ירון ספקטור
שמאות מקרקעין בע"מ

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
גיל סיטון
מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין
גולן וקראט
מהנדס אזרחי
רוני כהן
שמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
ירון פריאנטי
מהנדס אזרחי
יניב כחלון
כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד גלבאום
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
יוסי אלמוזנינו
הנדסאי בניין
אורן שגיא
שמאי מקרקעין
שמעון גרוניך
כלכלן ושמאי מקרקעין
ברוך ברשק
כלכלן והנדסאי בניין
גילה סקרדר אנגל
גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
אופיר רון
כלכלן ובוגר מנהל עסקים
מיכאל זלצברג
הנדסאי בניין
מימון צבע
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A בנדל"ן
דניאל פרי
כלכלן ושמאי מקרקעין
מאור חבס
שמאי מקרקעין וכלכלן
גיא פורטל
כלכלן ושמאי מקרקעין
שיר גילר
שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים
רינה מדריש
שמאית מקרקעין
ישראל פרץ
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
ברק נגבי
כלכלן ושמאי מקרקעין
טל אסרף
הנדסאי בניין
מיכל שלג
כלכלנית
סער טרץ
הנדסאי בניין
אדריאן מויססקו
הנדסאי בניין
לירון כמיסה
כלכלנית
אור יורוביץ
שמאי מקרקעין
תהילה דודו
כלכלנית ושמאית מקרקעין
צח הדדי
הנדסאי בניין
טל אברג'יל
הנדסאי בניין
תומר פוגל
כלכלן ושמאי מקרקעין
עמית בוארון
הנדסאי בניין

חוות – דעת שומת מקרקעין מקיפה

אומדן שווי של 36 דירות בפרויקט "רמות השרון"

רחוב החלוץ, רמת השרון

למועד הקובע 30/09/2024



I:\DATA\DOC32900\32932.7.docx

תוכן עניינים

פרטי הנכס 6

הרקע התכנוני 20

רישוי 23

הזכויות בנכס 34

גורמים ושיקולים באומדן השווי 38

נתוני השוואה 39

שווי מפורט של היחידות שבנדון 41

השומה 42

14 באוקטובר 2024

מספרנו: 32932.7

לכבוד,

מגוריט ישראל בע"מ

חוות – דעת

הנדון: אומדן שווי של 36 דירות בפרויקט "רמות השרון"

רחוב החלוץ, רמת השרון

למועד הקובע 30/09/2024

לבקשת מר מואיז מרציאנו, סמנכ"ל הכספים בחברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**מגוריט**"), אשר התקבלה במשרדנו ביום 16/10/2023, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי זכויות מגוריט בנכס שבנדון במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון כבנוי ומוכן לאכלוס לצורך פרסומה לציבור ולעשות בה שימוש במסגרת תשקיף ו/או דו"ח מיידי ו/או דו"חות כספיים ו/או דו"חות תקופתיים ו/או דו"ח הצעת מדף (אם וככל שיפורסם) לצורך קבלת אשראי ע"י בנק, חברת ביטוח או כל גורם מממן אחר ולצורך אג"ח של החברה.

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון. (הסכום שניתן לקבל ממכירת נכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים).
הערכות השווי מבוצעות לנדל"ן להשקעה לדוחות הכספיים, יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S, כפי שהוגדר בתקן IAS 40 של החשבונאות הבינלאומית[1], ובהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 13 IFRS. אנו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל (לרבות בדרך של הפניה) בדוחות הכספיים של מגוריט המפורסמים לציבור וכן במסגרת תשקיף ו/או דו"ח מיידי ו/או דו"חות כספיים ו/או דו"חות תקופתיים ו/או דו"ח מדף (אם וככל שיפורסם) ולצורך אג"ח של החברה העתידים להתפרסם על ידי מגוריט. הננו מציינים כי לא הורשענו בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

תאריך הביקור בנכס[2] : 10 באוקטובר 2024

---

[1] תקן חשבונאי ישראלי מס' 16.

[2] בוצע ביקור חיצוני בבניין. ביקור בתוך הדירות בוצע ביום 22 ביולי 2021.
הביקור בוצע ע"י מימון צבע, שמאי מקרקעין

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 הכנס, כולו או חלקו, לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה.

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

שם עורך חוות הדעת : ירון ספקטור וגיל סיטון

שם המבקר בנכס : מימון צבע, שמאי מקרקעין.

המועד הקובע : 30 בספטמבר 2024

פרטי השכלה של ירון ספקטור:

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

פרטי השכלה של גיל סיטון:

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

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים :

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

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

הערות לשכר הטרחה :

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

התחייבות לשיפוי :

קיימת התחייבות לשיפוי ע"י מגוריט ישראל בע"מ, לפיו מתחייבת מגוריט ישראל בע"מ לשפות את השמאי בגין כל סכום שייפסק על פי פסק דין במסגרת תביעה, לרבות הוצאות משפטיות סבירות, והכל אם החבות תוטל כתוצאה ממסמכים או מידע שנמסר לשמאי על ידי החברה או אי נכונות מסמכים או מידע שנמסר לשמאי מהחברה. בהתאם להתחייבות לשיפוי, השיפוי יחול רק לאחר חשיפה של מעל פי שלושה מגובה שכר הטרחה ששולם למעריך עבור חוות הדעת (בהתאם לעמדת סגל רשות ניירות ערך שמספרה 30-105).

החתום מטה מצהיר כי אין לו כל נגיעה ו/או עניין אישי בנכס שבנדון ולא קיימת כל תלות בין מזמין חוות הדעת ו/או החברה המנפיקה לבין החתום מטה.

חוות הדעת נערכה עפ"י מיטב ניסיוננו והבנתנו המקצועית.

פרטי הנכס

גוש מספר : 6550

חלקה מספר (*) : 258

שטח החלקה במ״ר : 2,896

תת חלקה	שטח במ״ר	החלק ברכוש המשותף		
		מונה	מכנה	ב - %
204	108.28	108	36771	0.29%
216	108.28	108	36771	0.29%
223	116.69	117	36771	0.32%
240	129.68	130	36771	0.35%
246	101.95	102	36771	0.28%
252	108.30	108	36771	0.29%
258	101.95	102	36771	0.28%
259	141.89	142	36771	0.39%
261	102.20	102	36771	0.28%
264	108.28	108	36771	0.29%
266	117.26	117	36771	0.32%
267	102.20	102	36771	0.28%
269	112.95	113	36771	0.31%
270	101.95	102	36771	0.28%
271	116.69	117	36771	0.32%
272	117.26	117	36771	0.32%
275	100.91	101	36771	0.27%
276	124.76	125	36771	0.34%
277	135.81	136	36771	0.37%

תת חלקה	שטח במ״ר	החלק ברכוש המשותף		
		מונה	מכנה	ב - %
278	117.26	117	36771	0.32%
279	102.20	102	36771	0.28%
281	113.03	113	36771	0.31%
282	118.41	118	36771	0.32%
283	135.80	136	36771	0.37%
284	136.48	136	36771	0.37%
285	102.20	102	36771	0.28%
287	112.90	113	36771	0.31%
288	129.68	130	36771	0.35%
289	154.54	155	36771	0.42%
290	136.47	136	36771	0.37%
291	119.02	119	36771	0.32%
293	112.90	113	36771	0.31%
294	101.95	102	36771	0.28%
295	116.69	117	36771	0.32%
296	136.79	137	36771	0.37%
297	102.20	102	36771	0.28%
סה״כ	**2,157**	**2,157**	**36,771**	**5.87%**

מגרש מספר : 1062

שטח המגרש במ״ר : 2,900

עפ״י תכנית בניין עיר מספר רש/מק/1093

מיקום : רחוב החלוץ 17-19

זכויות : זכות חוזית לבעלות פרטית.
רשומות הערות אזהרה לטובת מגוריט על 36 הדירות נשוא חוות הדעת.
ראה פירוט בפרק ״הזכויות בנכס״

תאור הפרויקט וסביבתו

הפרויקט בשלמות בו ממוקמות הדירות נשוא חוות הדעת (מתייחס לבניין במגרש 1062) כולל פינוי של 3 בנייני מגורים ותיקים ובינוי של בניין מגורים חדש תחתיהם הכולל 154 יח״ד
הפרויקט ידוע גם כמגרש מספר 1062 עפ״י תכנית בניין עיר מספר רש/מק/1093.

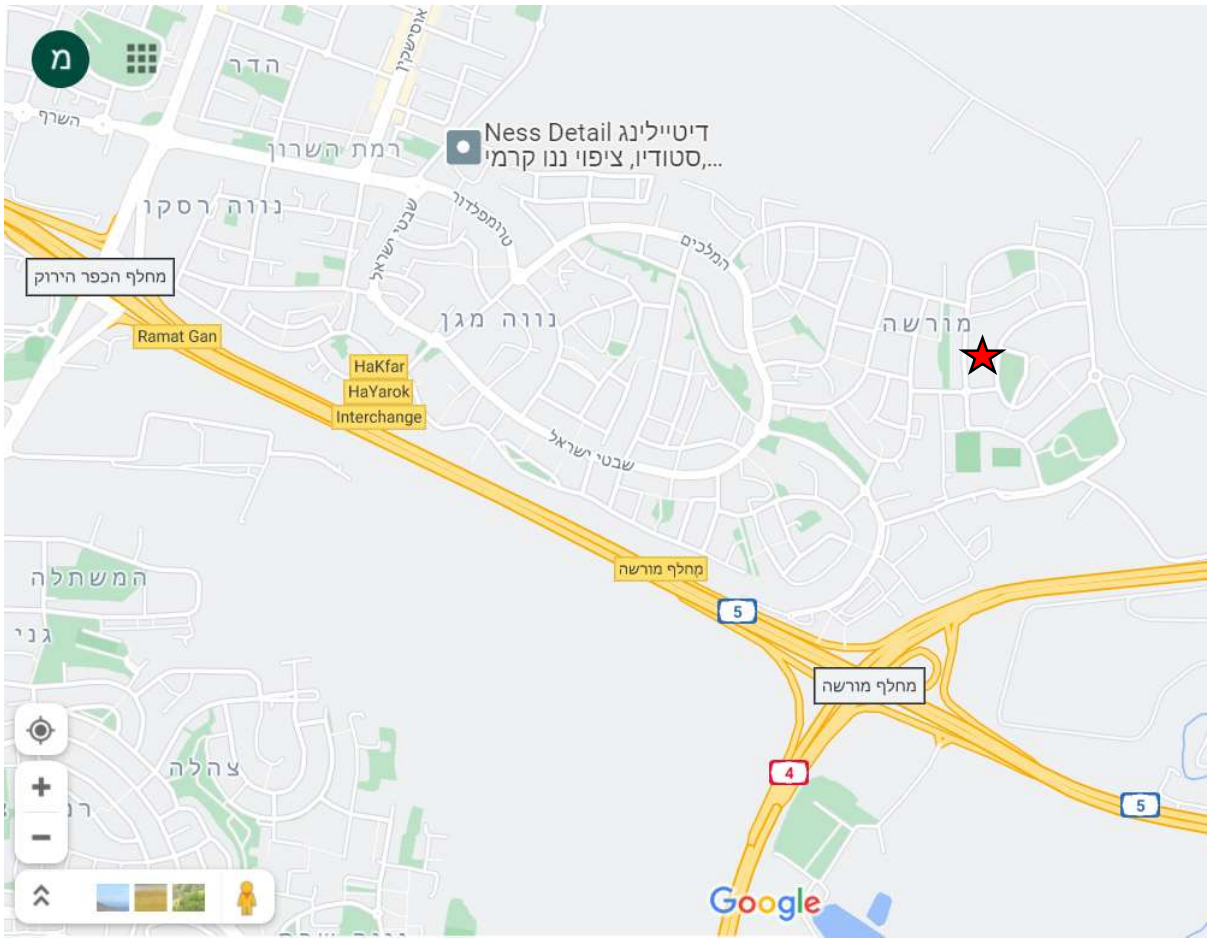
תאור הסביבה:

הפרויקט ממוקם בשכונת מורשה בעיר רמת השרון. שכונת מורשה הוקמה בשנות ה- 50 של המאה הקודמת עבור עולים ששוכנו עד אז במעברה.
השכונה ממוקמת בדרום-מזרח רמת השרון, מוקפת בשטחים פתוחים מצפון, מזרח ודרום. מערבית לה גובלת בשכונת נווה מגן.
השכונה עוברת שינויים אשר מתבטאים באישור ובבנייה של תוכניות להתחדשות עירונית.
בשכונה ממוקמים מספר מוסדות ציבור ושירותים כגון גני ילדים, בתי ספר, תיכון, מרכזים קהילתיים, מרכזים מסחריים שכונתיים, שני בתי אבות וסניפי קופת חולים.
בתחומי השכונה שוכנים בית ספר רימון למוזיקה, בית ספר הרמב״ם של זרם החינוך העצמאי, מגרש כדורגל, מגרש כדורת ובריכת השחייה העירונית.
בסמוך לשכונה ממוקם אזור התעשייה בו קיימים גם חלק מאזורי המסחר.
השכונה קרובה לצירי תנועה ראשיים כגון כביש מספר 5 וכביש מספר 4.
הפרויקט שבנדון ממוקם ברחוב החלוץ, המאופיין בעיקרו בבניה רוויה ותיקה לצד צמודי קרקע ותיקים.

<u>צילום הבניין בו ממוקמות הדירות נשוא חוות הדעת</u> :

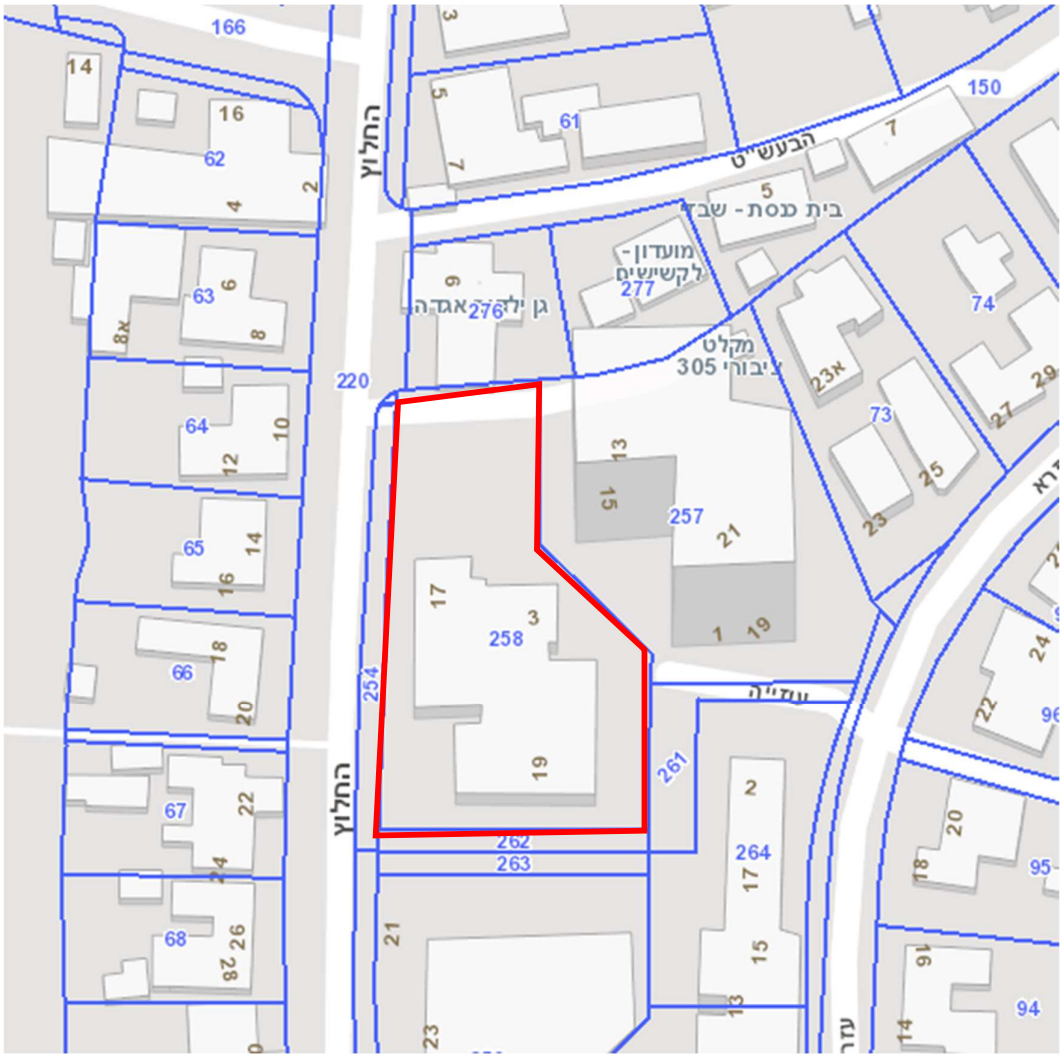


<u>מפת הסביבה</u> :



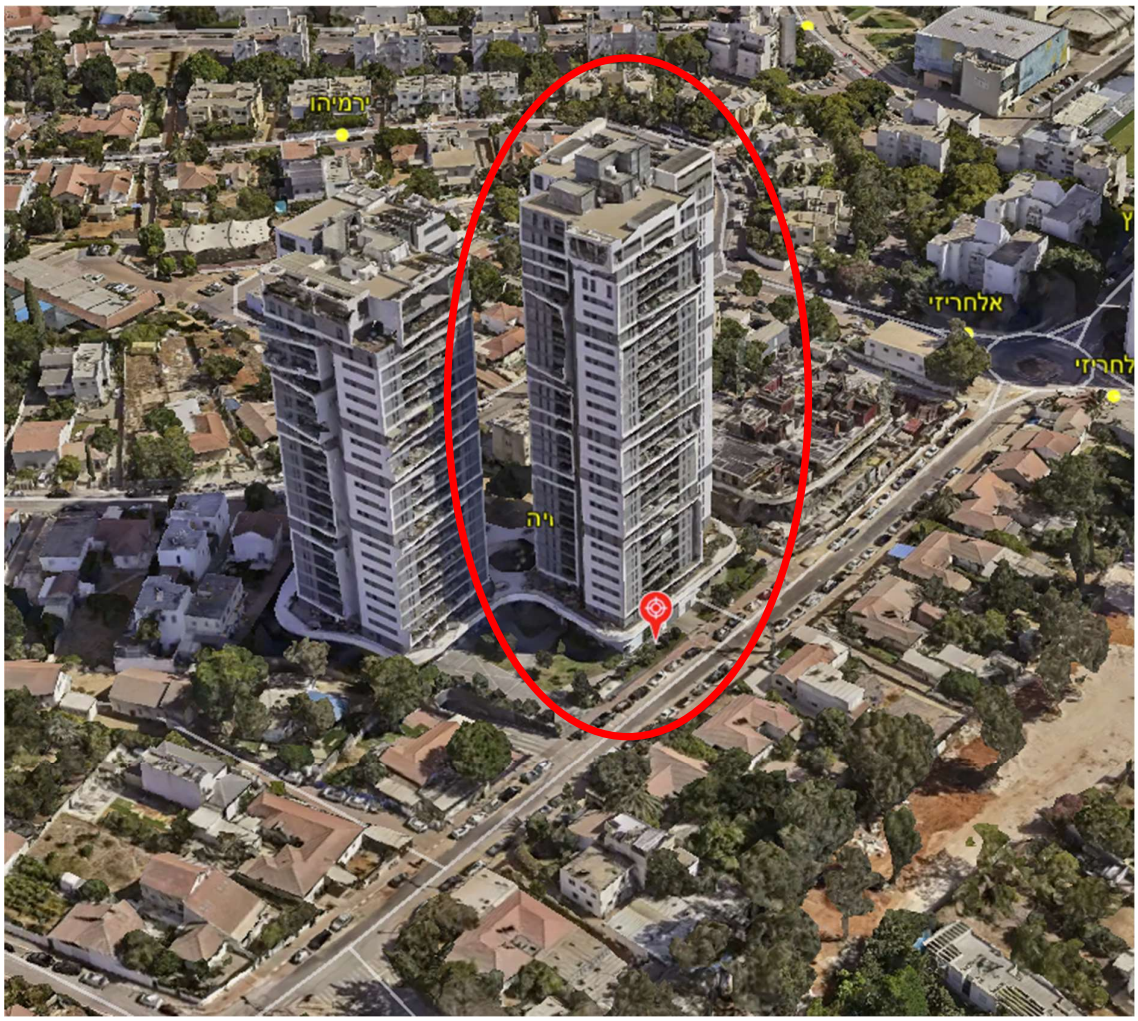
מיקום מקורב של הנכס שבנדון מסומן בכוכב אדום.

מפת גוש חלקה מאתר המפות הממשלתי:



חלקה מספר 258 שבנדון מסומנת באדום.

<u>תצלום אוויר תלת ממדי</u>:



הבניין בו ממוקמות הדירות נשוא חוות הדעת מסומן באדום.

תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

מספר סידורי (לא מהווה את מספר הדירה)	תת חלקה	מספר דירה	קומה	חדרים	דגם	שטח נטו במ"ר	מרפסת במ"ר
1	204	60	10	4	F	108	34
2	216	72	12	4	F	108	34
3	223	77	13	5	E	117	38
4	240	96	16	4	F	108	21
5	246	102	17	4	F	102	34
6	252	108	18	4	F	108	12
7	261	111	19	4	C	102	17
8	259	113	19	5	E	117	25
9	258	114	19	4	F	102	34
10	267	117	20	4	C	102	12
11	266	118	20	5	D	117	12
12	264	120	20	4	F	108	21
13	269	121	21	4	A	101	12
14	272	124	21	5	D	117	19
15	271	125	21	5	E	117	12
16	270	126	21	4	F	102	12
17	275	127	22	4	A	101	20
18	279	129	22	4	C	102	31
19	278	130	22	5	D	117	12
20	277	131	22	5	E	117	19
21	276	132	22	4	F	102	23
22	281	133	23	4	A	101	12
23	285	135	23	4	C	102	12
24	284	136	23	5	D	117	19
25	283	137	23	5	E	117	19
26	282	138	23	4	F	102	16
27	287	139	24	4	A	101	12
28	291	141	24	4	C	102	17
29	290	142	24	5	D	117	19
30	289	143	24	5	E	117	38
31	288	144	24	4	F	108	21
32	293	145	25	4	A	101	12
33	297	147	25	4	C	102	30
34	296	148	25	5	D	117	20
35	295	149	25	5	E	117	38
36	294	150	25	4	F	102	21

רמת הגמר בדירות המגורים גבוהה כמקובל ברמת השרון

ראה תכנית הדירות בפרק "רישוי" בהמשך חוות הדעת.

<u>תמונות הדירות</u>:

דירה מייצגת מדגם A – דירת 4 חדרים (דירה 121 בקומה 21):





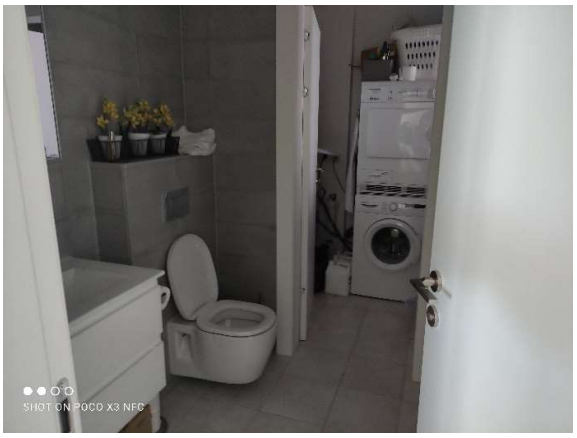


דירה מייצגת מדגם C - דירת 4 חדרים (דירה 141 בקומה 24):









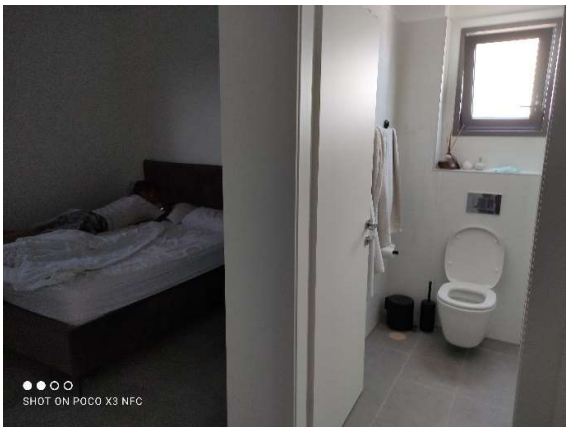


דירה מייצגת מדגם D – דירת 5 חדרים (דירה 130 בקומה 22):







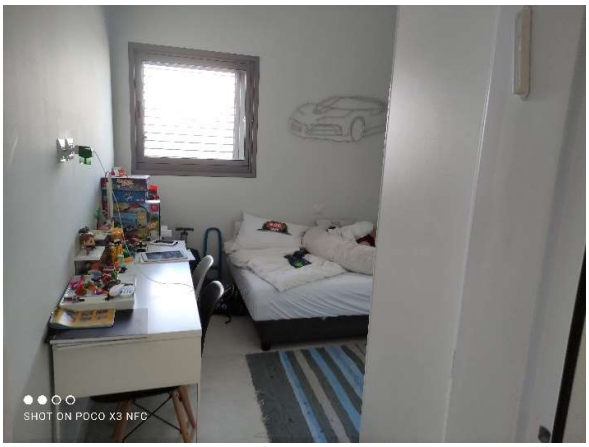


דירה מייצגת מדגם E – דירת 5 חדרים (דירה 137 בקומה 23):









דירה מייצגת מדגם F – דירת 4 חדרים (דירה 138 בקומה 23):

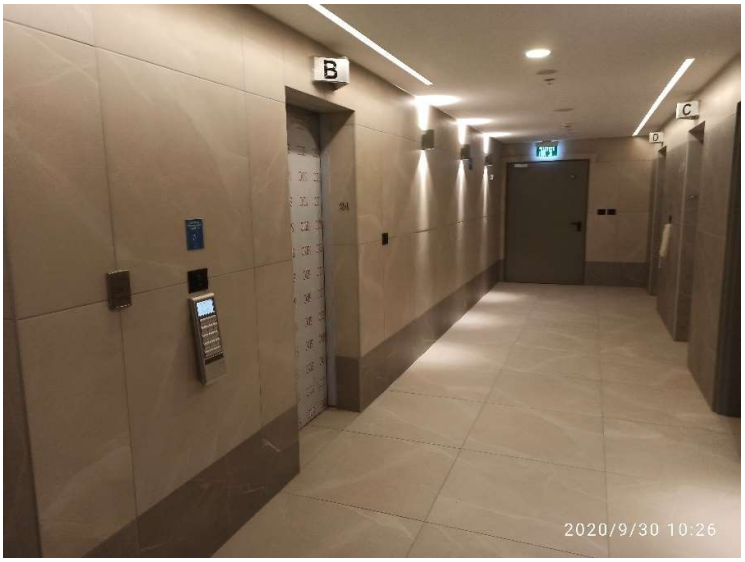




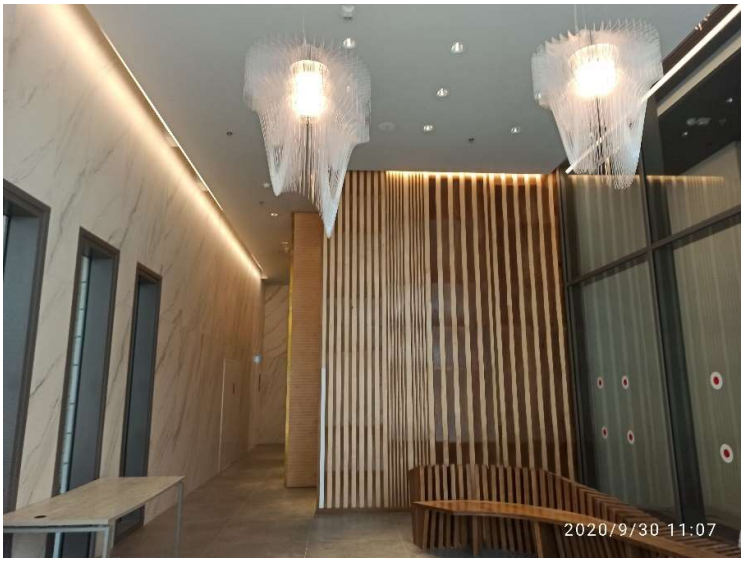




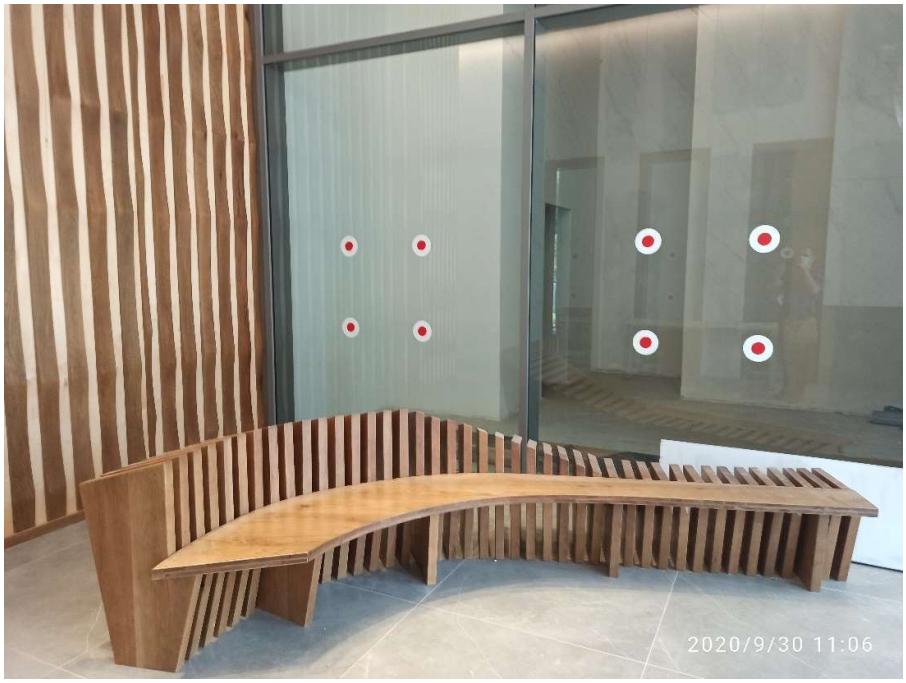
לובי קומתי :



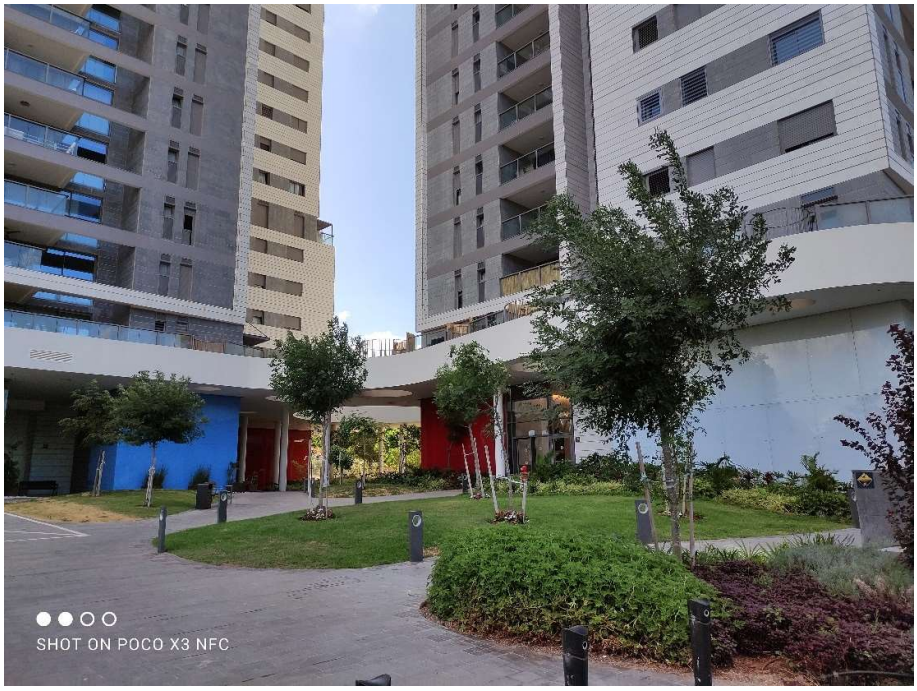
לובי הבניין



לובי הבניין – המשך:



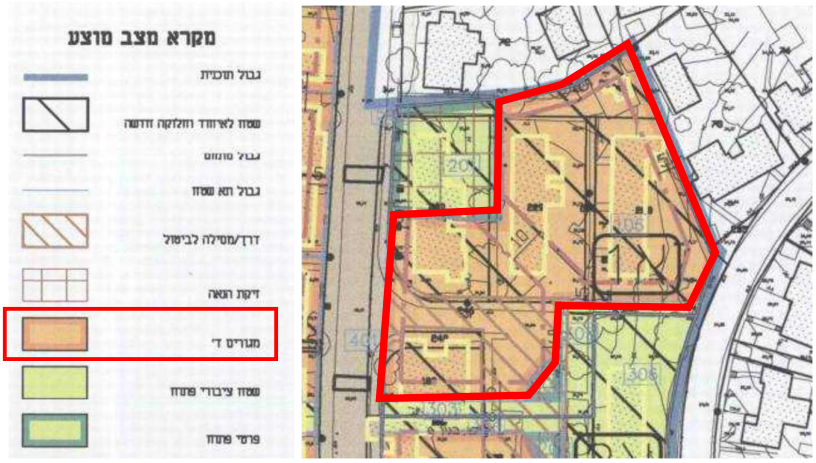
פיתוח חוץ:



הרקע התכנוני

א. בהתאם **לתכנית בניין עיר מספר רש/991** אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 08/06/2012 בילקוט פרסומים מספר 6444 סווגו המקרקעין שבנדון כחלק ממגרש מספר 106 בייעוד "**מגורים ד'**" וכמתחם א1 כדלקמן:

<u>החלק הרלוונטי מתשריט התכנית</u>:



<u>מטרת התכנית</u>:

קביעת אזור פינוי בינוי במתחם יוספטל, ע"י הריסת 189 יח"ד ובניה ופיתוח האזור מחדש, הכולל 2 מתחמי תכנון – מזרחי ומערבי.

<u>ייעודי קרקע ושימושים – מגורים ד'</u>:

שימושים: מגורים

הוראות בניה:

23 עד 26 קומות + קומה טכנית + קומת כניסה + עד 4 קומות מרתף.

20% מהדירות יוגדרו כדירות קטנות בשטח עיקרי של 75 מ"ר

תקן חניה – 1.33 מקומות חניה ליח"ד

סעיף 6.1י' – תנאי להיתר בניה במתחמים א'1, א'2 ו – ב'2 הינו הגשת תכנית מפורטת למתחמים אשר תכלול הוראות בדבר איחוד וחלוקה ואישורה.

<u>טבלת זכויות והוראות בניה – מגרש מספר 106</u>:

גודל המגרש	:	5,599 מ"ר
שטח עיקרי	:	32,340 מ"ר
שטחי שירות עיליים	:	13,230 מ"ר
שטחי שירות תת קרקעיים	:	16,797 מ"ר
מספר יח"ד	:	294

ב. בהתאם **לתכנית בניין עיר מספר רש/מק/1093** אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 14/06/2013 בילקוט פרסומים מספר 6629 סווגו המקרקעין שבנדון כמגרש 1062[3] בייעוד "**מגורים ד'**" כדלקמן:

<u>החלק הרלוונטי מתשריט התכנית</u>:



<u>מטרת התכנית</u>:

אישור תכנית איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים למתחם המזרחי (א1 ו – א2), עפ"י סעיף 6.1י של תכנית מספר רש/991 המאושרת.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

- שימושים מותרים – עפ"י תכנית רש/991 (מגורים)
- תותר בניית עד 16 דירות גן בקומת הכניסה (4 דירות בכל מגרש) וזאת מבלי לשנות את כמות יח"ד המותרות במתחם ובלי לשנות את סך כל שטח הרצפות המותר לבניה במתחם.
- האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו עפ"י טבלת איזון, ללא הסכמת הבעלים[4].

<u>טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע – מגרש מספר 1062</u>:

גודל מגרש	:	2,900 מ"ר
שטח עיקרי	:	17,160 מ"ר
שטחי שירות עיליים	:	7,020 מ"ר
שטחי שירות תת קרקעיים	:	8,085 מ"ר
מספר יח"ד	:	156

בנוסף, תותר בניה גזוזטראות מקורות בשטח של עד 12 מ"ר כפול מספר יח"ד בבניין ובתנאי ששטח גזוזטרה עבור יח"ד אחת לא יעלה על 14 מ"ר.

[3] למעשה חולק מגרש מספר 106 עפ"י תכנית רש/991 ל – 2 מגרשים, 1061 + 1062.

[4] ראה טבלת איזון בעמוד הבא.

להלן טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת הבעלים לתכנית בנין עיר מספר רש/מק/1093 :

הערת הח"מ:

בטבלה צוין מגרש 1062 שבנדון כמגרש מספר 1602.

כיוון שמגרש 1602 אינו קיים בתכנית ניתן להבין כי מדובר בטעות סופר וכי הכוונה למגרש 1062.

פרטי חלקות קיימות				מצב נכנס						פרטי המגרשים המוקצים						
מסד	חלקה	גוש	שטח רשום במ"ר	שטח בתכנית במ"ר	יעד החלקה	שם הבעלים	שעבודים וזכויות בחלקה	שם החוכר	החלק בחלקה	שווי יחסי (באחוזים)	מגרש התמורה	שטח המגרש במ"ר	יעוד מגרש מוקצה	החלק במגרש (באחוזים)	שווי מצב יוצא בש"ח במעוגל	שווי יחסי
1	228	6550	1,266	1,266	מגורים ג'	קק"ל	ראה נספח א'	ראה נספח א'	100%	12.7%	1061	2,699	מגורים ד' ושפ"פ	54.25%	52,400,000	12.7%
2	229	6550	1,240	1,240	מגורים ג'	קק"ל	ראה נספח	ראה נספח	100%	13.01%	1601	2,699	מגורים ד' ושפ"פ	45.75%	44,200,000	13.01%
											1602	2,900	מגורים ד' ושפ"פ	8.72%	9,522,000	
3	230	6550	1,247	1,247	מגורים ג'	קק"ל	ראה נספח א'	ראה נספח א'	100%	13.26%	1602	2,900	מגורים ד' ושפ"פ	50.2%	54,818,000	13.26%
4	182	6550	460	460	מגורים ג'	קק"ל	ראה נספח א'	ראה נספח א'	100%	10.84%	1602	2,900	מגורים ד' ושפ"פ	41.08%	44,860,000	10.84%
5	227	6550	2,066	2,066	מגורים ג'	קק"ל	ראה נספח א'	ראה נספח א'	100%	24.47%	1702	2,706	מגורים ד' ושפ"פ	100%	97,600,000	24.47%
											1701	2,695	מגורים ד' ושפ"פ	3.05%	3,330,000	

הזכויות במגרש 1062 שבנדון שויכו כדלקמן :

8.72% : בעלי הזכויות בחלקה מספר 229 בגוש מספר 6550

50.2% : בעלי הזכויות בחלקה מספר 230 בגוש מספר 6550

41.08% : בעלי הזכויות בחלקה מספר 182 בגוש מספר 6550

הערת הח"מ:

מדובר בחלקות היסטוריות, נכון ליום עריכת חוות הדעת הבניין שבנדון ממוקם בתחום חלקה מספר 258 בגוש מספר 6550

רישוי

א. בהתאם **להיתר בניה מספר 20160341** אשר ניתן בתאריך 21/03/2018 הותר כדלקמן:

גוש	:	6550
חלקה	:	182
מגרש	:	1062
תיק בניין	:	5093

<u>מותר</u>:

לבנות מבנה מגורים שני (150 יח״ד) ממבנן הכולל 4 בניינים ובהתאם לתכנית האדריכלית למחם יוספטל ברמה״ש הכולל:

150 יח״ד ב – 26 קומות + 15,165 מ״ר למטרת מגורים + 14,954 מ״ר שטח שירות + 1,167 מ״ר קומת עמודים + 2,160 מ״ר גזוזטראות + 1,341 מ״ר משטחים לא מגורים

<u>תנאים לאישור אכלוס</u>:

השלמת רישום תצ״ר ואישור הוועדה המקומית לתשריט בית משותף.

<u>טבלת השטחים להיתר 20160341</u>:

השימושים העיקריים (מ"ר) א									הקומה והמפלס בבנין **	חלקי שירות (מ"ר) ב													סה"כ הבנין ג		לא מקורה	קומת עמודים להורדה (3)	טכני גג (3)	(2) גזוזטראות לא נכלל בשטח
קוד קיים	מגורים שימוש מוצע	קוד קיים	משרדים שימוש מוצע	קוד קיים	מסחר שימוש מוצע	סה"כ שטח קיים	סה"כ מ"ר	סה"כ % משטח המגרש		בליטות	מעברים לכלל הציבור	קומת עמודים מפולשת	מבואות וחדרי מדרגות	חניה	אחסנה	מתקנים ומערכות טכניות	מקלט	אחר	בניה קיימת	ממ"ד	סה"כ מ"ר	סה"כ % משטח המגרש	מ"ר	%				
									מרתף 4				115.59	2364.23	54.78	42.72					2577.32	88.87	2577.32	88.87				
									מרתף 3				82.82	2353.07	67.53	6.18					2509.60	86.54	2509.60	86.54				
									מרתף 2				82.82	2371.56	76.36						2530.74	87.27	2530.74	87.27				
									מרתף 1				82.82	2368.43	76.36						2527.61	87.16	2527.61	87.16				
									קומת קרקע				192.67			125.63					318.30	10.98	318.30	10.98		1168.16		
	637.12						637.12	21.97	ראשונה				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	812.71	28.02	545.00			72.00
	570.06						570.06	19.66	שניה				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	745.65	25.71	69.13			72.00
	570.47						570.47	19.67	שלישית				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	746.06	25.73				72.00
	570.11						570.11	19.66	רביעית				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	745.70	25.71	13.26			72.00
	570.10						570.10	19.66	חמישית				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	745.69	25.71				72.00
	570.08						570.08	19.66	שישית				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	745.67	25.71	5.26			72.00
	590.55						590.55	20.36	שביעית				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	766.14	26.42	12.12			72.00
	570.05						570.05	19.66	שמינית				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	745.64	25.71	20.11			72.00
	596.71						596.71	20.58	תשיעית				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	772.30	26.63	18.59			72.00
	578.07						578.07	19.93	עשירית				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	753.66	25.99	43.60			72.00
	588.71						588.71	20.30	אחת-עשרה				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	764.30	26.36	7.98			72.00
	596.90						596.90	20.58	שתיים-עשרה				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	772.49	26.64	42.79			72.00
	570.17						570.17	19.66	שלוש-עשרה				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	745.76	25.72	45.11			72.00
	590.16						590.16	20.35	ארבע-עשרה				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	765.75	26.41	12.11			72.00
	583.57						583.57	20.12	חמש-עשרה				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	759.16	26.18	26.73			72.00
	596.77						596.77	20.58	שש-עשרה				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	772.36	26.63	10.65			72.00
	578.06						578.06	19.93	שבע-עשרה				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	753.65	25.99	58.60			72.00
	578.11						578.11	19.93	שמונה-עשרה				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	753.70	25.99				72.00
	604.43						604.43	20.84	תשע-עשרה				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	780.02	26.90	24.24			72.00
	578.08						578.08	19.93	עשרים				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	753.67	25.99	37.13			72.00
	588.83						588.83	20.30	עשרים ואחת				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	764.42	26.36	8.01			72.00
	591.50						591.50	20.40	עשרים ושתיים				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	767.09	26.45	32.16			72.00
	599.40						599.40	20.67	עשרים ושלוש				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	774.99	26.72				72.00
	605.00						605.00	20.86	עשרים וארבע				92.16			8.43				75.00	175.59	6.05	780.59	26.92	50.39			72.00
	606.89						606.89	20.93	עשרים וחמש				92.35			8.44				50.00	150.79	5.20	757.68	26.13	100.84			48.00
	485.06						485.06	16.73	עשרים ושש				92.13			8.43				25.00	125.56	4.33	610.62	21.06	157.11			24.00
									עשרים ושבע																		32.55	
	15164.96						15164.96	522.92	סה"כ המבנה				2953.04	9457.29	275.03	393.72				1875.00	14954.08	515.55	30119.04	1038.61	1340.92	1168.16	32.55	2160
							א														ב		ג					
	15164.96						15164.96	522.92	מעל הקרקע				2588.99			344.82				1875.00	4808.81	165.71	19973.77	688.77	1340.92	1168.16	32.55	2160
									מתחת הקרקע				364.05	9457.29	275.03	48.90					10145.27	349.84	10145.27	349.84				

ב. בהתאם **להיתר בניה מספר 20190298** אשר ניתן בתאריך 04/11/2019 עולים בין היתר הפרטים הבאים:

מספר תיק בניין	:	5093
גוש	:	6550
חלקות	:	182, 229, 230, 242, 246

<u>מהות ההיתר</u>:

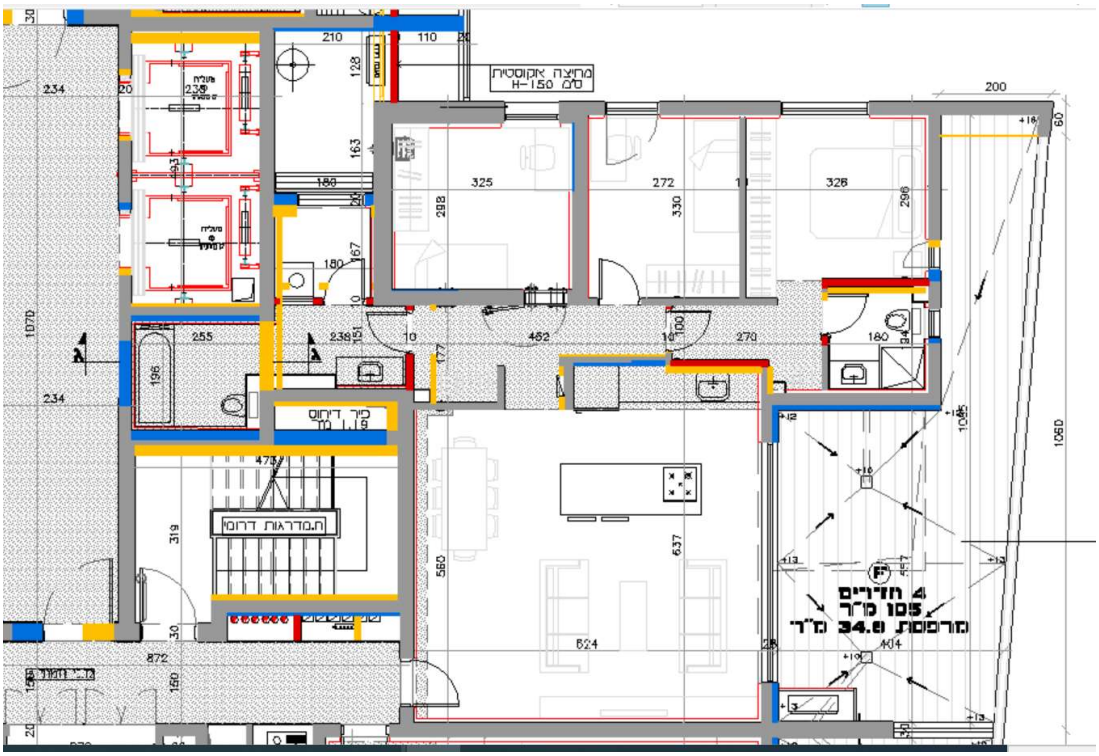
היתר שינויים לבניין 2 מתוך 4 עפ"י תכנית מספר יוספטל.

היתר שינויים בגין השינויים הבאים:

- תוספת 4 יח"ד – 2 יח"ד בקומה 25 ו – 2 יח"ד בקומה 26. סה"כ 154 יח"ד בבניין.
- מבוקשים מספר שינויים מבניים עפ"י המסומן בתכנית ההיתר ובסך הראשון להגשה[5].

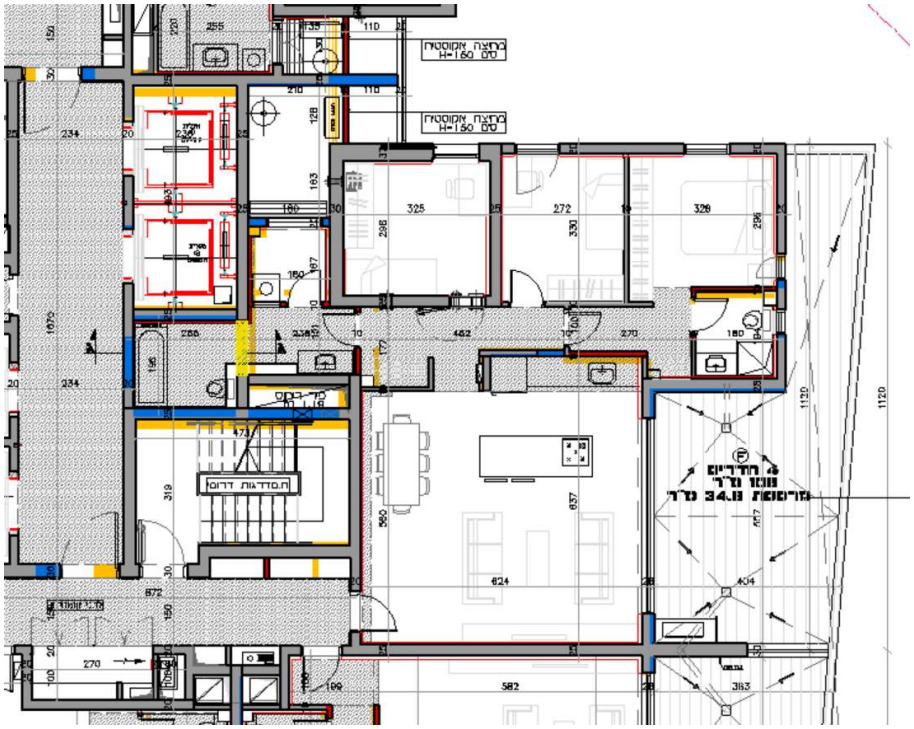
<u>להלן טבלת השטחים מתכנית ההיתר</u>:

<u>דירה מספר 60</u>:

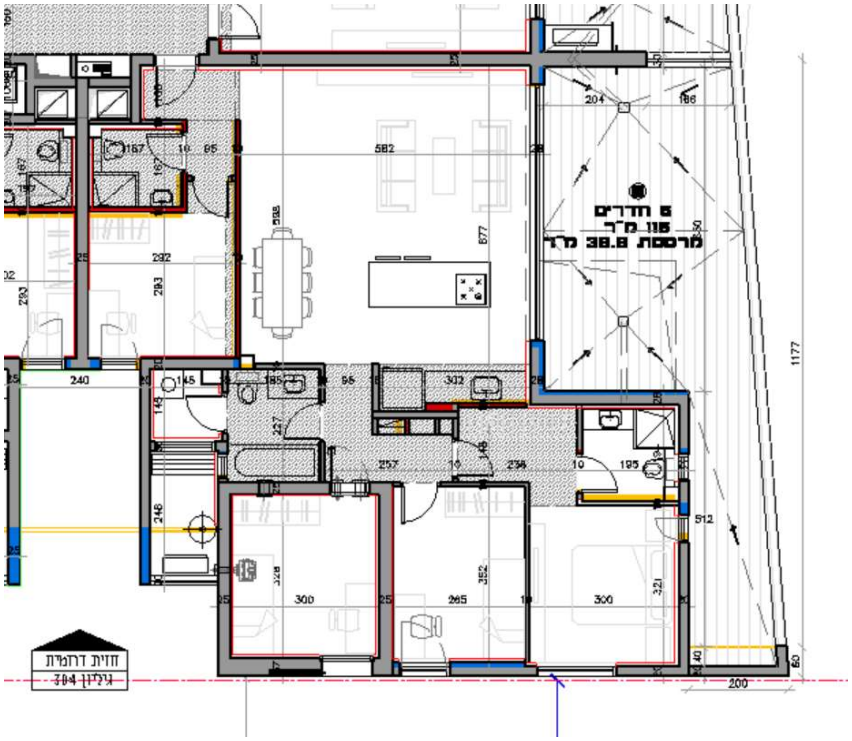


[5] בוצעו שינויים במספר קומות בבניין, בית היתר בדירות נשוא חוות הדעת.

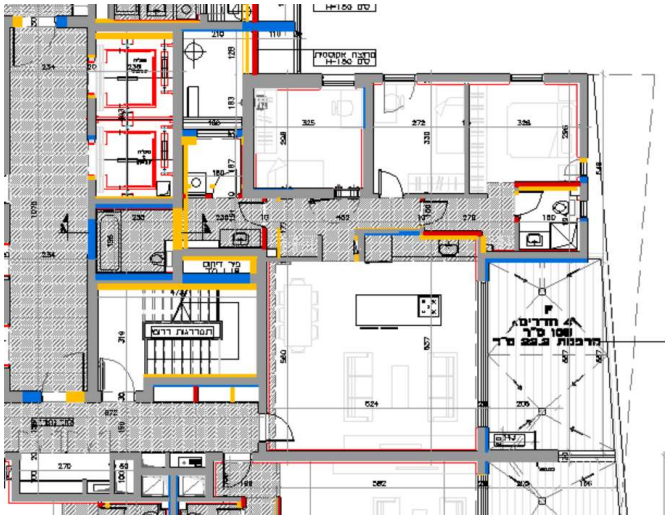
דירה מספר 72:



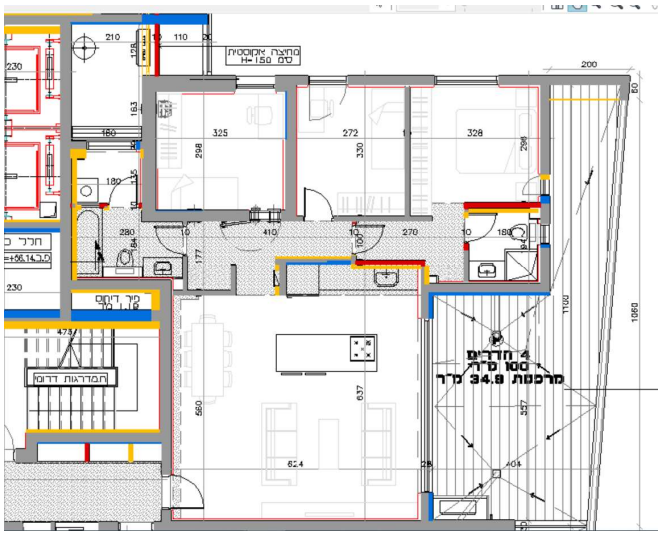
דירה מספר 77:



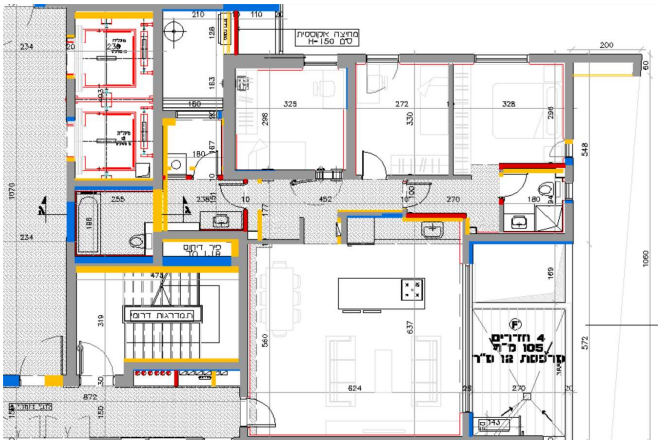
דירה מספר 96:



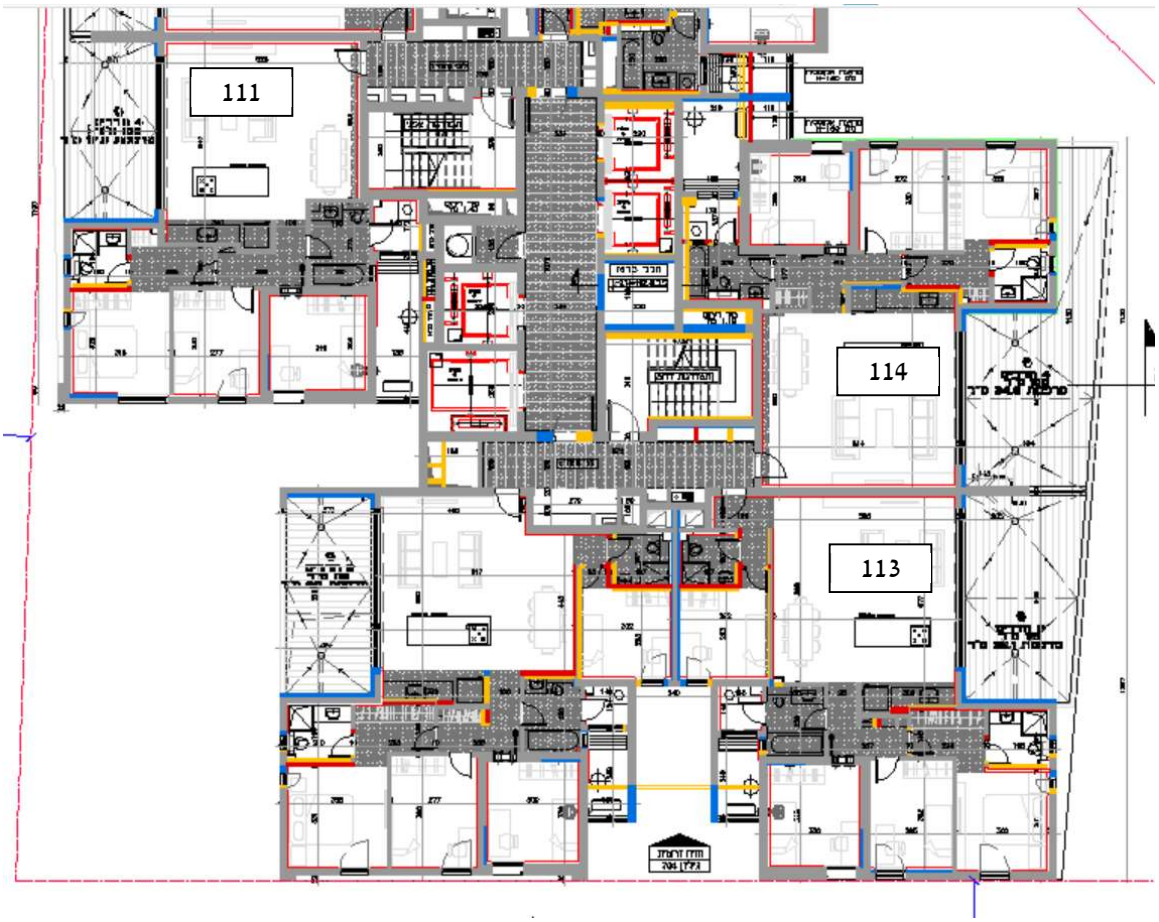
דירה מספר 102:



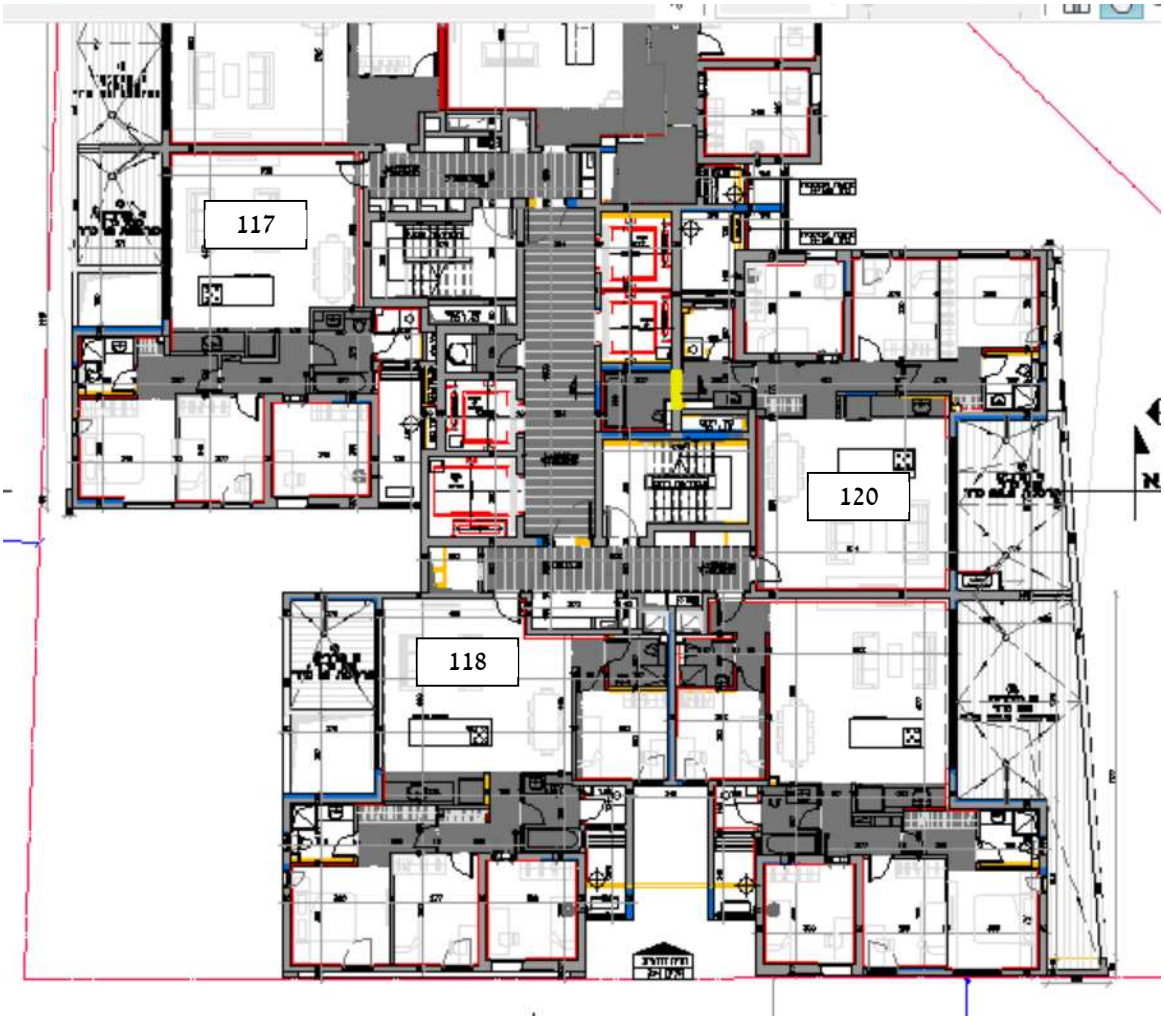
דירה מספר 108 :



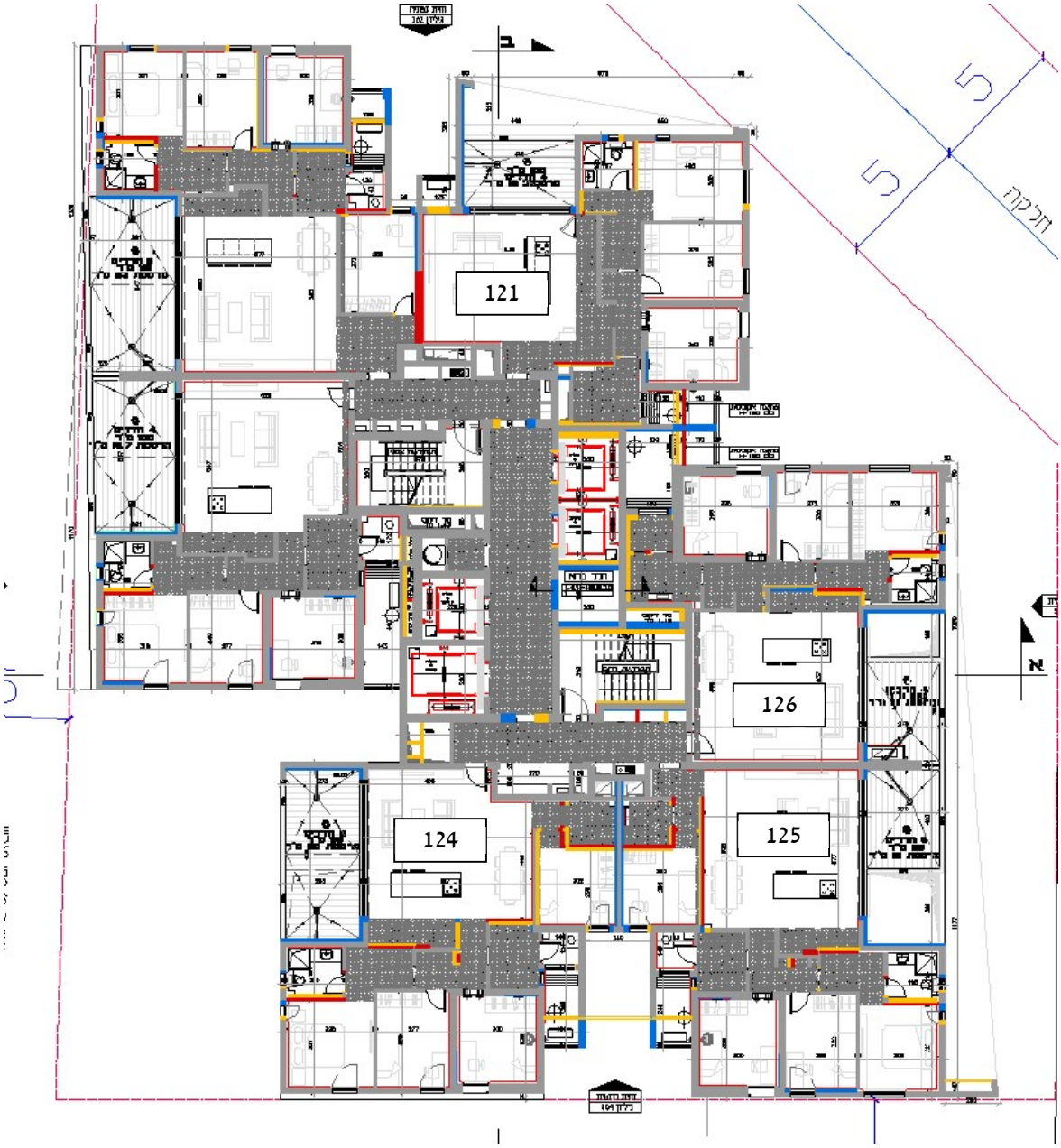
דירות מספר 111, 113, 114 :



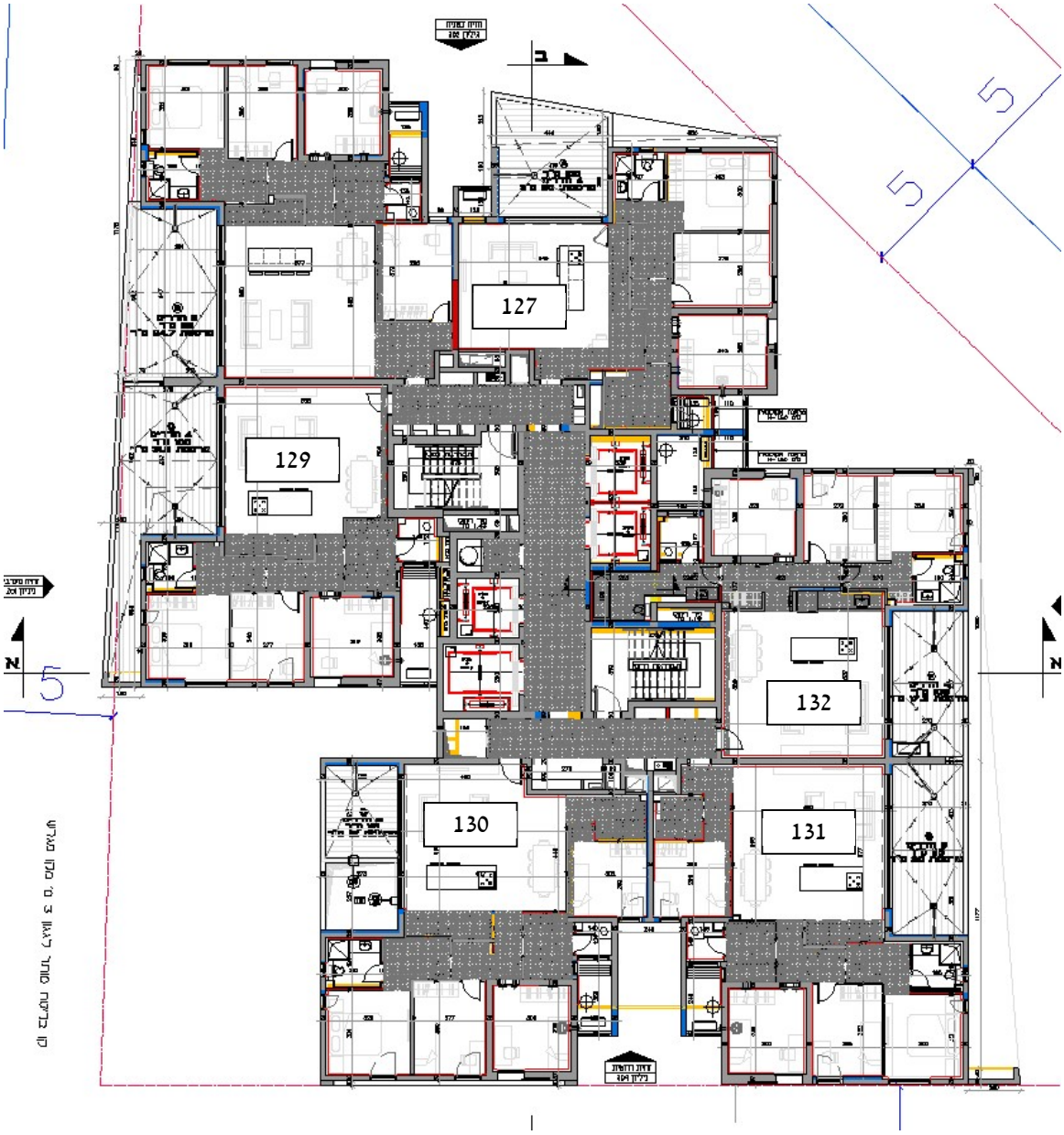
דירות מספר 117, 118, 120 :



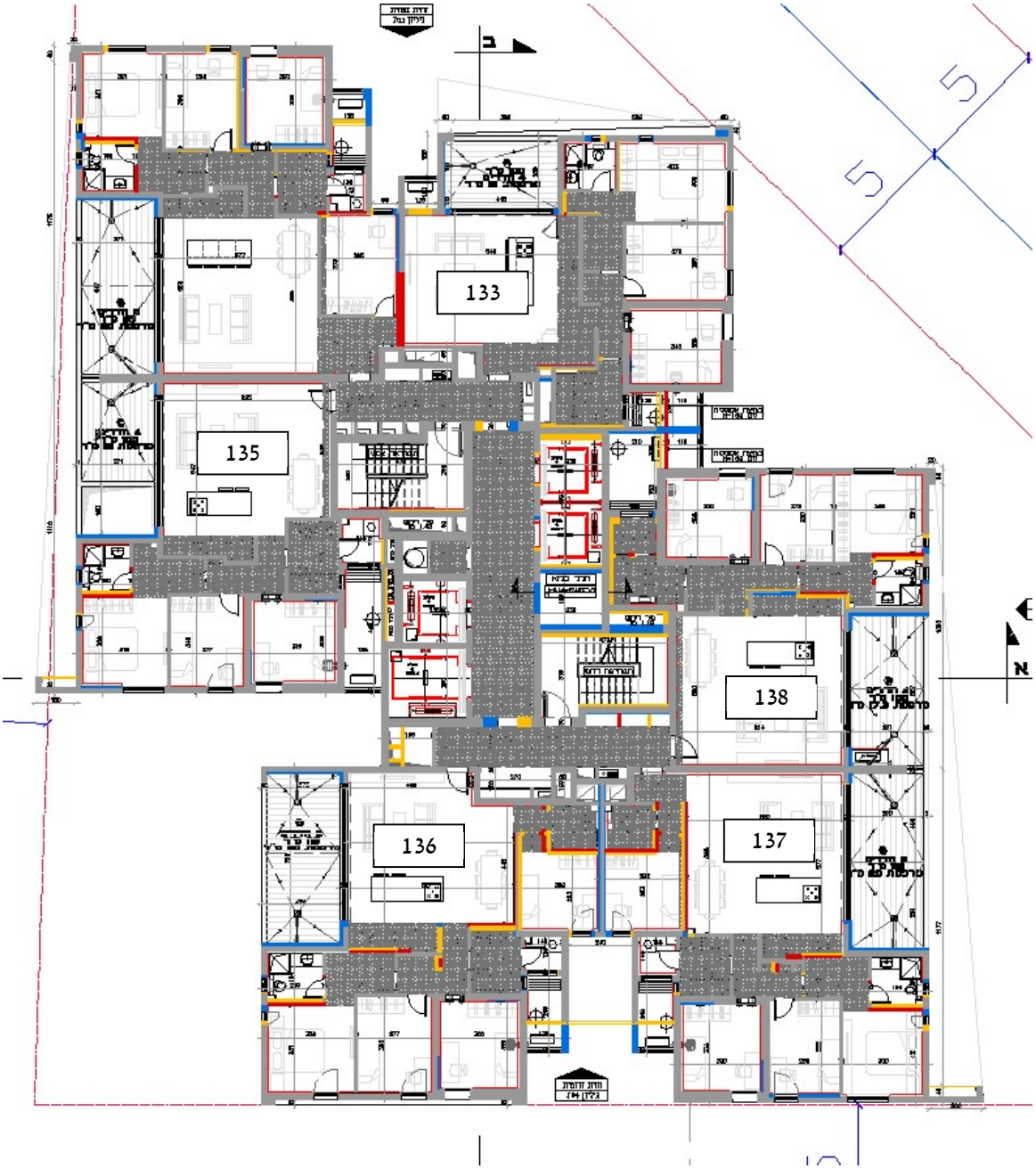
<u>דירות מספר 121, 124, 125, 126</u>:



<u>דירות מספר 127, 129, 130, 131, 132</u>:



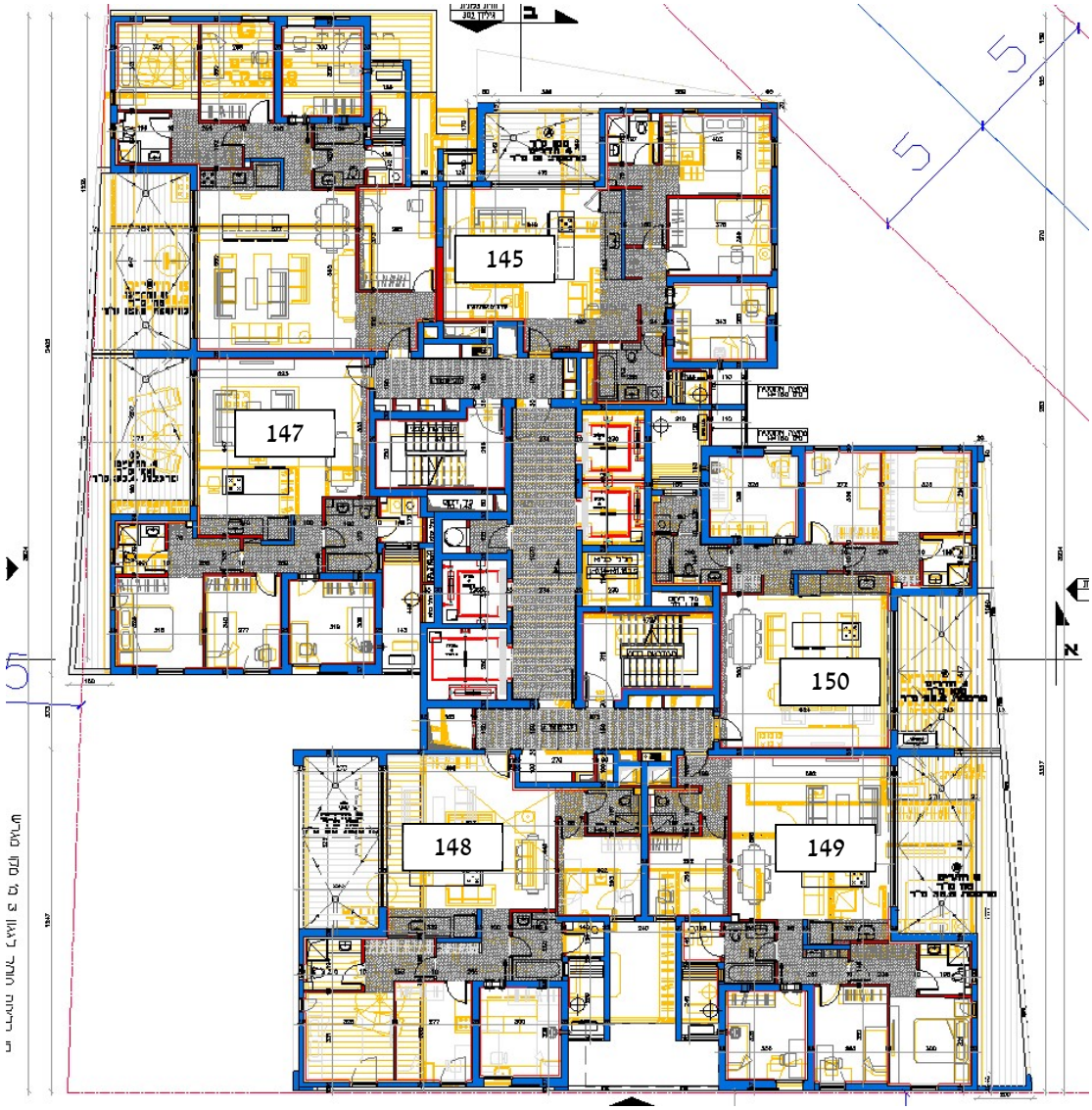
<u>דירות מספר 133, 135, 136, 137, 138</u>:



דירות מספר 139, 141, 142, 143, 144 :



דירות מספר 145, 147, 148, 149, 150:



הערת הח"מ:

המבנה הקיים בנוי בהיתר, המצב בשטח תואם את ההיתר ולא נצפו חריגות בניה.

הזכויות בנכס

א. **הזכויות במגרש מספר 1062 עליו בנוי הבניין בו ממוקמות הדירות נשוא חוות הדעת הוקצו לבעלי הזכויות בחלקות היסטוריות מספר 229, 230 ו – 182 (ראה פירוט בפרק "המצב בתכנוני" לעיל). החלקות הנ"ל בוטלו ואוחדו לכדי חלקה מספר 258 שבנדון.**

ב. **נכון ליום עריכת חוות הדעת לא ניתן להפיק נסח רישום היות והנכס מוקפא ברשם המקרקעין לצורך תהליך רישום.**

בהתאם **להעתק רישום מפנקס בתים משותפים**[6] אשר הופק בתאריך 12/03/2024 עולים בין היתר הפרטים הבאים:

גוש	:	6550
חלקה	:	257 משותף עם חלקה 258
שטח	:	5,591 מ"ר
תתי חלקות	:	3-5

ראה בעמוד הבא רשימת תתי החלקות נשוא חוות הדעת

[6] פלט מידע זה הינו נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת ומהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית תשס"א – 2001.

בעלויות:

תת חלק	מבנה	בעלויות	קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף			הצמדות במ"ר				מספר דירה
					ב - %	מכנה	מונה	מרפסת	חניה 1	חניה 2	מחסן	
204	2	רמות בעיר בע"מ	10	108.28	0.29%	36771	108	33.95	13.25	-	-	60
216	2	רמות בעיר בע"מ	12	108.28	0.29%	36771	108	33.87	13.5	-	-	72
223	2	רמות בעיר בע"מ	13	116.69	0.32%	36771	117	37.93	13.5	13.5	3.93	77
240	2	רמות בעיר בע"מ	16	129.68	0.35%	36771	130	-	17.5	-	-	96
246	2	רמות בעיר בע"מ	17	101.95	0.28%	36771	102	33.96	13.5	-	-	102
252	2	רמות בעיר בע"מ	18	108.30	0.29%	36771	108	11.65	13.5	-	-	108
258	2	רמות בעיר בע"מ	19	101.95	0.28%	36771	102	33.88	15	-	-	114
259	2	רמות בעיר בע"מ	19	141.89	0.39%	36771	142	-	13.5	13.5	6.33	113
261	2	רמות בעיר בע"מ	19	102.20	0.28%	36771	102	16.82	13.5	-	-	111
264	2	רמות בעיר בע"מ	20	108.28	0.29%	36771	108	21.39	12	-	-	120
266	2	רמות בעיר בע"מ	20	117.26	0.32%	36771	117	11.82	16.4	16.4	4.12	118
267	2	רמות בעיר בע"מ	20	102.20	0.28%	36771	102	11.68	13.5	-	-	117
269	2	רמות בעיר בע"מ	21	112.95	0.31%	36771	113	-	13.5	-	-	121
270	2	רמות בעיר בע"מ	21	101.95	0.28%	36771	102	11.66	13.5	-	-	126
271	2	רמות בעיר בע"מ	21	116.69	0.32%	36771	117	11.66	17.5	17.5	4.12	125
272	2	רמות בעיר בע"מ	21	117.26	0.32%	36771	117	19.22	12	12	4.11	124
275	2	רמות בעיר בע"מ	22	100.91	0.27%	36771	101	19.95	13.5	-	-	127
276	2	רמות בעיר בע"מ	22	124.76	0.34%	36771	125	-	13.5	-	-	132
277	2	רמות בעיר בע"מ	22	135.81	0.37%	36771	136	-	13.5	13.5	4.11	131
278	2	רמות בעיר בע"מ	22	117.26	0.32%	36771	117	11.81	12	12	6.36	130
279	2	רמות בעיר בע"מ	22	102.20	0.28%	36771	102	30.58	13.5	-	-	129
281	2	רמות בעיר בע"מ	23	113.03	0.31%	36771	113	-	13.5	-	-	133
282	2	רמות בעיר בע"מ	23	118.41	0.32%	36771	118	-	14.2	-	-	138
283	2	רמות בעיר בע"מ	23	135.80	0.37%	36771	136	-	13.5	13.5	5.98	137
284	2	רמות בעיר בע"מ	23	136.48	0.37%	36771	136	-	13.5	13.5	5.35	136
285	2	רמות בעיר בע"מ	23	102.20	0.28%	36771	102	11.67	13.5	-	-	135
287	2	רמות בעיר בע"מ	24	112.90	0.31%	36771	113	-	13.34	-	-	139
288	2	רמות בעיר בע"מ	24	129.68	0.35%	36771	130	-	13.5	-	-	144
289	2	רמות בעיר בע"מ	24	154.54	0.42%	36771	155	-	17.15	17.15	6.37	143
290	2	רמות בעיר בע"מ	24	136.47	0.37%	36771	136	-	13.5	13.5	4.68	142
291	2	רמות בעיר בע"מ	24	119.02	0.32%	36771	119	-	14	-	-	141
293	2	רמות בעיר בע"מ	25	112.90	0.31%	36771	113	-	13.5	-	-	145
294	2	רמות בעיר בע"מ	25	101.95	0.28%	36771	102	21.39	15	-	-	150
295	2	רמות בעיר בע"מ	25	116.69	0.32%	36771	117	37.93	13.5	13.5	5.49	149
296	2	רמות בעיר בע"מ	25	136.79	0.37%	36771	137	-	17.5	17.5	4.12	148
297	2	רמות בעיר בע"מ	25	102.20	0.28%	36771	102	30.48	13.5	-	-	147

על כל תתי חלקות אלה רשומה הערת אזהרה לטובת **מגוריט ישראל בע"מ**.

<u>לתשומת לב:</u>

חלק מהדירות נרשמו לפי שטחן + הצמדה של שטח המרפסת טחלק אחר נרשם לפי שטח הדירה כולל המרפסת.

ג. בהתאם **להסכם מכר** אשר נחתם בתאריך 29/11/2020 בין **מגוריט** לבין **רמות בעיר בע"מ**[7] (להלן: "**המוכרת**") עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- המוכרת הינה בעלת זכויות החכירה בקרקע והתקשרה בהסכמים עם יתר החוכרים בקרקע לבניית הבניין והיא זכאית לבנות את הבניין, למכור למגוריט את הנכס בבניין וכן לגרום כי הזכויות בנכס תועברנה למגוריט.
- "**הפרויקט**" – פרויקט "רמות השרון" ברמת השרון.
- מגוריט רוכשת מאת המוכר יחידות דיור בבניין המתוארות בנספחים ב' ו – ג' להסכם וכן שטחים שיוצמדו להן ככל שיוצמדו.
- תמורת הנכס מתחייבת מגוריט לשלם למוכרת את הסכומים המפורטים בנספח ג'. התמורה כוללת מע"מ.
- מס רכישה יחול על מגוריט.
- מס הכנסה/ מס שבח, ככל שיחול בגין מכירת הנכס, יחול על המוכרת.

ראה פירוט נספחים ב' ו – ג' בעמוד הבא

[7] שם החברה הוחלף בתאריך 20/12/2017 מ – "רמת השרון הירוקה 2009 בע"מ" ל – "רמות בעיר בע"מ".

נספחים ב' ו – ג':

מספר דירה	קומה	חדרים	דגם	שטח נטו במ"ר	מרפסת במ"ר	מספר חניה 1	מספר חניה 2	מספר מחסן	כיוון	התמורה
60	10	4	F	105	35	P2077	-	-	מזרח צפון	2,738,790 ₪
72	12	4	F	105	35	P2088	-	-	מזרח צפון	2,768,790 ₪
77	13	5	E	115	39	P4020	P4021	M402	מזרח דרום	2,786,882 ₪
96	16	4	F	105	22	P2146	-	-	מזרח צפון	2,718,318 ₪
102	17	4	F	100	35	P2147	-	-	מזרח צפון	2,688,966 ₪
108	18	4	F	105	12	P3084	-	-	מזרח צפון	2,663,338 ₪
111	19	4	C	100	18	P1080	-	-	מערב דרום	2,619,500 ₪
113	19	5	E	115	26	P3120	P3121	M345	מזרח דרום	2,776,095 ₪
114	19	4	F	100	35	P1089	-	-	מזרח צפון	2,763,966 ₪
117	20	4	C	100	12	P1084	-	-	מערב דרום	2,583,512 ₪
118	20	5	D	115	12	P4001	P4002	M420	מערב דרום	2,682,555 ₪
120	20	4	F	105	22	P1081	-	-	מזרח צפון	2,778,318 ₪
121	21	4	A	100	12	P4064	-	-	צפון מזרח	2,598,512 ₪
124	21	5	D	115	20	P3059	P3060	M332	מערב דרום	2,759,578 ₪
125	21	5	E	115	12	P3055	P3056	M348	מזרח דרום	2,697,555 ₪
126	21	4	F	100	12	P1082	-	-	מזרח צפון	2,598,512 ₪
127	22	4	A	100	20	P1129	-	-	צפון מזרח	2,681,496 ₪
129	22	4	C	100	32	P1086	-	-	מערב דרום	2,783,472 ₪
130	22	5	D	115	12	P2115	P2116	M249	מערב דרום	2,712,555 ₪
131	22	5	E	115	20	P2119	P2120	M244	מזרח דרום	2,774,578 ₪
132	22	4	F	105	17	P1083	-	-	מזרח צפון	2,765,828 ₪
133	23	4	A	100	12	P1090	-	-	צפון מזרח	2,628,512 ₪
135	23	4	C	100	12	P1087	-	-	מערב דרום	2,628,512 ₪
136	23	5	D	115	20	P2113	P2114	M248	מערב דרום	2,789,578 ₪
137	23	5	E	115	20	P1073	P1074	M001	מזרח דרום	2,789,578 ₪
138	23	4	F	100	17	P1093	-	-	מערב דרום	2,671,002 ₪
139	24	4	A	100	12	P1091	-	-	צפון מזרח	2,643,512 ₪
141	24	4	C	100	32	P1070	-	-	מערב דרום	2,813,472 ₪
142	24	5	D	115	20	P2071	P2072	M256	מערב דרום	2,804,578 ₪
143	24	5	E	115	39	P1057	P1058	M136	מזרח דרום	2,951,882 ₪
144	24	4	F	105	22	P1088	-	-	מזרח צפון	2,838,318 ₪
145	25	4	A	100	12	P1133	-	-	צפון מזרח	2,658,512 ₪
147	25	4	C	100	30	P2089	-	-	מערב דרום	2,811,476 ₪
148	25	5	D	115	20	P1051	P1052	M137	מערב דרום	2,819,578 ₪
149	25	5	E	115	39	P1071	P1072	M131	מזרח דרום	2,966,882 ₪
150	25	4	F	100	22	P2078	-	-	מזרח צפון	2,743,492 ₪
98,500,000 ₪	**סה"כ**									

<u>הערת הח"מ</u>:

שטחי הדירות נמדדו לאחר הסכם הרכישה, בעת רישום הבית המשותף ועודכנו מעט. ראו שטח הדירות בפועל כמפורט לעיל.

ד. בפני הח"מ הוצגו **הסכמי שכירות** אשר נחתמו בין **מגוריט** למספר שוכרים בדירות נשוא חוות הדעת.
חוזי השכירות הינם לתקופות של 60 חודשים.
במהלך השנה שבין 30/09/2023 לבין 30/09/2024 נחתמו 4 הסכמי שכירות נוספים (החלפת דיירים).

גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

- התבקשנו ע"י מר מואיז מרציאנו, סמנכ"ל כספים בחברת מגוריט ישראל בע"מ להעריך את שווי השוק של הנכס שבנדון במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון.
  ההערכה התבקשה לצורך פרסומה לציבור בדו"חות הכספיים של החברה.
- הנתון כי מדובר בדירות חדשות ומאוכלסות בשוכרים, בבניין שאוכלס.
- מיקום הדירות בפרויקט הממוקם בשכונת מורשה בדרום מזרח העיר רמת השרון, מיקום מרכזי ונגיש.
- הנתון כי תמהיל היחידות בפרויקט כולל דירות בכמה גדלים.
- הסביבה המאופיינת בבנייה ותיקה לצד מספר פרויקטים של התחדשות עירונית.
- הנתון כי אומדן השווי הינו ליחידות במצבן.
- הנתון כי הזכויות המוערכות בנכס הינן זכויות חוזיות עפ"י הסכם מכר משנת 2020 בין מגוריט ישראל בע"מ לבין רמות בעיר בע"מ, על שמה רשומות זכויות הבעלות.
- הנתון כי התקבל היתר בניה לפרויקט וכי הדירות תואמות את היתר הבניה.
- הנתון כי כל הדירות שבנדון מושכרות. מדובר בדמי שכירות לטווח של 5 שנים כאשר קיים מנגנון הצמדה והעלאת דמי השכירות.
- מחירי נכסים דומים בסביבה.
- באומדן שווי הנכס הובאה בחשבון גישת ההשוואה.
- אומדן שווי הנכס הוערך כשהוא נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, עיקול, או כל זכות צד ג' כלשהו.

נתוני השוואה

מחירי מכירה בשלב ב' של הפרויקט (רמות השרון) בבניין הסמוך:

תאריך מכירה	קומה	תאור	מספר חדרים	שטח נטו במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה כולל מע"מ	מחיר מכירה למ"ר נטו כולל מע"מ	מחיר מכירה למ"ר אקו' כולל מע"מ
23/05/2023	8	דירה	3	72	12	₪ 2,870,000	₪ 39,861	₪ 36,795
22/04/2024	12	דירה	3	72	12	₪ 2,940,000	₪ 40,833	₪ 37,692
05/03/2024	2	דירה	4	100	23	₪ 3,500,000	₪ 35,000	₪ 31,560
02/05/2023	3	דירה	4	100	12	₪ 3,330,000	₪ 33,300	₪ 31,415
27/04/2023	6	דירה	4	100	12	₪ 3,390,000	₪ 33,900	₪ 31,981
07/02/2024	8	דירה	4	100	23	₪ 3,630,000	₪ 36,300	₪ 32,732
31/01/2024	12	דירה	4	100	23	₪ 3,700,000	₪ 37,000	₪ 33,363
17/03/2024	17	דירה	4	100	23	₪ 3,800,000	₪ 38,000	₪ 34,265
21/06/2023	20	דירה	4	100	12	₪ 3,685,000	₪ 36,850	₪ 34,764
22/06/2023	21	דירה	4	100	12	₪ 3,700,000	₪ 37,000	₪ 34,906
01/03/2024	23	דירה	4	100	12	₪ 3,700,000	₪ 37,000	₪ 34,906
21/03/2024	25	דירה	4	100	12	₪ 3,775,000	₪ 37,750	₪ 35,613
23/05/2023	20	דירה	4	100	12	₪ 3,637,000	₪ 36,370	₪ 34,311
13/02/2024	21	דירה	4	100	12	₪ 3,675,000	₪ 36,750	₪ 34,670
10/03/2024	22	דירה	4	100	12	₪ 3,675,000	₪ 36,750	₪ 34,670
19/04/2024	23	דירה	4	100	12	₪ 3,693,000	₪ 36,930	₪ 34,840
12/04/2024	24	דירה	4	100	12	₪ 3,772,000	₪ 37,720	₪ 35,585
19/04/2024	25	דירה	4	100	12	₪ 3,790,000	₪ 37,900	₪ 35,755
19/12/2023	10	דירה	5	116	19	₪ 3,995,000	₪ 34,440	₪ 31,833
20/03/2024	11	דירה	5	116	19	₪ 4,032,000	₪ 34,759	₪ 32,127
05/04/2024	14	דירה	5	116	19	₪ 4,069,000	₪ 35,078	₪ 32,422
16/04/2024	15	דירה	5	116	19	₪ 4,090,000	₪ 35,259	₪ 32,590
30/04/2024	23	דירה	5	116	19	₪ 4,238,000	₪ 36,534	₪ 33,769
12/04/2024	24	דירה	5	116	19	₪ 4,256,000	₪ 36,690	₪ 33,912
30/04/2024	3	דירה	5	122	19	₪ 4,105,000	₪ 33,648	₪ 31,217
27/06/2024	4	דירה	5	122	19	₪ 4,340,000	₪ 35,574	₪ 33,004
05/03/2024	7	דירה	5	122	19	₪ 4,150,000	₪ 34,016	₪ 31,559
20/03/2024	8	דירה	5	122	19	₪ 4,198,000	₪ 34,410	₪ 31,924
19/04/2024	9	דירה	5	122	19	₪ 4,217,000	₪ 34,566	₪ 32,068
26/06/2023	10	דירה	5	122	19	₪ 4,235,000	₪ 34,713	₪ 32,205
11/03/2024	11	דירה	5	122	19	₪ 4,253,000	₪ 34,861	₪ 32,342
30/04/2024	15	דירה	5	122	27	₪ 4,550,000	₪ 37,295	₪ 33,930
17/04/2024	22	דירה	5	122	19	₪ 4,458,000	₪ 36,541	₪ 33,901
04/08/2024	23	דירה	5	122	19	₪ 4,656,000	₪ 38,164	₪ 35,407
18/09/2023	27	דירה	5	122	27	₪ 4,600,000	₪ 37,705	₪ 34,303
10/05/2023	7	דירה	5	132	21	₪ 4,500,000	₪ 34,091	₪ 31,623
03/06/2024	9	דירה	5	132	33	₪ 4,740,000	₪ 35,909	₪ 32,488
27/02/2024	12	דירה	5	132	26	₪ 4,700,000	₪ 35,606	₪ 32,684
28/02/2024	15	דירה	5	132	21	₪ 4,550,000	₪ 34,470	₪ 31,975
29/09/2023	17	דירה	5	132	26	₪ 4,775,000	₪ 36,174	₪ 33,206
28/04/2024	18	דירה	5	132	33	₪ 4,876,000	₪ 36,939	₪ 33,420
20/03/2024	19	דירה	5	132	21	₪ 4,703,000	₪ 35,629	₪ 33,050
27/02/2024	20	דירה	5	132	21	₪ 4,722,000	₪ 35,773	₪ 33,183
22/01/2024	21	דירה	5	132	33	₪ 5,000,000	₪ 37,879	₪ 34,270
30/05/2023	22	דירה	5	132	26	₪ 4,837,000	₪ 36,644	₪ 33,637
24/07/2023	23	דירה	5	132	21	₪ 4,780,000	₪ 36,212	₪ 33,591
29/06/2023	24	דירה	5	132	26	₪ 4,875,000	₪ 36,932	₪ 33,901
30/06/2024	20	דירה	5	134	25	₪ 4,950,000	₪ 36,940	₪ 34,021
15/07/2024	26	פנט'	5	172	77	₪ 8,000,000	₪ 46,512	₪ 41,732

מחירי מכירה בפרויקט אאורה רמת השרון:

תאריך מכירה	קומה	תאור	מספר חדרים	שטח נטו במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה כולל מע"מ	מחיר מכירה למ"ר נטו כולל מע"מ	מחיר מכירה למ"ר אקו' כולל מע"מ
31/12/2023	1	דירה	3	78	12	2,969,400 ₪	38,069 ₪	35,350 ₪
28/01/2024	1	דירה	3	78	12	2,969,400 ₪	38,069 ₪	35,350 ₪
07/01/2024	2	דירה	3	78	12	2,989,000 ₪	38,321 ₪	35,583 ₪
29/12/2023	5	דירה	3	78	12	3,122,800 ₪	40,036 ₪	37,176 ₪
26/12/2023	6	דירה	3	78	12	3,067,400 ₪	39,326 ₪	36,517 ₪
28/01/2024	1	דירה	4	99	12	3,508,400 ₪	35,438 ₪	33,413 ₪
31/12/2023	1	דירה	4	99	13	3,518,200 ₪	35,537 ₪	33,348 ₪
25/02/2024	1	דירה	4	103	12	3,586,800 ₪	34,823 ₪	32,906 ₪
22/10/2023	1	דירה	4	99	19	3,695,000 ₪	37,323 ₪	34,055 ₪
11/02/2024	1	דירה	4	99	12	3,498,600 ₪	35,339 ₪	33,320 ₪
05/02/2024	1	דירה	4	99	14	3,537,800 ₪	35,735 ₪	33,375 ₪
31/12/2023	1	דירה	4	98	27	3,743,600 ₪	38,200 ₪	34,002 ₪
18/06/2024	1	דירה	4	109	12	3,770,000 ₪	34,587 ₪	32,783 ₪
11/02/2024	1	דירה	4	99	13	3,500,250 ₪	35,356 ₪	33,178 ₪
28/01/2024	2	דירה	4	99	12	3,528,000 ₪	35,636 ₪	33,600 ₪
29/02/2024	2	דירה	4	103	12	3,606,400 ₪	35,014 ₪	33,086 ₪
11/02/2024	2	דירה	4	99	12	3,518,200 ₪	35,537 ₪	33,507 ₪
31/12/2023	2	דירה	4	99	12	3,593,200 ₪	36,295 ₪	34,221 ₪
30/01/2024	2	דירה	4	98	12	3,593,200 ₪	36,665 ₪	34,550 ₪
14/01/2024	3	דירה	4	103	12	3,626,000 ₪	35,204 ₪	33,266 ₪
02/02/2024	3	דירה	4	98	12	3,537,800 ₪	36,100 ₪	34,017 ₪
11/02/2024	4	דירה	4	99	12	3,557,400 ₪	35,933 ₪	33,880 ₪
23/01/2024	4	דירה	4	99	12	3,557,400 ₪	35,933 ₪	33,880 ₪
31/12/2023	4	דירה	4	99	12	3,632,400 ₪	36,691 ₪	34,594 ₪
17/05/2024	4	דירה	4	109	12	3,830,000 ₪	35,138 ₪	33,304 ₪
14/02/2024	5	דירה	4	99	12	3,586,800 ₪	36,230 ₪	34,160 ₪
25/02/2024	5	דירה	4	99	12	3,577,000 ₪	36,131 ₪	34,067 ₪
01/12/2023	5	דירה	4	99	12	3,577,000 ₪	36,131 ₪	34,067 ₪
21/01/2024	5	דירה	4	98	12	3,577,000 ₪	36,500 ₪	34,394 ₪
25/02/2024	6	דירה	4	99	12	3,606,400 ₪	36,428 ₪	34,347 ₪
21/01/2024	6	דירה	4	99	12	3,606,400 ₪	36,428 ₪	34,347 ₪
26/12/2023	6	דירה	4	99	12	3,606,400 ₪	36,428 ₪	34,347 ₪
20/06/2024	7	דירה	4	92	55	3,400,000 ₪	36,957 ₪	31,050 ₪
05/04/2024	9	דירה	4	103	12	3,753,400 ₪	36,441 ₪	34,435 ₪
23/05/2024	10	דירה	4	103	12	3,825,000 ₪	37,136 ₪	35,092 ₪
20/02/2024	15	דירה	4	103	12	3,844,000 ₪	37,320 ₪	35,266 ₪
29/03/2024	16	דירה	4	103	12	3,890,600 ₪	37,773 ₪	35,694 ₪
14/01/2024	17	דירה	4	103	12	3,920,000 ₪	38,058 ₪	35,963 ₪
23/01/2024	18	דירה	4	103	12	3,939,600 ₪	38,249 ₪	36,143 ₪
07/01/2024	1	דירה	5	120	12	4,119,900 ₪	34,333 ₪	32,698 ₪
26/12/2023	1	דירה	5	120	12	4,044,900 ₪	33,708 ₪	32,102 ₪
02/02/2024	1	דירה	5	120	12	4,044,900 ₪	33,708 ₪	32,102 ₪
11/02/2024	4	דירה	5	130	12	4,403,800 ₪	33,875 ₪	32,381 ₪
29/12/2023	6	דירה	5	130	12	4,517,600 ₪	34,751 ₪	33,218 ₪
06/08/2024	7	דירה	5	130	123	5,870,000 ₪	45,154 ₪	38,043 ₪
28/02/2024	9	דירה	5	130	20	4,704,500 ₪	36,188 ₪	33,604 ₪
28/06/2024	11	דירה	5	120	12	4,300,000 ₪	35,833 ₪	34,127 ₪
29/02/2024	12	דירה	5	130	20	4,762,700 ₪	36,636 ₪	34,019 ₪
26/12/2023	12	דירה	5	120	12	4,340,750 ₪	36,173 ₪	34,450 ₪
25/02/2024	12	דירה	5	120	12	4,268,000 ₪	35,567 ₪	33,873 ₪
13/03/2024	13	דירה	5	120	12	4,287,400 ₪	35,728 ₪	34,027 ₪
25/02/2024	13	דירה	5	120	12	4,287,400 ₪	35,728 ₪	34,027 ₪
31/12/2023	13	דירה	5	123	12	4,365,000 ₪	35,488 ₪	33,837 ₪
28/12/2023	14	דירה	5	123	12	4,384,400 ₪	35,646 ₪	33,988 ₪
27/02/2024	14	דירה	5	130	20	4,801,500 ₪	36,935 ₪	34,296 ₪
17/06/2024	14	דירה	5	123	12	4,480,000 ₪	36,423 ₪	34,729 ₪
29/12/2023	15	דירה	5	125	12	4,527,300 ₪	36,218 ₪	34,560 ₪
28/09/2023	16	דירה	5	130	20	4,800,000 ₪	36,923 ₪	34,286 ₪
20/02/2024	19	פנט'	5	160	78	7,245,900 ₪	45,287 ₪	40,300 ₪
06/07/2023	19	פנט'	6	169	50	6,900,000 ₪	40,828 ₪	37,097 ₪

שווי מפורט של היחידות שבנדון

מספר סידורי (לא מהווה את מספר הדירה)	תת חלקה	מספר דירה	קומה	חדרים	דגם	שטח נטו במ"ר	מרפסת במ"ר	כיוון	שווי כגמור ובנוי כולל מע"מ	שווי למ"ר נטו כולל מע"מ	שווי למ"ר אקו' כולל מע"מ
1	204	60	10	4	F	108.28	34	מזרח צפון	₪ 4,110,000	₪ 37,957	₪ 32,813
2	216	72	12	4	F	108.28	34	מזרח צפון	₪ 4,150,000	₪ 38,327	₪ 33,143
3	223	77	13	5	E	116.69	38	מזרח דרום	₪ 4,450,000	₪ 38,135	₪ 32,804
4	240	96	16	4	F	108.28	21	מזרח צפון	₪ 4,030,000	₪ 37,218	₪ 33,871
5	246	102	17	4	F	101.95	34	מזרח צפון	₪ 4,050,000	₪ 39,725	₪ 34,054
6	252	108	18	4	F	108.3	12	מזרח צפון	₪ 3,920,000	₪ 36,196	₪ 34,348
7	261	111	19	4	C	102.2	17	מערב דרום	₪ 3,830,000	₪ 37,476	₪ 34,626
8	259	113	19	5	E	116.69	25	מזרח דרום	₪ 4,370,000	₪ 37,450	₪ 33,800
9	258	114	19	4	F	101.95	34	מזרח צפון	₪ 4,090,000	₪ 40,118	₪ 34,402
10	267	117	20	4	C	102.2	12	מערב דרום	₪ 3,770,000	₪ 36,888	₪ 34,894
11	266	118	20	5	D	117.26	12	מערב דרום	₪ 4,250,000	₪ 36,244	₪ 34,505
12	264	120	20	4	F	108.28	21	מזרח צפון	₪ 4,110,000	₪ 37,957	₪ 34,545
13	269	121	21	4	A	100.91	12	צפון מזרח	₪ 3,760,000	₪ 37,261	₪ 35,163
14	272	124	21	5	D	117.26	19	מערב דרום	₪ 4,390,000	₪ 37,438	₪ 34,602
15	271	125	21	5	E	116.69	12	מזרח דרום	₪ 4,200,000	₪ 35,993	₪ 34,280
16	270	126	21	4	F	101.95	12	מזרח צפון	₪ 3,780,000	₪ 37,077	₪ 35,071
17	275	127	22	4	A	100.91	20	צפון מזרח	₪ 3,900,000	₪ 38,648	₪ 35,172
18	279	129	22	4	C	102.2	31	מערב דרום	₪ 4,110,000	₪ 40,215	₪ 34,982
19	278	130	22	5	D	117.26	12	מערב דרום	₪ 4,290,000	₪ 36,585	₪ 34,831
20	277	131	22	5	E	116.69	19	מזרח דרום	₪ 4,340,000	₪ 37,193	₪ 34,376
21	276	132	22	4	F	101.95	23	מזרח צפון	₪ 3,980,000	₪ 39,039	₪ 35,111
22	281	133	23	4	A	100.91	12	צפון מזרח	₪ 3,800,000	₪ 37,657	₪ 35,524
23	285	135	23	4	C	102.2	12	מערב דרום	₪ 3,830,000	₪ 37,476	₪ 35,451
24	284	136	23	5	D	117.26	19	מזרח צפון	₪ 4,430,000	₪ 37,779	₪ 34,918
25	283	137	23	5	E	116.69	19	מזרח דרום	₪ 4,360,000	₪ 37,364	₪ 34,536
26	282	138	23	4	F	101.95	16	מערב דרום	₪ 3,900,000	₪ 38,254	₪ 35,397
27	287	139	24	4	A	100.91	12	צפון מזרח	₪ 3,810,000	₪ 37,756	₪ 35,639
28	291	141	24	4	C	102.2	17	מערב דרום	₪ 3,930,000	₪ 38,454	₪ 35,530
29	290	142	24	5	D	117.26	19	מערב דרום	₪ 4,450,000	₪ 37,950	₪ 35,077
30	289	143	24	5	E	116.69	38	מזרח דרום	₪ 4,670,000	₪ 40,021	₪ 34,436
31	288	144	24	4	F	108.28	21	מזרח צפון	₪ 4,190,000	₪ 38,696	₪ 35,216
32	293	145	25	4	A	100.91	12	צפון מזרח	₪ 3,830,000	₪ 37,955	₪ 35,826
33	297	147	25	4	C	102.2	30	מערב דרום	₪ 4,170,000	₪ 40,802	₪ 35,507
34	296	148	25	5	D	117.26	20	מערב דרום	₪ 4,470,000	₪ 38,120	₪ 35,190
35	295	149	25	5	E	116.69	38	מזרח דרום	₪ 4,690,000	₪ 40,192	₪ 34,573
36	294	150	25	4	F	101.95	21	מזרח צפון	₪ 4,010,000	₪ 39,333	₪ 35,599
סה"כ שווי 36 הדירות שבנדון כגמורות ובנויות כולל מע"מ									₪ 148,420,000	-	-

סיכום

סוג דירה	שווי יח"ד ממוצעת כולל מע"מ	שווי ממוצע למ"ר נטו כולל מע"מ
דירות 4 חדרים בשטח 100 מ"ר	₪ 3,910,625	₪ 39,106
דירות 4 חדרים בשטח 105 מ"ר	₪ 4,070,000	₪ 38,762
דירות 5 חדרים	₪ 4,412,308	₪ 38,368

שומות מקרקעין קודמות שבוצעו על ידי השמאי בנכס הנישום

בוצע אומדן שווי לנכס שבנדון למועד הקובע 30/09/2023.

שווי הנכס הוערך בסך של 146,500,000 ₪ כולל מע"מ

בחוות הדעת שבנדון מוערך הנכס בשווי גבוה בכ – 1.3% מהערכת השווי הקודמת.

השומה

בשים לב לגודל המקרקעין , מיקומו של הנכס (36 דירות מגורים, רחוב החלוץ, פרויקט "רמות השרון", רמת השרון) וכל שאר נתוניו כאמור ומפורט לעיל, בהביאי בחשבון מחירי נכסים דומים ורלוונטיים, נראה כסביר לאמוד את שווי המקרקעין סביב **148,420,000** ₪ **(מאה ארבעים ושמונה מיליון, ארבע מאות ועשרים אלף ₪) כולל מע"מ.**

הכל במצבו כגמור ובנוי, ריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק, חוב ושיעבוד.

<u>טבלת רגישות</u>:

להלן תוצג טבלת רגישות לבקשת הלקוח:

הפחתת 10% משווי הנכס	הפחתת 5% משווי הנכס	שווי עפ"י חוות הדעת	תוספת 5% לשווי הנכס	תוספת 10% לשווי הנכס
133,578,000 ₪	140,999,000 ₪	148,420,000 ₪	155,841,000 ₪	163,262,000 ₪

בתאריך 07/10/2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בדרום הארץ אשר יצרה אי וודאות. המלחמה טרם הסתיימה כך שלא ידוע כמה זמן תימשך, ומה יהיו התוצאות הצבאיות והשלכה מכך התוצאות הכלכליות. לאור האמור לא ניתן בשלב זה לחזות את מלוא ההשפעות של המלחמה על ערכי המקרקעין.

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.

ובאנו על החתום,

גיל סיטון
משפטן ושמאי מקרקעין

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

10.10.2024

מספרנו: 2935

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

30 דירות מגורים בפרויקט "Unik Life"

מגרשים 3 ו - 4 מתכנית יד/מק/6156/ב

רחוב יהודה הלוי פינת צבי ישי, יהוד מונסון

מטרת חוות הדעת

לבקשת מר מואיז מרציאנו סמנכ"ל הכספים בחברת מגוריט ישראל (להלן: "**מזמין חוות הדעת**" / "**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.

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 11.9.2024.

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 30.9.2024.

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:	30 דירות מגורים בפרויקט "Unik Life"			
כתובת:	פינת הרחובות יהודה הלוי וצבי ישי, יהוד מונסון			
גוש:	6729			6693
חלקות (ח):	35-37 ,24			61
מס' מגרש (1):	3 (2א')	4 (2ב')	102	201
שטח מגרש במ"ר:	914	944	194	2,030
יעוד:	מגורים ד'3		שצ"פ	חניון ציבורי
זכויות:	בעלות פרטית (2)			חכירה עירונית (3)

1. בהתאם לתכנית יד/מק/6156/ב'.
2. זכות להירשם כבעלים פרטים בהתאם למכלול הסכמי פינוי בינוי בין המוכר (יזם הפרויקט) לבעלי הזכויות בחלקה 11 בגוש 6729, להם הוקצו המגרשים לפי טבלת האיזון וההקצאה לתכנית יד/מק/6156/ב.
3. חכירה עירונית לשטח החניונים התת קרקעיים של הפרויקט אשר הוקמו מתחת לשצ"פ בבעלות עיריית יהוד מונסון, לתקופה של 98 שנים.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 17.9.2024 על ידי מעיין אפרגן לוי, שמאי מקרקעין.

2.1 תיאור הסביבה

מרכז העיר יהוד מונסון, בסביבת מגורים ותיקה, הנהנית בעשור האחרון מתנופת התחדשות עירונית.

הסביבה הקרובה מאופיינת בשימושי מגורים בבנייה רוויה חדשה בני 9-14 קומות לצד בנייה רוויה ותיקה של מבנים בני 4-6 קומות וצמודי קרקע. בחלקים בשכונה קיימים מבנים לא חוקיים הפולשים לשטחים ציבוריים ושטחי מדינה בייעוד למגורים. הסביבה מתפתחת ובשנים האחרונות קיימת תנופת בניה הכוללת הקמת פרויקטים חדשים, בעיקר פרויקטים של התחדשות עירונית, כגון: לוגאנו יהוד (אוכלס),My" מצלאוי" (אוכלס), הגנים התלויים (אוכלס במרביתו), Newיהוד (אוכלס), יהוד הום פלוס (בהקמה), פסגות יהוד מונוסון (בהקמה).

פרויקט "Unik Life" ממוקם בקרן הרחובות יהודה הלוי וצבי ישי.

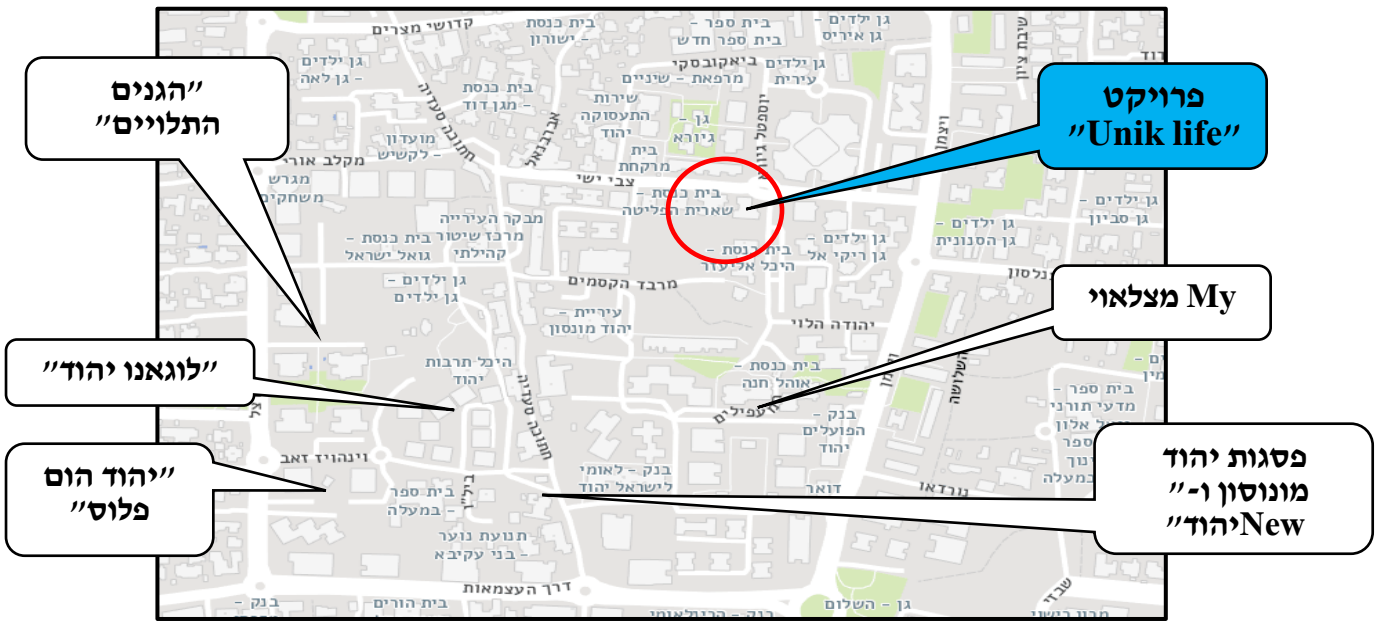
רחוב צבי ישי, דו סטרי, מחבר בין רחוב ויצמן ממזרח לרחוב סעדיה חתוכה ממערב.

רחוב יהודה הלוי, צדדי, דו סטרי, מחבר בין רחובות יוספטל גיורא וצבי ישי מצפון לרחוב מרבד הקסמים מדרום.

בקרבת הפרויקט קיימים מבני ציבור, גני ילדים, בתי ספר, בתי כנסת, עיריית יהוד מונסון, גינות ציבוריות, היכל תרבות, שימושי מסחר מגוונים ועוד.

הנגישות לאזור טובה לאור הקרבה לכביש מס' 461 אשר מאפשר גישה לכבישים ארציים מספר 1-2, 4 ו - 40. הפיתוח הסביבתי מלא. החניה בצידי הרחוב ובמגרשים.

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



2.2. תיאור המגרשים/חטיבת הקרקע

חטיבת קרקע הכוללת ארבעה מגרשים מתכנית יד/מק/6156/ב' –

מגרש	יעוד	שטח קרקע (מ"ר)
3 (2א')	מגורים ד'3	914
4 (2ב')		944
102	שצ"פ	194
201	חניון ציבורי	2,030
סה"כ		**4,082**

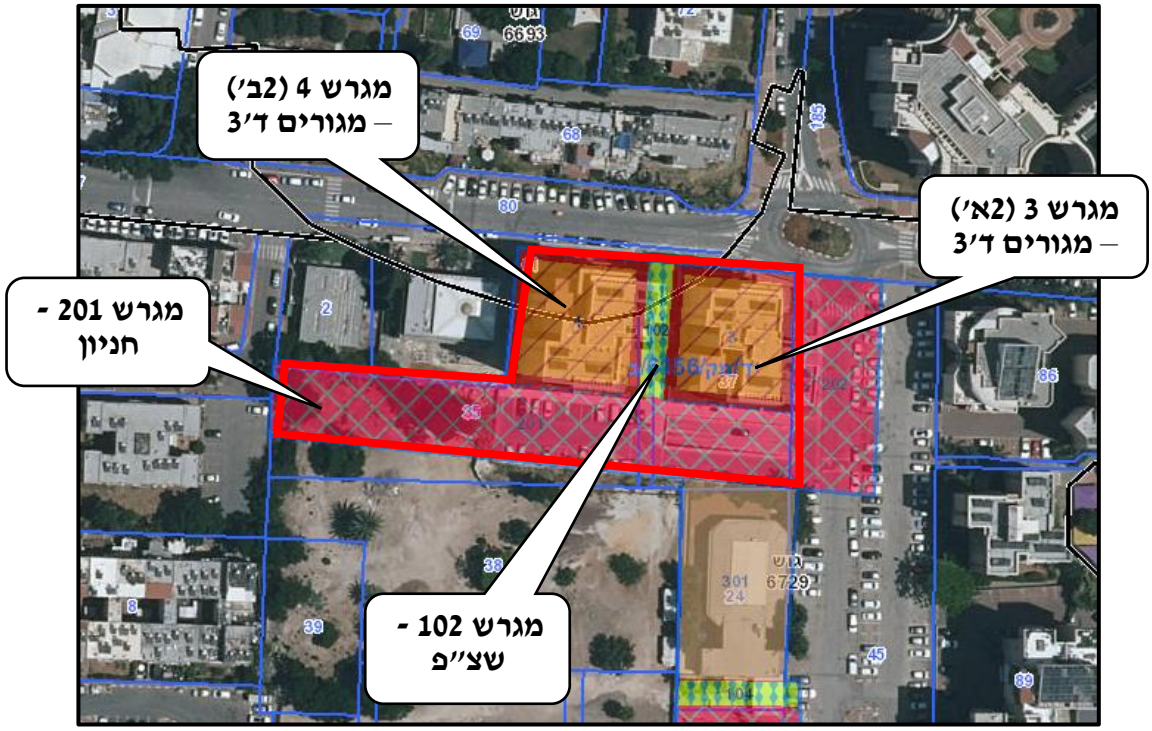
צורתה רגולרית, פני הקרקע בשיפוע מתון היורד מדרום מערב לצפון מזרח.

חטיבת הקרקע מצויה בתחום הפיזי של חלקים מחלקות 24, 35-37 בגוש 6729, וחלק מחלקה 61 בגוש 6693.

להסדרת הרישום במתחם נדרש רישום של פרצלציה לפי תכנית יד/מק/6156/ב.

על חטיבת הקרקע פרויקט "Unik Life", כמפורט להלן.

תשריט תכנית יד/מק/6156/ב על רקע תצ"א מאתר הממשלתי GOVMAP (סימון חטיבת הקרקע להמחשה בלבד):





<u>גבולות חטיבת הקרקע</u> :

צפון - חזית לרחוב צבי ישי ומעברו בנייני מגורים ותיקים בני 4 קומות, מתחם המיועד לפינוי בינוי.

מזרח - חזית לרחוב יהודה הלוי ומעברו בניין מגורים בן 6 קומות מעל קומת עמודים.

מערב - צלע לחלקות 2 ו- 3 בייעוד בנייני ציבור עליהן בית כנסת ומקווה.

דרום - צלע לחלקה 24 ביעוד למבני ציבור עליה בנוי מבנה דו-קומתי, וצלע לחטיבת קרקע ריקה ולא מפותחת ביעוד לשטח ציבורי פתוח (הפארק המרכזי בשכונה).

2.3. תיאור הפרויקט והבניינים

פרויקט Unik Life"י", הוקם ע"י קבוצת עמוס לוזון, מהווה פרויקט פינוי בינוי במסגרתו המבנים בפינת הרחובות ישי צבי ויהודה הלוי נהרסו ותחתם הוקמו שני בנייני מגורים חדשים בני 13 קומות מעל לקומת קרקע ושתי קומות מרתפי חניה המשותפים לשני הבניינים.

בכל אחד מהבניינים 50 יח"ד וסה"כ 100 יח"ד בפרויקט, בתמהיל מגוון של 3-5 חד', דירות גן ודירות פנטהאוז, 4 דירות בקומה טיפוסית.

הכניסה הראשית לבניינים מחזית רחוב צבי ישי. הגישה לקומות המגורים באמצעות שני פירי מעליות ו-2 חדרי מדרגות המקשרים בין כל קומות הבניין.

הכניסה והיציאה מהחניון המשותף הינה מרחוב יהודה הלוי.

בעורף הבניינים (מדרום) הוסדר חניון ציבורי. בין הבניינים רצועת שטח ציבורי פתוח המקשרת בין רחוב צבי ישי לבין החניון הציבורי.

חזית הבניינים (מבט מכיוון צפון מזרח)



<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

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

2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה 30 דירות בפרויקט, בחלוקה כדלקמן בהתאם לחוזה המכר:

16 דירות מגורים בבניין 1

מס' בניין	מס' דירה	קומה	טיפוס	כיווני אוויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניה
1	4	1	A	דרום מזרח	5	124	11	37
	6	1	G	צפון מערב	5	118	11	104
	8	2	A	דרום מזרח	5	124	11	38
	12	3	A	דרום מזרח	5	124	11	39
	16	4	A	דרום מזרח	5	124	11	40
	18	4	G	צפון מערב	5	118	11	93
	20	5	A	דרום מזרח	5	124	11	43
	24	6	A	דרום מזרח	5	124	11	60+10 (1)
	28	7	A	דרום מזרח	5	124	11	9+59 (1)
	30	7	G	צפון מערב	5	118	11	103
	32	8	A	דרום מזרח	5	124	11	17+105 (1)
	34	8	G	צפון מערב	5	118	11	102
	38	9	G	צפון מערב	5	118	11	46
	40	10	A	דרום מזרח	5	124	11	4+1 (1)
	44	11	A	דרום מזרח	5	124	11	6+3 (1)
	46	11	G	צפון מערב	5	118	11	106+18 (1)

(1) חניה עוקבת (טורקית/כפולה).

(2) בפרויקט אין מחסנים ליחידות דיור.

14 דירות מגורים בבניין 2

מס' בניין	מס' דירה	קומה	טיפוס	כיווני אוויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניה
2	4	1	A	דרום מערב	5	124	11	19
	6	1	G	צפון מזרח	5	118	11	67
	8	2	A	דרום מערב	5	124	11	18
	10	2	G	צפון מזרח	5	118	11	80
	12	3	A	דרום מערב	5	124	11	17
	16	4	A	דרום מערב	5	124	11	14
	20	5	A	דרום מערב	5	124	11	11+61 (1)
	32	8	A	דרום מערב	5	124	11	14+64 (1)
	36	9	A	דרום מערב	5	124	11	6+9 (1)
	38	9	G	צפון מזרח	5	118	11	71
	40	10	A	דרום מערב	5	124	11	5+8 (1)
	42	10	G	צפון מזרח	5	118	11	70
	44	11	A	דרום מערב	5	124	11	4+7 (1)
	46	11	G	צפון מזרח	5	118	11	16+66 (1)

(1) חניה עוקבת (טורקית/כפולה).

(2) בפרויקט אין מחסנים ליחידות דיור.

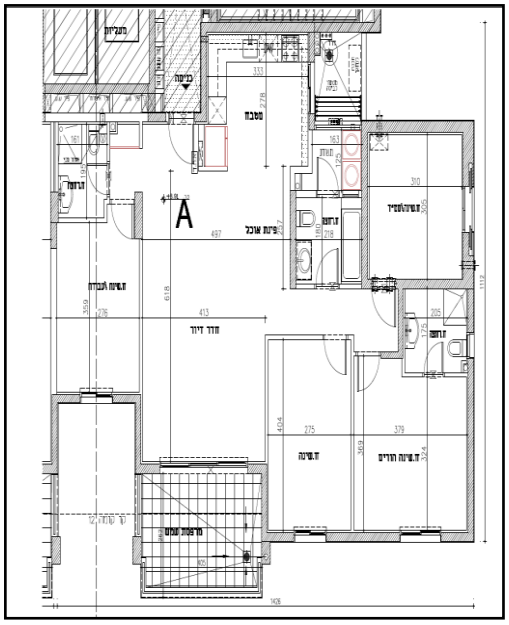
סטנדרט הבנייה והגמר:

בהתאם למפרט הדירה, דלת בטחון מעוצבת בכניסה, דלתות פנים, תריסי גלילה ידניים בחדרי השינה, תריס גלילה חשמלי בסלון, ריצוף גרניט פורצלן 60x60, חיפוי קרמיקה בחדר רחצה, ריצוף חדרי רחצה ומרפסות בקרמיקה (פורצלן) סוג א', חיבור הדירה לחשמל תלת-פאזי, שיש מטבח אבן קיסר ועוד.

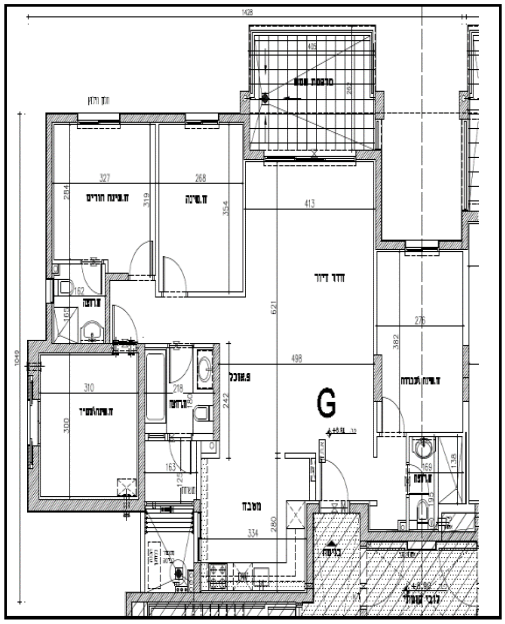
בנוסף, נמסר לנו על ידי מזמין חוות הדעת כי המוכר התקין בדירות נשוא חוות הדעת מזגנים על חשבונו.

להלן תכניות לדירה טיפוסית בבנין 1 – דירת חמישה חדרים:

<u>טיפוס A- כיוון דר' – מז'</u>

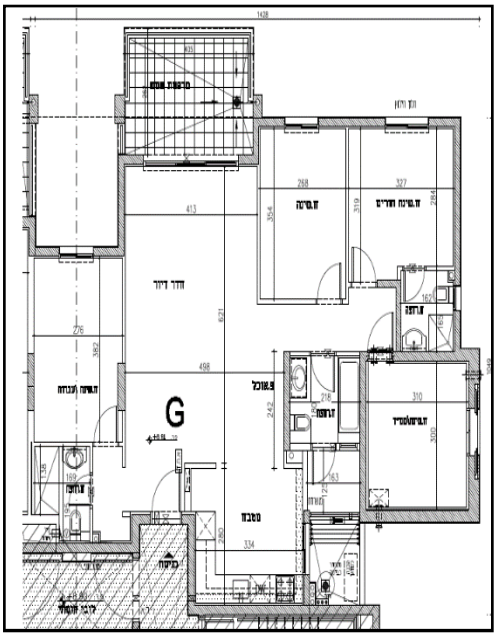


<u>טיפוס G – כיוון מע' – צפ'</u>

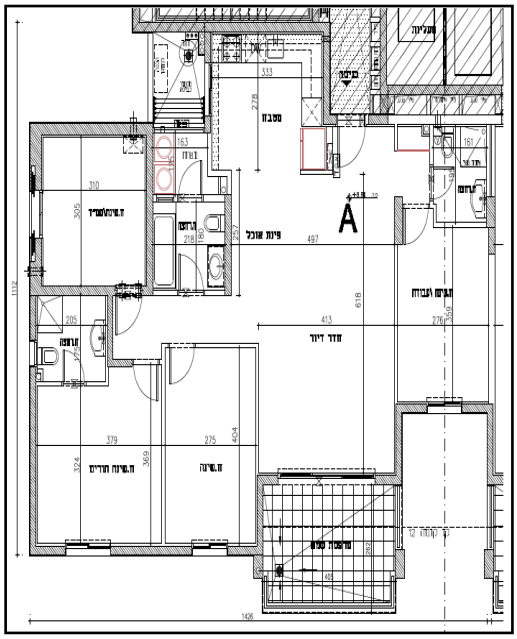


להלן תכניות לדירה טיפוסית בבנין 2 - דירת חמישה חדרים:

<u>טיפוס – Aכיוון מע' – צפ'</u>



<u>טיפוס G - כיוון מז' – דר'</u>



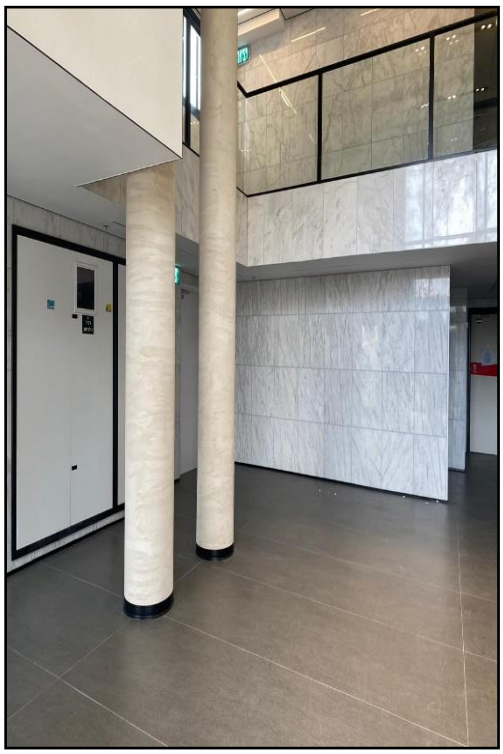
תמונות אופיניות

<u>דירות המגורים</u>





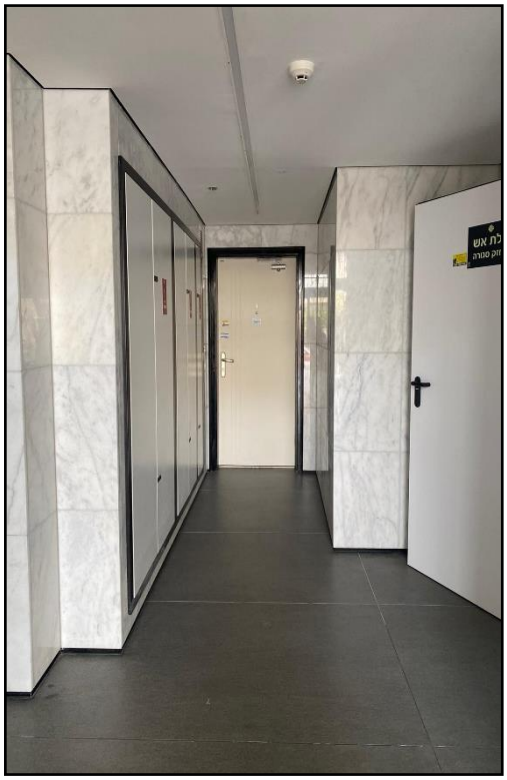

מבואת כניסה





מבואה קומתית

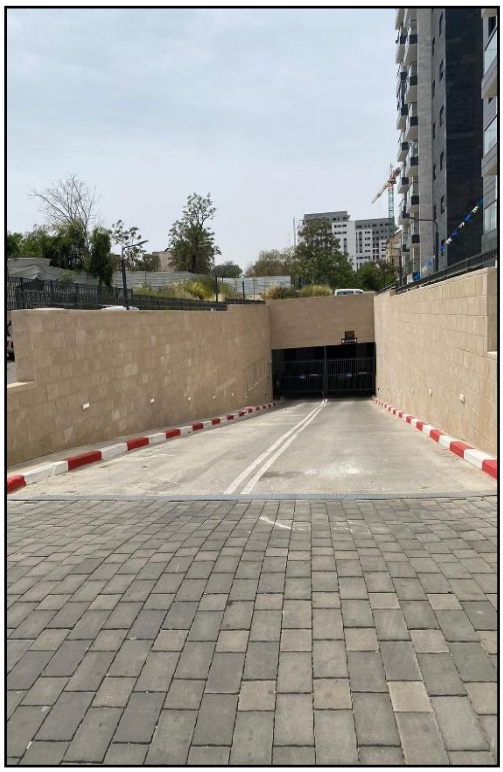




מרתפי חניה



כניסה למרתפי חניה



חניה עילית ציבורית בעורף הבניין



2.5. רישוי

מידע מתוך תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עיריית יהוד מונסון:

- היתר בניה מס' **20150079** מתאריך 16.8.2015, לגידור לצורך חפירות ארכיאולוגיות.
- היתר בניה מס' **20160251** מתאריך 7.12.2016, לשינוי שם מחברת דורי בע"מ לקבוצת לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ. לבקשת גידור והריסה של מבנים קיימים, שלב א'+ ב' – בנין מס' 1 (רונית מזרחי) + בניין מס' 2, 2א' (פנחס מלכי ז"ל).
- היתר בניה מס' **20170175** מתאריך 14.8.2017, לחפירה ודיפון חפירות ארכיאולוגיות + הריסת מבנים קיימים במגרשים 2א' ו- 2ב' (מתכנית יד/מק/6165 ב').
- היתר בניה מס' **20160291** מתאריך 13.6.2018, בקשה להקמת שתי קומות מרתף חניה מתחת לשני המבנים 2א ו- 2ב. כולל חדר שנאים בתחום המרתף העליון.
- היתר בניה מס' **20170269** מתאריך 20.8.2018 (ניתן למגרש 4), לתוספת בניין מגורים הכולל קומת כניסה + 13 קומות + קומת גג למערכות – סה"כ 50 יח"ד בהיתר נפרד: 2 קומות מרתף לחניה, חדר שנאים תת קרקעי, מחסנים וחדרים טכניים.

<u>טבלת שטחים מגרש 4</u>

עילי/תת קרקעי	עיקרי במ"ר	שירות במ"ר	סה"כ בבנין במ"ר	מרפסות במ"ר	מרפסות גג, משטחים לא מקורים ופרגולות במ"ר
תת קרקעי		(1723.58)	(1723.58)		
עילי	4,743	1,834	6,577	53	215
סה"כ	**4,743**	**1,834**	**6,577**	**494**	**215**

<u>הערות-</u>

(1) שטח מרתפים בהיתר נפרד.

(2) ח.שנאים – היתר נפרד.

- היתר בניה מס' **20170270** מתאריך 20.8.2018 (ניתן למגרש 3), לתוספת בניין מגורים הכולל קומת כניסה + 13 קומות + קומת גג למערכות – סה"כ 50 יח"ד מעל ל-2 קומות מרתפים קיימים בהיתר נפרד.

טבלת שטחים מגרש 3

עילי/תת קרקעי	עיקרי במ"ר	שירות במ"ר	סה"כ בבנין במ"ר	מרפסות במ"ר	מרפסות גג, משטחים לא מקורים ופרגולות במ"ר
תת קרקעי		(3,308)	(3,308)		
עילי	4,743	1,834	6,577	494	215
סה"כ	**4,743**	**1,834**	**6,577**	**494**	**215**

- **טופס 4** ניתן ביום 8.2.2021, להספקת שירותי חשמל, מים וטלפון למגרש 2ב' הנבנה לפי היתר מספר 2017270.
- **טופס 4** ניתן ביום 8.2.2021, להספקת שירותי חשמל, מים וטלפון למגרש 2א' הנבנה לפי היתר מספר 2017269 תכנית שינויים מספר 20200070.

3. מצב משפטי

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

3.1. נסח רישום מקרקעין

להלן תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 25.9.2024 :

<u>חלקה 11 בגוש 6729</u> - חלקה בה כלולות זכויות בעלי הדירות שאיתם נחתם הסכם פינוי בינוי –

חלקה 11 בגוש 6729 בשטח קרקע רשום של 3,135 מ״ר.

<u>בעלויות</u> - קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע״מ, בשלמות.

<u>הערות ומשכנתאות</u> -

- רשומה משכנתא מדרגה ראשונה מתאריך 17.10.2021, לטבות בנק מזרחי טפחות בע״מ, ללא הגבלת סכום, בשלומת, על הבעלות של קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע״מ, בשלמות.
- רשומות 27 הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת משכנתאות.
- רשומות הערות על בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל – סע׳ 4 י״ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש״ך – 1960 ; סע׳ 4 י״ז לחוק מקרקעי ישראל תש״ך – 1960 ; סע׳ 2 א׳ לחוק מקרקעי ישראל תש״ך - 1960.
- 30 הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת מגוריט ישראל בע״מ מיום 17-21/11/2021, על כל הבעלים ; התחייבות מיום 13.9.2020 - תיאור הנכס – דירה ; מגרש מספר – מבנה מספר ; פירוט היחידות –

<u>בניין 1</u>

בניין 1	
קומה	מס׳ יחידה
1	4,6,8
3	12
4	16,18
5	20
6	24
7	28,30
8	32,34
9	38
10	40
11	44,46

<u>בניין 2</u>

בניין 2	
קומה	מס׳ יחידה
1	4,6
2	8,10
3	12
4	16
5	20
8	32
9	36,38
10	40,42
11	44,46

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

<u>חלקות בתחום הפיזי של מגרשים נשוא חוות הדעת</u>

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 25.9.2024:

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	הערות
6729	35	2,328	(1)
	36	126	(1) (2)
	37	1,485	(1)
	24	1,200	(1) (2)
6693	61	1,115	(3) (4) (5)

<u>בעלות</u> - החלקות בבעלות רשות הפיתוח, בשלמות.

<u>הערות</u>:

(1) רשומה הערה מתאריך 16.9.2020, שם המוטב: עיריית יהוד מונוסון, הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, פורסם בילקוט פרסומים 7851 מיום 25.6.2018 עמוד 9021[1].

(2) הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7, שם המוטב: הוועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד,ראה ילקוט פרסומים מס' 4456 מיום 14.11.1996 עמוד 456[2].

(3) הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 מתאריך 25.2.2013, לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד מונוסון, ראה ילקוט פרסומים מס' 6476 מיום 24.9.2012 עמוד 74[2].

(4) הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 מתאריך 7.5.2020, לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד- נווה אפרים, פורסם בילקוט פרסומים מס' 8845 מיום 6.2.2020 עמוד 5763[1].

(5) הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 מתאריך 13.5.2020, לטובת עיריית יהוד מונוסון, פורסם בילקוט פרסומים מס' 8851 מיום 10.5.2020 עמוד 5800[1].

3.2. לוח הקצאה ואיזון

עפ"י טבלת האיזון וההקצאה שצורפה לתכנית יד/מק/6156/ב, לבעלי הזכויות בחלקה 11 בגוש 6729 הוקצו זכויות במגרשים שונים וביניהם מגרשים 3 (2א') ו – 4 (2ב') – נשוא חוות הדעת.

[1] מתייחס להפקעות מתכנית יד/מק/6156/ב.
[2] מתייחס להפקעות מתכנית יד/במ/2001.

הוצגה בפנינו פסיקתא בהליך ה"פ 40264-01-12 המאשרת כי הזכויות במגרשים 1א-1ב (אשר השתנו למגרשים 8א-8ב בתכנית יד/6156/ב) ובמגרשים 2א-2ב יוקצו במסגרת רישום הליך הפרצלציה במלואן לבעלי הזוכיות בגו"ח 6729/11.

3.3. הסכם מכר

תמצית הסכמי מכר אשר נחתמו בתאריך 13.9.2020 בין קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ (להלן: "**המוכר" או "החברה**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הקונה" או "הרוכש**"):

המקרקעין: גוש 6729 חלקות 35-37[3].

הממכר/הדירה: רשימת דירות והצמדותיהן (חניות) בהתאם לנספח ג' להסכם בפרויקט "Unik Life", הכוללת 16 יחידות דיור בבניין 1 ו – 14 יח"ד בבניין 2, כמפורט לעיל בסע' 2.4.

מסירת חזקה: מועד המסירה הצפוי לא יאוחר מ - 28.2.2021, בכפוף לאיחורים הנובעים מהסיבות המפורטות בהסכם.

תמורה: סה"כ מחיר רשימת הדירות הינו 59,300,000 ₪ כולל מע"מ[4]. מחיר כל דירה ודירה מצוין בנספח התשלומים לחוזה המכר. בנוסף, הקונה יישא בהוצאות המוכר עבור הטיפול המשפטי בהעברה, בשיעור הקבוע בהוראות דין, לרבות צו פיקוח.

<u>תשלומים בגין התמורה</u>:

- סך של 30,000,000 ₪ בתוך 7 ימים מחתימת הסכם.
- סך של 14,500,000 ₪ ישולם ביום 15.12.2020.
- סך של 14,500,000 ₪ ישולם ביום 15.02.2021.
- בעבור 12 מקומות חניה עוקבים נוספים, המצויים בשטחי השצ"פ ישלם הקונה בנוסף לתשלומים לעיל, סך של 300,000 ₪ בתוך 7 ימים מחתימת הסכם.
- כל הסכומים מוצמדים למדד מחירי תשומות הבניה למגורים עבור המדד שפורסם ביום חתימת הסכם המכר שעמד על 114.7 נקודות.

ערבות חוק מכר: כנגד כל תשלום שהקונה ישלם למוכר בגין תמורת הדירה, יקבל הקונה מהמוכר ערבות בנקאית, אשר תונפק מאת הבנק המלווה, בצירוף מכתב החרגה מותנה מאת הבנק המלווה, כאמור בחוק להבטחת רוכשים.

[3] הערת הח"מ – כאמור, המקרקעין עליהם הוקם הפרויקט כולל חלקים מחלקות 24, 37-35 בגוש 6729, וחלק מחלקה 61 בגוש 6693.

[4] כולל תמורה בגין 12 מקומות חניה עוקבות נוספות, המצויות בשטחי השצ"פ, לגביהן תחול חכירה עירונית, אשר עבורן שילם הרוכש 25,000 ₪ בעבור כל חניה ובסה"כ 300,000 ₪ מעבר לתמורה בגין דירות המגורים.

רכוש משותף:	הקונה מסכים כי התקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין לא יחול עליו ועל שאר בעלי הדירות, ובמקומו ינוסח תקנון מיוחד שייערך ע"י המוכר בהתאם להוראות החוזה – מצורף כנספח. הקונה מתחייב להתקשר עם חברת הניהול שתיבחר, בהסכם ניהול סביר. לקונה תהיה זכות להיות מעורב בהחלטות חברת הניהול ויהיה רשאי לחוות את דעתו בנוגע לפעולותיה של חברת הניהול.
חכירת חניונים:	המוכר התקשר עם עיריית יהוד בהסכם לשימוש וחכירת שטח החניונים התת קרקעיים מתחת לשצ"פ, לתקופה של 98 שנים. 29 מקומות החניה המוצמדות לדירתו של הרוכש אשר נמצאות בחלק שבחכירה כאמור, יירשמו בלשכת רישום המקרקעין כזכות חכירה מעיריית יהוד לתקופה הנ"ל, כשהארכת החכירה תהיה כפופה למקובל באותה עת בעירייה ותיעשה באחריות הרוכש ועל חשבונו הבלעדי. הסכם החכירה צורף כנספח להסכם המכר.
מיסים:	כל צד נושא בתשלומים החלים עליו על פי דין.

3.4. הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

- הדירות מושכרות ל – 30 שוכרים שונים (100% תפוסה), לתקופה של שנה.
- לשוכרים קיימת זכות ראשונים להארכת ההסכם לשתי תקופות נוספות בנות 24 חודשים, כל אחת. דמי השכירות בתקופות הנוספות יעלו בשנה השלישית ב 4%-5% (בהתאם להסכם), בשנה הרביעית וחמישית עליה של 2% כל שנה.
- נבדקו כלל הסכמי השכירויות החדשים שנחתמו בפרויקט.
- סה"כ ההכנסה השנתית מדמי שכירות הינה 2,470,488 ₪; במהלך השנה האחרונה התחלפו כ – 1% מהשוכרים.
- בחוזים קיימות הוראות בדבר אי תחולת חוק הגנת הדייר.

3.5. אישור מעורכי הדין של הפרויקט

התקבל מכתב מיום 15.10.2024, ממשרד ש. פרידמן, עורכי הדין של קבוצת עמוס לוזון המאשר כי הדירות נשוא חוות הדעת, בבעלות חברות מגוריט ישראל בע"מ, בשלמות.

4. נתוני תכנון

המידע בפרק זה מבוסס על אתר האינטרנט ההנדסי של הועדה המקומית יהוד - מונסון ואתר מנהל התכנון:

4.1 כלל התכניות המאושרות

תכניות	י.פ.	מתן תוקף	מהות התכנית
תגפ/377	227	1.5.1952	חלוקה למגרשי מגורים
יד/3/377	580	23.1.1958	יהוד
ממ/865	1782	2.12.1971	קומפילציה של כל התכניות המפורטות
ממ/865	1782	2.12.1971	קביעת הוראות בניה
ממ/975	2099	23.3.1975	תכנית מפורטת - שינוי ייעוד
ממ/865/א	2820	3.6.1982	שינוי הוראות ממ/865
יד/10005	3576	4.8.1988	קביעת הוראות בניה על גגות
יד/במ/2001	3943	14.11.1991	קביעת אזורים
יד/מק/5001	4493	20.2.1997	בינוי מחסנים וגדרות
יד/במ/2001/ג	4618	15.2.1998	שינוי הוראות לתכנית יד/במ/2001
יד/6156	5502	6.3.2006	תכנון מחדש של לב העיר
יד/מק/6156/ב	5943	23.4.2009	"מתחם הגבעה"
בתכנון			
411-0374876			תכנית מתאר מקומית- יהוד

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת –

4.2 תכנית יד/מק/6156/ב

פורסמה לאישור בי.פ. 5943 בתאריך 23.4.2009.

תכנית איחוד וחלוקה, המציעה חילופי שטחים בין שני מתחמי תכנון וקובעת הוראות, תוספת זכויות ויח"ד והקמת חניונים תת קרקעים מתחת לחניוניים עיליים ושצ"פים.

בהתאם לתשריט התכנית, מגרשים 3 ו – 4 מסומנים **ביעוד לאזור מגורים ד'3**.

להלן עיקרי הוראות התכנית:

<u>שימושים</u> - בניה רוויה למגורים (לפי תכנית יד/6156).

<u>ריכוז זכויות בניה למגרשי המגורים</u>

מגרש	שטח המגרש	עילי		תת"ק (1)		סה"כ (2)	מס' יח"ד	צפיפות לדונם
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות			
3 (2א')	914	4,750	2,400	100	2,650	9,900	50	55
4 (2ב')	944	4,750	2,400	100	2,650	9,900	50	53
סה"כ	**1,858**	**9,500**	**4,800**	**200**	**5,300**	**19,800**	**100**	**-**

(1) שטח עיקרי - למטרות ח.כושר, מועדון בריאות ו/או בריכת שחיה בלבד ; שטח שירות – למטרות מחסנים, חניה, חדרים טכניים, ח.כושר/מועדון בריאות.

(2) בתקנון התכנית סכום סך השטחים הינו 10,000 מ״ר – ככל הנראה מדובר בטעות סופר.

<u>הוראות נוספות</u> -

תכסית - 70% משטח המגרש.

קומות - 15 קומות מעל הכניסה הקובעת ; 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

גובה - 45 מ׳, ובלבד שהגובה המירבי לא יחרוג מגובה של 86+ מ׳ מעל פני הים. גובה זה כולל את כל חלקי המבנה, חדרי יציאה לגג,חדרי מעליות, קומות טכניות, רום עליון של תרנים ואנטנות וכו׳. גובה זה כולל גם מנופים ועגורנים במהלך הבניה.

קווי בניין - חזית 5 מ׳ ; אחורי 2.02 ;

מגרש 3 קו בניין צידי מזרח 2.57 מ׳ ו-1 מ׳, צידי מערב 0.996 מ׳,

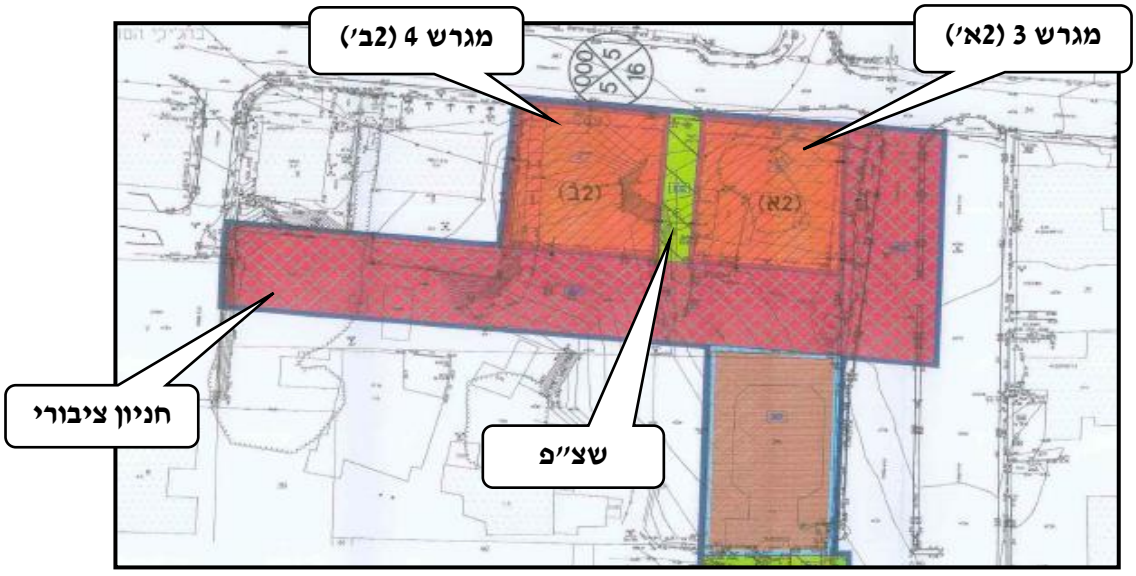
מגרש 4 קו בניין צידי מזרח 0.996 מ׳, צידי מזרח 0.99 מ׳.

תנאים להיתר - למגרשים 3 ו -4 - הצגת הסכמי פינוי עם 85% מהמחזיקים במגרש 105[5], ופינוי והריסה בפועל של מבנים 6, 7 ו-7א׳[6].

הוצאת היתר בכפוף לחוק העתיקות.

חניה – החניה תהיה 1.3 חניות לכל יח״ד בתחומי המגרש ומתחת לשצ״פים וחניונים ציבוריים עיליים ; לפחות 60% מסך החניות יהיו תת״ק.

קטע מתשריט התכנית יד/מק/6165/ב (הסימון להמחשה בלבד)



[5] בהתאם לנספח הפינויים שצורף לתכנית מדובר על חלקה 11 בגוש 6729 עליה ניצב בניין מגורים וותיק.
[6] בהתאם לנספח הפינויים שצורף לתכנית מדובר על מבנים אשר ניצבים בתחום הפיזי של מגרשים 3 ו -4 לפי התכנית.

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 30 דירות מגורים בפרויקט Unik Life.

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

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

באופן פרטני, בשוק החופשי לרוכשים רבים ושונים. לפיכך, שווי הדירות הוערך ללא הפחתה לגודל, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

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

6. גורמים ושיקולים

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

- מיקום הפרויקט במרכז המתחדש של העיר יהוד מונסון.

הסביבה מאופיינת בבנייה וותיקה לצד בניה חדשה למגורים במסגרת תכניות להתחדשות עירונית.

- שטח המגרשים, צורתם, מיקומם.
- בנייני המגורים - שני בנייני מגורים חדשים בני 13 קומות מעל לקומת קרקע ושתי קומות מרתפי חניה המשותפים לשני הבניינים.
- דירות המגורים נשוא חוות הדעת –

הנכס מהווה 30 דירות מגורים להן צמודים 42 מקומות חניה (בודדים וכפולים).

תמהיל הדירות, שטחן, מיקומן בבניינים.

סטנדרט הבניה והגמר של הדירות.

- רישוי – מסמכי הרישוי שאותרו בתיק הבניין.
- המצב התכונני – בהתאם לתכניות בנין עיר מאושרות.
- המצב המשפטי – זכות להירשם כבעלים פרטים של דירות המגורים. מקומות החניה הממוקמים מתחת לשטח הציבורי הפתוח – ירשמו בחכירה עירונית מעיריית יהוד לתקופה של 98 שנים.

במתחם הפרויקט נדרשים מספר הליכי רישום – רישום הפרצלציה לפי תכנית יד/מק/6156/ב; רישום בית משותף/ בתים משותפים; רישום החכירה העירונית על שטחי החניה; רישום זכויות הרוכשים.

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

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

7. נתוני השוואה

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

פרויקט "Unik life", יהודה הלוי פינת ישי צבי; גו"ח 6729/35-37

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
17.6.2024	4	2	98	10	₪ 2,670,000	₪ 27,245
6.12.2022	3	6	84	14	₪ 1,860,000	₪ 22,088
11.2.2022	3	7	84	11	₪ 1,940,000	₪ 23,095
12.12.2021	3	7	84	11	₪ 1,710,000	₪ 20,357
18.10.2021	4	11	98	16	₪ 2,120,000	₪ 21,633
8.7.2021	5	4	118	11	₪ 2,090,000	₪ 17,712
5.7.2021	5	12	138	97	₪ 3,200,000	₪ 23,188
24.5.2021	5	12	131	88	₪ 2,970,000	₪ 22,672
10.5.2021	5	12	131	88	₪ 3,040,000	₪ 23,206
12.4.2021	5	12	138	97	₪ 3,160,000	₪ 22,899
18.3.2021	5	1	118	81	₪ 2,320,000	₪ 19,661
10.3.2021	5	6	118	11	₪ 2,140,000	₪ 18,136
3.1.2021	5	7	118	11	₪ 2,140,000	₪ 18,136
21.7.2020	5	7	124	11	₪ 2,200,000	₪ 17,775
1.3.2020	5	1	124	72	₪ 2,470,000	₪ 19,956
27.2.2020	5	13	138	(1)	₪ 2,588,000	₪ 18,754

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

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

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
3.7.2024	4	11	120	7	₪ 3,150,000	₪ 26,250
26.2.2024	6	8	140	9	₪ 3,300,000	₪ 23,571
16.2.2023	5	3	123	7	₪ 2,799,999	₪ 22,764
12.1.2023	5	6	124	7	₪ 3,140,000	₪ 25,323



פרויקט ברחוב השלושה – גו"ח 6693/23

פרויקט פינוי בינוי הכולל בניית 3 בניינים בני 14 קומות, סה"כ 159 יחידות דיור.

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
30.9.2024	5	10	130	12	₪ 3,180,000	₪ 24,462
30.9.2024	5	8	130	12	₪ 3,175,000	₪ 24,423
22.9.2024	4	1	110	20	₪ 2,762,000	₪ 25,109
19.9.2024	5	1	130	19	₪ 3,130,000	₪ 24,077
11.9.2024	5	3	130	12	₪ 3,050,000	₪ 23,462
10.9.2024	5	3	130	12	₪ 3,050,000	₪ 23,462
10.9.2024	4	11	110	20	₪ 3,000,000	₪ 27,273
3.9.2024	5	7	130	12	₪ 3,190,000	₪ 24,538
3.9.2024	4	12	110	12	₪ 3,000,000	₪ 27,273
1.9.2024	4	4	110	12	₪ 2,730,000	₪ 24,818
9.7.2024	4	2	110	12	₪ 2,712,000	₪ 24,655
17.6.2024	4	1	110	20	₪ 2,600,000	₪ 23,636
15.5.2024	4	3	110	12	₪ 2,530,000	₪ 23,000
15.5.2024	4	2	110	12	₪ 2,580,000	₪ 23,455
18.4.2024	5	1	130	19	₪ 2,700,000	₪ 20,769
10.3.2024	5	11	130	19	₪ 3,175,000	₪ 24,423
29.2.2024	4	5	110	12	₪ 2,630,000	₪ 23,909
12.2.2024	4	5	110	12	₪ 2,640,000	₪ 24,000
12.2.2024	4	3	110	13	₪ 2,610,000	₪ 23,727
29.1.2024	4	11	110	20	₪ 2,570,000	₪ 23,364
8.8.2023	4	0	110	20	₪ 3,100,000	₪ 28,182
2.5.2023	4	0	110	20	₪ 3,200,000	₪ 29,091



פרויקט "MY מצלאוי" רחוב אשכנזי 17 ו-21 ; 6729/97-98

פרויקט פינוי בינוי של 4 בניינים בני 11-13 קומות בהיקף של 168 יח"ד וקומת מסחר במרכז יהוד.

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
1.4.2024	4	6	105	12	₪ 2,725,000	₪ 25,952
27.3.2024	5	2	115	(1)	₪ 3,400,000	₪ 29,565
1.1.2024	4	3	106	12	₪ 2,450,000	₪ 23,113
18.10.2022	5	4	127	12	₪ 2,880,000	₪ 22,677
23.9.2022	5	9	127	12	₪ 3,100,000	₪ 24,409
6.4.2022	4	7	108	12	₪ 2,550,000	₪ 23,611
23.3.2022	4	9	108	12	₪ 2,600,000	₪ 24,074

(1) דירת הכוללת מרפסת שמש נרחבת מעל לשטחי המסחר.

- ברחוב אשכנזי 19, מוצעת למכירה דירת 4 חדרים בשטח של 140 מ"ר, בקומה 9, תמורת 2,950,000 ₪, כולל 2 חניות, מרפסת בשטח 20 מ"ר ומחסן.
- ברחוב אשכנזי 19, מוצעת למכירה דירת 4 חדרים בשטח של 103 מ"ר, בקומה 1, תמורת 2,190,000 ₪, ללא חניות.
- ברחוב אשכנזי 21, מוצעת למכירה דירת 4 חדרים בשטח של 117 מ"ר, בקומה 3, תמורת 2,990,000 ₪, כולל מקום חניה ומרפסת. וכן מטבח משודרג ומזגן בכל חדר.

פרויקט "LINK" מתחם אשכנזי ; 6693/27

פרויקט פינוי בינוי הכולל 6 בניינים בני 14 קומות מעל לקומת קרקע, סה"כ 444 יח"ד בפרויקט.

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
22.8.2024	3	3	77	12	₪ 2,127,060	₪ 27,624
22.8.2024	3	1	77	12	₪ 2,099,000	₪ 27,260
18.8.2024	4	8	109	15	₪ 3,031,440	₪ 27,811
8.8.2024	5	2	118	15	₪ 3,107,000	₪ 26,331
10.7.2024	4	6	102	15	₪ 2,650,000	₪ 25,980



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

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

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
30.4.2024	4	2	108	12	₪ 3,012,373	₪ 27,892
29.2.2024	5	2	122	11	₪ 3,337,138	₪ 27,354
16.1.2024	6	3	136	14	₪ 2,856,288	₪ 21,002
31.12.2023	6	2	136	14	₪ 3,412,138	₪ 25,089
8.11.2023	6	7	136	14	₪ 3,250,000	₪ 23,897
22.8.2023	6	5	136	14	₪ 3,137,138	₪ 23,067
31.7.2023	5	1	136	14	₪ 3,312,138	₪ 24,354
23.3.2023	5	7	136	14	₪ 3,212,138	₪ 23,619
13.3.2023	5	4	136	14	₪ 3,130,000	₪ 23,015
31.1.2023	6	1	136	14	₪ 3,091,833	₪ 22,734
17.7.2022	6	2	136	14	₪ 3,111,833	₪ 22,881
30.6.2022	5	6	136	14	₪ 3,221,833	₪ 23,690
31.5.2022	5	3	122	11	₪ 2,841,833	₪ 23,294
24.5.2022	5	1	136	14	₪ 3,650,000	₪ 26,838

לאור מיעוט בעסקאות השוואה בסמיכות לפרויקט הנדון, בחנו גם נתוני השוואה לדירות בבניין סמוך אשר נבנה בעשור האחרון –

פרויקט ברחוב יוספטל גיורא 2 ; גו"ח 6693/186

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
23.7.2024	4.5	1	102	12	₪ 2,640,000	₪ 25,882
29.3.2023	4	10	101	6	₪ 2,175,000	₪ 21,513
12.2.2023	4	3	96	9	₪ 2,400,000	₪ 25,118
25.8.2022	5	8	112	8	₪ 2,640,000	₪ 23,571
24.5.2022	4	6	95	9	₪ 2,390,000	₪ 25,158
12.8.2021	4	8	95	8	₪ 2,336,000	₪ 24,589
27.7.2021	4	10	95	9	₪ 1,910,000	₪ 20,105
13.1.2021	4	9	93	9	₪ 1,970,000	₪ 21,183
13.8.2020	4	11	95	9	₪ 1,930,000	₪ 20,316
13.2.2020	5	5	112	8	₪ 2,190,000	₪ 19,554

- בפרויקט מוצעת למכירה דירת 4 חדרים בשטח של 122 מ"ר, בקומה 9, תמורת 2,830,000 ₪, כולל חניה תת קרקעית, מרפסת בשטח 18 מ"ר ומחסן.

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	חדרים	שווי למ״ר
דירת 5 חדרים	118	₪ 24,200
דירת 5 חדרים	124	₪ 23,700

השווי מגלם מרפסת שמש ומקום חניה מוצמד ;

בוצעו התאמות לקומה, חניה כפולה ולמפרט הכולל מזגן מיני מרכזי.

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

<u>16 דירות מגורים בבניין 1</u>

מס׳ דירה	קומה	טיפוס	כיוון אויר	מס׳ חד׳	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר	מס׳ חניות	שווי כולל מע״מ
4	1	A	דרום מזרח	5	124	11	1	₪ 3,060,000
6	1	G	צפון מערב	5	118	11	1	₪ 3,000,000
8	2	A	דרום מזרח	5	124	11	1	₪ 3,060,000
12	3	A	דרום מזרח	5	124	11	1	₪ 3,060,000
16	4	A	דרום מזרח	5	124	11	1	₪ 3,080,000
18	4	G	צפון מערב	5	118	11	1	₪ 3,020,000
20	5	A	דרום מזרח	5	124	11	1	₪ 3,100,000
24	6	A	דרום מזרח	5	124	11	2	₪ 3,150,000
28	7	A	דרום מזרח	5	124	11	2	₪ 3,170,000
30	7	G	צפון מערב	5	118	11	1	₪ 3,080,000
32	8	A	דרום מזרח	5	124	11	2	₪ 3,190,000
34	8	G	צפון מערב	5	118	11	1	₪ 3,100,000
38	9	G	צפון מערב	5	118	11	1	₪ 3,120,000
40	10	A	דרום מזרח	5	124	11	2	₪ 3,230,000
44	11	A	דרום מזרח	5	124	11	2	₪ 3,250,000
46	11	G	צפון מערב	5	118	11	2	₪ 3,180,000

14 דירות מגורים בבניין 2

מס' דירה	קומה	טיפוס	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
4	1	A	דרום מערב	5	124	11	1	₪ 3,060,000
6	1	G	צפון מזרח	5	118	11	1	₪ 3,000,000
8	2	A	דרום מערב	5	124	11	1	₪ 3,060,000
10	2	G	צפון מזרח	5	118	11	1	₪ 3,000,000
12	3	A	דרום מערב	5	124	11	1	₪ 3,060,000
16	4	A	דרום מערב	5	124	11	1	₪ 3,080,000
20	5	A	דרום מערב	5	124	11	2	₪ 3,130,000
32	8	A	דרום מערב	5	124	11	2	₪ 3,190,000
36	9	A	דרום מערב	5	124	11	2	₪ 3,210,000
38	9	G	צפון מזרח	5	118	11	1	₪ 3,120,000
40	10	A	דרום מערב	5	124	11	2	₪ 3,230,000
42	10	G	צפון מזרח	5	118	11	1	₪ 3,140,000
44	11	A	דרום מערב	5	124	11	2	₪ 3,250,000
46	11	G	צפון מזרח	5	118	11	2	₪ 3,180,000
סה"כ					**3,653**	**332**	**42**	**₪ 93,560,000**

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%
₪ 24,329	**₪ 25,609**	**₪ 26,890**
₪ 88,882,000	**₪ 93,560,000**	₪ 98,238,000

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 **93,560,000** ₪.

<u>הערות</u>:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.9.2024.

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
31.12.2023	דוחות כספיים	86,170,000 ₪
30.6.2022	דוחות כספיים	77,970,000 ₪
31.12.2021	דוחות כספיים	70,470,000 ₪
31.3.2021	דוחות כספיים	65,540,000 ₪

ג. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2024 בשווי של 86,170,000 ₪.

11. הצהרות

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

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

בכבוד רב,

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

21.10.2024

מספרנו : 2933

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

27 דירות מגורים בפרויקט "רמות 360"

גוש 30869 חלקה 20

שדרות גולדה מאיר 11-13 פינת רחוב הקונגרס הציוני 1-9, ירושלים

מטרת חוות הדעת

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 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 הערכתנו זו תפורסם לציבור.

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 11.9.2024.

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 30.9.2024.

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 ארגונית.

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:	27 דירות מגורים בפרויקט "רמות 360" (דירות 3-5 חדרים ודירת פנטהאוז + 10 מקומות חניה ו – 9 מחסנים) לפירוט מספרי הדירות, מקומות החניה והמחסנים ראו סע' 2.4 בחוות הדעת
כתובת:	שדרות גולדה מאיר 11-13 פינת רחוב הקונגרס הציוני 3-9, ירושלים
גוש:	30869
חלקה:	20
שטח קרקע רשום:	18,116 מ"ר
זכויות:	בעלות פרטית (1)

(1) כיום לחברת מגוריט רשומות הערות אזהרה בגין זכויות חוזית להירשם כבעלת הזכויות ב- 27 דירות בפרויקט והצמדות. לאחר רישום/עדכון הבית המשותף תירשם כבעלת הזכויות בדירות.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 29.9.2024 על ידי ספיר בן עבו, שמאית מקרקעין ; ביקורים קודמים נעשו ע"י החו"מ.

2.1 תיאור הסביבה

צפון העיר ירושלים, שכונת רמות הממוקמת מצפון לכביש מספר 1, ממערב לכביש מספר 50 (שדרות מנחם בגין/המשך כביש 443) ומשני צידי כביש מספר 436 / שדרות גולדה מאיר.

שכונת רמות הינה השכונה הגדולה ביותר בירושלים ומאופיינת בריכוז גבוה של אוכלוסייה חרדית ומהווה סביבה מבוקשת במגזר. השכונה הוקמה במספר שלבים ועל פני תקופות שונות.

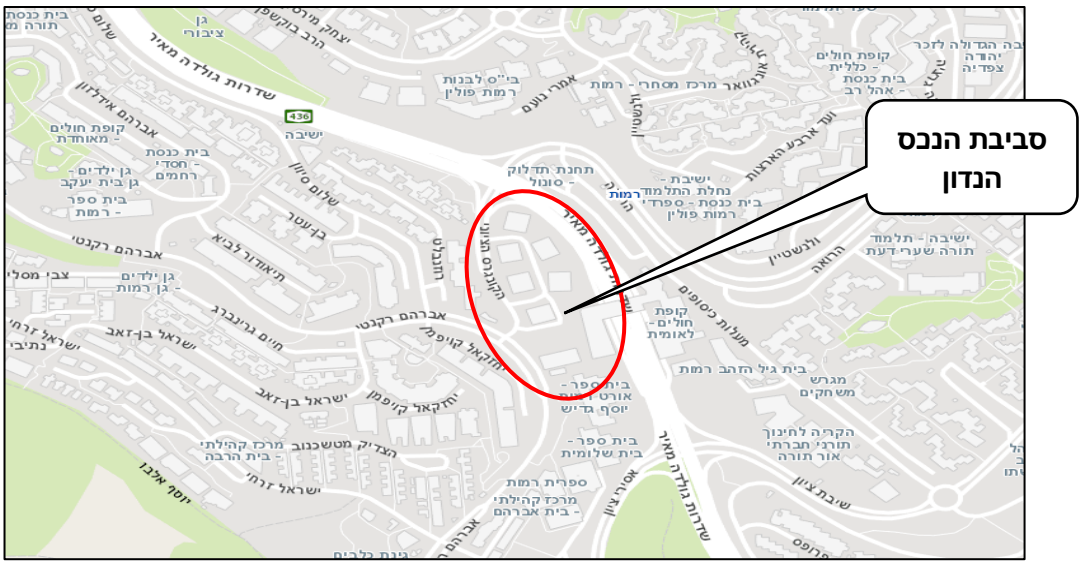
הסביבה הקרובה מאופיינת ברובה בבנייני מגורים בבניה רוויה (חלקה וותיקה) בני 3-10 קומות בבינוי מדורג ברובו, תוך ניצול הטופוגרפיה המדרונית.

שדרות גולדה מאיר, מהוות ציר תנועה ראשי בעיר, כולל 3 נתיבים לכל כיוון וחוצה את השכונה לכל אורכה. רחוב הקונגרס הציוני, דו סטרי, מתחיל בשדרות גולדה מאיר ומסתיים ברחוב אברהם רקנאטי. בסביבה הקרובה קיימים מבני ציבור, מסחר (קניון רמות), בתי ספר, גני ילדים, גינות ציבוריות, בתי כנסת ועוד.

הנגישות לאזור טובה לאור הקרבה לציר שדרות גולדה מאיר / כביש 436 החוצה את השכונה ומחבר אותה למרכז העיר ובין היתר לכביש מספר 1 בדרום-מזרח וכביש 443 מצפון. כמו כן, הנגישות צפויה להשתפר עם השלמת הקמת קו הרכבת הקלה – 'הקו הכחול', הצפוי לכלול תחנה בסמוך לנשוא חוות הדעת תחנת 'הקונגרס הציוני'.

הפיתוח הסביבתי בשכונה מלא.

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



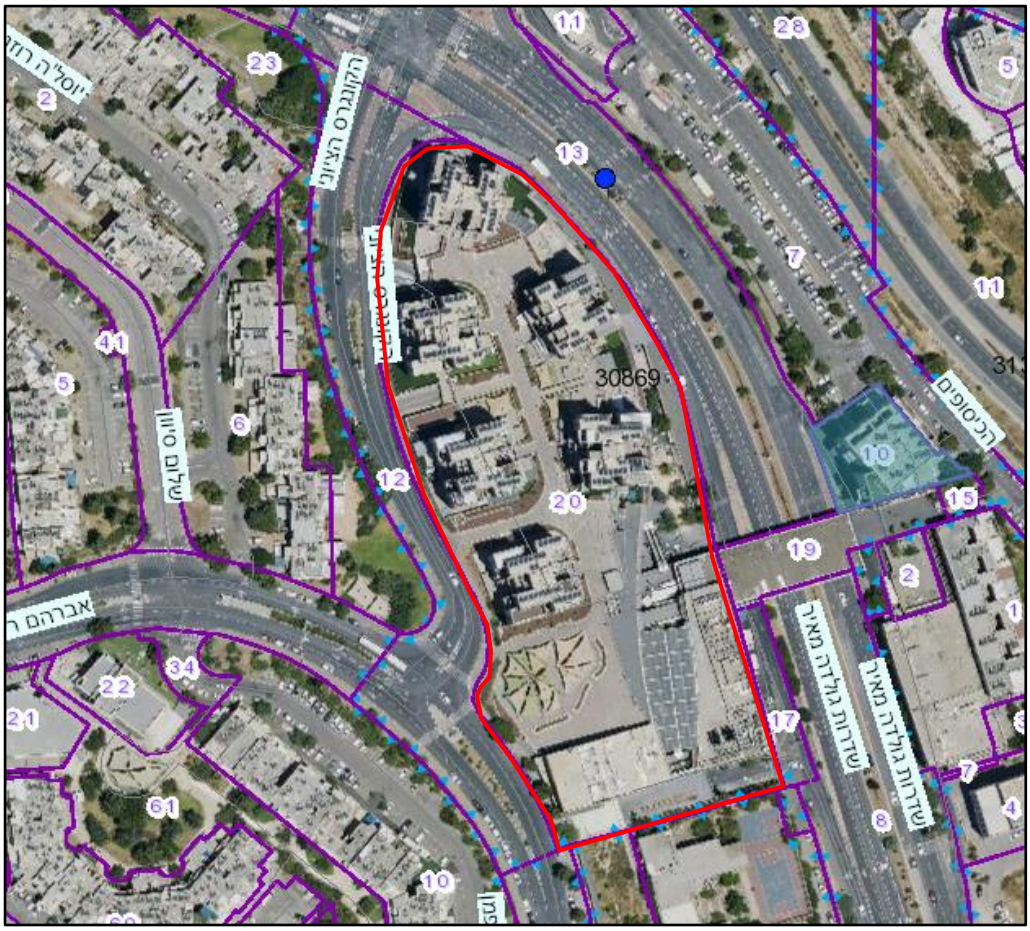
2.2. תיאור החלקה

חלקה 20 בגוש 30869 בשטח קרקע רשום של 18,116 מ״ר, צורתה אי רגולרית, פני הקרקע בשיפוע יורד מכיוון צפון מערב לדרום מזרח.

החלקה בעלת שתי חזיתות – חזית צפון-מזרחית לשדרות גולדה מאיר ; חזית דרום-מערבית לרחובות הקונגרס הציוני ואברהם רקנאטי.

על החלקה בנויים 6 בנייני מגורים בבנייה רוויה, הכוללים 243 יח״ד מעל למתחם ׳קניון רמות׳, כמפורט להלן.

תשריט החלקה מאתר GIS של הועדה המקומית ירושלים (הסימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות:</u>

דרום מערב - חזית לרחובות הקונגרס הציוני ואברהם רקנאטי ומעברם בנייני מגורים בני 3-5 קומות (חלקם מעל לקומת קרקע מפולשת).

צפון מזרח - חזית לשדרות גולדה מאיר ומעברה תחנת תדלוק, מבנה מסחרי (המתחבר בגשר להולכי רגל לקניון רמות בחלקה נשוא חוות הדעת) ובניין מגורים בן 10 קומות.

דרום - צלע לחלקות 16 ו-18 עליהן בית ספר.

2.3. תיאור הפרויקט

פרויקט מגורים 'רמות 360', הוקם על ידי חברת בית חדש בירושלים בע"מ, כולל 6 בנייני מגורים הבנויים סביב רחבה ציבורית, בני 10 קומות מעל קומת קרקע ומעל 2 קומות מרתפי חניה, סה"כ בפרויקט 243 יח"ד.

הפרויקט הוקם בשלבים תוך ניצול הפרשי הגבהים בין הרחובות התוחמים:

בשלב א' הוקם 'קניון רמות' – מרכז מסחרי בן 3 קומות, בשטח כולל של כ – 26,000 מ"ר; בשלב ב' מעל לגג הקניון הוקם פרויקט המגורים 'רמות 360'.

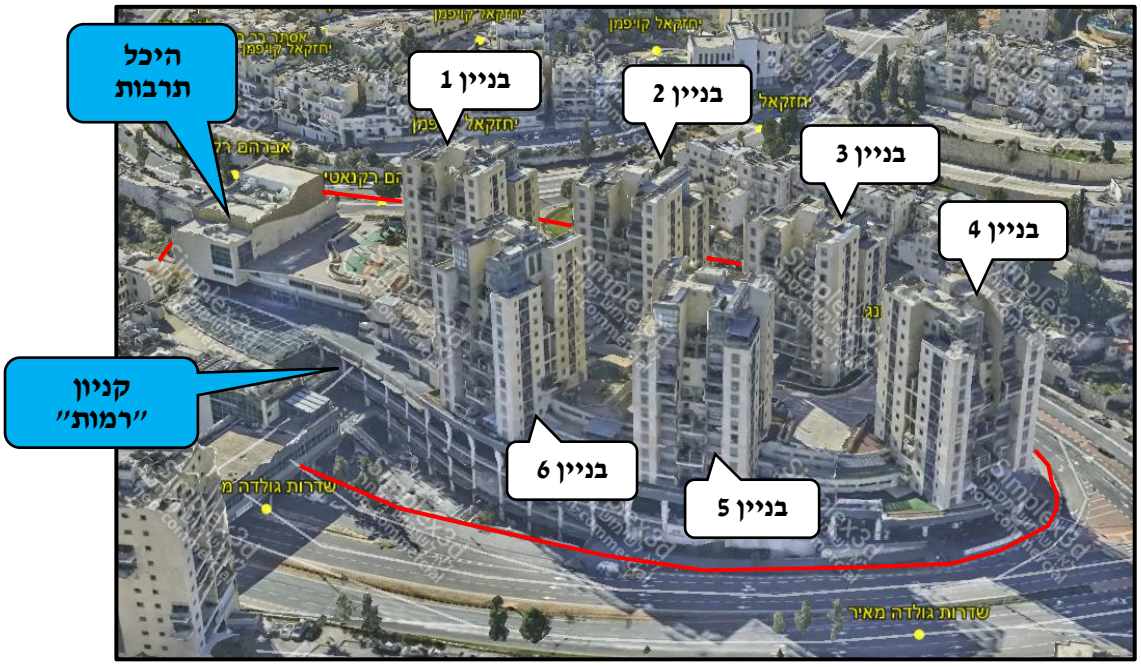
הכניסה הראשית לבניינים הינה דרך רחבה ציבורית משותפת לכלל הבניינים במרכז הפרויקט. הגישה לקומות המגורים בכל בניין באמצעות שני פירי מעליות וחדר מדרגות המקשר בין כל קומות הבניין. הכניסה והיציאה לכלי רכב מהחניון המשותף לששת הבניינים מרחוב הקונגרס הציוני.

בנוסף, בתחום הפרויקט אודיטוריום ציבורי (היכל תרבות) ובסמוך לו גן שעשועים, בית כנסת הממוקם במפלס 1- וכן שלושה גני ילדים הממוקמים במפלס הכניסה בבניינים 2, 5 ו-6.

ברחבה הציבורית קיימת מעלית חיצונית המשרתת את דיירי המתחם ומאפשרת גישה ישירה למפלסי הקניון.

<u>נשוא חוות הדעת</u> – 27 דירות מגורים המפוזרות בין ששת הבניינים בקומות מינוס 1 – 9 (בכל קומה 4 דירות למעט בקומה 9 – 2 דירות בקומה).

תצלום אוויר מתוך אתר סימפלקס מבט לכיוון דרום מערב (הסימון להמחשה בלבד):

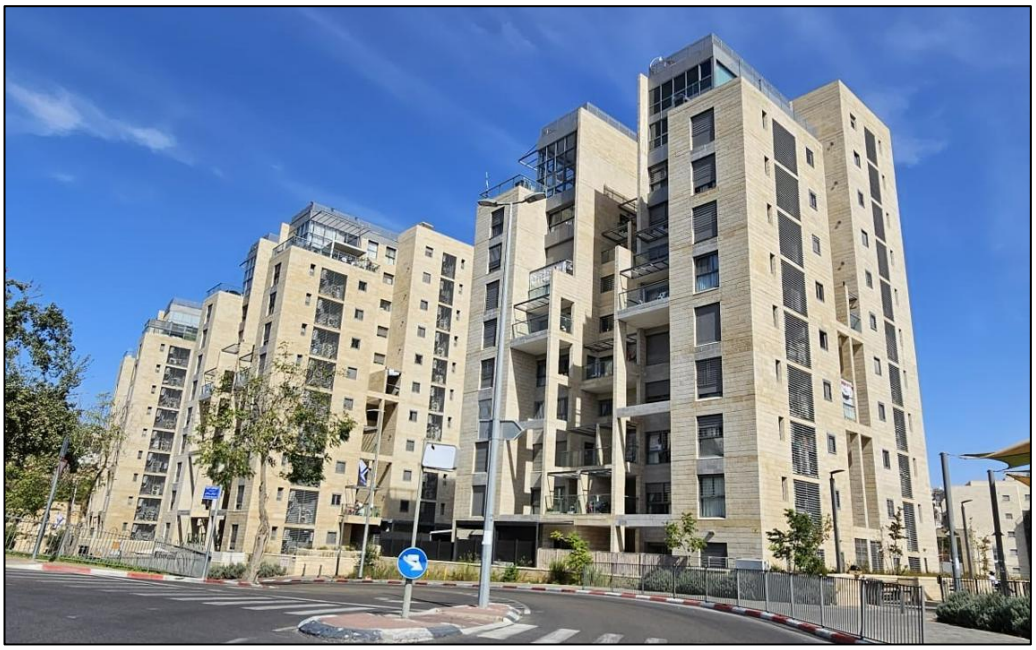


<u>חזית הבניינים</u> –

מבט מכיוון מזרח (בניינים 6-4):



מבט מדרום מערב - מרחוב הקונגרס הציוני (בניינים 3-1):



<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

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

2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה 27 דירות מגורים המפוזרות בבנייני הפרויקט, 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 הדירות:

בניין	מס' דירה	קומה (1)	מס' חדרים	שטח דירה במ"ר	מרפסת במ"ר	חניות	מחסנים במ"ר
1	13	3	4	100	5	1	-
	14	3	4	100	5	1	-
	17	4	4	100	4	1	-
	18	4	4	100	4	1	-
2	4	קרקע	3	89	13	-	-
	39	9	6	182	52	1	9.45
3	9	1	4	100	11	1	-
	10	1	4	100	11	1	-
	18	3	4	100	5	-	7.66
	21	4	4	100	4	-	4.3
	22	4	4	100	4	-	7.74
	27	5	4	97	5	-	-
	29	6	5	114	6	1	-
	30	6	5	114	6	1	-
4	4	-1	4	100	15	1	-
	11	1	4	100	11	-	4.87
	23	4	4	100	4	-	7.82
	30	5	4	97	5	-	4.39
5	15	3	4	100	5	-	4.39
	16	3	4	100	5	-	4.47
	25	5	4	97	5	-	-
	30	6	3	85	4	-	-
	33	7	4.1	88	10	-	-
	34	7	3	88	6	-	-
	38	8	3	83	9	-	-
6	26	5	4	97	5	-	-
	34	7	4.1	88	10	-	-

(1) מספור הקומות ביחס למפלס הכניסה / הרחבה הציבורית במרכז הפרויקט. לאור הטופוגרפיה המדרונית של החלקה, חלק מהדירות בפרויקט ממוקמות מתחת למפלס הכניסה.

<u>תיאור כללי של הדירות בבניין</u>

בחלוקה כללית לסלון, מטבח, חדרי רחצה הכוללים שירותים ואמבטיה, חדר שירותי אורחים, חדרי שינה בהתאם לתמהיל הדירות לרבות חדר מאסטר הכולל חדר שירותים ומקלחת צמודים וממ"ד. כמו כן, בחלק מדירות המגורים היציאה למרפסת שמש הינה מהסלון ולחלקן הגישה למרפסת השמש מתוך אחד מחדרי השינה.

<u>סטנדרט הבנייה והגמר בדירות</u>

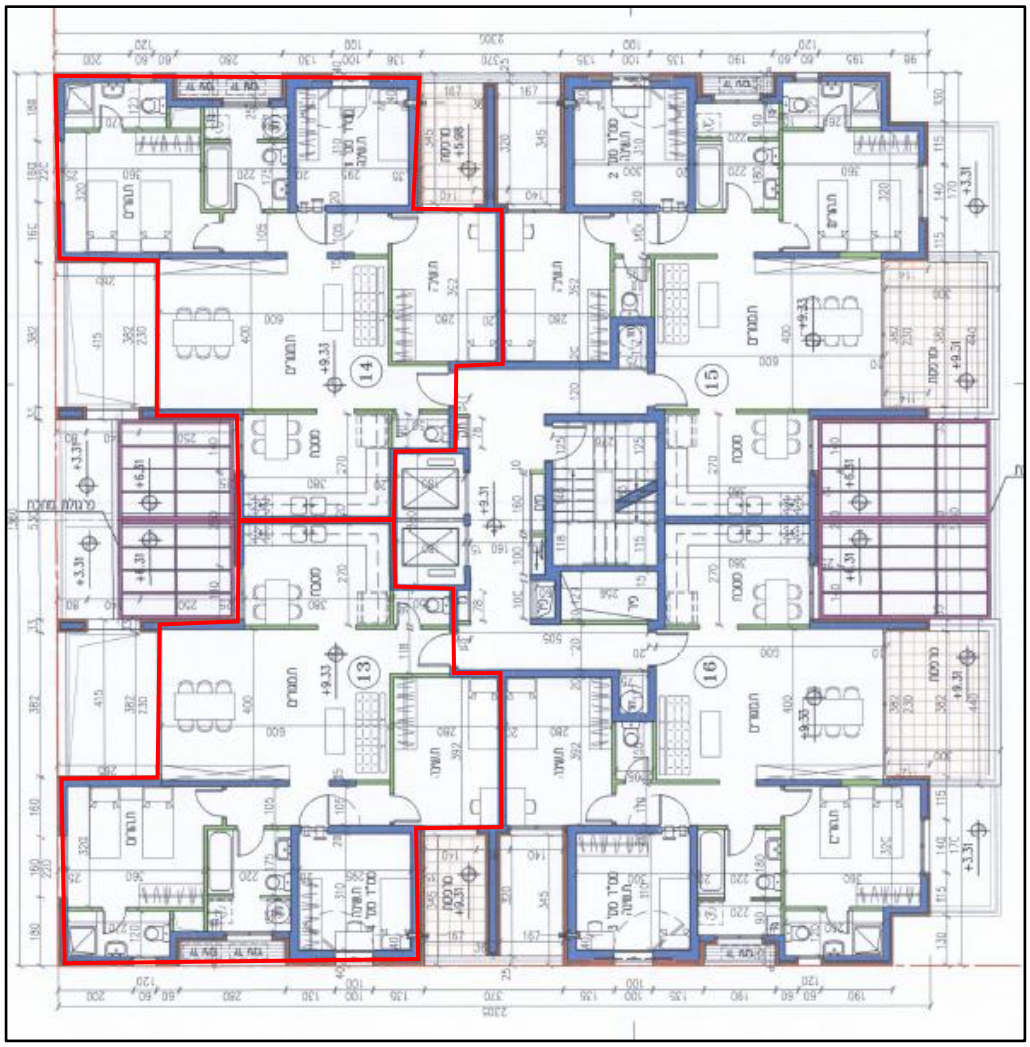
דלת בטחון בכניסה, דלתות ומשקופי עץ בחדרים, ריצוף גרניט פורצלן 80X80, חיפוי קירות בגובה מלא בחדרי רחצה, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום עם תריסים חשמליים, תריס גלילה חשמלי בסלון, מטבח מאובזר הכולל ארונות מטבח, משטח עבודה משיש, מיזוג מיני מרכזי ועוד.

<u>חניה ומחסנים</u>

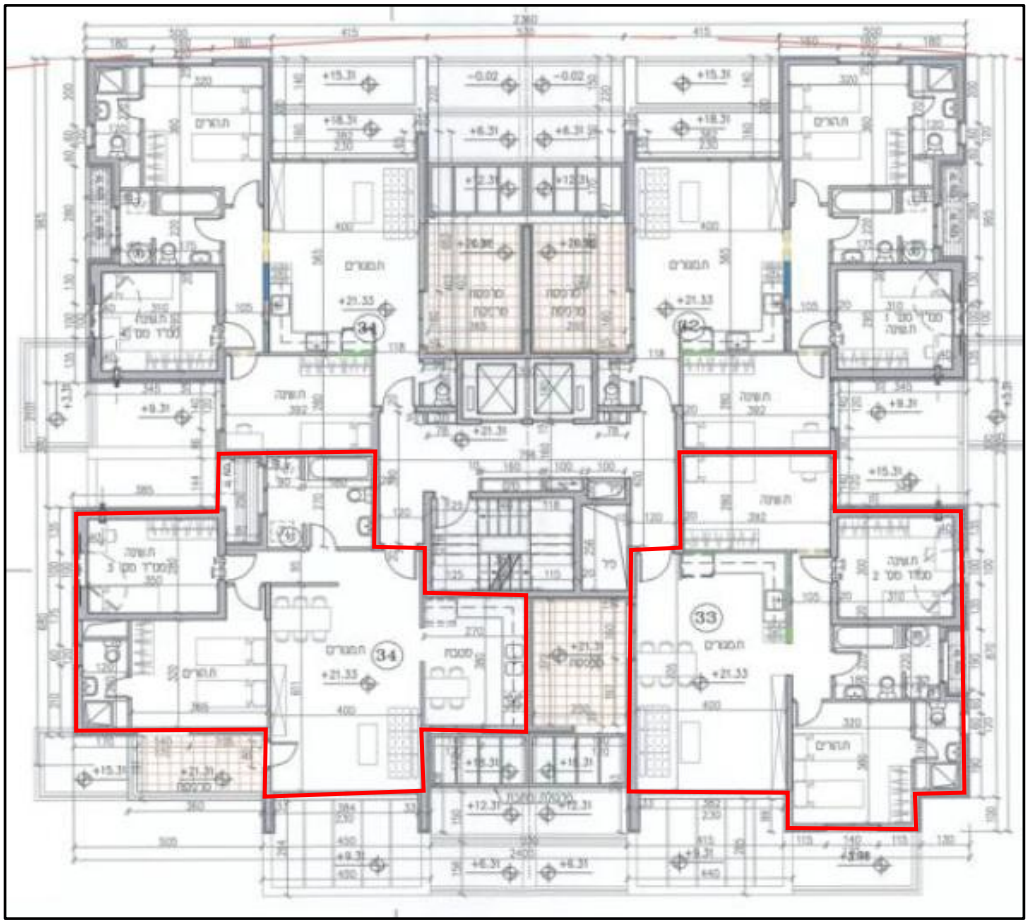
מרתף החניה בפרויקט משותף לכלל הבניינים. ליחידות הדיור נשוא חוות הדעת הוצמדו 10 מקומות חניה ו- 9 מחסנים בשטח של כ- 4-9 מ"ר כל אחד.

להלן לצורך התרשמות, תשריטי דירות טיפוסיות מתוך תשריט היתר הבניה 112302 –

<u>תשריט קומה 3 בניין מס' 1 (הדירות המסומנות מהוות חלק מנושא חוות הדעת)</u>



תשריט קומה 7 בניין מס' 5 (הדירות המסומנות מהוות חלק מנושא חוות הדעת)

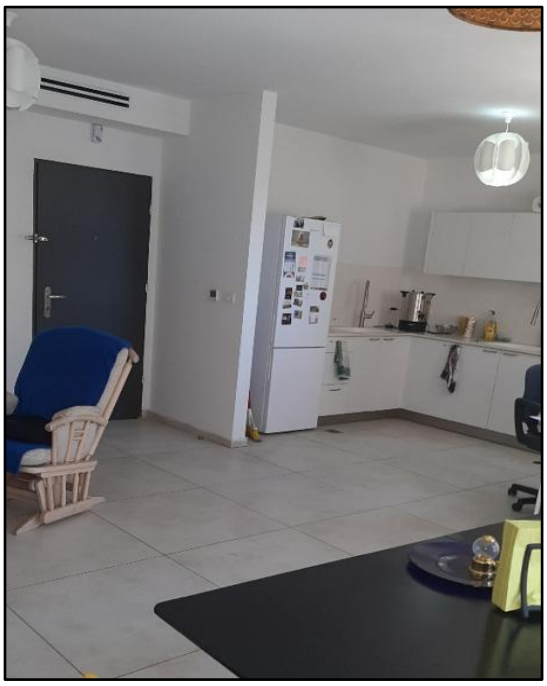


תמונות אופייניות

<u>דירות המגורים</u>

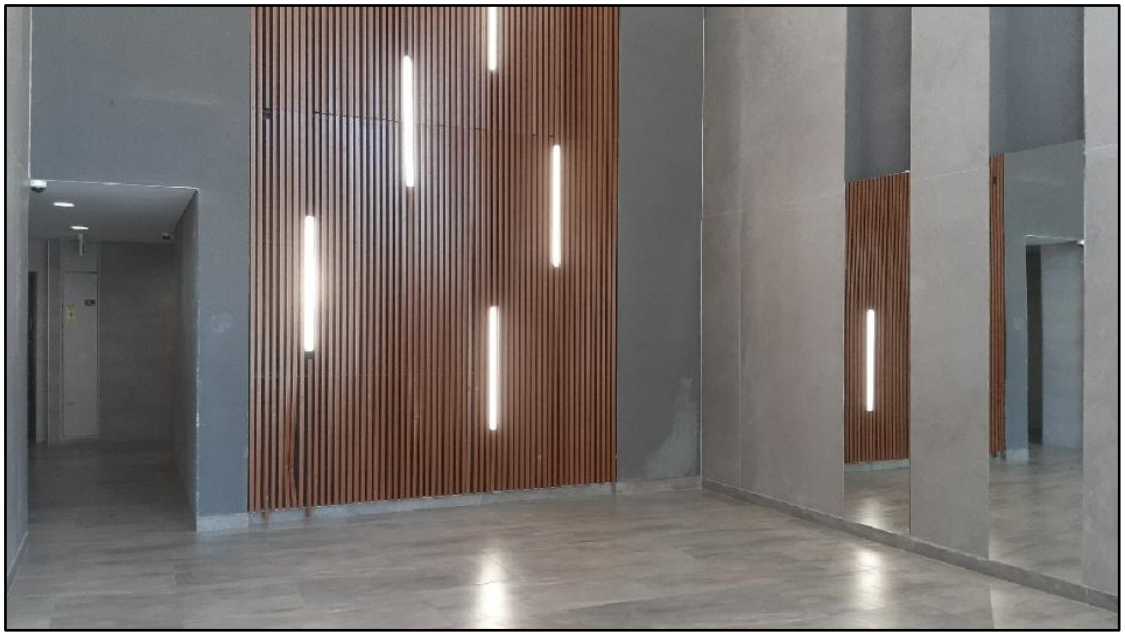








<u>לובי הבניין</u>



2.5 רישוי

מידע מתוך תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עיריית ירושלים, הרלוונטי לנשוא חוות הדעת:

- היתר בניה מס' **111857** מתאריך 23.10.2017, לתוספת 2 קומות חניון משותף למגורים, בניית בית כנסת, משרדים, אודיטוריום ופיתוח השטח.
- היתר בניה מספר **112302** מתאריך 22.2.2018 לבניית 2 בנינים למגורים מס' 1 + 2 – סה"כ 77 יח"ד ובניית כיתת גן מעל 2 קומות חניה.
- היתר בניה מס' **112397** מתאריך 13.3.2018, לבניית שתי בניני מגורים חדשים בנין 3 ו-4 – סה"כ 80 יח"ד + 2 כיתות גן מעל 2 קומות חניה.
- היתר בניה מס' **112300** מתאריך 13.3.2018, לבניית שתי בניני מגורים חדשים בנין 5 ו-6 – סה"כ 86 יח"ד מעל 2 קומות חניה.
- היתר בניה מספר **113768** מתאריך 15.5.2019 לתוספת גלריה עבור הרחבת 2 יח"ד מאושרות בקומה עליונה ושינויים פנימיים במערך הדירות – בניינים 1 + 2.
- היתר בניה מס' **113770** מתאריך 15.5.2019, לתוספת גלריה עבור הרחבת 2 יח"ד מאושרות בקומה עליונה ושינויים פנימיים במערך הדירות - בניינים 3 + 4.
- היתר בניה מספר **113769** מתאריך 15.5.2019 לתוספת גלריה עבור הרחבת 2 יח"ד מאושרות בקומה עליונה ושינויים פנימיים במערך הדירות – בניינים 5 + 6.
- **תעודת גמר** מתאריך 29.8.2021 על פי היתר מספר 113203 לבניינים מספר 1 + 2 – סה"כ 77 יח"ד + כיתת גן מעל 2 קומות חניה.
- **תעודת גמר** מתאריך 29.8.2021 על פי היתר מספר 11397 לבניינים מספר 3 + 4 – סה"כ 80 יח"ד + 2 כיתות גן מעל 2 קומות חניה.
- **תעודת גמר** מתאריך 29.8.2021 על פי היתר מספר 112300 לבניינים מספר 5 + 6 – סה"כ 86 יח"ד מעל 2 קומות חניה.

3. מצב משפטי

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

3.1. נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס בתים משותפים אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 20.10.2024:

חלקה 20 בגוש 30869 בשטח קרקע רשום של 18,116 מ"ר.

הרכוש המשותף – 4 תתי חלקות (כולל הרכוש המשותף), קיים תקנון מוסכם.

<u>בעלויות</u> –

תת חלקה	בעלות	חכירות	שטח	החלק ברכוש המשותף	תיאור הקומה
1	בית חדש בירושלים	-	41.8	1/999	מרתף
2			5.8	1/999	ביניים
3	מדינת ישראל	הפניקס חברה לביטוח בע"מ (4/5) גיי.טי.אל.וי 1, שותפות מוגבלת (1/5)	23,667	997/999	מרתף, קרקע, ראשונה, שניה, שלישית, ביניים

<u>הערות</u>:

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

על תת חלקה 2 רשומות 27 הערות אזהרה לפי סעיף 126, לטובת מגוריט ישראל בע"מ, התחייבות מיום 30.11.2020, תיאור הנכס:

דירות במבנה מס' 1 – יחידות מס' 13, 14, 17, 18;

דירות במבנה מס' 2 – יחידות מס' 4, 39;

דירות במבנה מס' 3 – יחידות מס' 9, 10, 18, 21, 22, 27, 29, 30;

דירות במבנה מס' 4 – יחידות מס' 4, 11, 23, 30;

דירות במבנה מס' 5 – יחידות מס' 15, 16, 25, 30, 33, 34, 38;

דירות במבנה מס' 6 – יחידות מס' 26, 34;

<u>זיקות הנאה</u> –

- על החלקה רשומה זיקת הנאה לטובת הציבור, שטח זיקת הנאה לשתילת עצים בוגרים, ראה סעיף 15 לתב"ע מס' 4820.
- על החלקה רשומה זיקת הנאה לטובת הציבור, זיקת הנאה עבור הולכי רגל מעבר ציבורי בין רחוב הקונגרס לרחוב כיסופים וכן גישה למתחם ביה"ס והמתנ"ס,

במפלסים 746.8+ 740.5+, 734.2+ בהתאם לתשריטים (ראה סעיפים 4.1.2.ז', 4.2.2.ו' ו-4.3.2.א' בתקנון תכנית מס' 4820ב'). המעבר הציבורי יותר בכל שעות היממה ולא ייסגר. שטח זה יפותח כמעבר ציבורי הכולל ריצוף, ריהוט רחוב וצמחיה.

3.2. הסכם מכר

תמצית הסכם מכר מיום 30.11.2020 בין בית חדש בירושלים בע"מ (להלן: "**המוכרת**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הקונה**"):

הפרויקט:	פרויקט למגורים הכולל בין היתר, 243 יחידות דיור, קומות חניונים, מסחר, אודיטוריום, גני ילדים שטחי משרדים, בית כנסת ועוד.
המקרקעין:	חלקה 20 בגוש 30869.
הממכר:	רשימת דירות והצמדותיהן בהתאם לנספח יב' להסכם, המהוות את מלוא הזכויות ב - 27 דירות מגורים, 10 מקומות חניה ו – 9 מחסנים, כמפורט לעיל בסעיף 2.4.
תמורה:	58,500,000 ₪ כולל מע"מ בתוספת הפרשי הצמדה.
תשלומים נוספים:	0.5% כולל מע"מ ממחיר הדירה כולל מע"מ, כהשתתפות בהוצאות המנהלתיות והמשפטיות של המוכרת בקשר להסכם זה וכן השתתפות בהוראות הרישום וכל מקרה לא יותר מ-4,960 ₪ בתוספת מע"מ.
תקנון מוסכם:	הרוכש מסכים לכך כי התקנון המוסכם כפי שיתוקן בעתיד אשר יהיה לפי סעיפים 62 ו-63 לחוק כפי שינוסח ויקבע ע"י המוכרת על פי שיקול דעתה הבלעדי וכן כל שינוי ו/או תיקון להם ו/או כל הוראה אחרת שתבוא במקומם ו/או בנוסף אליהם וכן שטר החכירה יכללו, לפי שיקול דעתה המוחלט של המוכרת, את ההוראות הכלולות בהסכם זה.
אחזקה:	הרוכש מצהיר ומאשר בזאת כי ידוע לו שניהולו השוטף של הבניין, בין כיחידה נפרדת בפני עצמה ו/או כחלק מהבניינים בפרויקט או חלקם, אחזקתם השוטפת וניקיונם יכול ויבוצעו באמצעות חברת ניהול אחת או יותר לפי שיקול דעתה הבלעדי של המוכרת. יתכן כי חברת הניהול תנהל גם בניינים נוספים בתחום הפרויקט וכן, בין היתר, את שטחי החניה ו/או הקניון ו/או המשרדים ו/או האודיטוריום ו/או המבנים הנוספים בתחום הפרויקט.
מיסים:	כל צד נושא בתשלומים החלים עליו על פי דין.

3.3. אישור זכויות מעורכי הדין של החברה

התקבל מכתב מתאריך 30.10.2024 מעורכי הדין של החברה – בן חיים, כהן, גאליס המאשר כי לא חל כל שינוי ברישום זכויות החברה בפרויקט הנדון.

3.4. הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

- הדירות מושכרות ל – 27 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 חלק מהסכמי השכירות ונמצאו תואמים למידע שהועבר.

סה"כ ההכנסה השנתית הצפויה מדמי שכירות הינה כ – 2,352,000 ₪. 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 החלות

תכנית	י.פ	מתן תוקף	מהות התוכנית
1861	2274	2.12.1976	תכנית מתאר מקומית
2716	2820	3.6.1982	רמות - מרכז מסחרי
2716א	3945	21.11.1991	שינוי לתכנית מס' 2716
5166	5264	15.1.2001	תקן חניה
4820	5302	2.6.2004	מרכז מסחרי רמות אלון
4820/א	5749	13.12.2007	שינוי הוראות בינוי
5166/ב	1593	21.1.2010	שינויים לתקן חניה
4820/ב	6288	31.8.2011	תוספת יח"ד ומסחר
101-0178129	7908	9.8.2018	רכבת קלה - "הקו הכחול"
101-0762906	10037	6.12.2021	תוספת שטחי משרדים, שד' גולדה מאיר 255, ירושלים

להלן פירוט של התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת

4.2. תכנית 101-0762906

התכנית עוסקת בשטח המרכזי ביותר ברמות – על הרחוב הראשי שדרות גולדה מאיר, גובל במרכז האזרחי ובמרכז המסחרי הקיים.

התכנית מבטלת את תכנית 4820/ב ומאחדת את כל זכויות הבניה לתכנית אחת וכן מוסיפה זכויות לתעסוקה. התכנית ממצה תא שטח מרכזי זה והופכת אותו למרכז עירוני המשלב שימושים שונים, כ - 250 יח"ד, שטחים למבני ציבור ושטחים פתוחים לשימוש הציבור.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה מסומנת כמגרש 1 בייעוד **מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.**

להלן עיקרי הוראות התכנית הרלוונטית לנשוא חוות הדעת:

יעוד - מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

תכליות - מסחר; מגורים; משרדים; מרפאות; שימושים נלווים (שטחים משותפים) המשרתים את דירות המגורים לרבות בית כנסת, חדר כושר וכד';

חניונים מקורים ושטחי שרות לטובת השימושים השונים של ייעוד זה כולל שימושי המגורים;

מבנים ומוסדות ציבור ושימושים נלווים;

אודיטוריום עבור היכל תרבות; שטח פתוח עירוני.

זכויות בניה –

תא שטח	שטח המגרש (מ"ר)	ייעוד	שטחי בניה במ"ר				מס' יח"ד	מס' קומות	
			עילי		תת"ק			עילי	תת"ק
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות			
1	18116	מבנים ומוסדות ציבור	1,375		1,000			3	2
		מגורים	18,500	5,050	1,400	(1) 7,600	250	(2) 10	2
		מסחר ותעסוקה	23,730	45,194	160	11,820		3	1

(1) שרות כללי – 2,160 מ"ר, חניה 5,440 מ"ר. במידה ותצומצם כמות יחידות הדיור, יצומצמו שטחי השירות בהתאם.

(2) גובה המבנים ומספר הקומות אינו כולל קומה טכנית, מתקנים על הגג ומעקה גג.

(3) 3 קומות למסחר, 6 קומות לחניה ושרות.

(4) בנוסף לשטח העיקרי למגורים יינתן 500 מ"ר למרפסות.

(5) לא יותר ניוד שטחי חניה לשטחים אחרים במבנה.

<u>הוראות נוספות</u>:

הוראות בינוי - שטחים משותפים: במסגרת שטחי הבניה המותרים למגורים ניתן לבנות עד 300 מ"ר לשטחים משותפים לכלל דיירי המתחם כגון חדר כושר, מועדון דיירים, בית כנסת וכד'; התכסית לא תעלה על 30% מתכסית הגג.

מחסנים - השטח עבור מחסן ליח"ד לא יעלה על 8 מ"ר ליח"ד.

מרפסות - במבני המגורים יותרו מרפסות זיזיות בעומק של עד 4 מ'. מרפסות זיזיות יותרו בתחום קווי הבניין בלבד, פרט לאלו שאושרו במסגרת היתר בניה טרם אישור תכנית זו.

חניה - מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום שטח התכנית בלבד.

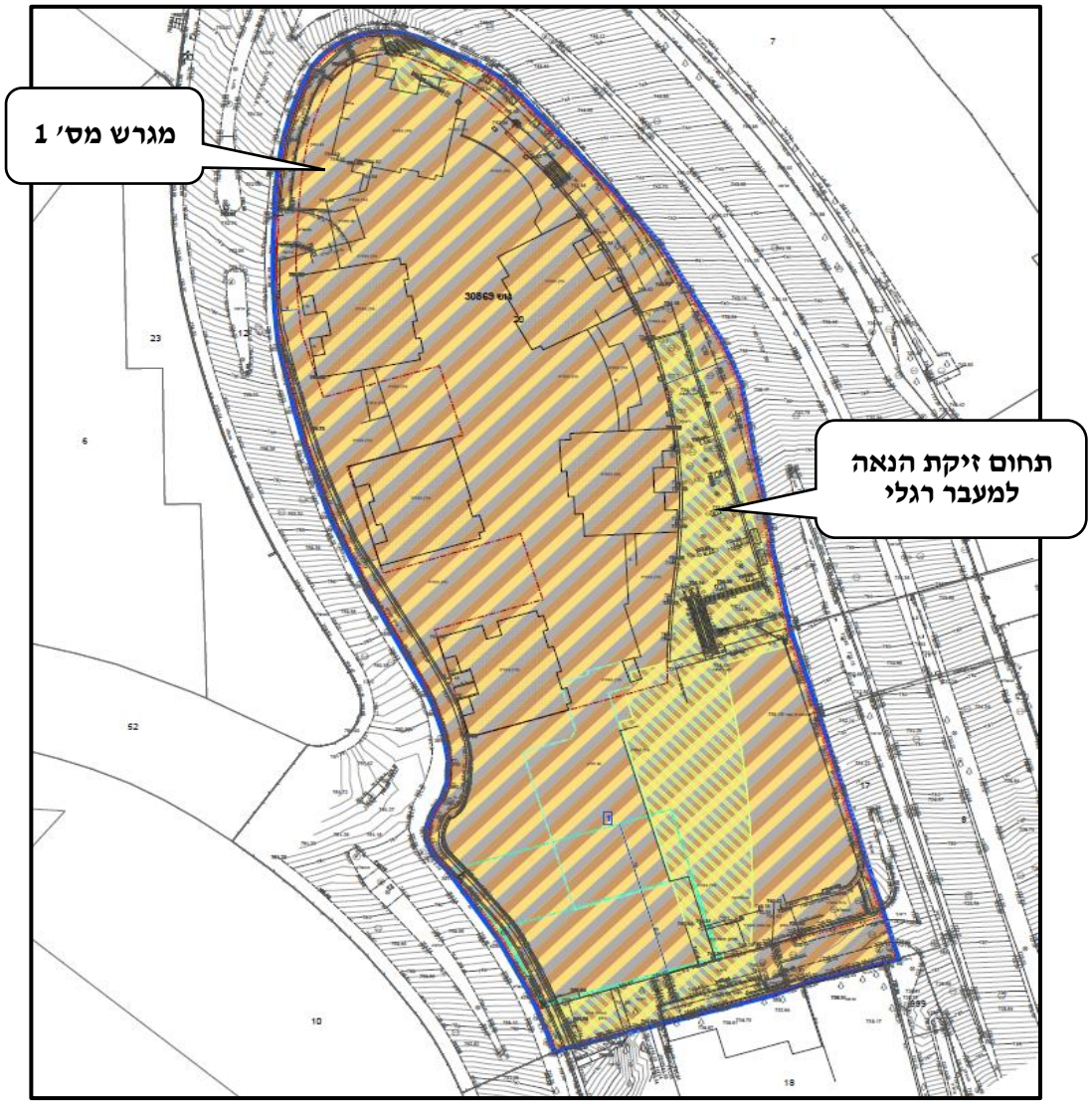
מרתפים - תותר בניית חדרי אשפה עד קו המגרש ובתנאי שיהיו תת קרקעיים.

זיקת הנאה - תשמר זיקת הנאה לציבור עבור הולכי רגל כמעבר ציבורי בין רחוב הקונגרס לרחוב כיסופים וכן גישה למתחם ביה"ס והמתנ"ס.

המעבר הציבורי יותר בכל שעות היממה ולא ייסגר. שטח זה יפותח כמעבר ציבורי הכולל ריצוף רחוב וצמחיה. תנאי להיתר יהיה רישום הערת אזהרה.

מימוש התכנית - תוקף זכויות הבניה המוקנות הוא למשך 10 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף.

תשריט תכנית 101-0762906:



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 27 יח"ד בפרויקט "רמות 360".

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 העיר ירושלים, בשכונת רמות.

הסביבה מאופיינת בריכוז גבוה של אוכלוסייה חרדית ומהווה סביבה מבוקשת במגזר.

- שטח החלקה וצורתה.
- דירות המגורים נשוא חוות הדעת –

הנכס מהווה 27 דירות מגורים להן צמודים 10 מקומות חניה תת קרקעיים ו - 9 מחסנים.

תמהיל הדירות, שטחן ומיקומן בבניין.

סטנדרט הבניה והגמר של הדירות.

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

במתחם הפרויקט נדרשים מספר הליכי רישום – רישום / עדכון הבית המשותף; רישום הזכויות על שם הרוכשים.

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

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

7. נתוני השוואה

נתוני השוואה לעסקאות מכר של דירות בפרויקט הנדון "רמות 360" וכן מפרויקטים בעלי מאפיינים זהים בסביבה. המידע לקוח מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים ומידע משלים שאספנו (שטח דירות מתוך תיקי הבניין ומידע משלים מתיקי הבתים המשותפים) – הנתונים כוללים מע"מ:

פרויקט "**רמות 360**"(גו"ח 30869/20)

תאריך עסקה	מס' חדרים	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
3.9.2024	3	קרקע	86	120	₪ 3,925,000	₪ 45,640
31.7.2024	4	7	87	12	₪ 2,665,000	₪ 30,632
10.5.2024	4	7	87	12	₪ 2,830,000	₪ 32,529
15.2.2024	4	7	89	12	₪ 2,800,000	₪ 31,461
21.2.2024	3	8	83	9	₪ 2,550,000	₪ 30,723
2.8.2023	4	7	84	8	₪ 2,850,000	₪ 33,929
6.7.2023	5	6	97		₪ 3,900,000	₪ 40,206
27.4.2023	3	2	82	12	₪ 2,750,000	₪ 33,537
17.4.2023	3	קרקע	89	(1)	₪ 2,770,000	₪ 31,124
23.3.2023	3	6	82	4	₪ 2,680,000	₪ 32,683
2.3.2023	4	8	87	6	₪ 3,075,000	₪ 35,345
20.9.2022	3	7	85	7	₪ 2,700,000	₪ 31,765
7.9.2022	4	7	88	11	₪ 2,316,000	₪ 26,318

בפרויקט מוצעות למכירה:

- דירת 4 חדרים בשטח של 89 מ"ר בתוספת מרפסת סוכה + חניה ומחסן, בקומה 8 מוצעת תמורת 3,200,000 ₪.
- דירת 4 חדרים בשטח של 87 מ"ר, בקומה 8 כולל מרפסת סוכה, מוצעת תמורת 3,200,000 ₪.
- דירת 4 חדרים בשטח של 100 מ"ר, בקומה 4 בתוספת מרפסת סוכה, מוצעת תמורת 3,390,000 ₪.

<u>פרויקטים נוספים בסביבה</u> –

פרויקט "**שכטר ברמות**" גו"ח 30617/219 – הפרויקט ממוקם בשוליה המזרחיים של שכונת רמות, כולל 7 בנייני מגורים ובסך הכל כ - 240 יחידות דיור. הפרויקט בנוי תוך ניצול הטופוגרפיה המדרונית כך שחלק מהקומות ממוקמות מתחת למפלס הכניסה לבניינים.

תאריך עסקה	מס' חדרים	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
8.9.2024	3	3	75	14	₪ 2,400,000	₪ 32,000
8.9.2024	3	1	75	14	₪ 2,440,000	₪ 32,533
8.9.2024	4	3	98	13	₪ 2,900,000	₪ 29,592
29.8.2024	6	2	115	12	₪ 3,300,000	₪ 28,696
19.8.2024	3	1	75	14	₪ 2,441,500	₪ 32,553
22.7.2024	3	2	75	13	₪ 2,472,000	₪ 32,960
22.7.2024	3	1	75	11	₪ 2,540,000	₪ 33,867
3.7.2024	4	קרקע	98	13	₪ 3,175,000	₪ 32,398
24.6.2024	3	2	75	13	₪ 2,570,000	₪ 34,267
24.6.2024	3	2	75	13	₪ 2,570,000	₪ 34,267
9.6.2024	4	2	98	13	₪ 2,900,000	₪ 29,592
26.5.2024	3	2	75	12	₪ 2,500,000	₪ 33,333
19.5.2024	4	1	99	12	₪ 3,070,000	₪ 31,010
15.5.2024	5	6	116	10	₪ 3,496,522	₪ 30,142
17.4.2024	4	קרקע	99	12	₪ 3,100,000	₪ 31,313
17.4.2024	3	4	75	11	₪ 2,470,000	₪ 32,933
21.3.2024	2	קרקע	55	14	₪ 2,150,000	₪ 39,091
13.3.2024	4	1	98	13	₪ 3,050,000	₪ 31,122
13.3.2024	4	1	98	13	₪ 3,155,000	₪ 32,194
10.3.2024	4	5	119	65	₪ 4,606,287	₪ 38,708
29.2.2024	3	1	75	14	₪ 2,500,000	₪ 33,333
19.2.2024	5	2	115	12	₪ 3,356,287	₪ 29,185
15.2.2024	4	1	98	13	₪ 3,060,000	₪ 31,224
15.2.2024	4	2	98	13	₪ 3,000,000	₪ 30,612



פרויקט "**רמות ירושלים**" של קבוצת מזרחי ובניו - גו"ח 30716/74 – הפרויקט כולל 2 מבנים בני 14 קומות כ"א וסה"כ 82 יח"ד.

תאריך עסקה	מס' חדרים	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
5.5.2024	3	4	76		₪ 2,770,000	₪ 36,447
31.1.2024	5	5	116		₪ 3,400,000	₪ 29,310
29.1.2024	4	4	117		₪ 3,150,000	₪ 26,923
18.1.2024	4	6	118		₪ 3,150,000	₪ 26,695
8.8.2023	5	3	117		₪ 3,350,000	₪ 28,632
8.8.2023	4	13	100		₪ 2,850,000	₪ 28,500
8.8.2023	5	6	116		₪ 3,250,000	₪ 28,017
20.4.2023	4	13	97		₪ 2,856,288	₪ 29,446
20.3.2023	5	5	115	לא	₪ 3,200,000	₪ 27,826
8.2.2023	4	10	98	אותרו	₪ 2,850,000	₪ 29,082
17.1.2023	5	4	117	מרפסות	₪ 3,225,000	₪ 27,564
15.7.2022	5	7	116		₪ 3,050,000	₪ 26,293
14.7.2022	4	12	100		₪ 2,750,000	₪ 27,500
14.7.2022	3	11	78		₪ 2,420,000	₪ 31,026
23.6.2022	5	4	116		₪ 3,090,000	₪ 26,638
31.5.2022	3	8	77		₪ 2,100,000	₪ 27,273
31.5.2022	4	8	98		₪ 2,740,000	₪ 27,959

8. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

סוג דירה	שטח במ״ר	שווי למ״ר
דירת 3 חדרים	83-89	₪ 32,000
דירת 4 חדרים	97-100	₪ 30,250
דירת 5 חדרים	114	₪ 29,750

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

(2) בוצעו התאמות לדירות מיוחדות.

<u>תחשיב</u> -

מסד	בניין	מס׳ דירה	קומה	מס׳ חדרים	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר	חניה	מחסן	סה״כ שווי (כולל מע״מ)
1	1	13	3	4	100	5	1	0	₪ 3,010,000
2		14	3	4	100	5	1	0	₪ 3,010,000
3		17	4	4	100	4	1	0	₪ 3,010,000
4		18	4	4	100	4	1	0	₪ 3,010,000
5	2	4	0	3	89	13	0	0	₪ 2,720,000
6		39	9	6	182	52	1	1	₪ 5,750,000
7	3	9	1	4	100	11	1	0	₪ 3,030,000
8		10	1	4	100	11	1	0	₪ 3,030,000
9		18	3	4	100	5	0	1	₪ 2,950,000
10		21	4	4	100	4	0	1	₪ 2,950,000
11		22	4	4	100	4	0	1	₪ 2,950,000
12		27	5	4	97	5	0	0	₪ 2,850,000
13		29	6	5	114	6	1	0	₪ 3,370,000
14		30	6	5	114	6	1	0	₪ 3,370,000
15	4	4	-1	4	100	15	1	0	₪ 2,890,000
16		11	1	4	100	11	0	1	₪ 2,970,000
17		23	4	4	100	4	0	1	₪ 2,950,000
18		30	5	4	97	5	0	1	₪ 2,870,000
19	5	15	3	4	100	5	0	1	₪ 2,860,000
20		16	3	4	100	5	0	1	₪ 2,860,000
21		25	5	4	97	5	0	0	₪ 2,850,000

מסד	בניין	מס' דירה	קומה	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	חניה	מחסן	סה"כ שווי (כולל מע"מ)
22	5	30	6	3	85	4	0	0	₪ 2,640,000
23		33	7	4	88	10	0	0	₪ 2,760,000
24		34	7	3	88	6	0	0	₪ 2,660,000
25		38	8	3	83	9	0	0	₪ 2,630,000
26	6	26	5	4	97	5	0	0	₪ 2,850,000
27		34	7	4	88	10	0	0	₪ 2,760,000
סה"כ					**2,719**	**229**			**₪ 81,560,000**

<u>רגישות</u>

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

-5%	-	5%
₪ **28,497**	₪ **29,996**	₪ **31,496**
₪ 77,480,000	₪ **81,560,000**	₪ 85,640,000

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 **81,560,000** ₪.

<u>הערות</u>:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.9.2024.

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

10. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך בשלוש שנים האחרונות ע"י משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' וע"י החי"מ כדלקמן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי	מעריך השווי
30.9.2023	דוחות כספיים	81,550,000 ₪	החי"מ
31.3.2023	דוחות כספיים	78,070,000 ₪	החי"מ
30.9.2022	דוחות כספיים	74,600,000 ₪	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'
31.3.2022	דוחות כספיים	70,050,000 ₪	
30.9.2021	דוחות כספיים	68,450,000 ₪	

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2024 בשווי של 81,550,000 ₪.

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

21.10.2024

מספרנו: 2969

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

80 דירות מגורים בפרויקט "ב.ס.ר מחנה יהודה"

חלקה 507 בגוש שומה 30074

דרך יפו פינת רח' מעץ החיים, 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.

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 11.9.2024.

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 30.9.2024.

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:	80 דירות מגורים בפרויקט "ב.ס.ר מחנה יהודה" (במגדל הצפוני – 49 דירות, 29 מקומות חניה ו – 35 מחסנים; במגדל הדרומי – 31 דירות, 9 מקומות חניה ו – 9 מחסנים) .
	לפירוט מספרי הדירות, קומות, מקומות חניה ומחסנים ראו סע' 2.4 בחוות הדעת.
כתובת:	דרך יפו פינת רח' עץ החיים, ירושלים
גוש שומה:	30074
חלקה:	507
שטח קרקע:	6,139 מ"ר
זכויות:	בעלות פרטית (1)

(1) לחברות אימא חי מקרקעין בע"מ, מגדלי השוק בניה בע"מ וסיטי מרקט רזידנט בע"מ מבעלי הזכויות במקרקעין (כולן להלן "**המוכרת**"), יוחדו במסגרת הסכמי שיתוף בין כל בעלי הזכויות במקרקעין, בעלות וחזקה בקרקע ל - 80 דירות.

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

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 29.9.2024 על ידי ספיר בן עבו, שמאית מקרקעין ; ביקורים במועדים קודמים נערכו בידי החו"מ.

2.1 תיאור הסביבה

מרכז העיר ירושלים, שכונת "מחנה יהודה - לב העיר", בסביבה המהווה מרכז עסקים, תרבות ובילוי.

הסביבה מאופיינת בשימושים מעורבים למגורים, משרדים ומלונות בבניה וותיקה הכוללים קומת קרקע מסחרית, לצד מבני מגורים חדשים או מבנים שעברו חיזוק ותוספת בניה.

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

רחוב יפו, ראשי, חוצה את ירושלים לאורכה, מהכניסה לעיר מכיוון כביש ארצי מספר 1 ועד לשערי העיר העתיקה. הרחוב מוטה תחבורה ציבורית, בקטע הרלוונטי מהווה מדרחוב הסגור לתנועת רכבים ומשמש לתנועת הרכבת הקלה בלבד לצד הולכי רגל.

רחוב עץ החיים, מהווה את הגבול המזרחי של שוק מחנה יהודה, הרחוב מקורה ואינו כולל תנועת כלי רכב, מתחיל בדרך יפו בצפון ומסתיים ברחוב ארגיפס בדרום.

הנגישות לאזור טובה מאוד, לאור הסמיכות לצירי תנועה ראשיים והקו האדום של הרכבת הקלה העובר על דרך יפו. הפיתוח הסביבתי מלא. קיימת מצוקת חנייה.

מפת איתור סביבה (הסימון להמחשה בלבד):

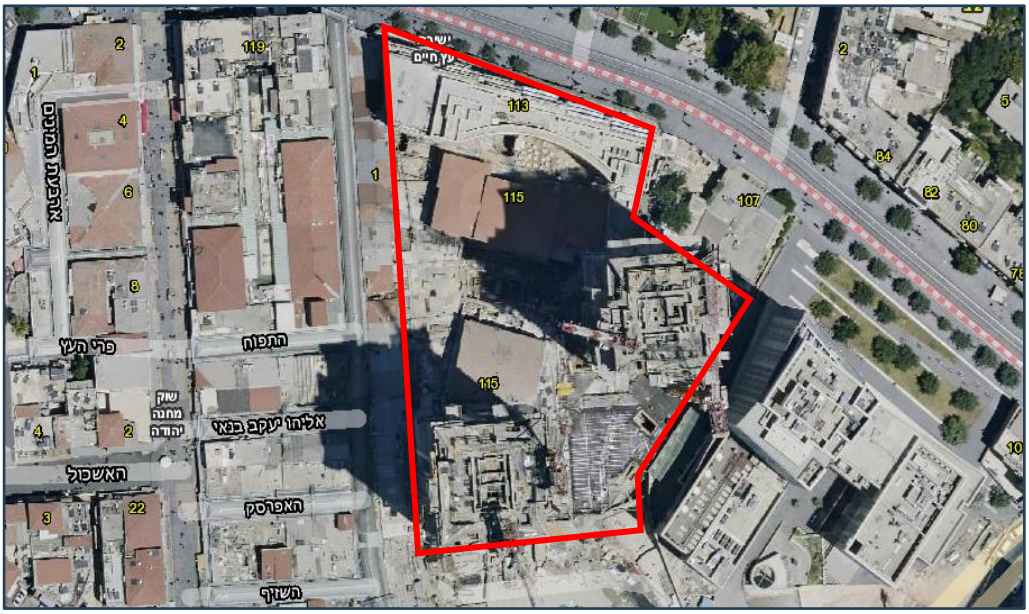


2.2. תיאור החלקה

חלקה 507 בגוש שומה 30074, בשטח קרקע של 6,139 מ"ר, ביעוד למגורים, מסחר ותיירות לפי תכנית 101-0553511, צורתה אי רגולרית, פני השטח בשיפוע יורד לכיוון צפון. לחלקה חזית לרחוב יפו.

על החלקה בשלבי הקמה פרויקט הכולל עירוב שימושים למגורים, מלונאות ושטחי ציבור בבניה רוויה מעל קומת מסחר, בשילוב מבנים לשימור, הידוע כפרויקט "ב.ס.ר מחנה יהודה", כמפורט להלן:

תשריט החלקה מאתר ה – GIS של ירושלים (הסימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות</u>:

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

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

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

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

2.3. תיאור הפרויקט

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

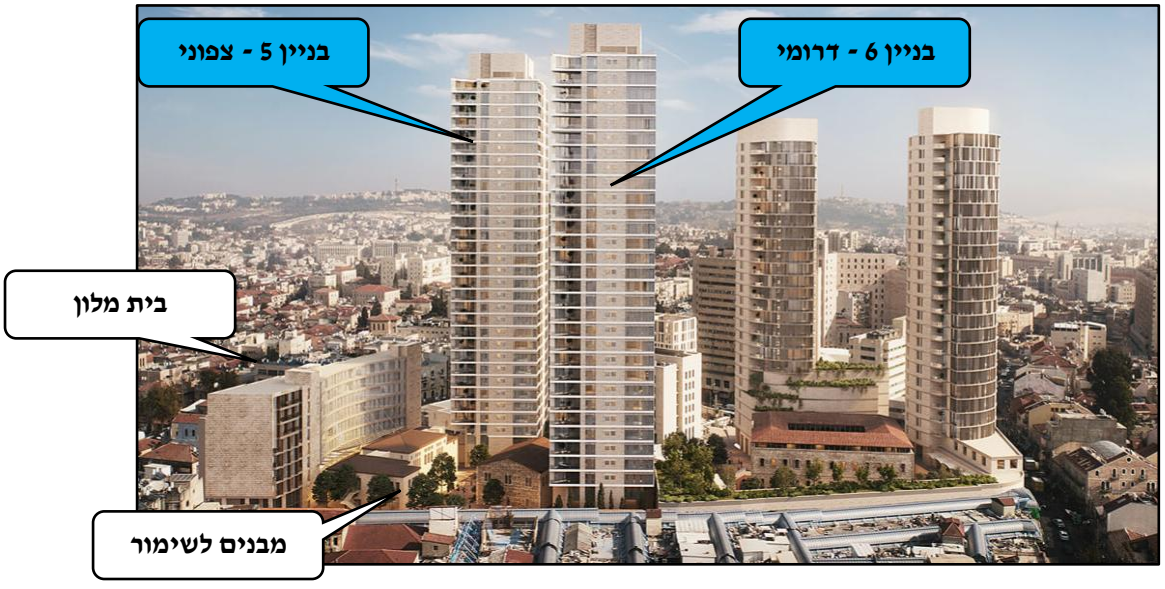
הפרויקט כולל שני מגדלי מגורים בני 30 קומות מגורים מעל קומת קרקע הכוללת שטחי מסחר וגן ילדים, בית מלון בן 7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, שלושה מבנים לשימור בני 2-3 קומות לשימושי מסחר ומשרדים ציבוריים, הכל מעל לשישה מפלסי מרתף חניה המשותפים לכלל הפרויקט (המפלס העליון גם לשימוש מסחרי).

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

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

נשוא חוות הדעת – 80 דירות מגורים - 49 דירות מגורים בבנין הצפוני ו - 31 דירות מגורים בבניין הדרומי, בנות 2-4 חדרים בקומות 3-27 (בקומות התחתונות של המגדלים 6-8 דירות בקומה טיפוסית; בקומות העליונות של המגדלים 4 דירות בקומה טיפוסית).

הדמיית הפרויקט:



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

תמונה אופיינית

מבט מכיוון דרום מזרח



2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה 49 דירות בבניין 5 - המגדל הצפוני, כמפורט בהסכם המכר מתאריך 21.6.2020 להלן:

מס' דירה	קומה	טיפוס	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	מחסן
2	3	B	צפון	2	45			
3	3	C	צפון - מזרח	3	82	12		1
4	3	A1	דרום - מזרח	3	84	12		1
9	4	C	צפון - מזרח	3	82	12		1
12	4	C1	דרום - מערב	3	82	12		1
18	5	C1	דרום - מערב	3	82	12		1
24	6	C1	דרום - מערב	3	82	12		1
30	7	C1	דרום - מערב	3	82	12	1	1
28	7	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1
36	8	C1	דרום - מערב	3	82	12	1	1
34	8	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1
40	9	C1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1
48	10	C1	דרום - מערב	3	82	12	1	1
46	10	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1
53	11	B1	דרום	2	45			
52	11	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1
58	12	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1
64	13	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1
71	14	B1	דרום	2	45			
70	14	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1
77	15	B1	דרום	2	45			
76	15	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1
80	16	B	צפון	2	45			
83	16	B1	דרום	2	45			
82	16	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1
86	17	B	צפון	2	45			
89	17	B1	דרום	2	45			
88	17	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1
94	18	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1
101	19	B1	דרום	2	45			

מס' דירה	קומה	טיפוס	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	מחסן
100	19	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1
107	20	B1	דרום	2	45			
106	20	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1
110	21	B	צפון	2	45			
113	21	B1	דרום	2	45			
112	21	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1
116	22	B	צפון	2	45			
119	22	B1	דרום	2	45			
116	22	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1
122	23	E	צפון - מזרח	4	103	12	1	1
123	23	D1	דרום - מזרח	4	103	12	1	1
124	23	E1	דרום - מערב	4	103	12	1	1
127	24	D1	דרום - מזרח	4	103	12	1	1
128	24	E1	דרום - מערב	4	103	12	1	1
130	25	E	צפון - מזרח	4	103	12	1	1
131	25	D1	דרום - מזרח	4	103	12	1	1
132	25	E1	דרום - מערב	4	103	12	1	1
135	26	D1	דרום - מזרח	4	103	12	1	1
136	26	E1	דרום - מערב	4	103	12	1	1
סה"כ מגדל צפוני					**3,744**	**420**	**29**	**35**

31 דירות בבניין 6 – המגדל הדרומי, כמפורט להלן:

מס' דירה	קומה	טיפוס	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	מחסן
161	4	A	צפון - מזרח	3	84	12	1	1
178	6	C1	צפון - מערב	3	82	12	1	1
183	7	B1	מערב	2	45			
179	7	A	צפון - מזרח	3	84	12	1	1
189	8	B1	מערב	2	45			
185	8	A	צפון - מזרח	3	84	12	1	1
191	9	A	צפון - מזרח	3	84	12	1	1
198	10	B	מזרח	2	45			
204	11	B	מזרח	2	45			
207	11	B1	מערב	2	45			
210	12	B	מזרח	2	45			

מס' דירה	קומה	טיפוס	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	מחסן
216	13	B	מזרח	2	45			
219	13	B1	מערב	2	45			
222	14	B	מזרח	2	45			
225	14	B1	מערב	2	45			
228	15	B	מזרח	2	45			
231	15	B1	מערב	2	45			
234	16	B	מזרח	2	45			
237	16	B1	מערב	2	45			
240	17	B	מזרח	2	45			
243	17	B1	מערב	2	45			
246	18	B	מזרח	2	45			
249	18	B1	מערב	2	45			
252	19	B	מזרח	2	45			
258	20	B	מזרח	2	45			
259	20	C	דרום - מזרח	3	82	12	1	1
264	21	B	מזרח	2	45			
267	21	B1	מערב	2	45			
280	24	D	צפון - מזרח	4	103	12	1	1
290	26	D1	דרום - מערב	4	103	12	1	1
291	27	E1	צפון - מערב	4	103	12	1	1
סה"כ מגדל דרומי					**1,799**	**108**	**9**	**9**
סה"כ 2 המגדלים					**5,543**	**528**	**38**	**44**

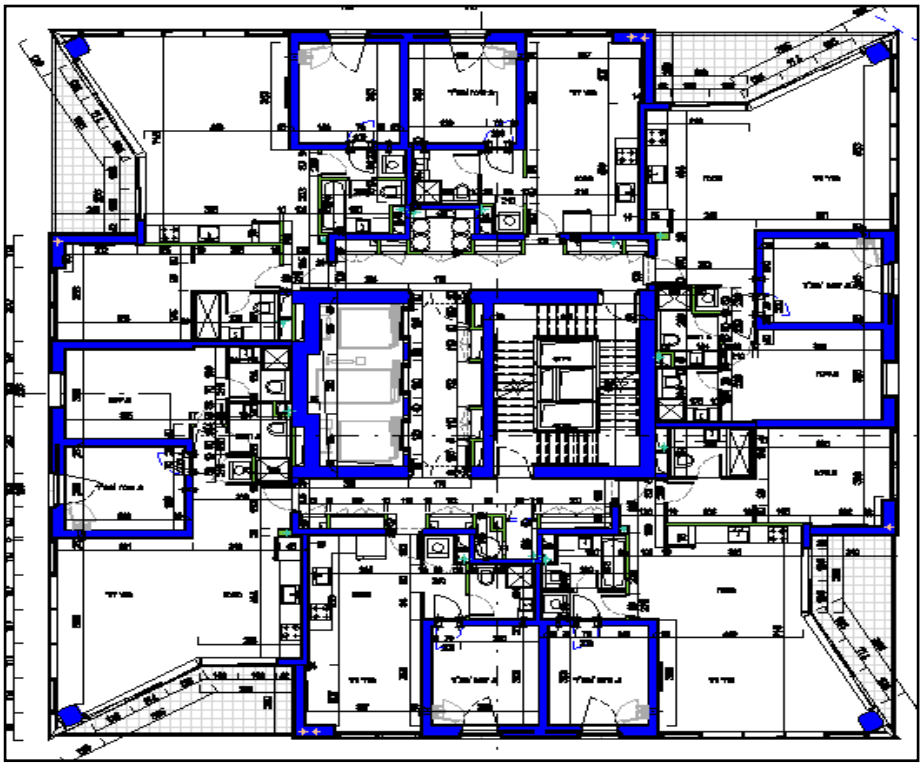
<u>תיאור כללי של הדירות המתוכננות בבניין</u>

בהתאם לתשריט ההיתר, הדירות יכללו בין היתר - סלון הכולל יציאה למרפסת שמש (בחלק מהדירות), מטבח, חדרי רחצה הכוללים שירותים ואמבטיה, חדרי שינה בהתאם לתמהיל הדירות (אחד מהם מהווה ממ"ד) לרבות חדר מאסטר הכולל חדר שירותים ומקלחת צמודים (בתלות בגודל הדירה).

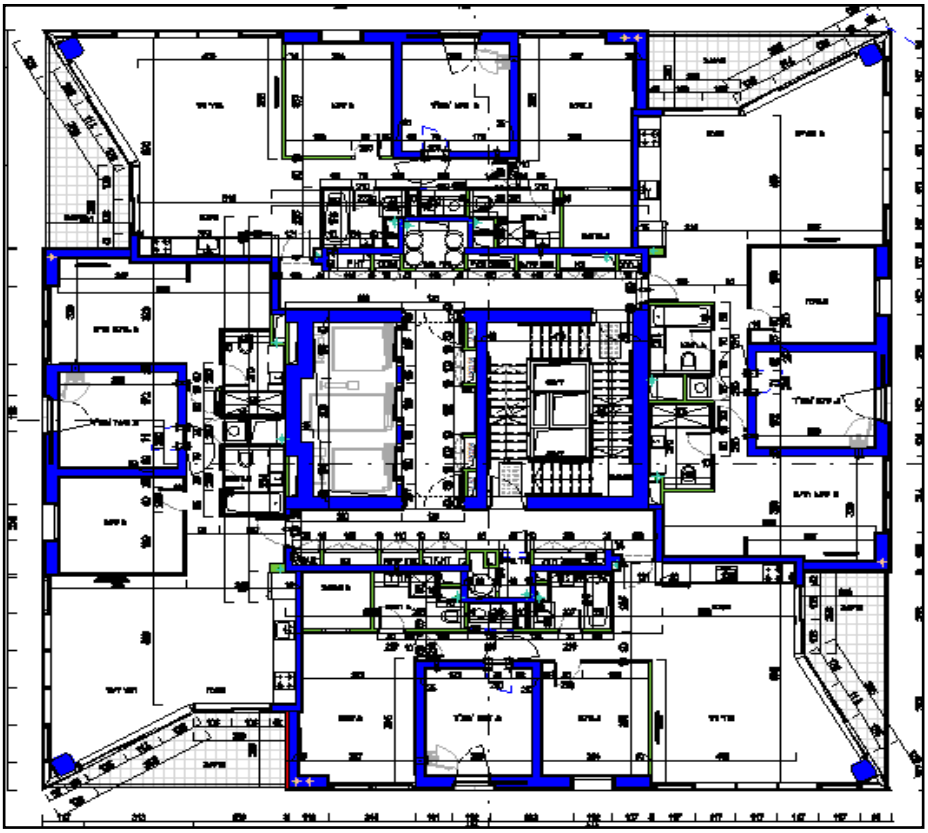
<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>

בהתאם למפרט שצורף להסכם המכר, המפרט יכלול בין היתר - דלת בטחון מעוצבת בכניסה, דלתות פנים, משקוף עץ מלא עם גומי אטימה, ריצוף גרניט פורצלן X8080 (אופציה לפרקט בחדר השינה), בחדרים הרטובים ריצוף נגד החלקה X3030 כולל חיפוי קירות מלא, בשירותי אורחים (אם קיימים) -חיפוי חלקי עד לגובה של 1.4 מטר, ארונות מטבח עיליים ותחתיים כולל שיש, כלים סניטריים מחרס, מזגנים מפוצלים ועוד.

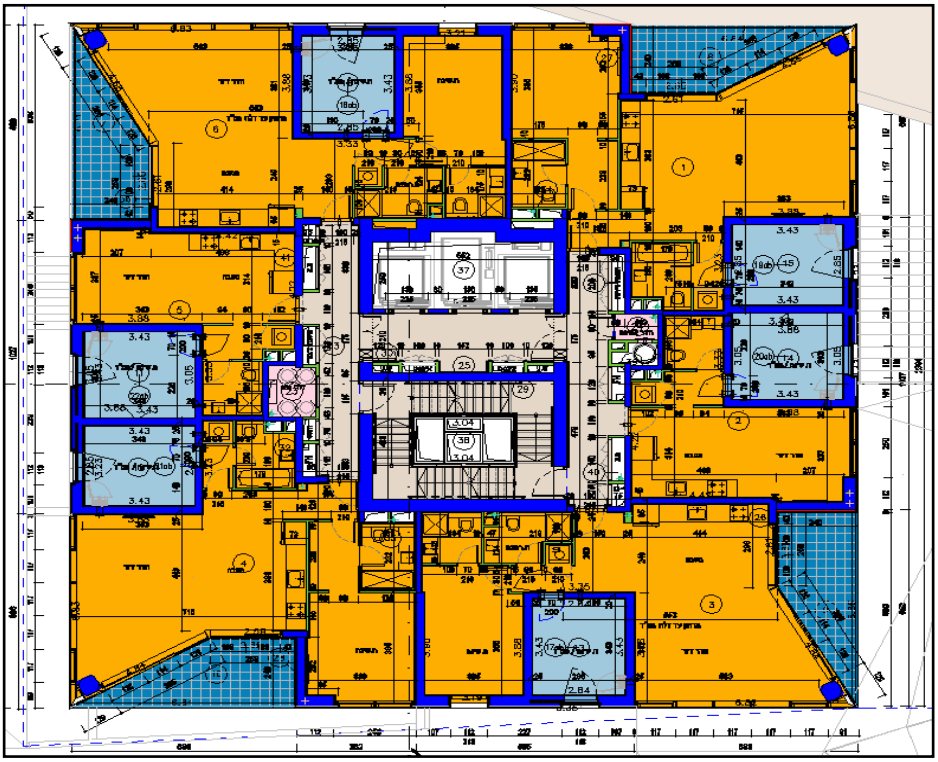
תשריט מתוך תיק מס' 1963/0132.13, קומה טיפוסית קומות 6-20, מגדל צפוני



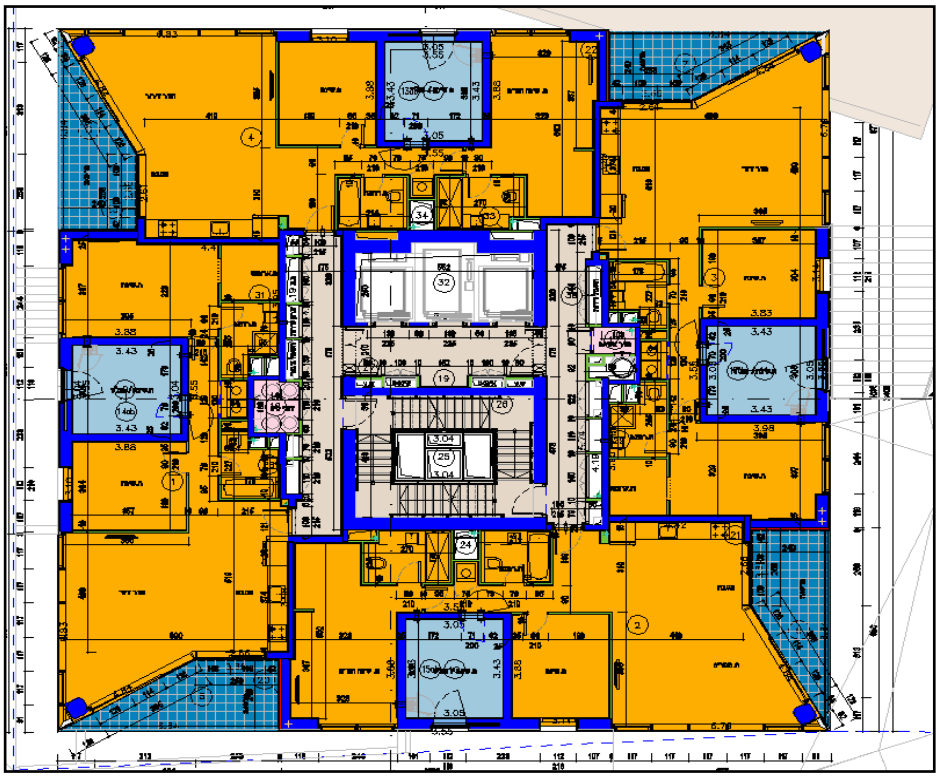
תשריט מתוך תיק מס' 1963/0132.13, קומה טיפוסית קומות 21-27, מגדל צפוני



תשריט מתוך תיק מס' 1963/0132.12, קומה טיפוסית קומות 6-20, מגדל דרומי



תשריט מתוך תיק מס' 1963/0132.12, קומה טיפוסית קומות 21-27, מגדל דרומי



2.5. רישוי

מידע מתוך תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עיריית ירושלים:

- היתר בניה מס' **112631** מתאריך 28.5.2018, לבנין חדש בן 24 קומות שימוש עבור מגורים- 93 יח"ד ומלונאות - מגדל צפוני.
- היתר בניה מס' **112633** מתאריך 28.5.2018, למגדל מגורים בן 24 קומות 91 יח"ד ובנין ציבורי לשימור - מגדל דרומי ובנין מס' 3.
- היתר בניה מס' **113910** מתאריך 4.6.2019, חידוש היתר מספר 112633 בתיק מס' 1963/0132.6.
- היתר בניה מס' **113911** מתאריך 4.6.2019, חידוש היתר מספר 112631 בתיק מס' 1963/0132.05.
- היתר בניה מס' **116332** מתאריך 9.9.2021, תכנית שינויים ללא תוספת שטחים - תלייה והנפה של מבנה "גן ילדים".
- היתר מס' **116673** מתאריך 31.1.2022, תכנית שינויים לתא שטח 3 במתחם עץ חיים הכולל: תוספת קומות ושטחים למבנה המלון, תוספות ושינויים בשטחי שירות לחניה ולצרכי ציבור.
- היתר בניה מס' **116674** מתאריך 31.1.2022, שינויים למגדל 6 + מבנה לשימור "גן ילדים", תוספת קומות, יח"ד שטחי בניה וגן ילדים, שינוי בהעמדת המבנה, מתחם עץ חיים.

<u>טבלת שטחים</u>

עיקרי במ"ר	שירות במ"ר	סה"כ בבניין במ"ר	עיקרי מסחר במ"ר	עיקרי מבני ציבור במ"ר	מרפסות לא מקורות
11,654	5,006	16,660	76	119	1,214

- היתר בניה מס' 116675 מתאריך 31.1.2022, שינויים למגדל 5 + תוספת קומות, יח"ד שטחי בניה, שינוי בהעמדת המבנה, מתחם עץ חיים.

<u>טבלת שטחים</u>

עיקרי במ"ר	שירות במ"ר	סה"כ בבניין במ"ר	עיקרי מסחר במ"ר	מרפסות לא מקורות
11,597	4,858	16,454	144	1,098

3. מצב משפטי

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

<u>רקע</u>

- בתאריך 30.4.2019 חברת ב.ס.ר (להלן: "ב.ס.ר") רכשה חלק מבעלי הזכויות במקרקעין – חברת אימא חי מקרקעין בע"מ, מגדלי השוק בניה בע"מ וסיטי מרקט רזידנט בע"מ (כולן יחד ולחוד להלן "המוכרת") אופציה לרכישת זכויות בניה לכ – 125 יח"ד במתחם הפרויקט.
- בתאריך 19.3.2020 חתמה קבוצת רכישה, שאורגנה על ידי ב.ס.ר, על הסכם רכישת הזכויות נשוא האופציה אשר סוחרה לה.
- במקביל, קבוצת הרכישה חתמה על הסכם שיתוף יחד עם יתר בעלי הזכויות במקרקעין לרבות המוכרת, המסדיר וקובע הוראות להקמת הפרויקט במתחם, ובין היתר קובע את ב.ס.ר כמנהל ההנדסי של הפרויקט.
- בתאריך 21.6.2020 התקשרה המוכרת בהסכם מכר למכירת 80 יח"ד בנויות לחברת מגוריט ישראל בע"מ.

3.1 נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס השטרות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 20.10.2024:

חלקה 507 בגוש שומה 30074 - בשטח קרקע של 6,139 מ"ר.

בעלויות (סומנו והודגשו בעלי הזכויות להם יוחדו דירות המגורים נשוא חוות הדעת):

בעלים	החלק בנכס
י.פ. דוד מגורים בע"מ	34800/613900
	123/6139
אימא חי מקרקעין בע"מ	**8589/613900**
	6161/613900
	3605/61390
פטרול (א.ל.) אופנה בע"מ	22911/613900
	1/100
מגדלי השוק בניה בע"מ	**1885/6139**
איטלום טכנולוגיות בע"מ	352/6139
	592/6139
סיטי מרקט רזידנט בע"מ	**2078453/8956801**
	1797273/17913602



<u>משכנתאות</u> – רלוונטיות לחוות הדעת:

- רשומה משכנתא מתאריך 9.1.2020, לטובת בנק הפועלים בע"מ, דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, החלק בנכס: 50800/613900, על הבעלות של אימא חי מקרקעין בע"מ.
- רשומה משכנתא מתאריך 9.1.2020, לטובת בנק הפועלים בע"מ, דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, החלק בנכס: 5954179/1713602, על הבעלות של סיטי מרקט רזידנט בע"מ.
- רשומה משכנתא מתאריך 9.1.2020, לטובת בנק הפועלים בע"מ, דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, החלק בנכס: 1885/6139, על הבעלות של מגדלי השוק בניה בע"מ.
- רשומה משכנתא מתאריך 14.3.2021, לטובת בנק הפועלים בע"מ, דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, החלק בנכס 12936953/17913602, על הבעלות של אימא חי מקרקעין בע"מ מגדלי השוק בניה בע"מ וסיטי רזידנט בע"מ.
- רשומה משכנתא מתאריך 21.11.2021, לטובת בנק הפועלים בע"מ, דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, החלק בנכס 537750/613900 על הבעלות של אימא חי מקרקעין בע"מ מגדלי השוק בניה בע"מ וסיטי רזידנט בע"מ.
- רשומה משכנתא מתאריך 30.6.2022, לטובת בנק הפועלים בע"מ, דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, החלק בנכס 537750/613900, על הבעלות של אימא חי מקרקעין בע"מ מגדלי השוק בניה בע"מ איטלום טכנולוגיות בע"מ וסיטי מרקט רזידנט בע"מ.

<u>הערות</u>

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

- הערות שונות על יעוד מקרקעין תקנה 27, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים .
- הערות אזהרה סעיף 126 רבות לטובת מוטבים רבים, להמנע מעשיית עיסקה, על אימא חי מקרקעין בע"מ, מגדלי השוק בניה בע"מ, סיטי מרקט רזידנט בע"מ על דירות שונות במגדל הצפוני והדרומי.
- הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבניה לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.
- הערה בדבר העברה לזרים לפי סעיף 4 יט, רשות מקרקעי ישראל תש"ך 1960.

<u>זיקות הנאה</u>

- רשומה זיקת הנאה מתאריך 29.3.2016 לטובת הציבור. מהות הזיקה: חלקה כפופה, תיאור הזיקה: בגין זכות מעבר במפלס הקרקע בכל שעות היממה בהתאם לתשריט.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 29.3.2016 לטובת הציבור. מהות הזיקה: חלקה כפופה, תיאור הזיקה: בגין זכות מעבר בקומת קרקע בתחום בנינים, בשעות הפעילות המסחרית בהתאם לתשריט.

3.2. הסכם מכר

תמצית הסכם מכר מיום 21.6.2020, אשר נחתם בין סיטי מרקט רזידנט בע"מ, מגדלי השוק בניה בע"מ אימא חי מקרקעין בע"מ, מצד אחד (כולן יחד ולחוד להלן "**המוכרת**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן "**הקונה**"):

המקרקעין: חלקה 507 בגוש שומה 30074, הגובלים בשוק מחנה יהודה ורחוב עץ חיים ממערב ורחוב יפו מצפון והידועים כ"מתחם עץ חיים".

הפרויקט: שני בנייני מגורים (בניינים מס' 5 ו – 6 מתכנית 101-0553511), בגובה 30 קומות ובהם 308 יח"ד ושטחי מסחר וגן ילדים, מעל מרתפי חניה.

הסכם ייחוד וחלוקה: אשר נחתם בין כל בעלי הזכויות במקרקעין ביום 26.12.2019 ומסמך הבהרה ותיקון להסכם, לפיו זכאית המוכרת לבעלות וחזקה ייחודיים בקרקע לבניין 80 יח"ד.

קבוצת רכישה: קבוצת הרכישה המאורגנת על ידי ב.ס.ר במקרקעין לשם בנייה משותפת של דירות המגורים ושטחי המסחר שבבניינים.

הממכר: רשימת 80 יח"ד והצמדותיהן (מחסנים וחניות) בפרויקט בהתאם לנספח ד' להסכם, הכוללת 49 יח"ד בבניין 5 ו – 31 יח"ד בבניין 6 כמפורט לעיל בסע' 2.4, כשהן שלמות, ראויות למגורים ולאחר טופס 4 ותעודת גמר.

לגבי החניות והמחסנים אשר ממוקמים בקומה התחתונה ביותר של מרתפי החניה, מוסכם כי לכשחברי קבוצת הרכישה יבחרו את החניות והמחסנים אשר יוצמדו לדירותיהם במועד ובהתאם למנגנון הקבוע בהסכם השיתוף של הקבוצה, תצטרף הקונה למנגנון הבחירה, כאילו היא חברה בקבוצת הרכישה לכל דבר וענין ולשם מטרה זו בלבד, והיא תבחר במסגרת זו את מספר החניות והמחסנים המפורטים לעיל, חלף הצמדות ברירת המחדל, מבלי שתידרש לשלם תמורה נוספת כלשהי או לקבל החזר כספי בגין החניות והמחסנים שיבחרו.

ערבות חוק מכר: זכויותיה של המוכרת במקרקעין משועבדות במשכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הפעולים בע"מ, אשר מעניק מימון בנקאי למוכרת ובמסגרת זאת גם יעניק לקונה בטוחה של ערבות חוק מכר בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974.

מועד מסירה צפוי: 60 חודשים מיום החתימה על ההסכם בכפוף לאורכות הקבועות בהסכם; נקבעו הוראות ותשלומים בהינתן איחורים במועד המסירה מעבר לאורכות.

התמורה: 203,350,000 ₪ כולל מע"מ בתוספת הפרשי הצמדה; מדד הבסיס – מדד תשומות הבניה למגורים שהתפרסם בגין חודש מאי 2020.

בנוסף, עבור כל יח"ד ישולם 5,896 ₪ או 0.5% מהתמורה, לפי הנמוך כולל מע"מ בגין הוצאות משפטיות של המוכרת.



<u>תנאי התשלום</u>:

- 20% מהתמורה - בתוך 7 ימים מיום קבלת הודעת המוכרת על הנפקת פנקס שוברים על ידי בנק המוכרת.
- 10% מהתמורה – עם קבלת שוברי תשלום.
- 20% מהתמורה – ביום 1.7.2021, או במועד בו ייחתם הסכם ליווי בין בנק הפועלים או בנק אחר ובין קבוצת הרכישה, כך שיהיה בידי המוכרת שוברי תשלום שהקונה תהיה יכולה לשלם באמצעותם את תשלומי התמורה הנוספים – מעבר ל – 30% הראשונים מתוך תשלומי התמורה – וכן כאשר יהיו בידי המוכרת אישור מס שבח/פטור לפי סע' 50, לפי המועד המאוחר במבין השניים.
- 7% - בתאריך 3.10.2021.
- 4% - בתאריכים 2.1.2022, 3.4.2022, 3.7.2022, 2.10.2022, 1.1.2023, 2.4.2023, 2.7.2023, 1.10.2023, 1.1.2024, 1.4.2024.
- 3% - 14 יום לפני סיום הפרויקט – בכפוף לאישור מפקח הקבוצה כי הפרויקט אכן עתיד להסתיים.

<u>תיקון ליקויים</u>: אחריות לתיקון ליקויים בממכר רק ככל שהינם בבחינת "אי התאמה" כהגדרת מונח זה בחוק המכר דירות, ובהתאם לתקופות ולתנאים כפי שהם קבועים בחוק המכר דירות.

<u>מיסים</u>: כל צד ישא במיסים החלים עליו על פי כל דין.

3.3 אישור זכויות

התקבל מכתב מתאריך 7.11.2024, מאת סיטי מרקט רזידנט בע"מ, מגדלי השוק בניה ואימא חי מקרקעין (להלן: "**החברות**") המאשר כי:

- ביום 21.6.2020 מכרו החברות למגוריט ישראל בע"מ זכויות בעלות ב-80 דירות אשר יוקמו בפרויקט "בסר מחנה יהודה", אשר החברות הינן בעלות זכויות בו במקרקעין הידועים כגוש 30074 חלקה 507 כמפורט בהסכם המכר שנחתם בין הצדדים.
- הרוכשת שילמה עד ליום 30.10.2024 סכום של 208,068,472 ₪ באמצעות שוברים שהונפקו ע"י הבנק המלווה בנק הפועלים והונפקו לרוכשת בגין התשלום ערבויות חוק מכר כדין.
- על זכויות החברות בפרויקט רשומות בלשכת רישום המקרקעין משכנתאות לטובת הבנק המלווה וזאת להבטחת האשראי שהועמדה לחברות למימון חלקם היחסי בעלויות הקמת הפרויקט ובכלל זה לצורך הנפקת ערבויות חוק המכר לרוכשת בהתאם להסדר השוברים ולהסכם הליווי שנחתם עם הבנק.
- לבקשתה של הועדה המקומית נרשמו הערות בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תש"ל-1969 כתנאי להוצאת היתרי הבניה בפרויקט.

- במסגרת הסכמי שיתוף שנחתמו בין כל בעלי הזכויות במקרקעין הנ"ל יוחדו הזכויות במקרקעין עליהן ייבנו הדירות האמורות אשר נמכרו למגוריט.
- הערות האזהרה הרשומות על המקרקעין אינן מתייחסות לזכויות החברות בדירות שנמכרו לרוכשת כמפורט בנספח א' לאישור זה.
- נכון למועד אישור זה לא התקבלה בחברות הודעה או בקשה להעברת זכויות בדירות אותן רכשה הרוכשת;
- נכון למועד אישור זה לא ידוע לחברות על כל חוב, שיעבוד ו/או עיקול שהוטל ביחס לפרויקט.
- המידע המפורט באישור זה אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים בחברות לרבות ברשם החברות, ברשם המשכונות או כל מרשם אחר המתנהל על פי דין.

הערה - לאור העבודה כי טרם הושלמה עסקת רכישת הנכס וכן טרם הושלם הפרויקט לא ניתן לקבל אישור זכויות מלא מחברה משכנת. לאור האמור, המידע המופיע בפרק זה הינו חסר ואינו משקף קיומם של שעבודים ו/או עיקולים הרשומים אצל רשם המשכונות ו/או בכל גוף, ככל שקיימים.

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות המאושרות

תכניות	י.פ.	מתן תוקף	מהות התכנית
9532	5833	21.7.2008	שינוי יעוד שטח ישיבת עץ חיים
9532/א	6621	2.7.2013	הקמת 2 מגדלי מגורים-מתחם ישיבת עץ חיים
101-0253286	7062	23.6.2015	תוספת שטחי בניה עיקריים למרפסות מקורות
101-0553511	8843	6.5.2020	מתחם ישיבת עץ חיים

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת –

4.2 תכנית 101-0553511 – 'מתחם ישיבת עץ החיים'

פורסמה לאישור בי.פ. 8843 בתאריך 6.5.2020.

תכנית לשינוי בינוי מאושר במתחם הקובעת בין היתר הוראות לתוספת קומות, יח"ד ושטחי בניה נלווים למגורים, תוספת שטחי בניה למלונאות וצרכי ציבור וכן התרת בניית קומות חניה תת קרקעיות.

בהתאם לתשריט התכנית, נשוא חוות הדעת נכלל במגרש 3 ביעוד למגורים מסחר ותיירות - בניינים 5 ו - 6. להלן הוראות וזכויות בניה:

<u>שימושים</u>:

- כללי - מגורים ושירותים נלווים למגורים כגון: חדר כושר, ספא, מועדון דיירים, בריכת שחייה ומשרדי אחזקה; מסחר ושירותים נלווים למסחר; תיירות – מלונאות ושירותים נלווים; חניה ושטחי שירות.
- בבניינים 5 ו – 6 – מבואות כניסה למגורים בקומת הקרקע, מסחר ושטחי שירות בקומת הקרקע, 29 קומות מגורים, שטחי שירות לרבות מרחבים מוגנים, קומות טכניות + מתקנים טכניים על הגג; שטח לצרכי ציבור בהיקף של 135 מ"ר (שטח כולל) לכיתת גן ילדים בקומת הקרקע, כולל חצר בשטח של כ – 170 מ"ר.
- בקומות מתחת לכניסה הקובעת – מסחר לרבות 'ספא', בריכה וחדר כושר, תעסוקה, מרפאות, שטחי אחסנה ולוגיסטיקה עבור חנויות במרכז העיר וכד', שטחי חניה, מחסנים ושטחי עזר ושירות נלווים שוונים, וכן ספריה עירונית.

זכויות בנייה למגרש 3 :

ייעוד	שטחי בניה במ"ר					סה"כ	קומות	מס' יח"ד
	עילי		תת"ק					
	עיקרי עילי	שירות עילי	עיקרי תת"ק	שירות תת"ק				
תיירות	1,385	100				1,485	(1)	
מסחר	605	89				694	8 (2)	
תיירות	4,500	1,300				5,800	8 (2)	
מגורים	23,785 (3)	10,800				34,585	30 (4)	308 (5)
מסחר	421					421	30 (4)	
מגורים מסחר ותיירות			10,490 (6)	17,700 (7)		28,190		

שטח מגרש 3 – 5,796 מ"ר ; קווי בניין – כמסומן בתשריט.

הערות :

(1) עפ"י הבניין הקיים לשימור, ובנוסף השלמת הקומה החלקית השלישית בבנייה קלה, בתנאים.

(2) ובנוסף קומת גג טכני + מתקנים טכניים על הגג.

(3) כולל 135 מ"ר עבור שטח לצרכי ציבור : כיתת גן ילדים, וכולל שטח של עד 2,840 מ"ר לגזוזטראות ומרפסות מקורות.

(4) קרקע (כולל קומה חלקית) + קומה טכנית משולבת בבניין + 29 קומות מגורים + קומה טכנית מעל קומת המגורים האחרונה + מתקנים טכניים על הגג.

גובהו האבסולוטי של כל אחד ממגדלי המגורים לא יעלה על 945+, כולל קומה טכנית ממורכזת עליונה, בהתאם לנספח הבינוי ובתנאים.

(5) לפחות 82 מסך יחידות הדיור בתכנית יהיו בגודל של עד 45 מ"ר.

(6) עבור מסחר, תיירות, תעסוקה, מרפאות, שטחי אחסנה ולוגיסטיקה עבור חנויות, כולל 1,000 מ"ר עבור שטח לצרכי ציבור – ספריה עירונית. זכויות הבניה מתחת לכניסה הקובעת משותפות לתאי שטח 3 ו – 4.

(7) עבור חניה ו/או מחסנים. זכויות הבניה מתחת לכניסה הקובעת משותפות לתאי שטח 3 ו – 4.

הוראות נוספות :

- בקומות מרתפי החניה תותר בניית מחסנים עבור דירות המגורים. גודל מחסן ממוצע לכל יח"ד לא יעלה על 12 מ"ר.
- בקומות שגובהן עולה על 5 מ' תותר בניית קומות ביניים עבור מתקנים טכניים, מרחבים מוגנים וחדרי שירותים, ובלבד ששטח קומת הביניים לא יעלה על 20% משטח

הקומה שתחתיה. קומות אלה לא ייספרו במנין הקומות המותר לבניה.

- בבניין 6 במגרש 3 יוקצה שטח של 135 מ״ר (שטח כולל) לצרכי ציבור עבור כיתת גן ילדים וחצר בשטח של כ – 170 מ״ר. מבקש ההיתר יקים על חשבונו את השטחים הציבוריים המבונים ודרכי הגישה אליהם בתא שטח 3 בהתאם להסכם פיתוח שייחתם בין הרשות המקומית לבין מבקש ההיתר, ולאחר הקמתם ימסור אותם ללא תמורה לרשות המקומית.

<u>שימור</u> – נקבעו הוראות שונות לגבי שימור מבנים וותיקים בתחום התכנית.

<u>חניה</u> – כל חניה שבתחום התכנית תהיה תת קרקעית, לרבות שטחי פריקה וטעינה, למעט רמפות ירידה לחניונים. החניה תהיה ע״פ התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.

ניתן יהיה לבנות חניון תת קרקעי משותף למגרש 3 ו – 4.

תתאפשר גישה לחניה מרחוב כי״ח במסגרת תכנית 101-0301929, בתיאום, ולאחר הסדרת התכנון, הביצוע והשלביות בין בעלי הזכויות במגרש 3, בעלי הזכויות בתכנית 101-0301929 ובין עיריית ירושלים.

<u>סטייה נכרת</u> – הנחיות בנושאים הבאים: קווי בניין, גובה מפלס הכניסה, גובה קומות המגורים, מספר יח״ד המינמלי (184 יח״ד), שטחי הציבור, ניוד שטחים מתת הקרקע למעל הקרקע, זיקת הנאה ושלביות הביצוע.

<u>זיקות הנאה למעבר רגלי</u> –

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

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

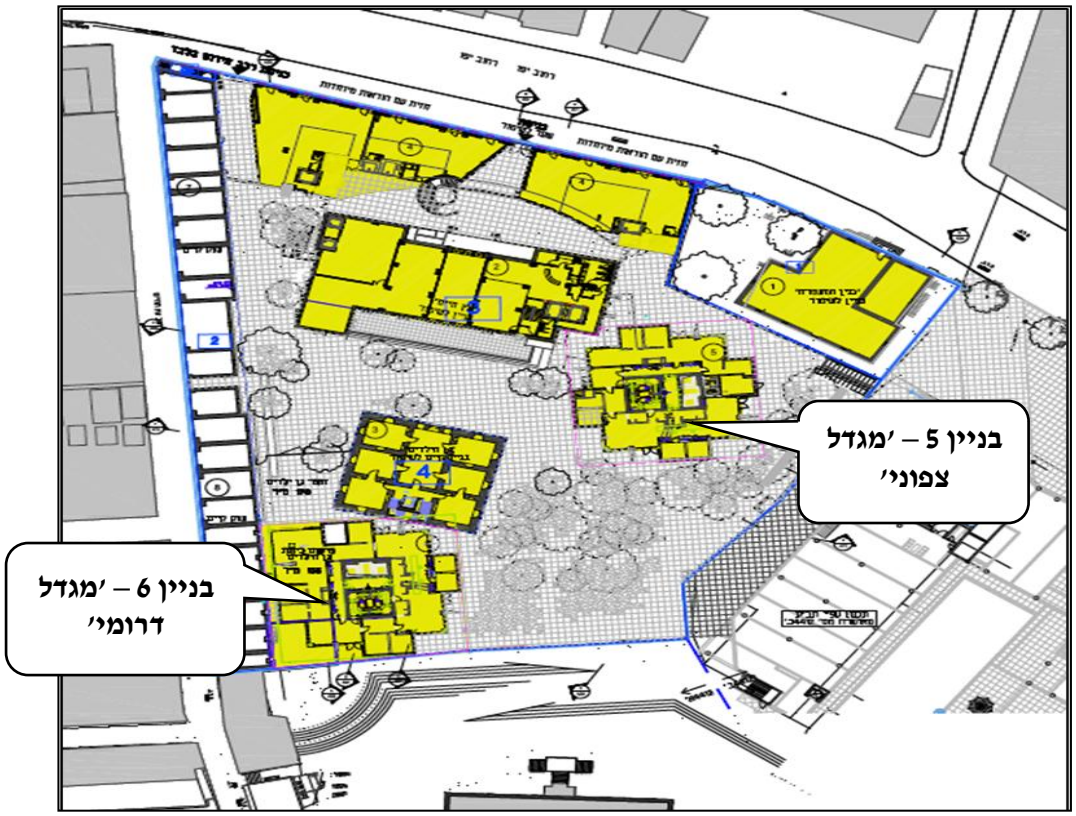
אחזקת שטחים אלה תהיה באחריות בעלי הזכויות במגרש מספר 3 ועל חשבונם בלבד.

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

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

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

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



5. נאותות סביבתית

5.1 איכות סביבה

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

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

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

5.2 עתיקות

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

שם אתר: ירושלים - "נבי עכאשה (מערב)" (27480/0) ; מספר אתר: (27480/0).

באתר מוכרז אין לבצע כל פעולה באתר ללא קבלת אישור ממנהל רשות העתיקות.

יחד עם זאת, היתר הבניה שהתקבל בפרויקט אינו כולל דרישות מיוחדות בנוגע לעתיקות.

יובהר כי חוות הדעת נערכה לשווי הדירות כגמורות, ואינה מביאה בחשבון אובדן ערך, ככל שתימצאנה עתיקות במתחם התכנית.

6. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

הנכס הנדון מהווה 80 דירות מגורים בפרויקט "ב.ס.ר מחנה יהודה".

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

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

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

7. גורמים ושיקולים

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה לדירות המגורים כגמורות ומוכנות לאכלוס.

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

- מיקום הפרויקט במרכז העיר ירושלים על דרך יפו, בקרבה למוקדי תעסוקה מסחר ובילוי.
- הסביבה מאופיינת בשימושים מעורבים למגורים, משרדים ומלונות בבניה סמי רוויה וותיקה הכוללים קומת קרקע מסחרית, לצד מבני מגורים חדשים או מבנים שעברו חיזוק ותוספת בניה.
- שטח המגרש, צורתו ומיקומו.
- תמהיל הדירות שטחן, מיקומן בבניין והצמדות, בהתאם להסכם המכר.

סטנדרט הבניה והגמר המתוכנן של הדירות. הפרויקט בשלבי הקמה מתקדמים, מועד המסירה צפוי (בהתאם להתחייבות בהסכם המכר) ברבעון 2 של שנת 2025 – <u>אומדן השווי נערך לדירות כגמורות ומוכנות לאכלוס, לאחר קבלת טופס 4.</u>

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

במתחם הפרויקט נדרשים מספר הליכי רישום – רישום הפרצלציה לפי תכניות קא/מק/225 + תכנית 101-0553511 ; רישום בית משותף / בתים משותפים ; רישום הזכויות על שם הרוכשים.

למועד חוות הדעת, טרם נרשמו בנסחי רישום המקרקעין הערות אזהרה לטובת החברה בגין עסקת רכישת הדירות.

החברה משלמת את התמורה לפי הסכמי הרכישה בהתאם להתקדמות הבניה. לפיכך טרם שולמה מלוא התמורה.

בהתאם למידע שנמסר לנו, למועד הקובע לחוות הדעת שילמה החברה 97% מתוך התמורה החוזית.

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

8. נתוני השוואה

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

<u>פרויקט נשוא חוות הדעת</u>

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (במ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
28.12.2023	5	25	104	12	₪ 4,282,227	₪ 41,175
22.11.2023	3	8	84	12	₪ 4,050,000	₪ 48,214
17.10.2023	2	8	45		₪ 2,500,000	₪ 55,556

בפרויקט מוצעת למכירה –

- דירת 2 חדרים בשטח של 45 מ"ר בקומה 13 בתמורה ל – 3,050,000 ₪.
- דירת 4 חדרים בשטח של 104 מ"ר בקומה 26, כולל חניה ומחסן, בתמורה ל –6,200,000 ₪.

<u>"JTOWER"</u>

מגדל בן 25 קומות הכולל 158 יח"ד, חניון תת קרקעי הכולל שישה מפלסים (המפלס העליון גם לשימושי מסחר) ובסה"כ כ- 303 מקומות חניה (200 מקומות חניה לשימוש הציבור והיתרה ליח"ד בשטח הגדול מ – 45 מ"ר) ומחסנים.

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (במ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
15.9.2024	4	16	101	7	₪ 4,650,000	₪ 46,040
10.9.2024	4	15	111	9	₪ 4,850,000	₪ 43,694
4.6.2024	5	19	125	11	₪ 5,750,000	₪ 46,000
27.3.2024	4	11	100	9	₪ 4,850,000	₪ 48,500
7.3.2024	4	10	100	9	₪ 4,500,000	₪ 45,000
26.11.2023	4	8	100	9	₪ 4,350,000	₪ 43,500
26.11.2023	4	8	110	9	₪ 4,700,000	₪ 42,727
10.8.2023	2	2	42	0	₪ 2,150,000	₪ 51,190
4.1.2023	2	6	48	3	₪ 2,350,000	₪ 48,958
28.12.2022	4	19	100	9	₪ 4,000,000	₪ 40,000
18.12.2022	4	3	110	9	₪ 4,350,000	₪ 39,545
6.12.2022	4	2	110	9	₪ 4,250,000	₪ 38,636
1.12.2022	2	7	41	0	₪ 2,050,000	₪ 50,000
3.10.2022	3	21	85	7	₪ 3,450,000	₪ 40,588
19.7.2022	4	8	111	9	₪ 4,400,000	₪ 39,640



פרויקט יפו 165

מתחם הכולל 2 מגדלי מגורים ו – 2 מבנים בבניה מרקמית למסחר, משרדים ומבני ציבור.

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ״ר)	מרפסות (במ״ר)	מחיר העסקה	מחיר למ״ר
15.8.2024	4	11	100	10	₪ 5,690,000	₪ 56,900
30.6.2024	2	22	46	7	₪ 2,904,463	₪ 63,141
30.6.2024	2	25	46	7	₪ 2,928,077	₪ 63,654
30.6.2024	3	25	79	9	₪ 4,666,947	₪ 59,075
5.6.2024	3	10	76	9	₪ 4,338,500	₪ 57,086
30.5.2024	4	12	100	9	₪ 5,312,000	₪ 53,120
30.5.2024	4	18	100	9	₪ 5,440,000	₪ 54,400
30.5.2024	3	17	66	7	₪ 4,188,000	₪ 63,455
30.5.2024	3	11	66	7	₪ 3,832,500	₪ 58,068
30.5.2024	5	28	128	10	₪ 6,570,000	₪ 51,328
30.5.2024	2	20	45	7	₪ 2,925,000	₪ 65,000
30.5.2024	4	26	101	9	₪ 5,600,000	₪ 55,446
30.5.2024	3	12	66	7	₪ 3,952,500	₪ 59,886
30.5.2024	3	14	76	9	₪ 4,533,500	₪ 59,651
30.5.2024	3	15	66	7	₪ 3,912,500	₪ 59,280
30.5.2024	4	4	100	10	₪ 5,065,500	₪ 50,655
30.5.2024	3	8	66	7	₪ 3,772,500	₪ 57,159
7.5.2024	4	28	101	9	₪ 5,635,000	₪ 55,792
7.5.2024	4	22	121	10	₪ 6,145,500	₪ 50,789
1.5.2024	5	33	132	19	₪ 8,273,500	₪ 62,678
30.4.2024	3	18	66	7	₪ 3,972,500	₪ 60,189
30.4.2024	4	16	101	10	₪ 5,770,000	₪ 57,129
30.4.2024	4	13	100	9	₪ 5,338,500	₪ 53,385
30.4.2024	3	9	66	7	₪ 3,792,500	₪ 57,462
30.4.2024	3	16	76	9	₪ 4,743,000	₪ 62,408
30.4.2024	3	4	76	9	₪ 4,590,000	₪ 60,395
30.4.2024	3	21	76	9	₪ 4,870,000	₪ 64,079
30.4.2024	3	22	66	7	₪ 4,288,000	₪ 64,970
30.4.2024	3	19	66	7	₪ 4,092,500	₪ 62,008
30.4.2024	5	14	128	10	₪ 6,290,000	₪ 49,141
30.4.2024	4	13	100	9	₪ 5,339,000	₪ 53,390



פרויקט מידטאון ירושלים

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

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (במ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
30.5.2024	3	5	66	5	₪ 3,948,000	₪ 59,818
30.5.2024	2	17	46	5	₪ 2,880,000	₪ 62,609
12.5.2024	2	28	54	5	₪ 3,338,512	₪ 61,824
30.4.2024	4	15	100	5	₪ 5,405,000	₪ 54,050
18.4.2024	2	12	48	5	₪ 3,098,512	₪ 64,552
18.4.2024	2	24	53	5	₪ 4,059,000	₪ 76,585
17.4.2024	2	7	51	5	₪ 3,439,170	₪ 67,435
17.4.2024	2	23	53	5	₪ 4,042,512	₪ 76,274
17.4.2024	2	23	47	5	₪ 3,468,512	₪ 73,798
16.4.2024	2	24	53	5	₪ 4,059,000	₪ 76,585
28.3.2024	2	21	53	5	₪ 4,039,009	₪ 76,208
26.3.2024	2	8	53	5	₪ 3,702,106	₪ 69,851
20.3.2024	2	22	53	5	₪ 4,105,683	₪ 77,466
20.3.2024	2	25	53	5	₪ 4,162,036	₪ 78,529
20.3.2024	4	32	100	5	₪ 7,753,733	₪ 77,537
20.3.2024	4	33	100	5	₪ 7,778,280	₪ 77,783
20.3.2024	2	14	47	5	₪ 3,098,512	₪ 65,926
20.3.2024	2	14	47	5	₪ 3,098,512	₪ 65,926
20.3.2024	2	14	49	5	₪ 3,188,512	₪ 65,072
15.3.2024	2	10	48	5	₪ 3,142,662	₪ 65,472
12.3.2024	2	20	47	5	₪ 3,408,512	₪ 72,522
15.2.2024	2	14	53	5	₪ 3,623,774	₪ 68,373
13.2.2024	2	14	49	5	₪ 3,180,000	₪ 64,898
11.2.2024	2	17	53	5	₪ 3,792,000	₪ 71,547
11.2.2024	2	17	48	5	₪ 3,340,000	₪ 69,583
1.2.2024	2	16	49	5	₪ 3,337,000	₪ 68,102
1.2.2024	4	41	109	5	₪ 9,600,000	₪ 88,073

9. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

סוג דירה	שטח במ״ר	שווי למ״ר
דירת 2 חד׳	45	₪ 54,500
דירת 3 חד׳	84	₪ 50,500
דירת 4 חד׳	103	₪ 47,500

בדירות 3-4 חד׳ השווי מגלם מרפסת שמש ומקום חניה מוצמד.

בוצעו התאמות לקומה, ולמקום חניה ככל שלא הוצמד.

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

49 דירות מגורים בבניין 5 – מגדל צפוני

בניין	מס׳ דירה	קומה	טיפוס	כיווני אוויר	מס׳ חדרים	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר	מס׳ חניות	מחסן	שווי כולל מע״מ
צפוני	2	3	B	צפון	2	45	0	0	0	₪ 2,480,000
	3	3	C	צפון - מזרח	3	82	12	0	1	₪ 4,060,000
	4	3	A1	דרום - מזרח	3	84	12	0	1	₪ 4,170,000
	9	4	C	צפון - מזרח	3	82	12	0	1	₪ 4,070,000
	12	4	C1	דרום - מערב	3	82	12	0	1	₪ 4,070,000
	18	5	C1	דרום - מערב	3	82	12	0	1	₪ 4,080,000
	24	6	C1	דרום - מערב	3	82	12	0	1	₪ 4,090,000
	30	7	C1	דרום - מערב	3	82	12	1	1	₪ 4,300,000
	28	7	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,410,000
	36	8	C1	דרום - מערב	3	82	12	1	1	₪ 4,310,000
	34	8	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,420,000
	40	9	C1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,430,000
	48	10	C1	דרום - מערב	3	82	12	1	1	₪ 4,380,000
	46	10	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,490,000
	53	11	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 2,610,000
	52	11	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,500,000
	58	12	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,520,000
	64	13	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,530,000

מס' דירה	קומה	טיפוס	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	מחסן	שווי כולל מע"מ
71	14	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 2,660,000
70	14	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,550,000
77	15	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 2,670,000
76	15	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,560,000
80	16	B	צפון	2	45	0	0	0	₪ 2,690,000
83	16	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 2,690,000
82	16	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,580,000
86	17	B	צפון	2	45	0	0	0	₪ 2,700,000
89	17	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 2,700,000
88	17	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,590,000
94	18	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,610,000
101	19	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 2,730,000
100	19	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,620,000
107	20	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 2,760,000
106	20	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,650,000
110	21	B	צפון	2	45	0	0	0	₪ 2,780,000
113	21	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 2,780,000
112	21	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,670,000
116	22	B	צפון	2	45	0	0	0	₪ 2,800,000
119	22	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 2,800,000
116	22	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,690,000
122	23	E	צפון - מזרח	4	103	12	1	1	₪ 5,640,000
123	23	D1	דרום - מזרח	4	103	12	1	1	₪ 5,640,000
124	23	E1	דרום - מערב	4	103	12	1	1	₪ 5,640,000
127	24	D1	דרום - מזרח	4	103	12	1	1	₪ 5,670,000
128	24	E1	דרום - מערב	4	103	12	1	1	₪ 5,670,000
130	25	E	צפון - מזרח	4	103	12	1	1	₪ 5,700,000
131	25	D1	דרום - מזרח	4	103	12	1	1	₪ 5,700,000
132	25	E1	דרום - מערב	4	103	12	1	1	₪ 5,700,000
135	26	D1	דרום - מזרח	4	103	12	1	1	₪ 5,730,000
136	26	E1	דרום - מערב	4	103	12	1	1	₪ 5,730,000

31 דירות מגורים בבניין 6 – מגדל דרומי

בניין	מס' דירה	קומה	טיפוס	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	מחסן	שווי כולל מע"מ
	161	4	A	צפון - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,380,000
	178	6	C1	צפון - מערב	3	82	12	1	1	₪ 4,290,000
	183	7	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 2,520,000
	179	7	A	צפון - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,410,000
	189	8	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 2,530,000
	185	8	A	צפון - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,420,000
	191	9	A	צפון - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 4,430,000
	198	10	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,600,000
	204	11	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,610,000
	207	11	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 2,610,000
	210	12	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,630,000
	216	13	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,640,000
	219	13	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 2,640,000
	222	14	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,660,000
	225	14	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 2,660,000
דרומי	228	15	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,670,000
	231	15	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 2,670,000
	234	16	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,690,000
	237	16	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 2,690,000
	240	17	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,700,000
	243	17	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 2,700,000
	246	18	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,720,000
	249	18	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 2,720,000
	252	19	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,730,000
	258	20	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,760,000
	259	20	C	דרום - מזרח	3	82	12	1	1	₪ 4,540,000
	264	21	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,780,000
	267	21	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 2,780,000
	280	24	D	צפון - מזרח	4	103	12	1	1	₪ 5,670,000
	290	26	D1	דרום - מערב	4	103	12	1	1	₪ 5,730,000
	291	27	E1	צפון - מערב	4	103	12	1	1	₪ 5,760,000
סה"כ						**5,543**	**528**	**38**	**44**	**₪ 307,360,000**

<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%
52,678 ₪	**55,450** ₪	**58,223** ₪
291,992,000 ₪	**307,360,000** ₪	322,728,000 ₪

10. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן נשוא חוות הדעת, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **307,360,000** ₪.

<u>הערות</u>:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 31.12.2023.

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

11. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך בשנה האחרונה על ידינו, כמפורט להלן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי כולל מע"מ
31.12.2023	דוחות כספיים	290,830,000 ₪
31.12.2022	דוחות כספיים	276,900,000 ₪
31.12.2021	דוחות כספיים	243,850,000 ₪

ב. רשימת הדירות נשוא השומה נרכשה ע"י מגוריט ישראל בע"מ ביום 21.6.2020 בתמורה ל – 203,350,000 ₪.

ג. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2024 בעלות של 217,081,000 ₪ (מוצג כמקדמות על חשבון נל"ן להשקעה).

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 * רישיון מס' 1746

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

14.10.2024

מספרנו: 2945

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

56 דירות מגורים בפרויקט "גני טל"

גוש 472 חלקה 189

רחוב רשב"י, רובע ז', אשדוד

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.

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 11.9.2024.

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 30.9.2024.

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 (1):	56 דירות מגורים בפרויקט "גני טל אשדוד" (דירות 3-4 חדרים + 28 מקומות חניה)
כתובת:	רחוב רשב"י, רובע ז', אשדוד
גוש:	472
חלקה:	189
שטח קרקע רשום:	11,184 מ"ר
זכויות:	בעלות פרטית (2)

(1) על פי הסכם הרכישה התחייבה החברה ליעד את הדירות להשכרה לתקופה של 5 שנים בהתאם לחוק עידוד השקעות הון.

(2) כיום לחברת מגוריט רשומות הערות אזהרה בגין זכויות חוזיות להירשם כבעלת הזכויות ב – 56 דירות בפרויקט והצמדות. לאחר רישום הבית המשותף תירשם כבעלת הזכויות בדירות.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 15.9.2024 על ידי אמיר תורקישר, שמאי מקרקעין.

2.1 תיאור הסביבה

מזרח העיר אשדוד, רובע ז' הממוקם ממזרח לרובע ו', ממערב לשדרות משה סנה, מצפון לשדרות ירושלים ורובע ט' ומדרום לרובע ג'.

הסביבה מאופיינת בבניינים וותיקים בבנייה רוויה, לצד בניינים חדשים בבנייה רוויה.

האוכלוסייה מאופיינת בצביון דתי חרדי.

רחוב רשב"י, דו סטרי, המתחיל ברחוב רבי טרפון במזרח ומתחבר במערב למפגש הרחובות הרי"ם לוין ושדרות אלטלנה.

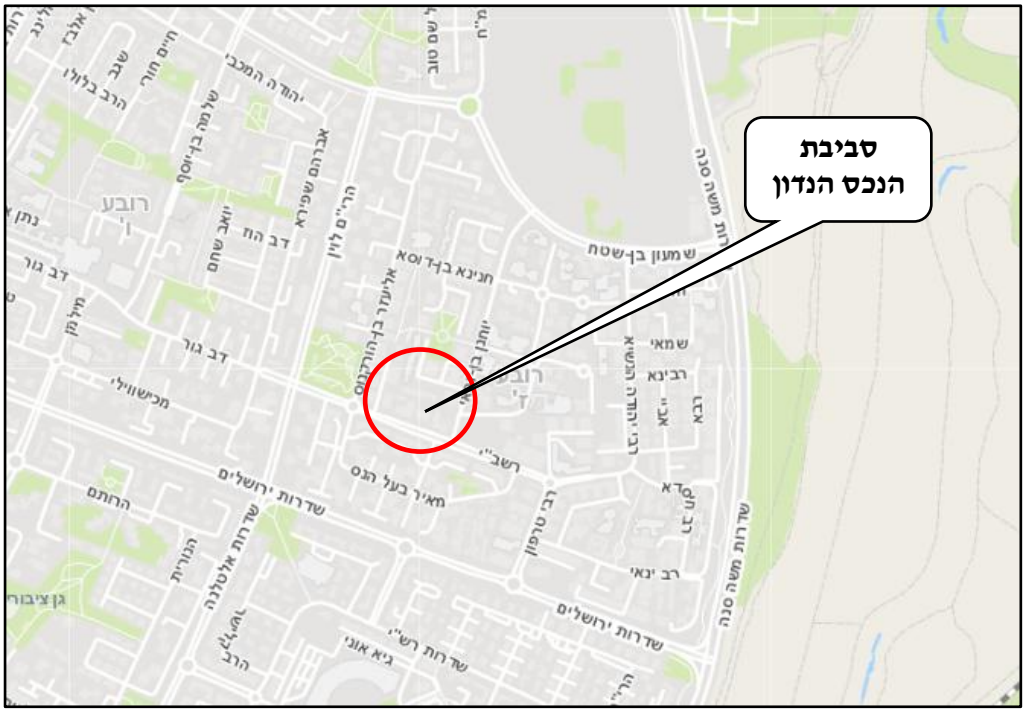
בקרבת הפרויקט קיימים בתי כנסת, ישיבות, גני ילדים, בתי ספר, קופות חולים, בית חולים אסותא, גנים ציבוריים ועוד.

הנגישות לאזור טובה, עקב הקרבה לכביש 4 - מחלף עד הלום.

הפיתוח הסביבתי מלא.

החניה בתחומי המגרשים ובצידי הרחובות, לא קיימת מצוקת חניה.

מפת איתור סביבה (הסימון להמחשה בלבד):



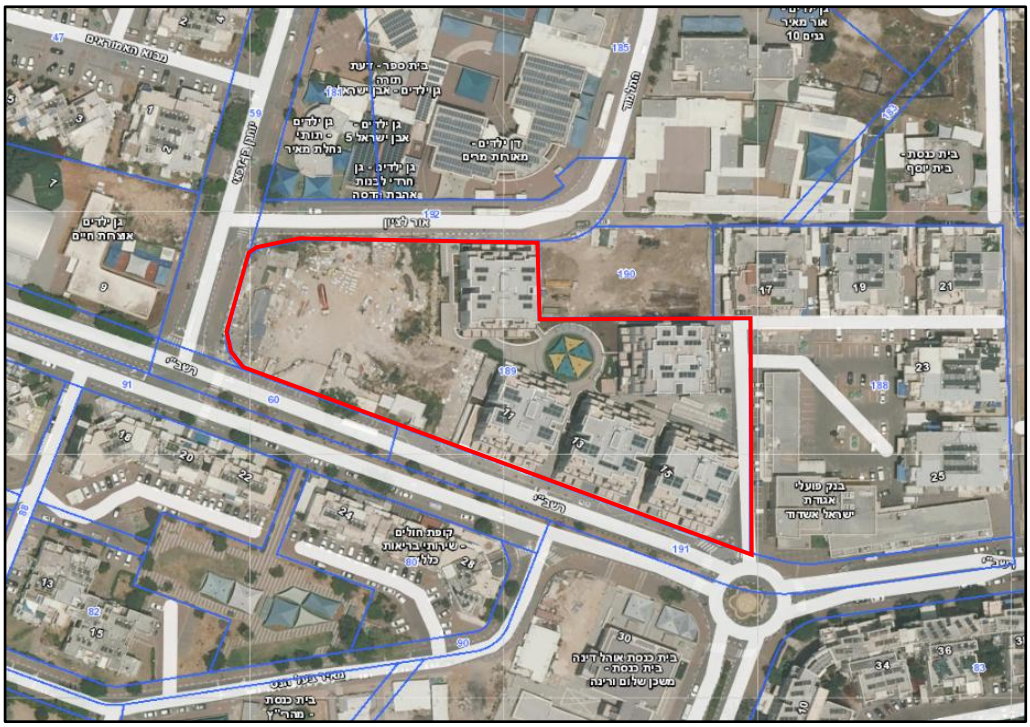
2.2. תיאור החלקה

חלקה 189 בגוש 472 בשטח קרקע של 11,184 מ"ר, צורתה אי רגולרית, פני הקרקע מישוריים.

החלקה בעלת שלוש חזיתות – חזית דרומית לרחוב רשב"י; חזית לרחוב אור לציון וחזית לרחוב יוחנן בן זכאי.

בחלק המזרחי של החלקה בנוי שלב א' בפרויקט "גני טל", הכולל 5 בניינים מגורים, 159 יח"ד ושטחי מסחר בקומת הקרקע, כמפורט להלן.

תשריט החלקה (הסימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות</u>:

דרום - חזית לרחוב רבי רשב"י, ומעברו בניינים מגורים.

צפון - חזית לרחוב אור לציון, ומעברו מתחם חינוך הכולל גני ילדים ובתי ספר.

מערב - חזית לרחוב יוחנן בן זכאי, ומעברו גני ילדים.

מזרח - צלע לחלקה 188 עליו פרויקט משולב של מגורים ומרכז מסחרי.

2.3. תיאור הפרויקט

פרויקט "גני טל אשדוד" (שלב א') כולל חמישה בנייני מגורים בני 7 – 8 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף חניה משותפת, סה"כ 159 יח"ד.

הבניינים נשענים על הרחובות הגובלים, בחלקם חזית מסחרית, ובמרכז הפרויקט רחבה ציבורית מפותחת. בנוסף בקומת הקרקע של חלק מהבניינים הוסדרו גני ילדים ומעון.

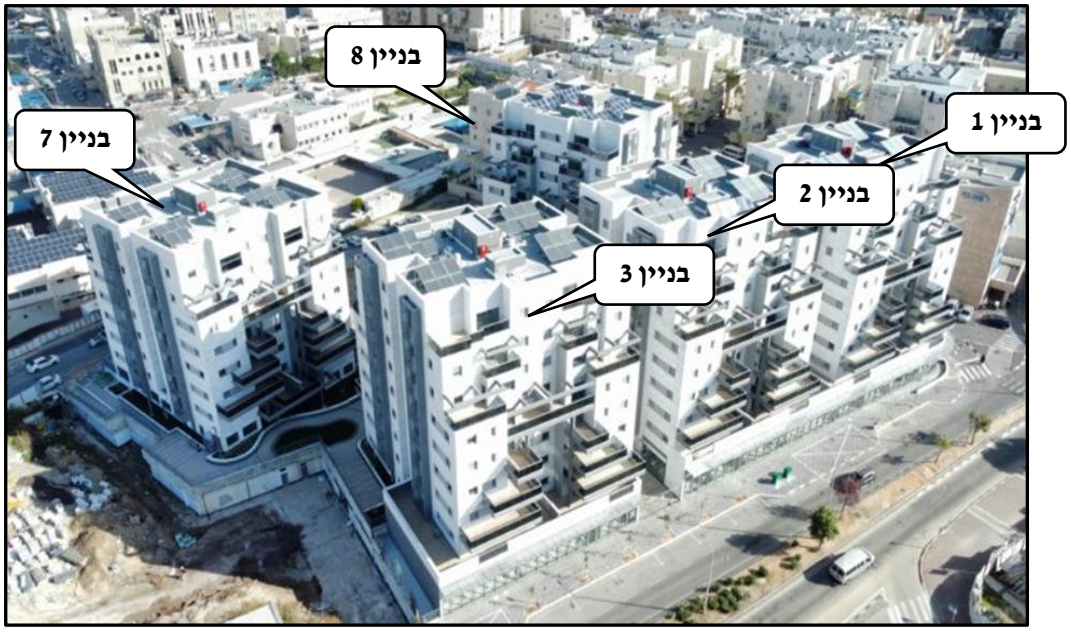
בשלב ב' של הפרויקט מתוכננים 3 בנייני מגורים נוספים על החלקה.

הכניסה הראשית לבניינים דרך הרחבה הציבורית המחוברת לרחובות הסמוכים בשבילים. הגישה לקומות המגורים באמצעות 2 פירי מעליות וחדר מדרגות בכל בניין המקשרים בין כל קומות.

הכניסה והיציאה לכלי רכב מהחניון המשותף דרך כביש גישה במזרח הפרויקט המתחבר לרחוב רשב"י.

נשוא חוות הדעת – 56 דירות מגורים בנות 3-4 חדרים, הפזורות בכל בנייני הפרויקט בקומות 6-8 (בקומות אלו 4 דירות טיפוסיות). על פי הסכם הרכישה התחייבה בעלת הזכויות ליעד את הדירות להשכרה לתקופה של 5 שנים בהתאם לחוק עידוד השקעות הון (ראו להלן הרחבה).

הדמיה של הפרויקט (מבט מכיוון דרום מערב):



<u>הערת החו"מ</u> – מספור הבניינים לפי היתר הבניה לשלב א' של הפרויקט.

<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

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

חזית הבניין מרחוב רשב"י (מבט מכיוון דרום מזרח):



הרחבה הציבורית והכניסה לבנייני המגורים (מבט מכיוון צפון מערב):



2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה 56 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 הדירות

בניין	קומה	מס' דירה	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח פלדלת במ"ר	מרפסת במ"ר	חניות
1	6	22	דרום- מערב	4	116	14	1
		23	צפון- מערב	4	115	14	1
		24	צפון -מזרח	4	115	14	1
		25	דרום- מזרח	4	116	14	1
	7	26	דרום- מערב	4	109	7	
		27	צפון- מערב	4	108	7	
		28	צפון -מזרח	4	108	7	
		29	דרום- מזרח	4	109	7	
	8	30	דרום- מערב	3	85	24	
		31	צפון- מערב	3	84	24	
		32	צפון -מזרח	3	84	24	
		33	דרום- מזרח	3	85	24	
2	6	23	דרום- מערב	4	116	14	1
		24	צפון- מערב	4	114	14	1
		25	צפון -מזרח	4	114	14	1
		26	דרום- מזרח	4	116	14	1
	7	27	דרום- מערב	4	109	7	1
		28	צפון- מערב	4	107	7	
		29	צפון -מזרח	4	107	7	
		30	דרום- מזרח	4	109	7	1
	8	31	דרום- מערב	3	85	24	
		32	צפון- מערב	3	83	24	
		33	צפון -מזרח	3	83	24	
		34	דרום- מזרח	3	85	24	
3	6	23	דרום- מערב	4	116	14	1
		24	צפון- מערב	4	114	14	1
		25	צפון -מזרח	4	114	14	1
		26	דרום- מזרח	4	116	14	1

בניין	קומה	מס' דירה	כיוון	מס' חדרים	שטח דירה במ"ר	מרפסת במ"ר	חניות
3	7	27	דרום- מערב	4	109	7	1
		28	צפון- מערב	4	107	7	
		29	צפון -מזרח	4	107	7	
		30	דרום- מזרח	4	109	7	1
	8	31	דרום- מערב	3	85	24	
		32	צפון- מערב	3	83	24	
		33	צפון -מזרח	3	83	24	
		34	דרום- מזרח	3	85	24	
7	6	21	דרום- מערב	4	116	14	1
		22	צפון- מערב	4	115	14	1
		23	צפון -מזרח	4	115	14	1
		24	דרום- מזרח	4	116	14	1
	7	25	דרום- מערב	4	109	7	1
		26	צפון- מערב	4	108	7	
		27	צפון -מזרח	4	108	7	
		28	דרום- מזרח	4	109	7	1
8	6	22	צפון- מערב	4	116	14	1
		23	צפון- מזרח	4	115	14	1
		24	דרום -מזרח	4	115	14	1
		25	דרום- מערב	4	116	14	1
	7	26	צפון- מערב	4	109	7	1
		27	צפון- מזרח	4	108	7	
		28	דרום -מזרח	4	108	7	
		29	דרום- מערב	4	109	7	1
	8	30	צפון- מערב	3	85	24	
		31	צפון- מזרח	3	84	24	
		32	דרום -מזרח	3	84	24	
		33	דרום- מערב	3	85	24	
סה"כ					**5,825**	**807**	**28**

<u>תיאור כללי של הדירות בבניין</u>

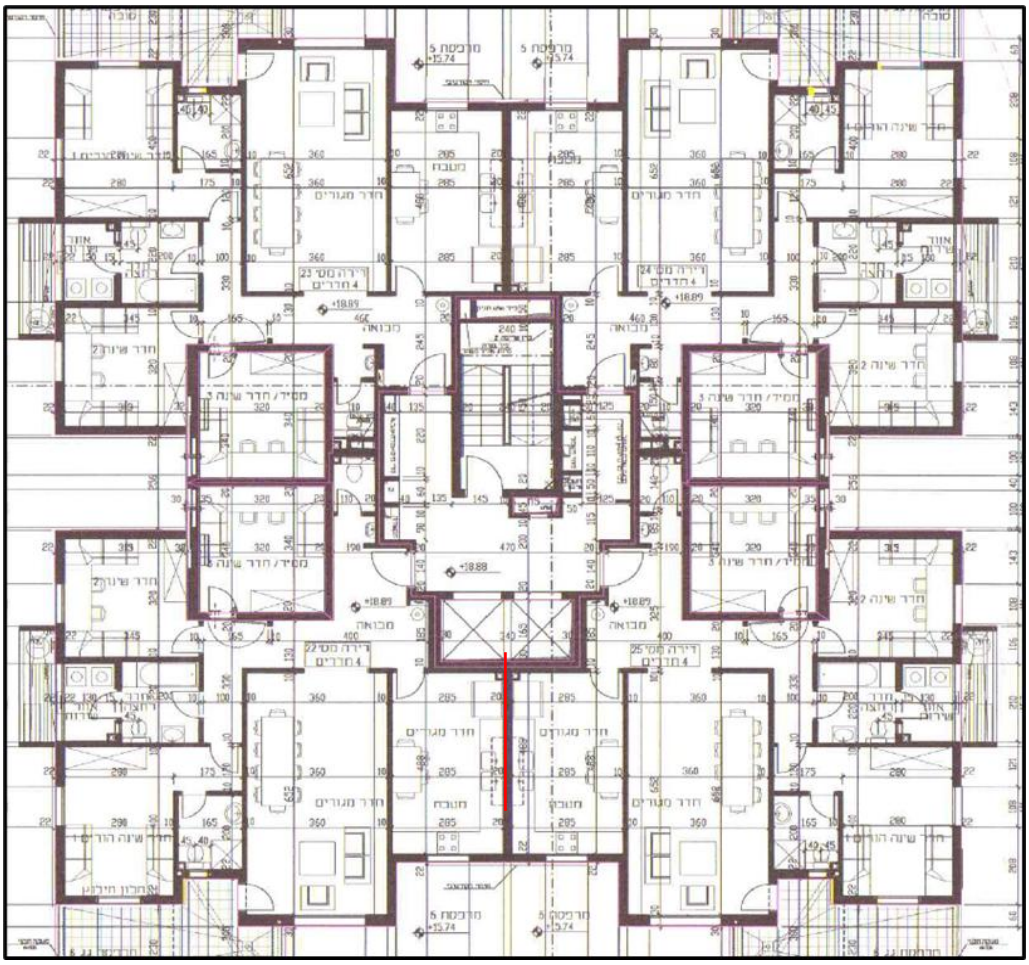
בחלוקה כללית לסלון ממנו יציאה למרפסת סוכה, מטבח, חדר רחצה הכוללים שירותים ואמבטיה, חדר שירותי אורחים, חדרי שינה בהתאם לתמהיל הדירות וכן ממ"ד.

<u>סטנדרט הבנייה והגמר בדירות</u>

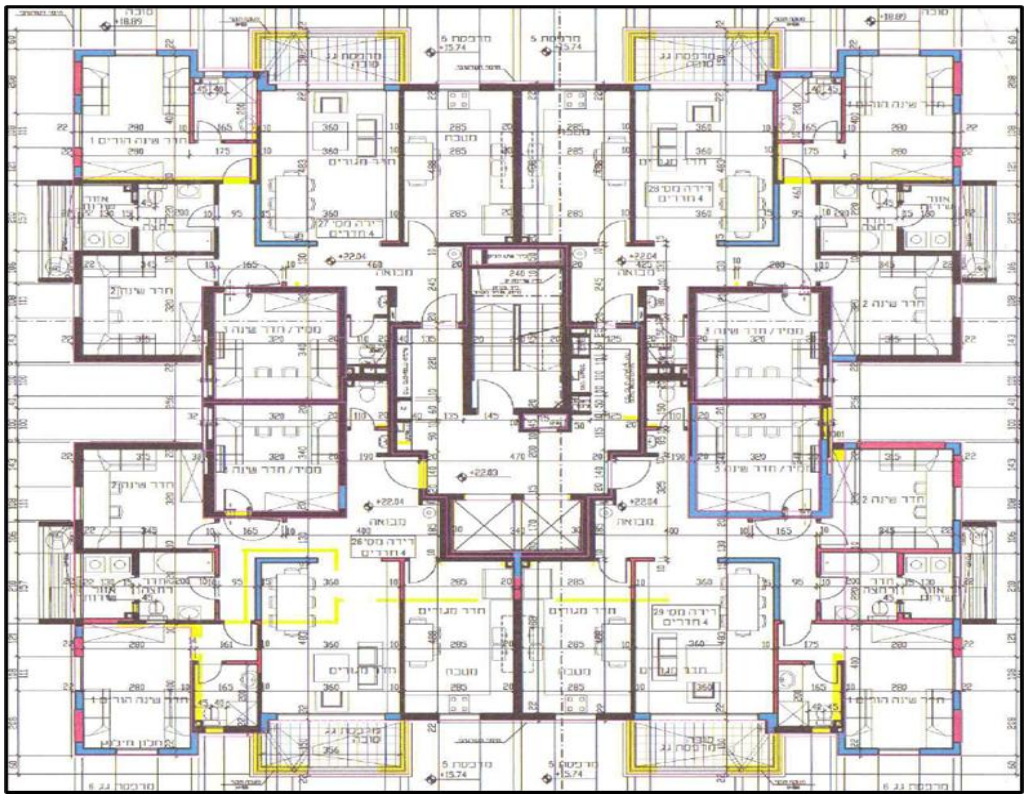
דלת בטחון בכניסה, דלתות ומשקופי עץ בחדרים, ריצוף גרניט פורצלן, ריצוף אנטיסליפ וחיפוי קירות בגובה חלקי בחדרי רחצה, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום, מטבח מאובזר הכולל ארונות מטבח תחתונים ועיליים, משטח עבודה משיש, ועוד.

להלן לצורך התרשמות, תשריטי דירות טיפוסיות מתוך תשריט היתר הבניה 20210611 –

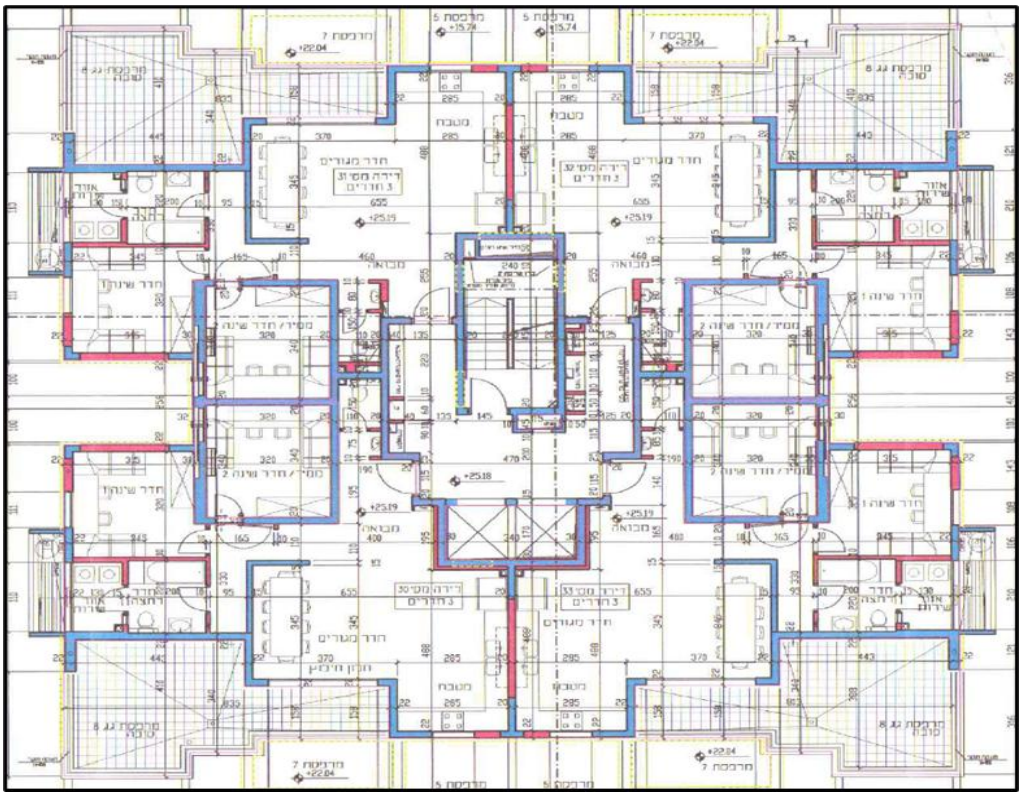
<u>קומה 6 טיפוסית בבניין 1 (כלל הדירות בקומה זו כלולות בנשוא חוות הדעת)</u>



קומה 7 טיפוסית בבניין מספר 1 (כלל הדירות בקומה זו כלולות בנשוא חוות הדעת)



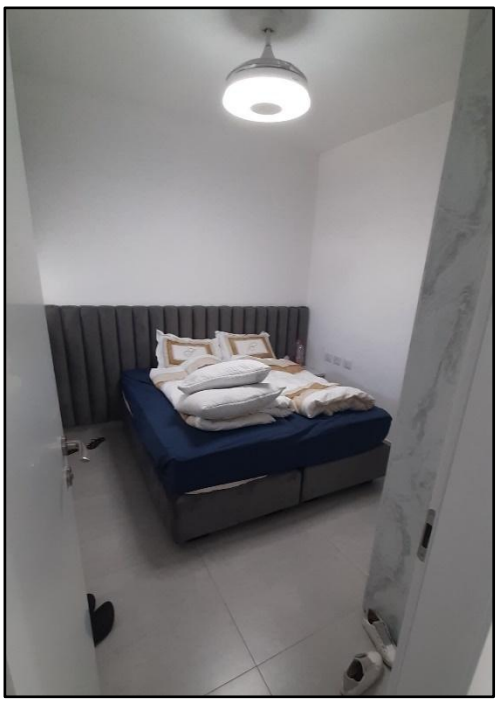
קומה 8 טיפוסית בבניין מספר 1 (כלל הדירות בקומה זו כלולות בנשוא חוות הדעת)



תמונות אופייניות

<u>דירות מגורים</u>







הרחבה ציבורית



חניון תת קרקעי



2.5. רישוי

מתוך תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עיריית אשדוד:

- היתר בניה מס' **20171149** מתאריך 3.9.2019, מתיר הקמת מתחם משולב הכולל: 5 מבני מגורים בני 7 קומות מגורים ע"ג קומת קרקע מסחרית ומרתף חנייה, מחסנים לדיירים ומערכות טכניות, סה"כ 143 יח"ד + 2 גני ילדים ומעון. בניינים 1, 2, 3, 7, 8 – שלב א' בהתאם לתכנית החלה 134/101/02/3.
- היתר בניה מס' **20200590** מתאריך 5.4.2021, מתיר הצבת מבנה יביל לצורך משרד מכירות לבתי מגורים.
- היתר בניה מס' **20210611** מתאריך 4.11.2021, לבצע תוספות ושינויים להיתר מס' 20171149 מיום 3.9.2019.

<u>התוספות והשינויים המבוקשים</u>:

1. תוספת קומה 8 לבניינים 1, 2, 3, 8 הכוללים 4 יח"ד לכל בניין (סה"כ 16 יח"ד).
2. שינוי תכנון קומה 7 בבניינים 1, 2, 3 והוספת יח"ד לכל בניין (סה"כ 3 יח"ד נוספות).
3. שינוי קומת גג בניינים 1, 2, 3, 8 על מנת להתאימה לשינויים בקומות תחתונות.
4. הפיכת חלק מהדירות בבניין 2 בקומות 1, 2, 4, 5 לדירות בנות 4 או 6 חד' במקום דירות בנות 5 חד' כולל שינויים פנימיים.
5. הפיכת חלק מהדירות בבניין 3 בקומות 1, 2, 3, 5 לדירות בנות 4 או 6 חד' במקום דירות בנות 5 חד' כולל שינויים פנימיים.
6. שינוי הדירות בקומת הקרקע של בניינים 1, 2 לשטחים מסחריים ושינוי החלוקה בין החנויות, הקטנת שטח המרתף ושינוי במחסנים ובחניות.
7. מבוקשת שלביות בהיתר, שלב א' – תעודת גמר לבניינים 2, 3, 7; שלב ב' – תעודת גמר לבניינים 1, 8. הבקשה כוללת תוספת 16 יח"ד, סה"כ 159 יח"ד מתוך 242 המותרות לבנייה במגרש.

<u>ריכוז שטחי הבניה מתוך תשריט ההיתר</u>:

בניין	מגורים	מסחר והסעדה	מוסדות חינוך	ממ"ד / ממ"ק	מבואות, ח"מ וק. מפולשת	טכני ושירות	חניה ואחסנה	סה"כ הבניין	שטח מרוצף	מרפסות
1	3,290	604		492	746	376	6,125	11,632	378	357
2	3,292	530		480	485	15	19	4,821	313	350
3	3,482	321		482	491	12		4,788	297	341
7	3,018		238	424	629	14		4,323		368
8	3,387	214	133	485	451	23	14	4,706		345
סה"כ	**16,469**	**1,669**	**371**	**2,363**	**2,802**	**439**	**6,158**	**30,270**	**988**	**1,760**

- **תעודת גמר** מתאריך 14.2.2023 בגוש 472 חלקה 189 אשר נבנה לפי היתרי בניה מס' 20210611, 20171149 להקמת מתחם משולב הכולל 5 מבני מגורים בני 7 קומות ע"ג קומת קרקע מסחרית ומרתף חניה, סה"כ 159 יח"ד + 2 גני ילדים ומעון.

3. מצב משפטי

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

3.1 נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס בתים משותפים אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 30.9.2024:

חלקה 189 בגוש 472 - בשטח קרקע רשום של 11,184 מ"ר.

<u>בעלויות</u>

פסגת שלמה בע"מ, החלק בנכס 4,814/10,000

פסגת אשדוד – הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ, החלק בנכס 5,186/10,000

<u>משכנתאות</u>

רשומות 4 משכנתאות מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת בנק הפועלים בע"מ על הבעלויות של פסגת שלמה בע"מ ופסגת אשדוד – הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ.

<u>הערות</u>

על החלקה רשומות הערות רבות. הרלוונטיות לנשוא חוות הדעת:

- הערות אזהרה סעיף 126 לטובת מגוריט ישראל בע"מ:

  יח"ד במבנה A (1)[1] – 22, 26, 29, 30, 25, 32, 33, 24, 23, 27, 28, 31.

  יח"ד במבנה B (2) – 31, 32, 26, 24, 23, 25, 28, 27, 29, 30, 33, 34.

  יח"ד במבנה C (3) – 27, 34, 31, 25, 23, 26, 24, 28, 33, 29, 30, 32.

  יח"ד במבנה G (4) – 22, 23, 25, 21, 26, 24, 28, 27.

  יח"ד במבנה H (5) – 22, 26, 33, 24, 25, 23, 27, 28, 31, 32, 30, 29.

<u>זיקות הנאה</u>

- לטובת כלל הציבור – זכות מעבר לכלי רכב בשטח של 484 מ"ר, סימון א' וצבוע בצבע כתום בתשריט זיקת הנאה ובהתאם להוראות סעיף 6.6.2 לתב"ע 3/02/101/134.
- לטובת כלל הציבור – זכות מעבר להולכי רגל בשטח של 2,700 מ"ר, סימון ב' וצבוע בצבע חאקי בתשריט זיקת הנאה ובהתאם להוראות סעיף 6.6.1 לתב"ע 3/02/101/134.

3.2 הסכם מכר

תמצית הסכם מכר מיום 15.9.2020 בין פסגת אשדוד – הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ ופסגת שלמה ב. בע"מ (להלן: "**המוכר**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הקונה**"):

[1] <u>הערת הח"מ</u> – מספור הבניינים <u>לא במקור</u> – לשם הנוחות הוספנו מספור בהתאם להיתר בנייה.

המקרקעין:	חלקה 189 בגוש 472.
הממכר:	רשימת הדירות בהתאם למפורט בנספח א' להסכם, המהוות את מלוא הזכויות ב- 56 דירות מגורים ו – 28 מקומות חניה.
תמורה:	88,800,000 ₪ כולל מע"מ. בנוסף, עבור כל יח"ד ישולם סך של 5,000 ₪ בתוספת מע"מ, לטובת צרכי הטיפול ברישום הבניין כבית משותף ורישום כל אחת מהדירות בלשכת רישום המקרקעין.
התחייבות הקונה:	הקונה מתחייב שלא למכור את כלל 56 הדירות נשוא ההסכם, או להעביר את הזכויות בדירות או באיזה מהן, לכל צד שלישי שהוא ולפעול להשכרת כלל 56 הדירות שיימכרו לו בהתאם להסכם זה, עד למועד שבו תושלם תקופת השכרה ממוצעת של 5 שנים לפחות בכל 56 הדירות הנ"ל וזאת מבלי שיהיה בכך כדי לגרוע מזכותו של הקונה למכור את הדירות לאחר תום התקופה הנ"ל או לפני תום התקופה בתנאים (בין היתר מכירה של לכל הפחות 50 דירות וכיוצ"ב). כמו כן, מתחייב שלא לדרוש את ההטבות בהתאם להוראות סעיף 53ב(ג)(3) לחוק עידוד השקעות הון.
מיסים:	כל צד נושא בתשלומים החלים עליו על פי דין.

3.3. אישור זכויות

התקבל מכתב מתאריך 15.10.2024 מהחברות פסגות אשדוד הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ ופסגה שלמה ב. בע"מ, המאשר כי:

חברת מגוריט רכשה בתאריך 15.9.2020, זכויות בעלות ב - 56 דירות מגורים וחניות ומחסנים בהתאם ובכפוף למפורט בהסכם המכר, אשר נבנות בפרויקט גני טל אשדוד, במקרקעין הידועים כגוש 472 חלקה 189 כמפורט בהסכם המכר שנחתם בין הצדדים.

בהתאם למידע המצוי אצל החברות ונכון למועד אישור זה, מגוריט לא ביצעה כל העברה, מכירה או ויתור לטובת צד ג' בנוגע לזכויותיה בדירות.

לטובת מגוריט נרשמו 56 הערות אזהרה בלשכת רשם המקרקעין.

3.4. אישור מרכז השקעות – משרד הכלכלה

בתאריך 11.7.2019 הוגשה בקשה למנהלת הרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה, לאשר תכנית עפ"י החוק לעידוד השקעות הון, להקמתו של בניין להשכרה למגורים, שיהיה לנכס מאושר בהתאם בפרק השביעי 1 לחוק.

המנהלה החליטה בתאריך 27.1.2020 (החלטה מס' 1947(ב)12) לתת אישור לתכנית, שתהיה לתכנית מאושרת להקמתו של הנכס האמור, בהתקיים התנאים וההוראות שלהלן:

- שטח הבניינים – 17,365 מ"ר ומזה יושכר למגורים 8,741;

בבניין 143 דירות למגורים ומתוכן יושכרו למגורים 73 דירות מגורים למשך 10 שנים

לפחות מתוך שתים עשרה השנים שלאחר תום הבניה.

- אולם, במידה ועמדו בתנאים המפורטים בפרק שביעי 1 לחוק ובתיקון מס׳ 40 במסגרת תיקון חוק מס הכנסה התשנ״ב 1992, תהא תקופת ההשכרה ל- 5 שנים לפחות מתוך 7 השנים שלאחר תום הבניה.

3.5. הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

- הדירות מושכרות ל – 56 שוכרים שונים (100% תפוסה), לתקופה של כ – 5 שנים ; קיימת אופציה לקצר את תקופת השכירות אחרי תקופה מינימלית של 12 חודשים.
- לשוכרים קיימות תקופות אופציה מתחדשות באופן אוטומטי – ארבע תקופות בנות 12 חודשים נוספים כל אחת.
- נבדקו ההסכמים של השכורים ונמצאו תואמים למידע שהועבר.
- סה״כ ההכנסה השנתית הצפויה מדמי שכירות הינה כ – 3,455,000 ₪. 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 בפרק זה מבוסס על אתר האינטרנט ההנדסי של הועדה המקומית אשדוד ואתר מנהל התכנון:

4.1 כלל התכניות המאושרות

תכנית	י.פ.	מתן תקוף	מהות התכנית
ד/313/יא	1205	19.8.1965	הקלה בחישוב אחוזי בנייה - כלל אשדוד
ד/313/ד	1248	23.12.1965	אשדוד - מרכזי רובע מסחריים
ד/313/ו	1256	20.1.1966	קביעת צפיפות לאשדוד
ד/465/א	2093	2.3.1975	לקבוע אזורי מגורים
20/101/02/3	2464	31.8.1978	שינויים בתקנון המתאר
22/101/02/3	2581	22.11.1979	קביעת תקן חניה
24/101/03/3	2587	13.12.1979	התרת הקמת מרפסות גג ומרפסות גן
62/101/02/3	4591	25.11.1997	קביעת הוראות
77/101/02/3	4915	5.9.2000	תכנון מרכזי רובע
85/101/02/3	5051	4.2.2002	יצירת מסגרת תכנונית למגורים
96/101/02/3	5224	14.9.2003	קביעת תקני חניה
98/101/02/3	5255	11.12.2003	תנאים להקת מצללות
2160/מק/3	5508	22.3.2006	קביעת בינוי
134/101/02/3	7246	10.4.2016	מתחם מסחר, משרדים ומגורים
603-0828491	9490	18.3.2021	תוספת שימושים ושינויים בזכויות בנייה למגרשים
בתכנון			
603-0528026		9.9.2019	תכנית מתאר כוללנית לאשדוד
בהפקדה			
603-0728386		17.12.2020	אשדוד רשב"י - מגרש 200
בדיון			
603-0595660		13.8.2023	תוספת שטחי בניה לדירות קיימות בובע ז'

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת –

4.2 תכנית מס' 134/101/02/3

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7246 בתאריך 10.4.2016.

מטרת התכנית הינה לתת מענה למשפרי דיור ברובע ז' וחיזוק רובע ז' באמצעות צמצום שטחי הבניה למסחר, הפרדה מוחלטת בין מסחר ומגורים, הגדלת שטחי הבניה למגורים ובהתאמה את מספר יח"ד והקצאת שטח למבנים ומוסדות ציבור.

בהתאם לתשריט התכנית החלקה מסומנת כתא שטח מס' 200 בייעוד **מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.**

להלן עיקרי הוראות התכנית הרלוונטית לנשוא חוות הדעת:



גודל המגרש – 11,184 מ״ר.

שימושים – מגורים; שימושים למסחר לרבות חנויות, סופרמרקטים, מסעדות ובתי קפה; שימושים לתעסוקה כגון משרדים, מרפאות, בנק, דואר וכדומה; שימושים ציבוריים לבתי כנסת, גני ילדים ומעון.

הוראות בינוי – יוקמו סה״כ 8 מבנים למגורים ותעסוקה, סה״כ 242 יח״ד; ניתן יהיה להקים מבנה משרדים בבניין 5 או 8; תותר הקמת דירות דופלקס בקומת המגורים האחרונה.

פרוט הוראות וזכויות בניה –

יעוד	שטחי בניה במ״ר			צפיפות (יח״ד לדונם נטו)	תכסית
	מעל לכניסה קובעת		תת״ק		
	עיקרי	שירות	שירות		
מגורים	(1) 38,726	14,000	22,368	20.7	70%
מסחר	4,800	1,920			
תעסוקה	7,000	2,800			
מבני ציבור	(2) 1,150	(3) 1,000			

(1) 4,4114 מ״ר עבור מרפסות בלבד.

(2) 4 כיתות גן לפי 125 מ״ר לכיתה + 150 מ״ר למעון + 500 מ״ר לבית כנסת.

(3) לפחות 200 מ״ר לחצר בקומה מפולשת עבור כיתות הגן והמעון.

מרתפים - 2 קומות; 22,368 מ״ר. הקמת מרתפים בגבולות המגרש (קו בניין 0). תותר הקמת שטחי חניה, מחסנים לדיירים ומערכות טכניות.

צפיפות - 20.7 יח״ד לדונם.

תכסית - 70%.

קווי בנין - פירוט קווי הבניין על פי הרחובות השונים: רחוב רשב״י – קו בניין 3.5 מ׳, קווי בניין עיליים למרפסות וקווי בניין לחזית מסחרית 1.5 מ׳; רחוב יוחנן בן זכאי – קווי בניין למגורים ומשרדים 5 מ׳, קווי בניין עיליים למרפסות וקווי בניין לחזית מסחרית 1.5 מ׳; רחוב אור לציון – קווי בניין למגורים ומשרדים 4 מ׳, קווי בניין עיליים (למרפסות) 1 מ׳; יתר קווי הבניין יהיו על פי המפורט בתשריט.

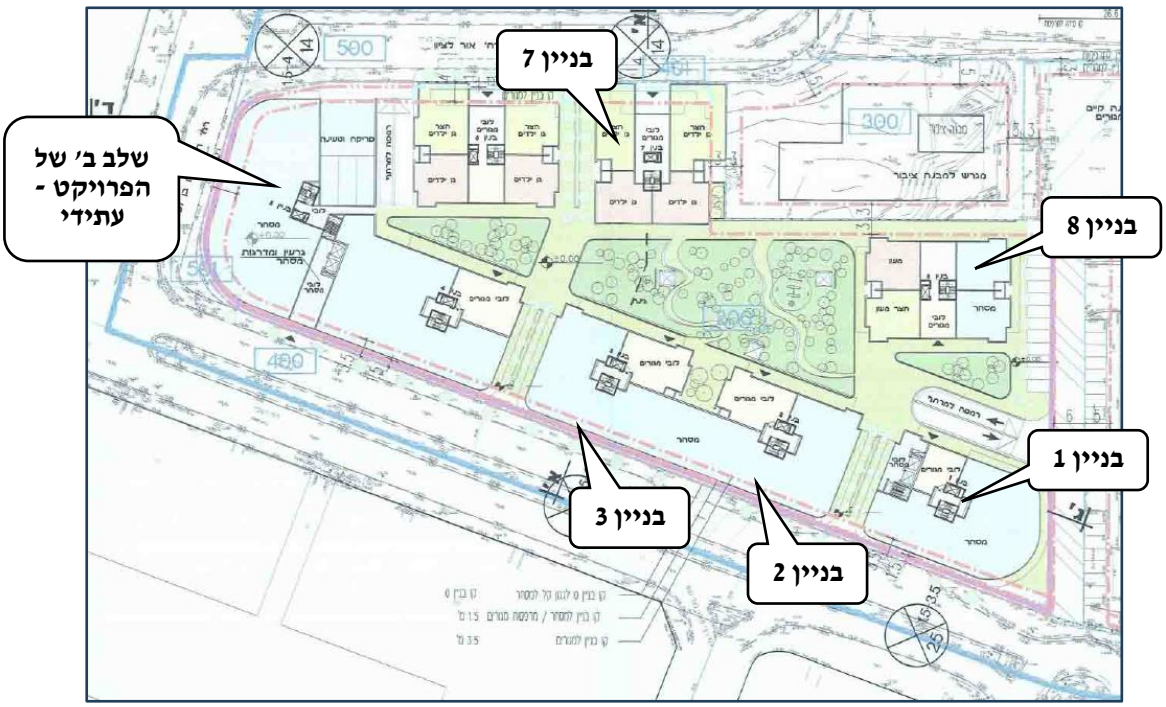
גגות - תותר הקמת מערכות סולריות על גגות המבנים, הקמת מתקנים טכניים, חדרי מעליות ושירות.

מספר הקומות - במבנים 1-4 ובמבנה מס׳ 8 – סה״כ 10 קומות ממפלס הרחוב; במבנים מס׳ 5-7 - 8 קומות וקומת גג טכנית חלקית; קומת המסחר תתוכנן כקומה אחת גבוה; תותר קומת גלריה שתשמש לשטחי שירות ולא תחשב במניין הקומות.

זיקת הנאה - גן מרכזי בהיקף של 2.7 דונם ויהיה פתוח לציבור, תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור. תרשם זיקת הנאה למעבר ברכב בשטח המסומן בתשריט.

חניה - מס' מקומות החניה בהתאם לתקן חניה התקף ובתחום המגרש בלבד ; תהיה הפרדה בין חניות למגורים לבין חניות אחרות ; החניה תהיה תת קרקעית לשימושים השונים, למעט חניה תפעולית ופריקה וטעינה למסחר.

קטע מנספח הבינוי לתכנית (הסימון להמחשה בלבד):



5. נאותות סביבתית

5.1 איכות סביבה

הנכס מצוי בסביבת מגורים ותיקה בעיר אשדוד, 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, 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 בבניינים ברחוב רשב"י, אשדוד.

על פי הסכם הרכישה התחייבה החברה ליעד את הדירות להשכרה לתקופה של 5 שנים בהתאם לחוק עידוד השקעות הון.

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

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

לאור התחייבות החברה כפי שנקבע בהסכם הרכישה, נערכה התאמה נוספת כדלקמן:

מגבלת סחירות - בתקופת השכירות, ניתן למכור את דירות המגורים כמקשה אחת ולגוף אחד שכפוף לאישור משרד הכלכלה. הובא בחשבון הפחתה לגודל כמקובל, שכן מדובר למעשה על מכירה של 56 דירות מגורים כמקשה אחת.

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

7. גורמים ושיקולים

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

- מיקום הפרויקט במזרח העיר אשדוד, רובע ז'.

הסביבה מאופיינת בבניינים וותיקים בבנייה רוויה, לצד בניינים חדשים בבנייה רוויה. האוכלוסייה מאופיינת בצביון דתי חרדי.

- שטח החלקה וצורתה.
- הפרויקט - חמישה בנייני מגורים בני 7 – 8 קומות מעל קומת קרקע הכוללת חזית מסחרית לרחוב ושטחי ציבור הפונים לרחבה ציבורית מפותחת במרכז הפרויקט.
- דירות המגורים נשוא חוות הדעת –

נכס מהווה 56 דירות מגורים.

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 – זכות להירשם כבעלים של דירות המגורים והשטחים הצמודים להן.

בפרויקט נדרשים מספר הליכי רישום – רישום בית משותף; רישום הזכויות על שם הרוכשים.

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

בהתאם להתחייבות החברה בהסכם הרכישה, הדירות מיועדות להשכרה לתקופה של 5 שנים. בתום התקופה תתאפשר השכרתם ומכירתם של הדירות בשוק החופשי.

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

8. נתוני השוואה

נתוני השוואה לעסקאות מכר של דירות מגורים בעלי מאפיינים דומים בסביבה הקרובה. המידע לקוח מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים ומידע משלים שאספנו – הנתונים כוללים מע"מ:

<u>רובע ז'</u>

הפרויקט	גו"ח	תאריך עסקה	מס' חד'	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
מתחם גני טל	472/189	16.11.2023	5	1	130	43	₪ 3,100,000	₪ 23,846
		13.8.2023	5	4	130	12	₪ 2,790,000	₪ 21,462
		14.6.2023	5	5	130	14	₪ 3,000,000	₪ 23,100
		14.5.2023	4	4	116	14	₪ 2,750,000	₪ 23,700
		23.3.2023	5	3	130	20	₪ 3,104,247	₪ 23,900
		21.3.2023	4	2	114	26	₪ 2,402,780	₪ 21,100
		20.3.2023	5	1	130	18	₪ 2,450,000	₪ 18,800
		15.3.2023	5	2	130	26	₪ 2,900,000	₪ 22,300
		20.2.2023	5	5	130	14	₪ 2,350,000	₪ 18,100
		5.1.2023	5	3	130	20	₪ 2,850,000	₪ 21,900
		8.9.2022	5	4	130	18	₪ 2,723,151	₪ 20,900
		6.9.2022	5	1	130	20	₪ 2,750,000	₪ 21,200
		11.8.2022	5	4	130	12	₪ 2,550,000	₪ 19,600
		27.7.2022	5	4	130	12	₪ 2,590,000	₪ 19,900
		30.6.2022	5	1	130	40	₪ 2,853,301	₪ 21,900
		29.6.2022	5	4	130	12	₪ 2,502,896	₪ 19,300
		3.4.2022	4	1	114	35	₪ 2,135,000	₪ 18,800
		16.3.2022	4	0	110	60	₪ 2,603,012	₪ 23,700
		15.2.2022	5	2	130	26	₪ 2,477,867	₪ 19,100
		27.1.2022	5	3	130	12	₪ 2,502,896	₪ 19,300
רבי ינאי 32	2023/19	14.8.2024	3	3	83	16	₪ 2,050,000	₪ 24,700
		15.4.2024	3	4	83	0	₪ 1,700,000	₪ 20,500
		18.2.2024	3	2	90	12	₪ 1,670,000	₪ 18,600
		18.12.2023	3	4	85	12	₪ 1,800,000	₪ 21,200
		23.5.2023	3	1	82	52	₪ 2,040,000	₪ 24,900
		9.1.2023	6	6	164	30	₪ 3,500,000	₪ 21,300
		30.10.2022	5	4	110	13	₪ 2,250,000	₪ 20,500
		4.5.2022	5	5	110	13	₪ 2,190,000	₪ 19,900
		28.3.2022	5	1	112	42	₪ 2,390,000	₪ 21,300
		25.1.2022	3	1	82	52	₪ 1,790,000	₪ 21,800

רובע ג'

הפרויקט	גו"ח	תאריך עסקה	מס' חד'	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
אחיעזר 1	2461/13	6.3.2024	5	4	121	(1)	₪ 2,365,000	₪ 19,500
		28.12.2023	6	5	121		₪ 2,570,000	₪ 21,200
		28.12.2023	5	6	121		₪ 2,340,000	₪ 19,300
		14.12.2023	5	7	121		₪ 2,330,000	₪ 19,300
		30.11.2023	5	7	110		₪ 2,220,000	₪ 20,200
		22.11.2023	5	5	121		₪ 2,250,000	₪ 18,600
		16.11.2023	5	6	121		₪ 2,300,000	₪ 19,000
		29.10.2023	5	6	110		₪ 2,150,000	₪ 19,500
		27.9.2023	4.5	7	101		₪ 2,050,000	₪ 20,300
		13.9.2023	5	7	121		₪ 2,300,000	₪ 19,000
		1.8.2023	5	5	121		₪ 2,310,000	₪ 19,100
		1.8.2023	5	7	110		₪ 2,200,000	₪ 20,000
		1.8.2023	4.5	7	101		₪ 2,050,000	₪ 20,300
		18.7.2023	5	7	121		₪ 2,300,000	₪ 19,000
		28.6.2023	5	4	121		₪ 2,300,000	₪ 19,000
		28.6.2023	5	6	121		₪ 2,300,000	₪ 19,000
		8.6.2023	4.5	5	101		₪ 2,000,000	₪ 19,800
		5.6.2023	4.5	6	101		₪ 2,040,000	₪ 20,200
		8.5.2023	5	1	121		₪ 2,500,000	₪ 20,700
		21.3.2023	4.5	4	101		₪ 1,950,000	₪ 19,300
		15.12.2022	5	4	121		₪ 2,400,000	₪ 19,800
		20.10.2022	5	4	121		₪ 2,380,000	₪ 19,700

(1) לא ניתן לזהות.

רובע ו'

ברובע זה בוצעו לאחרונה מספר פרויקטים במסגרת ניצול זכויות בניה מכוח תמ"א 38 – חיזוק ותוספת בניה, לאורך רחובות מיכשווילי ודב גור.

להלן עסקאות מאתר רשות המיסים של דירות מגורים בקומות החדשות בבניינים.

הפרויקט	גו"ח	תאריך עסקה	מס' חד'	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
מיכשווילי 30	2459/19	16.7.2024	4	5	92	12.85	₪ 1,800,000	₪ 19,565
		20.3.2024	4	7-גג	95	48	₪ 2,130,000	₪ 22,421
		14.2.2024	4	6	95	10	₪ 1,950,000	₪ 20,526
מיכשווילי 24-28	2459/18	21.12.2023	3	1	67	(1)	₪ 1,550,000	₪ 23,134
		12.12.2023	3	1	68		₪ 1,547,500	₪ 22,757
		19.7.2023	4	5	100		₪ 1,850,000	₪ 18,500
		6.6.2023	4	5	94		₪ 1,900,000	₪ 20,213
		7.2.2023	5	6	103		₪ 2,500,000	₪ 24,272

הפרויקט	גו"ח	תאריך עסקה	מס' חד'	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
דב גור 47	2456/69	15.11.2023	4	גן	70	30	₪ 2,400,000	₪ 34,286
		4.7.2023	3.5	6	75	9.6	₪ 1,600,000	₪ 21,333
		3.7.2023	3.5	6	75	9.6	₪ 1,550,000	₪ 20,667
		28.3.2023	3.5	5	70	11.3	₪ 1,650,000	₪ 23,571
		27.3.2023	4	7	92	58.3	₪ 2,290,000	₪ 24,891
		22.3.2023	4	6	85	9.6	₪ 1,700,000	₪ 20,000
		17.1.2023	4	5	85	11.3	₪ 1,700,000	₪ 20,000
דב גור 45	2456/70	15.1.2023	4	5	88	8.63	₪ 1,790,000	₪ 20,341
דב גור 40	2459/9	7.3.2024	4	6	86	8.1	₪ 1,850,000	₪ 21,512
		16.5.2023	3	5	73	8.1	₪ 1,626,000	₪ 22,274
		16.4.2023	3	5	73	8.1	₪ 1,640,000	₪ 22,466
דב גור 20	2459/4	25.1.2024	3	7-גג	58	54	₪ 1,600,000	₪ 27,586
		22.5.2023	3	7-גג	58	39	₪ 1,520,000	₪ 26,207
		28.2.2023	5	6	117	9.65	₪ 2,100,000	₪ 17,949

(1) לא ניתן לזהות.

<u>רובע ח'</u>

פרויקט **"שערי העיר"** גו"ח 2047/189 – הפרויקט ממוקם בדרום מזרח רובע ח', כולל 2 מגדלי מגורים מעל קומת קרקע מסחרית ובסך הכל כ - 240 יחידות דיור. להלן דירות 3-4 חד' מקומות נמוכות בפרויקט.

הפרויקט	גו"ח	תאריך עסקה	מס' חד'	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
שערי" העיר" דרך מנחם בגין	2074/189	11.9.2024	3	7	91	טווח שטח המרפסות 9 מ"ר - 11 מ"ר	₪ 1,909,000	₪ 21,000
		5.9.2024	3	15	91		₪ 1,989,000	₪ 21,900
		4.9.2024	4	8	107		₪ 2,189,000	₪ 20,500
		2.9.2024	3	14	91		₪ 1,979,000	₪ 21,700
		29.8.2024	4	2	93		₪ 2,029,000	₪ 21,800
		29.8.2024	4	8	99		₪ 2,230,000	₪ 22,500
		29.8.2024	3	12	91		₪ 1,959,000	₪ 21,500
		28.8.2024	3	9	91		₪ 1,939,000	₪ 21,300
		26.8.2024	3	11	91		₪ 1,949,000	₪ 21,400
		26.8.2024	4	15	86		₪ 1,999,000	₪ 23,200
		21.8.2024	4	11	86		₪ 1,959,000	₪ 22,800
		21.8.2024	4	3	93		₪ 2,039,000	₪ 21,900
		16.8.2024	4	13	106		₪ 2,219,000	₪ 20,900
		15.8.2024	2.5	10	81		₪ 1,950,000	₪ 24,100

הפרויקט	גו"ח	תאריך עסקה	מס' חד'	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
"שערי העיר" דרך מנחם בגין	2074/189	14.8.2024	4	5	93	טווח שטח המרפסות 9 מ"ר - 11 מ"ר	₪ 2,059,000	₪ 22,100
		14.8.2024	4	10	86		₪ 1,989,000	₪ 23,100
		14.8.2024	3	13	83		₪ 1,849,000	₪ 22,300
		14.8.2024	2	13	81		₪ 1,799,000	₪ 22,200
		12.8.2024	3	8	91		₪ 1,919,000	₪ 21,100
		2.8.2024	4	4	93		₪ 2,049,000	₪ 22,000
		2.8.2024	4	6	86		₪ 1,909,000	₪ 22,200
		1.8.2024	3	10	91		₪ 1,939,000	₪ 21,300
		1.8.2024	4	12	86		₪ 1,969,000	₪ 22,900
		1.8.2024	4	12	83		₪ 2,032,000	₪ 24,500
		1.8.2024	4	13	106		₪ 2,189,000	₪ 20,700
		31.7.2024	4	12	86		₪ 2,009,000	₪ 23,400
		31.7.2024	4	7	106		₪ 2,169,000	₪ 20,500
		31.2.2024	3	4	91		₪ 1,889,000	₪ 20,800
		30.7.2024	3	6	91		₪ 1,899,000	₪ 20,900
		30.7.2024	4	6	106		₪ 2,159,000	₪ 20,400
		28.7.2024	4	10	86		₪ 1,949,000	₪ 22,700
		26.7.2024	4	9	86		₪ 1,939,000	₪ 22,500
		26.7.2024	4	11	86		₪ 1,974,000	₪ 23,000
		25.7.2024	3	5	91		₪ 1,899,000	₪ 20,900
		23.7.2024	4	13	107		₪ 2,239,000	₪ 20,900
		23.7.2024	4	7	85		₪ 1,909,000	₪ 22,500
		22.7.2024	3	3	91		₪ 1,879,000	₪ 20,600
		22.7.2024	4	10	86		₪ 1,949,000	₪ 22,700
		21.7.2024	4	12	86		₪ 1,969,000	₪ 22,900
		15.5.2024	3	10	70		₪ 1,715,000	₪ 24,500
		18.4.2024	3	2	74		₪ 1,815,000	₪ 24,500
		22.3.2024	3	6	86		₪ 1,950,000	₪ 22,700
		15.2.2024	3	1	100		₪ 1,950,000	₪ 19,500
		5.2.2024	4	13	86		₪ 2,100,000	₪ 24,400
		2.2.2024	4	3	99		₪ 2,200,000	₪ 22,200
		18.1.2024	4	15	86		₪ 2,110,000	₪ 24,500
		14.1.2024	3	15	74		₪ 1,870,000	₪ 25,300
		28.11.2023	4	14	86		₪ 2,150,000	₪ 25,000
		16.8.2023	2	12	65		₪ 1,725,000	₪ 26,500
		3.5.2023	4	14	86		₪ 2,250,000	₪ 26,200
		20.4.2023	4	9	85		₪ 1,950,000	₪ 22,900
		30.3.2023	4	15	86		₪ 2,290,000	₪ 26,600
		22.2.2023	3	15	88		₪ 2,200,000	₪ 25,000

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 בדירה טיפוסית בקומה ממוצעת כדלקמן -

סוג דירה	שטח במ״ר	שווי למ״ר
דירת 3 חד׳	83-85	₪ 22,500
דירת 5 חד׳	107-116	₪ 22,000

(1) ביצוע התאמות לשטח המרפסות ומקום חניה.

<u>תחשיב</u> -

בניין	קומה	מס׳ דירה	כיווני אוויר	מס׳ חדרים	שטח פלדלת במ״ר	מרפסת במ״ר	חניה	שווי כולל מע״מ
1	6	22	דרום- מערב	4	116	14	1	₪ 2,710,000
		23	צפון- מערב	4	115	14	1	₪ 2,680,000
		24	צפון -מזרח	4	115	14	1	₪ 2,680,000
		25	דרום- מזרח	4	116	14	1	₪ 2,710,000
	7	26	דרום- מערב	4	109	7		₪ 2,410,000
		27	צפון- מערב	4	108	7		₪ 2,380,000
		28	צפון -מזרח	4	108	7		₪ 2,380,000
		29	דרום- מזרח	4	109	7		₪ 2,410,000
	8	30	דרום- מערב	3	85	24		₪ 2,130,000
		31	צפון- מערב	3	84	24		₪ 2,100,000
		32	צפון -מזרח	3	84	24		₪ 2,100,000
		33	דרום- מזרח	3	85	24		₪ 2,130,000
2	6	23	דרום- מערב	4	116	14	1	₪ 2,710,000
		24	צפון- מערב	4	114	14	1	₪ 2,670,000
		25	צפון -מזרח	4	114	14	1	₪ 2,670,000
		26	דרום- מזרח	4	116	14	1	₪ 2,710,000
	7	27	דרום- מערב	4	109	7	1	₪ 2,480,000
		28	צפון- מערב	4	107	7		₪ 2,360,000
		29	צפון -מזרח	4	107	7		₪ 2,360,000
		30	דרום- מזרח	4	109	7	1	₪ 2,480,000
	8	31	דרום- מערב	3	85	24		₪ 2,130,000
		32	צפון- מערב	3	83	24		₪ 2,090,000
		33	צפון -מזרח	3	83	24		₪ 2,090,000
		34	דרום- מזרח	3	85	24		₪ 2,130,000

בניין	קומה	מס' דירה	כיווני אוויר	מס' חד'	שטח פלדלת במ"ר	מרפסת במ"ר	חניה	שווי כולל מע"מ
3	6	23	דרום- מערב	4	116	14	1	2,710,000 ₪
		24	צפון- מערב	4	114	14	1	2,670,000 ₪
		25	צפון -מזרח	4	114	14	1	2,670,000 ₪
		26	דרום- מזרח	4	116	14	1	2,710,000 ₪
	7	27	דרום- מערב	4	109	7	1	2,480,000 ₪
		28	צפון- מערב	4	107	7		2,360,000 ₪
		29	צפון -מזרח	4	107	7		2,360,000 ₪
		30	דרום- מזרח	4	109	7	1	2,480,000 ₪
	8	31	דרום- מערב	3	85	24		2,130,000 ₪
		32	צפון- מערב	3	83	24		2,090,000 ₪
		33	צפון -מזרח	3	83	24		2,090,000 ₪
		34	דרום- מזרח	3	85	24		2,130,000 ₪
7	6	21	דרום- מערב	4	116	14	1	2,710,000 ₪
		22	צפון- מערב	4	115	14	1	2,680,000 ₪
		23	צפון -מזרח	4	115	14	1	2,680,000 ₪
		24	דרום- מזרח	4	116	14	1	2,710,000 ₪
	7	25	דרום- מערב	4	109	7	1	2,480,000 ₪
		26	צפון- מערב	4	108	7		2,370,000 ₪
		27	צפון -מזרח	4	108	7		2,370,000 ₪
		28	דרום- מזרח	4	109	7	1	2,480,000 ₪
8	6	22	צפון- מערב	4	116	14	1	2,710,000 ₪
		23	צפון- מזרח	4	115	14	1	2,680,000 ₪
		24	דרום -מזרח	4	115	14	1	2,680,000 ₪
		25	דרום- מערב	4	116	14	1	2,710,000 ₪
	7	26	צפון- מערב	4	109	7	1	2,480,000 ₪
		27	צפון- מזרח	4	108	7		2,380,000 ₪
		28	דרום -מזרח	4	108	7		2,380,000 ₪
		29	דרום- מערב	4	109	7	1	2,480,000 ₪
	8	30	צפון- מערב	3	85	24		2,130,000 ₪
		31	צפון- מזרח	3	84	24		2,100,000 ₪
		32	דרום -מזרח	3	84	24		2,100,000 ₪
		33	דרום- מערב	3	85	24		2,130,000 ₪
סה"כ					**5,825**	**807**	**28**	**136,020,000 ₪**

<u>סיכום והפחתות למגבלות</u>

<u>התאמה למגבלת סחירות</u> –

כאמור, החברה התחייבה בפני המוכר בהסכם הרכישה ליעד את הדירות להשכרה לתקופה של 5 שנים בהתאם לחוק עידוד השקעות הון. קרי, בתקופת השכירות, ניתן למכור את דירות המגורים כמקשה אחת ולגוף אחד שיאושר על ידי משרד הכלכלה. עובר למועד חוות הדעת הפרויקט מושכר בשלמות –תקופת ההשכרה החל מחתימה על הסכם השכירות האחרון ועד ליום 14.2.2029 (כ – 4.4 שנים). הובאה בחשבון הפחתה לגודל בשיעור של 7% המגלמת את מגבלת הסחירות.

<u>מגבלות סחירות</u> –

סה"כ שווי הדירות ללא מגבלה		₪ 136,020,000
הפחתת מגבלת סחירות	7.0%	-₪ 9,521,400
סה"כ שווי דירות המגורים בכפוף למגבלה, במעוגל		**₪ 126,500,000**

<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%
₪ 20,630	₪ **21,715**	₪ 22,801
₪ 120,175,000	₪ **126,500,000**	₪ 132,825,000

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 **126,500,000** ₪.

אומדן השווי ללא מגבלת הסחירות – **136,020,000** ₪.

<u>הערות</u>:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.9.2024.

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

11. נתונים נוספים

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

מועד קובע	מטרת השומה	סה"כ שווי כולל מע"מ
30.9.2023	דוחות כספיים	117,700,000 ₪
31.12.2022	דוחות כספיים	109,000,000 ₪
31.12.2021	דוחות כספיים	100,800,000 ₪

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2024 בשווי של 126,540,000 ₪.

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

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
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), שמאי מקרקעין,
M.B.A בהתמחות מימון
אלירן עמר
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)
לנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית (M.E)
ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
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
מירי ברקו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
שחר טרופ
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
שי סבג
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
דניאל גור
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
יניב רוזנפלד
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אור אברבך
שמאי מקרקעין
דוד לוגסי
בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A)
ושמאי מקרקעין
ענבל ששון
משפטנית (LL.B) 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)
מאור בן משה
כלכלן (B.A)
בנאל חוטובלי
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)

5 בנובמבר 2024
מספרנו: 40755.11/30.593

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

ג.א.נ,

עדכון הערכת שווי
85 יח"ד בשוק החופשי ו- 48 יח"ד להשכרה
במסגרת פרויקט "Upper House" (בהקמה)
רח' וינגייט 1, תל אביב - יפו

(מגרש מס' 1 מתכנית 2381ב')

התבקשנו על ידי מר מואיז מרציאנו – סמנכ"ל הכספים בחברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**החברה**") לעדכן את הערכת שווי זכויותיה של החברה בנכס הנדון ליום 30.9.2024 – וזאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 40755.09, שנערכה ליום 31.12.2023 (להלן: "**חוות הדעת המקיפה**").

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

חוות דעת זו נערכה אף היא בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין בנושאים שנבחנו.

לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזאת את הסכמתנו לחברה, כי עדכון זה יצורף לדוחות הכספיים של החברה ויפורסם לציבור. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו לצרף על דרך ההפניה את עדכון זה לתשקיף המדף של החברה ולכל דוח הצעת מדף שיפורסם מכוחו וכן לדיווחיה המיידיים של החברה. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו כי עדכון זה יצורף למסמכי השעבוד של הנכס, כולו או חלקו, לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה.

ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 12.9.2024.

הננו להבהיר כי משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' מספק שרותי שמאות מקרקעין לחברה, ואולם לא קיימת תלות בין השמאים לבין החברה ו/או למזמין העבודה.

הננו להבהיר כי שכר טרחתנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.
במסגרת ההתקשרות ניתן לנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי בכפוף לתנאים מוסכמים.

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **<u>המועד הקובע להערכה</u> –** 30.9.2024.

2. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש	7108
חלקה (חלק)	58
מס' מגרש	1 (עפ"י תוכנית מס' 2381/ב)
שטח המגרש במ"ר (*)	8,442
הפרויקט	פרויקט "Upper House" הכולל שני מגדלי מגורים בני 33 ק' ובסה"כ 752 יח"ד
הנכס נשוא ההערכה	133 יח"ד הממוקמות במגדלים הצפוני והדרומי המיועדות להימסר לחברה כגמורות ומוכנות לאכלוס, מתוכן 85 יח"ד בשוק החופשי ו- 48 יח"ד להשכרה במסגרת דיור בהישג יד.
הזכויות המוערכות	זכויות חכירה מעיריית תל אביב - יפו
כתובת עירונית	רח' וינגייט 1, תל אביב - יפו

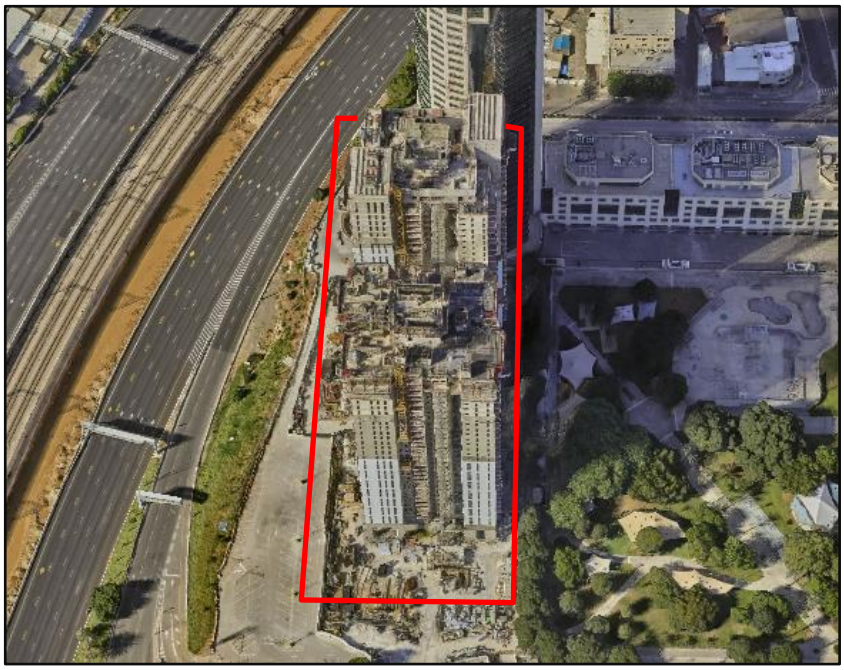
(*) עפ"י התכנית, תאי השטח 1 ו- 10 מהווים מגרש אחד ששטחו 8,442 מ"ר.

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

על תאי השטח מס' 1 ו- 10 ששטחם 8,442 מ"ר עפ"י תכנית מס' 2381ב', ממוקם פרויקט "גינדי UPPER HOUSE" הכולל 2 מגדלי מגורים ("צפוני" ו- "דרומי"), בני 33 קומות הכוללים בסה"כ 752 יח"ד, מעל 4 קומות למרתפי חניה.

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

<u>תצלום אוויר עם סימון[1] בנייני המגורים בפרויקט</u>



[1] סימון סכמתי – להמחשה בלבד.

הנכס נשוא ההערכה – ללא שינוי מחוות הדעת המקיפה.

4. <u>המצב התכנוני</u>

ממועד עריכת חוות הדעת המקיפה למועד הקובע לעדכון הערכת השווי הנוכחית התקבל היתר בניה מס' 24-0523 מיום 17.3.2024, המהווה היתר לשינויים בשני המגדלים, מגדל צפוני ודרומי, הכוללים:

- בקומות המרתף (-2) ו- (-1): שינויים בחלוקת השטחים לרבות: ביטול גרם מדרגות והוספת מחסנים במקום.
- בקומת הקרקע: שינויים בחלוקת השטחים, הכוללים גם שינויים קונסטרוקטיביים.
- במפלס העליון הטכני: שינוי בחדר מכונות עבור מעליות.

כמו כן, לפרויקט התקבל טופס 4 (ללא אכלוס) מיום 8.9.2024 לחיבור חשמל להרצת מערכות בלבד עפ"י היתרים מס' 20-1060, 20-0245, 23-0384, 23-1219 ו- 24-0523.

יובהר, כי אישור זה אינו מהווה אישור אכלוס לבניין, וכי ניתן יהיה לאכלס את הבניין רק לאחר השלמת העבודות עפ"י היתר הבניה וקבלת אישור אכלוס.

5. <u>המצב המשפטי</u> – ללא שינוי מחוות הדעת המקיפה.

6. <u>מצב השוק</u>

החודשים האחרונים ערב מלחמת "חרבות ברזל" התאפיינו בסביבת אינפלציה גבוהה ותנודתית בעולם ובישראל בהשוואה לשנים האחרונות, וזאת מעל הגבול העליון של היעד, כנובע מאירועים כלכליים 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 במקביל 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%, 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.

<u>ענף הנדל"ן למגורים ושוק הדיור להשכרה ארוכת טווח:</u>

עפ"י סקירת ענף הנדל"ן למגורים אוגוסט 2024 – אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר, עולה כי בחודש אוגוסט 2024 נרכשו 7,514 דירות, דבר המשקף צמיחה מתונה של פחות משיעור של 1% בהשוואה לאוגוסט 2023.

בניכוי המכירות שבסבסוד ממשלתי, עמד מספר העסקאות בשוק החופשי על 6,811, המהווה גידול של 7% בהשוואה לאוגוסט אשתקד.

ביחס להיסטוריית מספר העסקאות בשוק החופשי בחודשי אוגוסט מאז תחילת שנות האלפיים נמצא כי מספר העסקאות באוגוסט 2024 מדורג בשליש התחתון של הדירוג ההיסטורי, כנובע, בין היתר, מרמה נמוכה של עסקאות יד 2 ובדירות חדשות אשר נרשמה התמתנות בשיעור הגידול בעסקאות.

מכירות הקבלנים בשוק החופשי בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכמו לסה"כ 2,650 דירות, דבר המהווה גידול משמעותי של 24% בהשוואה לאוגוסט אשתקד.

ביחס לדירות יד שניה, סה"כ העסקאות בחודש אוגוסט עמד על 4,161 דירות, דבר המהווה ירידה של 3% בהשוואה לאוגוסט אשתקד.

שוק הדיור להשכרה ממשיך להתאפיין בתנודתיות ואי ודאות סביבו, כנובע בעיקר מתהליכי ההידוק המוניטרי וההתייקרויות המשמעותיות בריבית, אשר השפיעו באופן דרמטי הן על עלויות המימון שגדלו באופן משמעותי, והן על הקושי הרב בקבלת מימון לפרויקטים מסוג דיור להשכרה ארוכת טווח, בפרט בנוגע למימון רכישת קרקעות בייעוד זה.

7. נתונים לתחשיב

לצורך עדכון הערכת השווי, בחנו נתוני השוואה עדכניים לדירות מגורים בפרויקט הנדון וכן בפרויקטים דומים בסביבה הקרובה – מתוך מערכת מידע נדל"ן באתר רשות המיסים:

הדמיה	מחיר מוצהר למ"ר	מחיר מוצהר	שטח מדווח במ"ר	קומה	מספר חדרים	תאריך עסקה	תיאור כללי
	₪ 54,621	₪ 4,315,022	79	29	3	19/05/2024	פרויקט **"UPPER HOUSE"** 2 מגדלי מגורים בני 30 קומות הכוללים 133 יח"ד
	₪ 58,125	₪ 4,185,022	72	30	3	08/05/2024	
	₪ 49,629	₪ 5,012,522	101	16	4	03/04/2024	
	₪ 57,190	₪ 2,859,522	50	21	2	17/03/2024	
	₪ 49,477	₪ 3,710,755	75	30	3	11/02/2024	
	₪ 54,929	₪ 4,009,787	73	29	3	23/01/2024	
	₪ 50,013	₪ 5,051,287	101	30	4	18/01/2024	
	₪ 57,884	₪ 4,109,787	71	25	3	10/01/2024	
	₪ 50,052	₪ 5,055,287	101	29	4	31/12/2023	
	₪ 42,451	₪ 4,330,000	102	2	4	08/08/2024	תמ"א 38 הריסה ובניה **NEO** 2 בנייני מגורים בני 7-8 קומות הכוללים 148 יח"ד
	₪ 40,777	₪ 4,200,000	103	1	4	21/02/2024	
	₪ 43,571	₪ 4,270,000	98	2	4	09/07/2024	
	₪ 42,857	₪ 4,200,000	98	3	4	05/06/2024	
	₪ 42,653	₪ 4,180,000	98	4	4	09/04/2024	
	₪ 51,731	₪ 2,690,000	52	1	2	02/04/2024	
	₪ 39,818	₪ 4,380,000	110	6	4	26/03/2024	
	₪ 53,077	₪ 2,760,000	52	6	2	26/03/2024	
	₪ 41,359	₪ 4,260,000	103	2	4	14/03/2024	
	₪ 50,962	₪ 2,650,000	52	4	2	05/03/2024	
	₪ 40,367	₪ 4,400,000	109	3	4	21/02/2024	
	₪ 51,923	₪ 2,700,000	52	5	2	07/02/2024	
	₪ 49,649	₪ 2,830,000	57	2	2	18/01/2024	
	₪ 40,367	₪ 4,400,000	109	6	4	04/01/2024	
	₪ 41,033	₪ 3,775,000	92	7	4	25/07/2024	פינוי בינוי NEXT TLV 6 בנייני מגורים בני 8 קומות הכוללים 260 יח"ד
	₪ 49,800	₪ 2,490,000	50	4	2	03/07/2024	
	₪ 41,667	₪ 3,750,000	90	3	4	18/06/2024	
	₪ 38,384	₪ 3,800,000	99	3	4	11/04/2024	
	₪ 41,944	₪ 3,984,640	95	6	4	29/08/2024	לה גוארדיה פינוי בינוי 7 בנייני מגורים בני 16-9 קומות הכוללים 420 יח"ד
	₪ 42,329	₪ 4,021,295	95	7	4	15/08/2024	
	₪ 42,076	₪ 3,997,264	95	7	4	15/08/2024	
	₪ 42,753	₪ 4,061,508	95	8	4	07/08/2024	
	₪ 39,742	₪ 3,775,473	95	3	4	01/08/2024	
	₪ 42,497	₪ 4,037,236	95	8	4	01/08/2024	
	₪ 49,596	₪ 2,479,806	50	9	2	29/08/2024	
	₪ 49,105	₪ 2,455,253	50	8	2	29/08/2024	
	₪ 48,880	₪ 2,443,978	50	7	2	27/08/2024	
	₪ 48,634	₪ 2,383,045	49	5	2	18/08/2024	
	₪ 41,611	₪ 4,036,296	97	7	4	15/08/2024	
	₪ 48,619	₪ 2,430,944	50	7	2	15/08/2024	
	₪ 42,531	₪ 3,827,794	90	7	4	15/08/2024	
	₪ 48,884	₪ 2,444,216	50	9	2	15/08/2024	
	₪ 49,368	₪ 2,468,419	50	8	2	07/08/2024	
	₪ 46,653	₪ 2,332,625	50	3	2	07/08/2024	
	₪ 47,572	₪ 2,378,624	50	4	2	07/08/2024	
	₪ 48,400	₪ 2,420,016	50	8	2	07/08/2024	
	₪ 42,095	₪ 4,083,182	97	8	4	07/08/2024	
	₪ 48,047	₪ 2,402,345	50	5	2	07/08/2024	
	₪ 49,862	₪ 2,493,102	50	9	2	01/08/2024	
	₪ 42,766	₪ 4,148,307	97	10	4	01/08/2024	
	₪ 46,903	₪ 2,345,133	50	3	2	01/08/2024	
	₪ 48,000	₪ 2,400,000	50	4	2	01/05/2024	
	₪ 44,208	₪ 4,465,000	101	5	4	27/06/2024	פרויקט הריסה בניה YBOX נדל"ן 2 בנייני מגורים בני 8 קומות הכוללים 92 יח"ד
	₪ 38,462	₪ 4,000,000	104	1	4	27/05/2024	
	₪ 41,596	₪ 3,910,000	94	6	4	20/03/2024	
	₪ 50,917	₪ 2,444,000	48	3	2	06/03/2024	
	₪ 42,277	₪ 3,974,000	94	3	4	18/01/2024	
	₪ 40,798	₪ 3,835,000	94	5	4	09/01/2024	
	₪ 48,958	₪ 2,350,000	48	2	2	26/12/2023	
	₪ 48,698	₪ 2,581,000	53	6	2	10/03/2024	תמ"א 38 הריסה ובניה YBOX נדל"ן בניין בן 7 קומות הכולל 43 יח"ד
	₪ 46,038	₪ 2,440,000	53	4	2	31/01/2024	
	₪ 46,679	₪ 2,474,000	53	5	2	18/01/2024	

<u>סיכום:</u>

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

מספר חדרים	שטח מכר ממוצע ליח"ד (מ"ר)	שווי ממוצע למ"ר בנוי (כולל מע"מ)
2	54	₪ 51,000
3	74	₪ 50,500
4	101	₪ 44,700

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

8. <u>תחשיבים</u>

8.1 <u>שווי 85 יח"ד בשוק החופשי</u>

מס' סידורי	מס' יח"ד	דגם יח"ד	קומה	מספר חדרים	שטח מכר (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	מס' חניה	שווי יח"ד (כולל מע"מ)
1	1	A	1	4	101	14	340	₪ 4,365,000
2	4	D	1	4	101	14	339	₪ 4,365,000
3	19	G	2	3	79	13	80	₪ 3,865,000
4	25	A	3	4	101	14	83	₪ 4,415,000
5	28	D	3	4	101	14	86	₪ 4,415,000
6	31	G	3	3	79	13	87	₪ 3,890,000
7	37	A	4	4	101	14	90	₪ 4,440,000
8	40	D	4	4	101	14	93	₪ 4,440,000
9	43	G	4	3	79	13	94	₪ 3,915,000
10	49	A	5	4	101	14	97	₪ 4,465,000
11	52	D	5	4	101	14	79	₪ 4,465,000
12	55	G	5	3	79	13	80	₪ 3,940,000
13	57	I	5	3	75	12	125	₪ 3,643,000
14	61	A	6	4	101	14	126	₪ 4,490,000
15	62	B	6	3	71	12	127	₪ 3,471,000
16	63	C	6	3	73	12	128	₪ 3,569,000
17	64	D	6	4	101	14	129	₪ 4,490,000
18	67	G	6	3	79	13	130	₪ 3,965,000
19	69	I	6	3	75	12	132	₪ 3,668,000
20	73	A	7	4	101	14	135	₪ 4,515,000
21	74	B	7	3	71	12	136	₪ 3,496,000
22	75	C	7	3	73	12	137	₪ 3,594,000
23	76	D	7	4	101	14	138	₪ 4,515,000
24	79	G	7	3	79	13	76	₪ 3,990,000
25	80	H	7	3	72	12	139	₪ 3,545,000
26	81	I	7	3	75	12	77	₪ 3,693,000
27	85	A	8	4	101	14	140	₪ 4,540,000
28	86	B	8	3	71	12	141	₪ 3,521,000
29	87	C	8	3	73	12	142	₪ 3,619,000
30	88	D	8	4	101	14	143	₪ 4,540,000
31	91	G	8	3	79	13	78	₪ 4,015,000
32	92	H	8	3	72	12	144	₪ 3,570,000
33	93	I	8	3	75	12	79	₪ 3,718,000
34	96	L	8	2	55	10	81	₪ 2,830,000
35	97	A	9	4	101	14	145	₪ 4,565,000
36	98	B	9	3	71	12	146	₪ 3,546,000
37	99	C	9	3	73	12	147	₪ 3,644,000
38	100	D	9	4	101	14	148	₪ 4,565,000
39	103	G	9	3	79	13	82	₪ 4,040,000
40	104	H	9	3	72	12	149	₪ 3,595,000
41	105	I	9	3	75	12	84	₪ 3,743,000
42	108	L	9	2	55	10	85	₪ 2,855,000

מס' סידורי	מס' יח"ד	דגם יח"ד	קומה	מספר חדרים	שטח מכר (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	מס' חניה	שווי יח"ד (כולל מע"מ)
43	109	A	10	4	101	14	150	₪ 4,590,000
44	110	B	10	3	71	12	151	₪ 3,571,000
45	111	C	10	3	73	12	152	₪ 3,669,000
46	112	D	10	4	101	14	153	₪ 4,590,000
47	113	E	10	2	54	10	88	₪ 2,829,000
48	114	F	10	2	54	10	89	₪ 2,829,000
49	115	G	10	3	79	13	91	₪ 4,065,000
50	116	H	10	3	72	12	154	₪ 3,620,000
51	117	I	10	3	75	12	92	₪ 3,768,000
52	119	K	10	2	54	10	95	₪ 2,829,000
53	120	L	10	2	55	10	96	₪ 2,880,000
54	121	A	11	4	101	14	155	₪ 4,615,000
55	122	B	11	3	71	12	156	₪ 3,596,000
56	123	C	11	3	73	12	157	₪ 3,694,000
57	124	D	11	4	101	14	158	₪ 4,615,000
58	125	E	11	2	54	10	77	₪ 2,854,000
59	126	F	11	2	54	10	78	₪ 2,854,000
60	127	G	11	3	79	13	81	₪ 4,090,000
61	128	H	11	3	72	12	159	₪ 3,645,000
62	129	I	11	3	75	12	160	₪ 3,793,000
63	131	K	11	2	54	10		₪ 2,654,000
64	132	L	11	2	55	10		₪ 2,705,000
65	1	A	1	4	101	14	361	₪ 4,365,000
66	4	D	1	4	101	14	360	₪ 4,365,000
67	13	A	2	4	101	14	359	₪ 4,390,000
68	16	D	2	4	101	14	358	₪ 4,390,000
69	25	A	3	4	101	14	357	₪ 4,415,000
70	28	D	3	4	101	14	356	₪ 4,415,000
71	37	A	4	4	101	14	355	₪ 4,440,000
72	40	D	4	4	101	14	354	₪ 4,440,000
73	49	A	5	4	101	14	353	₪ 4,465,000
74	52	D	5	4	101	14	352	₪ 4,465,000
75	61	A	6	4	101	14	351	₪ 4,490,000
76	64	D	6	4	101	14	350	₪ 4,490,000
77	73	A	7	4	101	14	349	₪ 4,515,000
78	76	D	7	4	101	14	348	₪ 4,515,000
79	85	A	8	4	101	14	347	₪ 4,540,000
80	88	D	8	4	101	14	346	₪ 4,540,000
81	97	A	9	4	101	14	345	₪ 4,565,000
82	100	D	9	4	101	14	344	₪ 4,565,000
83	109	A	10	4	101	14	343	₪ 4,590,000
84	112	D	10	4	101	14	342	₪ 4,590,000
85	124	D	11	4	101	14	341	₪ 4,615,000
סה"כ שווי הדירות, למימוש במכר של הדירות בנפרד								**₪ 339,050,000**

ניתוח רגישות:

	שינוי בסה"כ שווי הדירות		
	-5%	**-**	**+5%**
סכום שווי סה"כ הדירות (כולל מע"מ)	₪ 322,190,400	**₪ 339,050,000**	₪ 356,143,200

8.2 48 יח"ד להשכרה – דיור בהישג יד

שווי המלאי:

מס' סידורי	מס' יח"ד	דגם יח"ד	קומה	מספר חדרים	שטח מכר (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	שווי יח"ד (כולל מע"מ)
1	13	A	2	4	101	14	4,190,000 ₪
2	14	B	2	3	71	12	3,171,000 ₪
3	15	C	2	3	73	12	3,269,000 ₪
4	16	D	2	4	101	14	4,190,000 ₪
5	17	E	2	2	54	10	2,429,000 ₪
6	18	F	2	2	54	10	2,429,000 ₪
7	20	H	2	3	72	12	3,220,000 ₪
8	21	I	2	3	75	12	3,368,000 ₪
9	23	K	2	2	54	10	2,429,000 ₪
10	24	L	2	2	55	10	2,480,000 ₪
11	26	B	3	3	71	12	3,196,000 ₪
12	27	C	3	3	73	12	3,294,000 ₪
13	29	E	3	2	54	10	2,454,000 ₪
14	30	F	3	2	54	10	2,454,000 ₪
15	32	H	3	3	72	12	3,245,000 ₪
16	33	I	3	3	75	12	3,393,000 ₪
17	35	K	3	2	54	10	2,454,000 ₪
18	36	L	3	2	55	10	2,505,000 ₪
19	38	B	4	3	71	12	3,221,000 ₪
20	39	C	4	3	73	12	3,319,000 ₪
21	41	E	4	2	54	10	2,479,000 ₪
22	42	F	4	2	54	10	2,479,000 ₪
23	44	H	4	3	72	12	3,270,000 ₪
24	45	I	4	3	75	12	3,418,000 ₪
25	47	I	4	2	54	10	2,384,000 ₪
26	48	L	4	2	55	10	2,530,000 ₪
27	50	B	5	3	71	12	3,246,000 ₪
28	51	C	5	3	73	12	3,344,000 ₪
29	53	E	5	2	54	10	2,504,000 ₪
30	54	F	5	2	54	10	2,504,000 ₪
31	56	H	5	3	72	12	3,295,000 ₪
32	59	K	5	2	54	10	2,504,000 ₪
33	60	L	5	2	55	10	2,555,000 ₪
34	65	E	6	2	54	10	2,529,000 ₪
35	66	F	6	2	54	10	2,529,000 ₪
36	68	H	6	3	72	12	3,320,000 ₪
37	71	K	6	2	54	10	2,529,000 ₪
38	72	L	6	2	55	10	2,580,000 ₪
39	77	E	7	2	54	10	2,554,000 ₪
40	78	F	7	2	54	10	2,554,000 ₪
41	83	K	7	2	54	10	2,554,000 ₪
42	84	L	7	2	55	10	2,605,000 ₪
43	89	E	8	2	54	10	2,579,000 ₪
44	90	F	8	2	54	10	2,579,000 ₪
45	95	K	8	2	54	10	2,579,000 ₪
46	101	E	9	2	54	10	2,604,000 ₪
47	102	F	9	2	54	10	2,604,000 ₪
48	107	K	9	2	54	10	2,604,000 ₪
סה"כ שווי הדירות כגמורות ומוכנות לאכלוס במעוגל							**136,500,000 ₪**

תחשיב שווי 48 יח"ד להשכרה:

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

תקופת שכירות		15
שיעור היוון		4.50%
סה"כ הכנסות מדמ"ש בערך נוכחי	**A**	**₪ 19,260,301**
שווי המלאי נכון למועד הקובע לתחשיב	B	₪ 136,525,000
שווי מלאי בתום תקופת השכירות בערכים שוטפים (לפי קצב גידול שנתי בשיעור של 1.5%)		₪ 170,687,933
ניכוי השקעה בשיפוץ דירות לקראת מכר (מחושב לפי 50K ₪ לדירה)		₪ -2,400,000
שווי המלאי נטו בתום תקופת השכירות		₪ 168,287,933
שווי המלאי בתום תקופת השכירות בערך נוכחי	C	**₪ 86,957,815**
סה"כ שווי הנכס בערך מהוון	**A+C=D**	**₪ 106,200,000**

ניתוח רגישות:

		שינוי בשיעור ההיוון		
		4.75%	4.50%	4.25%
שיעור עליה שנתי ריאלי בשווי המלאי	2.00%	₪ 109,300,000	₪ 113,000,000	₪ 116,700,000
	1.50%	₪ 102,800,000	**₪ 106,200,000**	₪ 109,700,000
	1.00%	₪ 96,800,000	₪ 99,900,000	₪ 103,200,000

8.3 סיכום שווי הנכס בכללותו

מרכיב	סה"כ שווי
85 יח"ד בשוק החופשי	₪ 339,100,000
48 יח"ד להשכרה לתקופה של 15 שנים	₪ 106,200,000
סה"כ שווי	**₪ 445,300,000**

9. ההערכה

לאור כל האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי השוק של הנכס הנדון כגמור ומוכן לאכלוס, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל, חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' – בסך כולל של **445,300,000 ₪ (ארבע מאות ארבעים וחמישה מיליון ושלוש מאות אלף שקלים חדשים).**

הערה: חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין בנושאים שנבחנו.

10. נתונים נוספים

- השווי לעיל **כולל מע"מ**.
- הנכס הנדון במתכונתו הנוכחית, הוערך על ידנו בעבר לצורך הדו"חות הכספיים של החברה, למועד 31.12.2023 בסך של 415,600 אלפי ₪.

- כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.6.2024 בעלות של 319,305 אלפי ₪.

11. <u>הצהרות</u>

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

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

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

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

בכבוד רב,

שיי טנרי
כלכלן ושמאי מקרקעין
M.B.A בהתמחות מימון

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי 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
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), שמאי מקרקעין,
M.B.A בהתמחות מימון
אלירן עמר
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)
לנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית (M.E)
ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
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
מירי ברקו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
שחר טרופ
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
שי סבג
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
דניאל גור
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
יניב רוזנפלד
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אור אברבך
שמאי מקרקעין
דוד לוגסי
בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A)
ושמאי מקרקעין
ענבל ששון
משפטנית (LL.B) 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)
מאור בן משה
כלכלן (B.A)
בנאל חוטובלי
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)

5 בנובמבר 2024
מספרנו: 39681.44/30.593

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

ג.א.נ,

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

(חלקה 150 בגוש 7131)

התבקשנו על ידי מר מואיז מרציאנו – סמנכ"ל הכספים בחברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**החברה**") לעדכן את הערכת שווי זכויותיה של החברה בנכס הנדון ליום 30.9.2024 – וזאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 39681.35, שנערכה ליום 31.12.2023 (להלן: "**חוות הדעת המקיפה**").

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

חוות דעת זו נערכה אף היא בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין בנושאים שנבחנו.

לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזאת את הסכמתנו לחברה, כי עדכון זה יצורף לדוחות הכספיים של החברה ויפורסם לציבור. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו לצרף על דרך ההפניה את עדכון זה לתשקיף המדף של החברה ולכל דוח הצעת מדף שיפורסם מכוחו וכן לדיווחיה המיידיים של החברה. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו כי עדכון זה יצורף למסמכי השעבוד של הנכס, כולו או חלקו, לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה.

ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 12.9.2024.

הננו להבהיר כי משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' מספק שרותי שמאות מקרקעין לחברה, ואולם לא קיימת תלות בין השמאים לבין החברה ו/או למזמין העבודה.

הננו להבהיר כי שכר טרחתנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.
במסגרת ההתקשרות ניתן לנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי בכפוף לתנאים מוסכמים.

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **<u>המועד הקובע להערכה</u> –** 30.9.2024.

2. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש	7131
חלקה	150
שטח החלקה (רשום) במ"ר	1,151
הפרויקט	פרויקט הריסה ובניה במסגרת תמ"א 38 (בהקמה), שיכלול בניין מגורים בן 10 קומות מעל קומת מרתף, ובסה"כ 68 יח"ד
הנכס נשוא ההערכה	26 יח"ד המיועדות להימסר לחברה כגמורות ומוכנות לאכלוס
הזכויות המשפטיות המוערכות	זכות חוזית לבעלות פרטית, ללא מגבלה קניינית להשכרה
כתובת עירונית	רח' מבצע סיני 21, בת ים

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

על חלקה 150 בגוש 7131 מצוי בשלבי הקמה פרויקט הריסה ובניה במסגרת תמ"א 38, המיועד לכלול בניין מגורים בן 10 קומות מעל קומת מרתף ובסה"כ 68 יח"ד, כאשר הנכס נשוא ההערכה הינו 26 יח"ד המיועדות להימסר לחברה כגמורות ומוכנות לאכלוס.

<u>תצלום אוויר עם סימון[1] בנייני המגורים בפרויקט</u>



הנכס נשוא ההערכה – ללא שינוי מחוות הדעת המקיפה.

[1] סימון סכמתי – להמחשה בלבד.

4. **<u>המצב התכנוני</u>** – ללא שינוי מחוות הדעת המקיפה.

5. **<u>המצב המשפטי</u>** – ללא שינוי מחוות הדעת המקיפה.

6. **<u>מצב השוק</u>**

החודשים האחרונים ערב מלחמת "חרבות ברזל" התאפיינו בסביבת אינפלציה גבוהה ותנודתית בעולם ובישראל בהשוואה לשנים האחרונות, וזאת מעל הגבול העליון של היעד, כנובע מאירועים כלכליים 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 במקביל 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%, 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.

<u>ענף הנדל"ן למגורים:</u>

עפ"י סקירת ענף הנדל"ן למגורים אוגוסט 2024 – אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר, עולה כי בחודש אוגוסט 2024 נרכשו 7,514 דירות, דבר המשקף צמיחה מתונה של פחות משיעור של 1% בהשוואה לאוגוסט 2023.

בניכוי המכירות שבסבסוד ממשלתי, עמד מספר העסקאות בשוק החופשי על 6,811, המהווה גידול של 7% בהשוואה לאוגוסט אשתקד.

ביחס להיסטוריית מספר העסקאות בשוק החופשי בחודשי אוגוסט מאז תחילת שנות האלפיים נמצא כי מספר העסקאות באוגוסט 2024 מדורג בשליש התחתון של הדירוג ההיסטורי, כנובע, בין היתר, מרמה נמוכה של עסקאות יד 2 ובדירות חדשות אשר נרשמה התמתנות בשיעור הגידול בעסקאות.

מכירות הקבלנים בשוק החופשי בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכמו לסה"כ 2,650 דירות, דבר המהווה גידול משמעותי של 24% בהשוואה לאוגוסט אשתקד.

ביחס לדירות יד שניה, סה"כ העסקאות בחודש אוגוסט עמד על 4,161 דירות, דבר המהווה ירידה של 3% בהשוואה לאוגוסט אשתקד.

7. נתונים לתחשיב

לצורך עדכון הערכת השווי, בחנו נתוני השוואה עדכניים לדירות מגורים בפרויקט הנדון וכן בפרויקטים דומים בסביבה הקרובה – מתוך מערכת מידע נדל"ן באתר רשות המיסים:

תיאור פרויקט	תאריך	מספר חדרים	קומה	שטח במ"ר	מחיר מוצהר	מחיר מוצהר למ"ר	הדמיה
הנכס הנדון	31/7/2024	3	2	61	₪ 2,140,000	₪ 35,082	
	17/7/2024	3	2	61	₪ 2,050,000	₪ 33,607	
	17/7/2024	3	2	61	₪ 2,110,000	₪ 34,590	
	17/7/2024	3	4	61	₪ 2,100,000	₪ 34,426	
	11/7/2024	3	2	61	₪ 2,110,000	₪ 34,590	
מבצע סיני 14-2 14 בנייני מגורים בני 10 קומות הכוללים 834 יח"ד	15/09/2024	3	6	68	₪ 2,286,523	₪ 33,625	
	30/08/2024	3	7	75	₪ 2,536,523	₪ 33,820	
	26/08/2024	3	6	68	₪ 2,306,523	₪ 33,919	
	14/08/2024	3	6	76	₪ 2,521,523	₪ 33,178	
	14/08/2024	3	1	70	₪ 2,510,000	₪ 35,857	
	06/08/2024	3	5	76	₪ 2,496,523	₪ 32,849	
	31/07/2024	3	5	68	₪ 2,280,000	₪ 33,529	
	31/07/2024	3	5	76	₪ 2,478,523	₪ 32,612	
	31/07/2024	3	8	75	₪ 2,466,523	₪ 32,887	
	29/07/2024	3	7	73	₪ 2,346,523	₪ 32,144	
	18/07/2024	3	5	68	₪ 2,296,523	₪ 33,772	
	25/06/2024	3	6	73	₪ 2,306,523	₪ 31,596	
	03/06/2024	3	6	76	₪ 2,556,522	₪ 33,638	
	27/05/2024	3	6	73	₪ 2,296,523	₪ 31,459	
	22/05/2024	3	8	68	₪ 2,306,523	₪ 33,919	
	22/05/2024	3	6	76	₪ 2,496,523	₪ 32,849	
	02/05/2024	3	8	68	₪ 2,306,523	₪ 33,919	
	17/04/2024	3	6	75	₪ 2,476,522	₪ 33,020	
	16/04/2024	3	5	68	₪ 2,231,523	₪ 32,817	
	14/04/2024	3	7	76	₪ 2,456,523	₪ 32,323	
	31/03/2024	3	5	75	₪ 2,456,523	₪ 32,754	
	31/03/2024	3	6	68	₪ 2,256,523	₪ 33,184	
	31/03/2024	3	6	68	₪ 2,256,523	₪ 33,184	
	31/03/2024	3	7	68	₪ 2,256,523	₪ 33,184	
	31/03/2024	3	7	68	₪ 2,250,000	₪ 33,088	
	31/03/2024	3	8	68	₪ 2,250,000	₪ 33,088	
	31/03/2024	3	8	68	₪ 2,250,000	₪ 33,088	
	26/03/2024	3	8	73	₪ 2,346,288	₪ 32,141	
	16/03/2024	3	7	75	₪ 2,250,000	₪ 30,000	
	08/03/2024	3	5	75	₪ 2,406,288	₪ 32,084	
	25/02/2024	3	5	73	₪ 2,296,288	₪ 31,456	
	17/01/2024	3	6	76	₪ 2,436,288	₪ 32,056	
	15/01/2024	3	5	76	₪ 2,446,288	₪ 32,188	
מבצע סיני 27-25 2 בנייני מגורים בני 13 קומות הכוללים 134 יח"ד	12/03/2024	3	4	81	₪ 2,658,158	₪ 32,817	
	26/02/2024	3	2	81	₪ 2,536,421	₪ 31,314	
	20/02/2024	3	4	81	₪ 2,617,263	₪ 32,312	
	20/02/2024	3	12	81	₪ 2,789,052	₪ 34,433	
	15/02/2024	3	2	81	₪ 2,583,915	₪ 31,900	
	13/02/2024	3	1	81	₪ 2,304,000	₪ 28,444	
	13/02/2024	3	3	81	₪ 2,600,421	₪ 32,104	
	31/01/2024	3	2	81	₪ 2,549,631	₪ 31,477	
	16/01/2024	3	1	81	₪ 2,485,895	₪ 30,690	

סיכום:

מניתוח הנתונים לעיל, ובהתחשב, בין היתר, בשטחי יחידות הדיור, מספר קומות ותוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, הגענו לכלל דעה כי ניתן לבסס את ערך השווי הבסיסי לדירת 3 חדרים בשטח מכר ממוצע של 62 מ"ר בגבולות של **34,500 ₪** (כולל מע"מ).

הערה: השווי המפורט לעיל הינו בסיסי, לו הובאו בחשבון מקדמי התאמה למספר כיווני אוויר, גודל המרפסות, קומה ותוספת שווי למק' חניה.

8. תחשיבים

שווי יח"ד:

מס' סידורי	מס' דירה	קומה	מספר חדרים	שטח מכר (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	מספר חניות	שווי יח"ד (כולל מע"מ)
1	3	1	3	63	8	0	₪ 2,120,000
2	4	1	3	61	7	0	₪ 1,990,000
3	5	1	3	61	6	0	₪ 1,980,000
4	6	1	3	63	8	1	₪ 2,180,000
5	7	1	3	63	9	1	₪ 2,180,000
6	8	1	3	61	9	0	₪ 1,980,000
7	9	1	3	61	7	0	₪ 1,990,000
8	10	1	3	63	4	0	₪ 2,110,000
9	21	3	3	61	7	0	₪ 2,010,000
10	24	3	3	61	10	0	₪ 2,010,000
11	25	3	3	61	10	0	₪ 2,020,000
12	36	5	3	61	8	0	₪ 2,050,000
13	37	5	3	61	7	0	₪ 2,040,000
14	40	5	3	61	10	0	₪ 2,040,000
15	44	6	3	61	8	0	₪ 2,070,000
16	45	6	3	61	7	0	₪ 2,050,000
17	48	6	3	61	10	0	₪ 2,060,000
18	49	6	3	61	10	0	₪ 2,060,000
19	59	8	3	63	23	1	₪ 2,490,000
20	60	8	3	61	8	0	₪ 2,100,000
21	61	8	3	61	7	0	₪ 2,080,000
22	62	8	3	63	9	1	₪ 2,290,000
23	63	8	3	63	11	1	₪ 2,290,000
24	64	8	3	61	10	0	₪ 2,090,000
25	65	8	3	61	10	0	₪ 2,090,000
26	66	8	3	63	21	1	₪ 2,460,000
סה"כ שווי הדירות, למימוש במכר של הדירות בנפרד							**₪ 54,830,000**

ניתוח רגישות:

	שינוי בסה"כ שווי הדירות		
	-5%	-	+5%
סה"כ שווי הדירות (כולל מע"מ)	₪ 52,090,000	**₪ 54,830,000**	₪ 57,570,000

9. ההערכה

לאור כל האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי השוק של הנכס הנדון כגמור ומוכן לאכלוס, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל, חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' – בסך של **54,830,000 (חמישים וארבעה מיליון ושמונה מאות שלושים אלף שקלים חדשים).**

הערה: חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין בנושאים שנבחנו.

10. נתונים נוספים

- השווי לעיל **כולל מע"מ**.
- הנכס הנדון הוערך על ידנו בעבר לצורך הדו"חות הכספיים של החברה, כדלקמן:

מועד ההערכה	שווי באלפי ₪
31/12/2023	51,100
31/12/2022	49,600

- כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.6.2024 בעלות של 37,727 אלפי ₪.

11. הצהרות

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

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

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

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

בכבוד רב,

שיי טנרי
כלכלן ושמאי מקרקעין
M.B.A בהתמחות מימון

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

30.10.2024

מספרנו :2943

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

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

גוש 6986 חלקות 71 ו - 168

קמינסקה 4 ו – 6, תל אביב

מטרת חוות הדעת

לבקשת מר מואיז מרציאנו סמנכ"ל הכספים בחברת מגוריט ישראל (להלן : "**מזמין חוות הדעת**" / "**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.

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 11.9.2024.

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 30.9.2024.

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:	20 דירות מגורים חדשות ב – 2 בניינים הכלולים בפרויקט תמ"א 38 חיזוק ותוספת (דירות 3 ו – 4 חדרים בקומות קרקע וקומות 5-7) + 13 מקומות חניה + 4 מחסנים.	
כתובת:	רחוב קמינסקה 4-6, קרית שלום, תל אביב	
גוש:	6986	
חלקות:	71	168
שטח קרקע רשום:	798 מ"ר	816 מ"ר
זכויות:	בעלות פרטית (1)	

(1) זכות חוזית להירשם כבעלים פרטים בהתאם להסכם חיזוק ותוספת בניה בין המוכרים (יזם הפרויקט) לבין בעלי הזכויות בחלקות.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 21.10.2024 על ידי סהר סבן, מתמחה; ביקורים במועדים קודמים נערכו על ידי החת"מ.

2.1 תיאור הסביבה

דרום העיר תל אביב, שכונת "קריית שלום", הממוקמת מדרום לרחוב קיבוץ גלויות ושכונת שפירא, מצפון לדרך בן צבי, ממערב לכביש 20 ומחלף חולון וממזרח לרחוב לבון פנחס.

השכונה מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בני 2-4 קומות, חלקם מעל קומת עמודים, לצד בתים ותיקים צמודי קרקע. הסביבה מתפתחת ובשנים האחרונות קיימת תנופה להקמת פרויקטים להתחדשות עירונית במסגרת תמ"א 38 ותכניות פינוי בינוי בשלבי תכנון שונים.

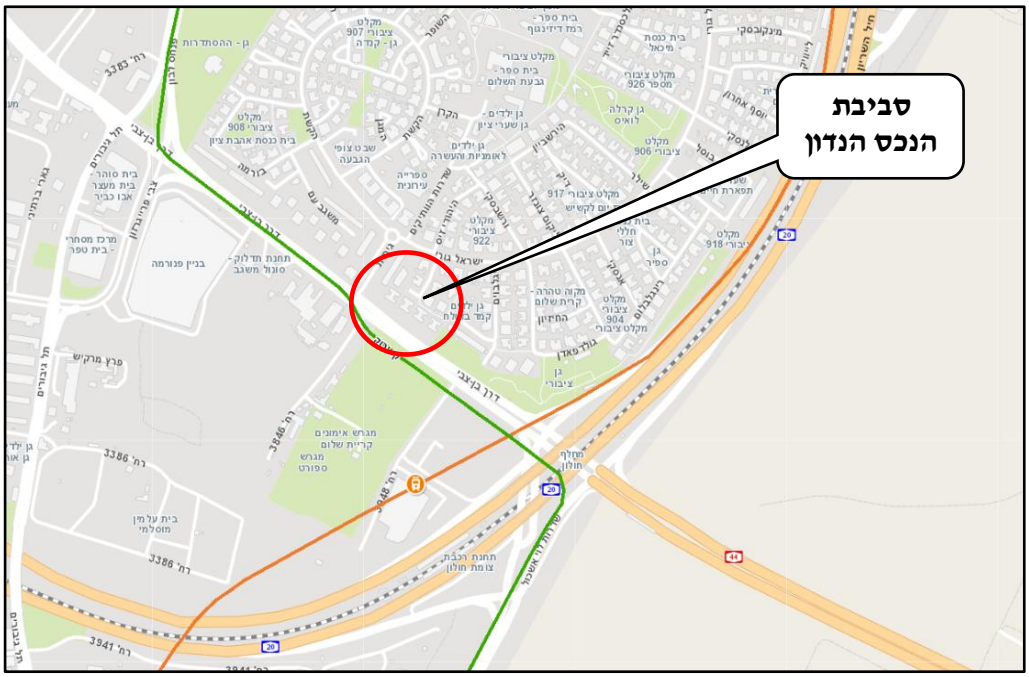
רחוב קמינסקה, צדדי, לא רציף, בחלקו סלול ומהווה כביש גישה/מגרשי חניה ובחלקו שביל להולכי רגל, מתחיל מרחוב היהודי זיס ומסתיים בצומת הרחובות ורשבסקי וגולדפאן. דרך בן צבי, ציר תנועה ראשי, שלושה מסלולים לכל כיוון (האחד מהווה נת"צ), מתחיל משד' ירושלים בצומת חולון.

בסביבת הנכס הנדון - קיימים מוסדות ציבור - בתי ספר, בתי כנסת, גני ילדים וגינות ציבוריות.

הנגישות התחבורתית טובה - לאור הקרבה לכביש ארצי מספר 20 ("נתיבי איילון"), תחנת "צומת חולון" של רכבת ישראל. הנגישות צפויה להשתפר עם הקמת קו הרכבת הקלה - הקו הירוק, אשר מתוכנן לעבור בתוואי דרך בן צבי ולכלול תחנה בכניסה הדרומית לשכונה, וכן קו המטרו M1 המתוכנן במקביל לכביש 20 עם תחנת "צומת חולון" מדרום לדרך בן צבי.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל חניה, תאורה מדרכות ועוד.

מפת איתור סביבה (הסימון להמחשה בלבד):



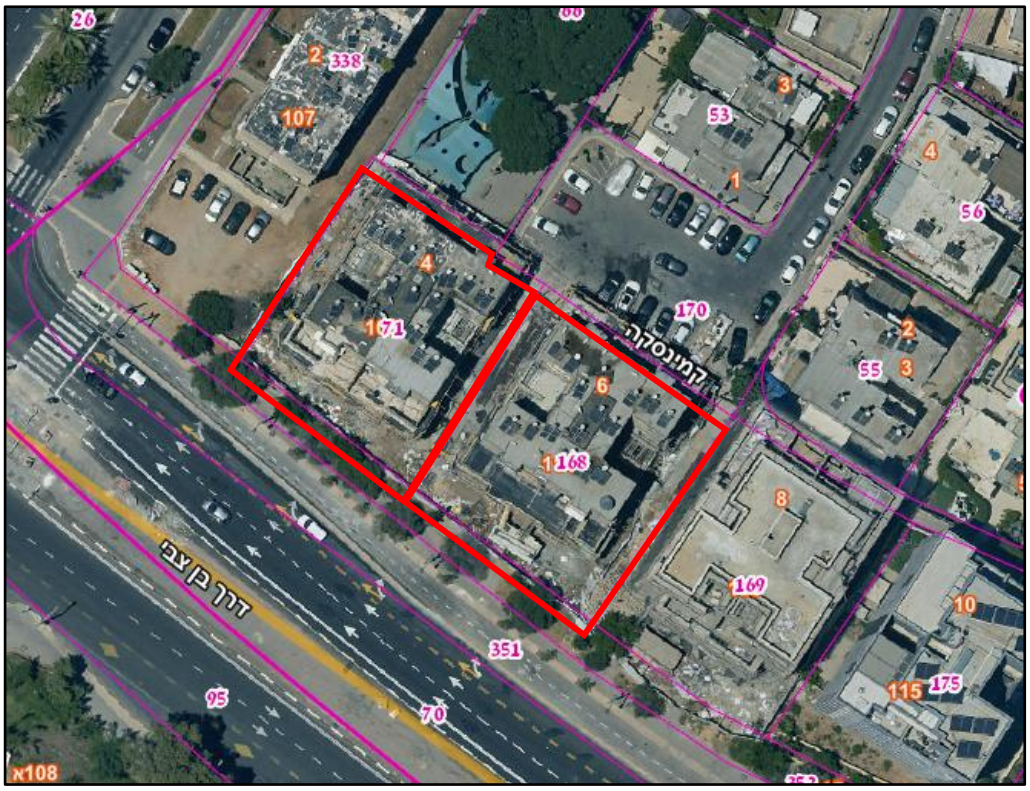
2.2 תיאור החלקה

חלקה 168 בגוש 6986 בשטח קרקע רשום של 816 מ״ר וחלקה 71 בגוש 6986 בשטח קרקע רשום של 798 מ״ר, הצמודות אחת לשניה ומהוות חטיבת קרקע רציפה, צורתן רגולרית, פני הקרקע מישוריים. לחלקות שתי חזיתות - חזית לרחוב קמינסקה ; חזית לדרך בן צבי.

על כל חלקה בנוי מבנה ותיק בן 4 קומות הכולל 16 יח״ד.

בחלקות בשלבי עבודה פרויקט תוספת וחיזוק מכוח תמ״א 38, כמפורט להלן.

תשריט החלקה (הסימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות</u>:

צפון - חזית לרחוב קמינסקה ומעברו מבנה מגורים דו קומתי וחלקה מספר 66 ביעוד לשצ"פ מפותחת ומהווה גן ציבורי.

מזרח - צלע לחלקה 169 בגוש 6986, עליה בנוי בניין מגורים וותיק בן 4 קומות (הבניין נמצא בעבודות חיזוק ותוספת מכח תמ"א 38).

דרום - חזית לדרך בן צבי ומעברו מגרשי כדורגל.

מערב - צלע לחלקה 338 בגוש 6986 עליו בנוי בניין רכבת וותיק בן 4 קומות.

2.3. תיאור הפרויקט

פרויקט מגורים מכוח תמ"א 38, לחיזוק שני מבני מגורים קיימים ותוספת בניה של 2 קומות וקומת גג חלקית, סגירת קומת העמודים המפולשת והסדרת מקומות חניה עיליים, תוספת של 24 יח"ד חדשות וסה"כ 56 יח"ד.

תיאור הבניה בקומות בכל בניין:

קומת קרקע - קיים + חדש - לובי כניסה, שתי דירות מגורים, חניות, מחסנים, חדר אשפה, חדר גז.

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

קומות 5-6 - בכל קומה 4 דירות חדשות + מרפסות.

קומה 7 - שתי דירות פנטהאוז חדשות + מרפסות גג.

בכל בניין קומת הקרקע כוללת 2 מחסנים ; בחצר בין הבניינים יוסדרו סה"כ 15 מקומות חניה + 2 חניות לרכב נכה.

נשוא חוות הדעת - 20 דירות מגורים בחלוקה לשני הבניינים, בנות 3-4 חד', להן מוצמדות 13 חניות רגילות + 4 מחסנים.

הכניסה לבניינים מרחוב קמינסקה בצפון. הגישה לקומות באמצעות פיר מעלית וחדר מדרגות המקשרים בין כל הקומות.

סטנדרט הבנייה והגמר:

שלד בטון, קירות חוץ בחיפוי קשיח משולב. בשטחים הציבוריים סטנדרט הגמר כולל חיפוי קירות בגובה לפי תכנון האדריכל, באריחי קרמיקה (רגיל או פורצלן) או אלמנטים מעוצבים בלובי כניסה ראשית (אבן ו/או קרמיקה ו/או אחר לפי עיצוב אדריכל), אינטרקום + מצלמה לדלת הכניסה לבניין. רצפת החניה אבן משתלבת ו/או אבן דשא.

הדמיה של הפרויקט:



חזית הבניין מדרך בן צבי (מבט מכיוון דרום):



2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה 20 דירות, בנות 3-4 חדרים בשני בניינים, כפי שיפורט להלן.

<u>הערות לנתוני טבלה</u>:

א. שטחי הדירות - השטחים המוצגים הינם בהתאם לחוק המכר לפי הפירוט בהסכם המכר. קיימים הפרשים קטנים ביחס לשטחי הרישוי לאור הבדלים בהנחיות למדידה.

ב. מקומות חניה - לחלק מהדירות יוצמד מקום חניה אחד רגיל ובסה"כ 13 חניות.

ג. מחסנים – יוצמדו לדירות הגן והפנטהאוז בלבד.

פירוט הדירות

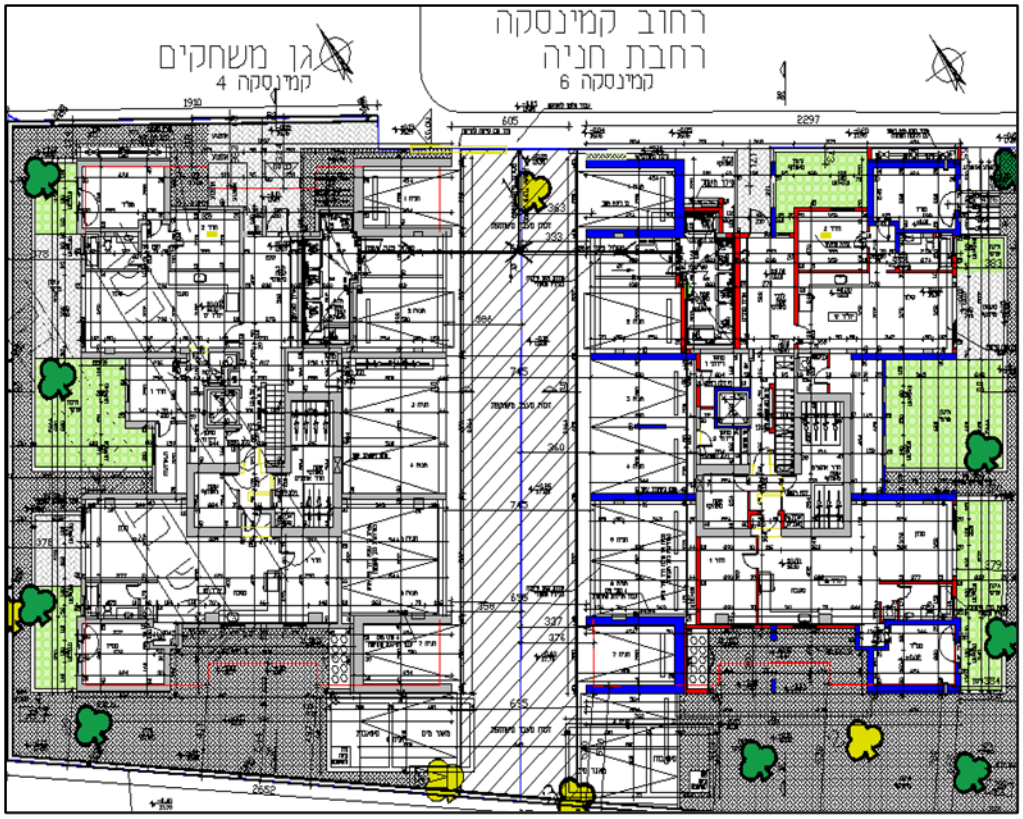
מס' דירה	מס' בניין	קומה	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת/ גינה במ"ר	מקומות חניה
17	קמינסקה 4	0	צפ'-מע'	3	90	50	1
19		5	צפ'-מז'	4	91	10	
20		5	דר'-מז'	4	91	13	1
21		5	צפ'-מע'	4	92	10	
22		5	דר'-מע'	4	90	13	1
23		6	צפ'-מז'	4	91	10	
24		6	דר'-מז'	4	91	13	1
25		6	צפ'-מע'	4	92	10	1
26		6	דר'-מע'	4	90	13	1
27		7	צפ'-מז'-דר'	4	116	61	1
17	קמינסקה 6	0	צפ' -מז'	3	89	47	1
19		5	צפ'-מז'	4	91	10	
20		5	דר'-מז'	4	91	13	1
21		5	צפ'-מע'	4	92	10	
22		5	דר'-מע'	4	90	13	1
23		6	צפ'-מז'	4	91	10	
24		6	דר'-מז'	4	91	13	1
25		6	צפ'-מע'	4	92	10	1
26		6	דר'-מע'	4	90	13	
27		7	צפ'-מע'-דר	4	116	61	1
סה"כ					**1,867**	**403**	**13**

<u>תיאור כללי של הדירות</u>

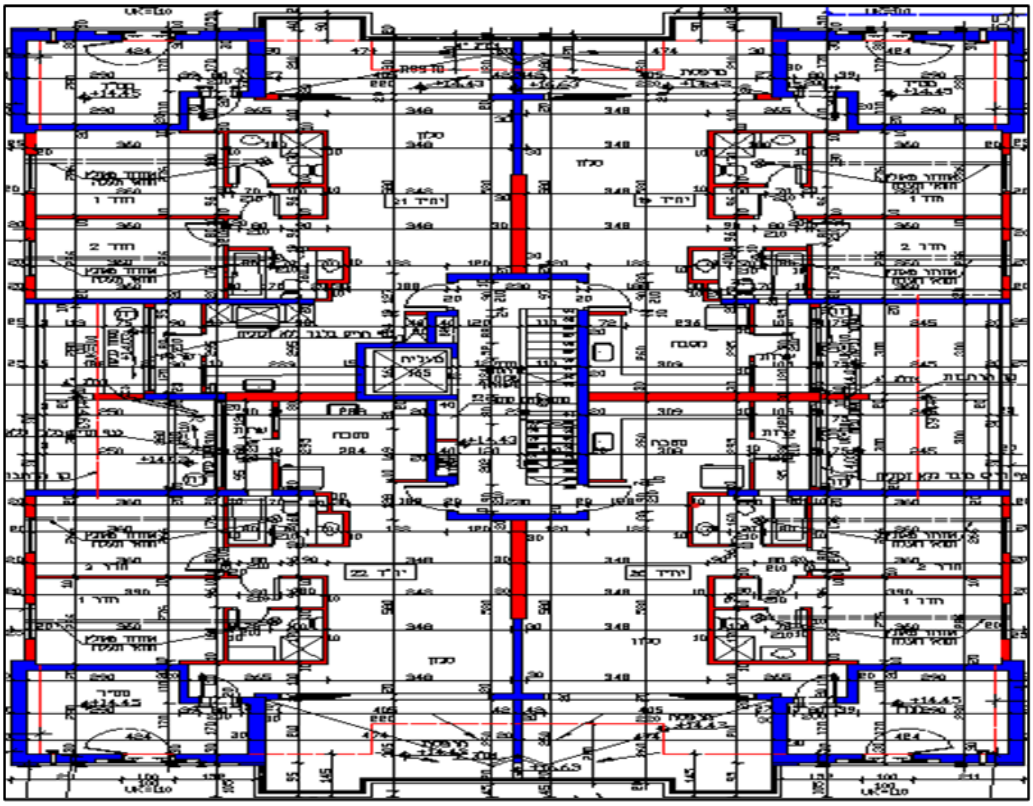
בחלוקה כללית לסלון ממנו יציאה למרפסת שמש, מטבח, חדרי רחצה הכוללים שירותים ואמבטיה, חדר שירותי אורחים (למעט בדירות 3 חדרים), חדרי שינה בהתאם לתמהיל הדירות לרבות חדר מאסטר הכולל חדר שירותים ומקלחת צמודים (למעט בדירת 3 חדרים) וכן ממ"ד.

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

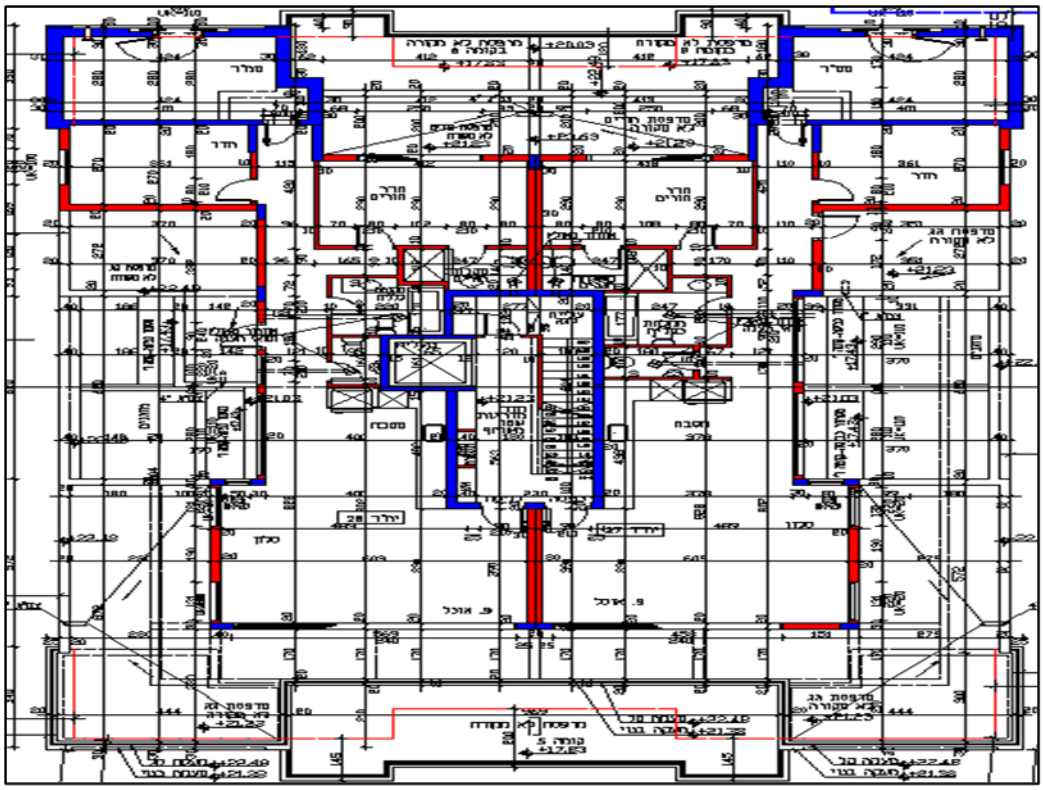
<u>קומת קרקע</u>:



קומות 5-6 (קומות טיפוסיות לשני הבניינים):



קומה 7:



2.5. רישוי

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

<u>חלקה 71</u>

- היתר בניה מס' **15857** מתאריך 23.9.1962, לבנין בן 4 קומות על עמודים, המכיל: בקומת העמודים - מקלט ביתן - אשפה, שטח פתוח וגדר.
- ובקומות א'- ד' - 4 דירות בנות 2 וחצי חדשים וח"ש בכל קומה.
- היתר בניה מס' **21-0204** מתאריך 05.04.2022, לחיזוק, שינויים ותוספת בנייה מכוח תמ"א 38 בבניין הקיים למגורים, בן 4 קומות, מעל קומת עמודים מפולשת, עם 16 יחידות דיור, הכוללים, בין היתר: חפירת מרתף חלקי למאגר מים וחדר משאבות משותפים, הוספת מערכת קירות ועמודים חיצונית בצמוד לבניין הקיים לחיזוקו, שינויים בחדר המדרגות המשותף והוספת מעלית פנימית בתוכו לכל גובה הבניין. השלמת הבנייה בקומת העמודים המפולשת ע"י תוספת 2 יח"ד חדשות בנות 2-4 חדרים, חדר לאשפה, חדר למונים משותפים ו-2 מחסנים דירתיים, חניה בין העמודים. הרחבת הדירות הקיימות ב-4 קומות טיפוסיות, הוספת ממ"דים, מרפסות מקורות ומסתורי כביסה לכל דירה. הקמת 2 קומות חדשות עם 4 יח"ד בכל קומה בנות 4 חדרים, מרפסות מקורות ובלתי מקורות בקומה העליונה עם פרגולה מעליהן. הוספת בנייה חלקית על הגג עם 2 יח"ד בנות 4-5 חדרים, מרפסות גג סביבן ופרגולות מבטון. על הגג העליון: פתרון למערכת סולרית ומנועים למזגנים. בכל דירה ממ"ד וחדרי שירות.בכל קומה, חדר מדרגות משותף עם פיר מעלית ומעברים משותפים בין הדירות. על המגרש: פיתוח השטח, גדרות בתחום המגרש ובגבולותיו, עצים לנטיעה, מעבר משותף לכניסה כלי רכב עם הבניין במגרש השכן.

פתרון לחנייה עבור 12 מקומות הנדרשים על פי התקן ניתן ע"י סידור 7 מקומות חניות פיזיים וחנייה לרכב נכה בין העמודים בקומת הקרקע ופתרון חלופי להסדר 5 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ניתן על ידי השתתפות בקרן חניה.

לאחר התוספת, הבניין מוצע עם 28 יח"ד וביניהן: 16 דירות קיימות ו-12 דירות חדשות.

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

עיקרי במ"ר	שירות במ"ר	סה"כ בבנין במ"ר	מרפסות במ"ר	מרפסות גג במ"ר
2,148	778	2,926	311	143

<u>חלקה 168</u>

- היתר בניה מס׳ **15858** מתאריך 28.9.1962, לבנין בן 4 קומות על עמודים המכיל: בקומת עמודים - מקלט, ביתן פחי אשפה, שטח פתוח וגדר. ובקומות א׳ - ד׳ - 4 דירות בנות 2 וחצי חדרים וח״ש בכל קומה.
- היתר בניה מס׳ **21-0506** מתאריך 05.04.2022, לחיזוק, שינויים ותוספת בנייה מכוח תמ״א 38 בבניין הקיים למגורים, בן 4 קומות, מעל קומת עמודים מפולשת, עם 16 יחידות דיור, הכוללים, בין היתר: חפירת מרתף חלקי למאגר מים וחדר משאבות משותפים, הוספת מערכת קירות ועמודים חיצונית בצמוד לבניין קיים לחיזוקו, שינויים בחדר המדרגות המשותף והוספת מעלית פנימית בתוכו לכל גובה הבניין. השלמת הבנייה בקומת העמודים המפולשת ע״י תוספת 2 יח״ד חדשות בנות 3 חדרים, חדר לאשפה, חדר למונים משותפים ו-2 מחסנים דירתיים, חניה בין העמודים. הרחבת הדירות הקיימות ב-4 קומות טיפוסיות, הוספת ממ״דים, מרפסות מקורות ומסתורי כביסה לכל דירה. הקמת 2 קומות חדשות עם 4 יח״ד בכל קומה בנות 4 חדרים, מרפסות מקורות ובלתי מקורות בקומה העליונה עם פרגולה מעליהן. הוספת בנייה חלקית על הגג עם 2 יח״ד בנות 4 חדרים, מרפסות גג סביבן ופרגולות מבטון. על הגג העליון: פתרון למערכת סולרית ומנועים למזגנים. בכל דירה: ממ״ד וחדרי שירות. בכל קומה: חדר מדרגות משותף עם פיר מעלית ומעברים משותפים בין הדירות. על המגרש: פיתוח השטח, גדרות בתחום המגרש ובגבולותיו, עצים לנטיעה, מעבר משותף לכניסה כלי רכב עם הבניין במגרש השכן.

פתרון לחנייה עבור 12 מקומות הנדרשים על פי התקן ניתן על ידי סידור 8 מקומות חניות פיזיים וחנייה לרכב נכה בין העמודים בקומת הקרקע ופתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן על ידי השתתפות בקרן חניה.

לאחר התוספת, הבניין מוצע עם 28 יח״ד וביניהן: 16 דירות קיימות ו-12 דירות חדשות.

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

עיקרי במ״ר	שירות במ״ר	סה״כ בבנין במ״ר	מרפסות במ״ר	מרפסות גג במ״ר
2,197	720	2,917	270	127

3. מצב משפטי

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

<u>רקע</u>

- ביום 6.2.2017 וביום 4.9.2017, היזם, חברת "רחוב קמינסקה, גוש 6986 חלקות 71 ו-168 בע"מ" ח.פ. 515447605 (להלן: "החברה"), חתמה על הסכמים לביצוע פרויקט חיזוק ותוספת בניה במסגרת תמ"א 38, כפי שיפורט להלן, עם בעלי הדירות בשני הבניינים נשוא חוות הדעת.
- הפרויקט הינו פרויקט חיזוק ותוספת בניה לפי תמ"א 38, לפיו החברה תחזק את הבניינים הקיימים ואליהם תוסיף 12 דירות חדשות בכל בניין, שיהיו כל אחד בתום הפרויקט בני שבע קומות ועשרים ושמונה דירות, כולל שתי דירות גן ושני פנטהאוזים (להלן: "הפרויקט").
- ביום 23.2.2022 מכרה החברה, לחברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "מגוריט"), 20 דירות מגורים חדשות בפרויקט.

3.1. נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הבתים המשותפים אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 29.10.2024:

<u>חלקה 71</u>

חלקה 71 בגוש 6986 בשטח קרקע רשום של 798 מ"ר.

קיימות 18 תתי חלקות (כולל הרכוש המשותף ויחידה רישומית לצרכי הפרויקט) בבעלות של פרטיים שונים, קיים תקנון מתוקן.

הערות רלוונטיות לחוות הדעת החלים על כל תתי החלקות –

- הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו. הערות: ראה בקשה מיום 14.8.2019 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין, השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע סגול וסגול מקוקו יועדו לשמש את כל בעלי הדירות ויהוו רכוש משותף.
- הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת חברת "רחוב קמינסקה, גוש 6986 חלקות 71 ו-168 בע"מ" (למעט תתי חלקות 1, 14 ו - 17);
- הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל – סע' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך – 1960.

<u>חלקה 168</u>

חלקה 168 בגוש 6986 בשטח קרקע רשום של 816 מ"ר.

קיימות 18 תתי חלקות (כולל הרכוש המשותף ויחידה רישומית לצרכי הפרויקט) בבעלות של פרטיים שונים, קיים תקנון מתוקן.

הערות רלוונטיות לחוות הדעת החלים על כל תתי החלקות –

- הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו. הערות: ראה בקשה מיום 14.8.2019 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין, השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע סגול וסגול מקוקו יועדו לשמש את כל בעלי הדירות ויהוו רכוש משותף.
- זיקת הנאה לטובת עיריית תל אביב-יפו, כפופה: זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל לצורך תחזוקה וטיפול בצינור ניקוז למקרקעין הזכאים על פני שטח 18 מ״ר המסומן באות C צבוע בצבע ירוק.
- הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת חברת ״רחוב קמינסקה, גוש 6986 חלקות 71 ו-168 בע״מ״;
- הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל – סע׳ 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש״ך – 1960.

3.2. הסכם מכר

תמצית הסכם המכר שנחתם ביום 23.2.2022 בין חברת ״רחוב קמינסקה, גוש 6986 חלקות 71 ו-168 בע״מ״ (להלן: ״**המוכרת**״) לבין מגוריט ישראל בע״מ מצד שני (להלן ״**הקונה**״):

<u>המקרקעין</u>: רחוב קמינסקה 4 ו – 6 בתל אביב, חלקות 71 ו-168 בגוש 6986.

<u>הפרויקט</u>: חיזוק, שיפוץ ובניית תוספת דירות לשני בנייני מגורים שיהיו כל אחד בתום הפרויקט בני שבע קומות ועשרים ושמונה דירות, כולל שתי דירות גן ושני פנטהאוזים.

<u>הממכר/הדירה</u>: רשימת הדירות והצמדותיהן (מחסן וחניה) בהתאם לנספח ב׳ להסכם, הכוללת 20 דירות בנות 3-4 חדרים, בקומות קרקע, 5,6 ו-7 + 13 מקומות חניה + 4 מחסנים בשני הבניינים כמפורט לעיל בסע׳ 2.4. לרבות החלקים ברכוש המשותף אשר יוצמדו אליהן.

<u>מסירת החזקה</u>: תוך 36 חודשים מיום חתימת ההסכם. קיימת אורכה של 9 חודשים ככל ולא ינתן פס״ד או החלטת המפקחת על המקרקעין המאפשרת ביצוע הפרויקט ביחס לבעלי הדירות שטרם חתמו.

<u>התמורה</u>: סה״כ מחיר רשימת הדירות הינו 47,200,200 ₪ כולל מע״מ. מחיריהן של כל דירה ודירה מצוינים בנספח התשלומים לחוזה המכר. בנוסף, על כל יח״ד ישולם הוצאות משפטיות הכרוכות ברישום הזכויות, אגרות ומדידות.

תשלומים בגין התמורה -

- סך של 7% מהתמורה בתוך 3 ימים מהמועד בו המוכרת תחתום על הסכם ליווי פיננסי.
- סך של 18% מהתמורה בתוך 3 ימי עסקים ממועד מסירת השוברים.
- סך של 20% מהתמורה לא יאחור מארבעה חודשים לאחר תחילת הבניה.
- סך של 20% מהתמורה לא יאוחר מתשעה חודשים לאחר התחלת הבניה.

- סך של 25% מהתמורה לא יאוחר משישה עשר חודשים לאחר התחלת הבניה.
- סך של 10% מהתמורה לא יאוחר משלושה ימי עסקים בטרם מסירת החזקה.

כל הסכומים מוצמדים למדד מחירי תשומות הבניה למגורים, בתנאים.

<u>הערה לתמורה</u>: ככל ו - 4 הדירות אשר נותרות בידי היזם, ימכרו בלמעלה מ - 11.6 מ' ₪ לא יחול שינוי בתמורה, ככל והדירות כאמור, ימכרו בפחת מ - 11.6 מ' ₪ יופחת ההפרש שבין 11.6 מ' ₪, לבין מחיר מכירת הדירות כאמור מהתמורה ע"פ החוזה. ההתחשבנות תיערך עובר לביצוע התשלום האחרון במסירה או לאחר מכירת הדירות - לפי המוקדם.

<u>ערבות חוק מכר</u>: המוכרת תבטיח כל הכספים שעל הרוכש לשלם ע"פ ההסכם בערבות ו/או בפוליסת ביטוח ע"פ ההגדרה בחוק המכר (דירות).

<u>רכוש משותף</u>: החל ממועד המסירה - בין אם מתגורר הרוכש בדירה ובין אם לאו, מתחייב הרוכש לשאת ושלם הוצאות החזקת הדירה ואת חלקן היחסי בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף שבבית ו/או הפרויקט.

<u>מיסים</u>: כל צד ישא במיסים החלים עליו עפ"י כל דין.

3.3. אישור מעורכי הדין של הפרויקט

התקבל מכתב מתאריך 17.11.2024 ממשרד עורכי הדין דורון נוימן ושות' המאשר כי:

החברה התקשרה עם בעלי הדירות הקיימות במקרקעין בחוזה לביצוע פרויקט תמ"א 38/1 חיזוק ובניה. לפיו החברה תבנה במקרקעין 24 דירות מגורים בשני בניינים (12 דירות בכל בניין) עבור החברה, ושיפוץ הגדלה וחיזוק של 32 דירות מגורים עבור בעלי הזכויות במקרקעין.

על רוב זכויות הבעלים בדירות הקיימות רשומה הערת אזהרה לטובת החברה בגין חוזה הפרויקט.

ביום 23.2.2022 נחתם בין חברת מגוריט לחברה הסכם למכירת 20 יחידות דיור (להלן: "חוזה המכר").

בהתאם לחוזה המכר ובכפוף לקיום תנאיו, החברה מכרה למגוריט 20 דירות מגורים.

החברה התקשרה בחוזה ליווי פיננסי ובמסגרת זו שועבדו זכויות הבעלים והחברה ביחידה הרישומית שנרשמה בחלקה 168 ובפרויקט, לרבות הדירות הנ"ל, לטובת כלל חברה לביטוח בע"מ ומכלול מימון נדל"ן בע"מ, במשכנתה, אגרת חוב ובמשכון בדרגה ראשונה והתשלומים עבור הדירות ישולמו לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס שוברים ויובטחו בפוליסת ביטוח בהתאם לחוק המכר דירות.

נכון למועד המכתב, לא התקבלה להעברת זכויות בדירות.

אישור זה משקף את מצב הזכויות הרשום בספרי החברה בלבד, ואין הוא משקף קיומם של שעבודים ו/או עיקולים הרשומים אצל רשם המשכונות ו/או בלשכת רישום המקרקעין או בכל גוף אחר.

<u>הערה</u> - לאור העובדה כי טרם הושלמה עסקת רכישת הנכס וכן טרם הושלם הפרויקט לא ניתן לקבל אישור זכויות מלא מחברה משכנת. לאור האמור, המידע המופיע בפרק זה הינו חסר ואינו משקף קיומם של שעבודים ו/או עיקולים הרשומים אצל רשם המשכונות ו/או בכל גוף, ככל שקיימים.

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות המאושרות

תכניות	י.פ.	מתן תוקף	מהות התכנית
תא/312	719	26/11/1959	תכנון מחדש של שטחים
תא/778	1177	29/04/1965	בינוי - לאורך דרך ירושלים
תא/1680	2770	10/12/1981	בניה על גגות בתים
תא/מ	2829	24/06/1982	שינוי אחוזי בניה
03/06/2016		20/04/1985	רישום שיכונים בשכ' קרית שלום
2230א	3661	23/05/1989	הרחבת דיור
2691	4490	11/02/1997	הוראות להרחבת דיור
2710	4540	03/07/1997	הקמת מעליות בבניינים קיימים
ע1	5264	18/03/2003	מרתפים
תמ"א 38/3/א	6430	11/06/2012	חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה
3440	5526	10/05/2006	איחוד דירות
תא/ג/1	5705	20/08/2007	גגות
תא/5000	7407	22/12/2016	תכנית מתאר תל אביב - יפו
תת"ל/71א	7510	23/05/2017	רכבת הקלה - "הקו הירוק"
תכניות בהכנה			
תמא/70		בתכנון	תחנות מטרו
מסמכי מדיניות			
9130	8-20011-0ב	08/07/2020	מדיניות תקני חניה
9112	ב6-0020-19	04/12/2019	מדיניות תוכניות להתחדשות עירונית
9065	ב3-0012-16	23/05/2016	מדינות קביעת תמהיל גודל יח"ד

4.2 ריכוז זכויות בניה (תא/778, תא/2230/א, ע'1, ג'1)

יעוד - אזור מגורים ד'.

תכליות - מגורים.

מס' קומות - 4 מעל קומות עמודים.

צפיפות - 16 יח"ד לבניין.

זכויות בניה -דירות מגורים בשטח כולל של 102.95 מ"ר (לאחר הרחבות מתכינת 2230/א)

מעלית - תותר הקמת מעלית בבניינים קיימים, עם וללא תוספת בניה. הועדה המקומית

רשאית להתיר חריגה מקו בניין לצורך הקמת מגדל מבנה מעלית, בתנאים.

ח. יציאה לגג - עד 40 מ״ר ברוטו בבניה בשלבים ו-65% משטח הגג בבניה בו זמנית. הבנייה בתנאי ששטח הקומה העליונה הינו לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.

מרתף - שטח המרתף יהווה 80% משטח המגרש עד 2 קומות, גובה קומה 4 מ׳.

קווי בניין - קדמי לקמינסקה - 4 מ׳; קדמי לדרך בן צבי – 11 מ׳; צדדי - 8 מ׳;

תמ״א 38 - תוספת לבניינים במסגרת חיזוק כוללת עד 25 מ״ר (כולל ממ״ד) לכל דירה קיימת, סגירת קומת העמודים ותוספת של 2.5 קומות בקונטור הקומה החדשה (המורחבת). הקלות בקווי בניין לשם מימוש הזכויות.

5. נאותות סביבתית

5.1. איכות סביבה

הנכס מצוי בסביבת מגורים ותיקה בעיר תל אביב, 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, 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 20 דירות מגורים ב-2 בנייני מגורים.

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

הדירות והפרויקט בהליך הקמה והחברה מתכננת ליעד אותן לשכירות ארוכת טווח. למרות זאת, אין מגבלה תכנונית או משפטית על מכירת הדירות באופן פרטני, בשוק החופשי לרוכשים רבים ושונים. לפיכך, שווי הדירות הוערך ללא הפחתה לגודל, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

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

7. גורמים ושיקולים

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

- מיקום הבניינים בשכונה בדרום תל אביב, המאופיינת בבניה ותיקה, לצד סביבה מתפתחת עם תנופה בשנים האחרונות להקמת פרויקטים להתחדשות עירונית.
- שטח וצורת החלקות.
- תמהיל הדירות שטחן, מיקומן בבניין והצמדות, בהתאם להסכם המכר.

סטנדרט הבניה והגמר המתוכנן של הדירות. הפרויקט בשלבי הקמה, מועד המסירה צפוי (בהתאם להתחייבות בהסכם המכר) ברבעון 1 של שנת 2025 – אומדן השווי נערך לדירות כגמורות ומוכנות לאכלוס, לאחר קבלת טופס 4.

- רישוי – מסמכי הרישוי שאותרו בתיק הבניין.
- המצב התכנוני – בהתאם לתכניות בניין עיר מאושרות.
- המצב המשפטי – זכות להירשם כבעלים של דירות המגורים והשטחים הצמודים להן.

למועד חוות הדעת, טרם נרשמו בנסחי רישום המקרקעין הערות אזהרה לטובת החברה בגין עסקת רכישת הדירות.

החברה משלמת את התמורה לפי הסכמי הרכישה בהתאם להתקדמות הבניה. לפיכך, טרם שולמה מלוא התמורה.

התקבל אישור זכויות מאת עורכי דין של הפרויקט כפי שפורט בפרק המשפטי לעיל.

בהתאם למידע שנמסר לנו, למועד הקובע לחוות הדעת שילמה החברה סך של 90% מהתמורה החוזית.

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

8. נתוני השוואה

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

<u>פרויקטים חיזוק ותוספת מכח תמ"א 38/1 ברחוב קמינסקה</u>:

פרויקט	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
נשוא חוות הדעת	24.11.2022	4	7	111	66	₪ 3,900,000	₪ 35,135
קמינסקה 8 6986/169 תמ"א 38/1	17.6.2024	3	2	88	12	₪ 2,290,000	₪ 26,023
	22.10.2023	4	6	89	11	₪ 2,590,000	₪ 29,101
	17.11.2022	4	6	83	12	₪ 2,775,000	₪ 33,434
	17.11.2022	4	5	91	12	₪ 2,700,000	₪ 29,670
	30.11.2021	4	6	91	12	₪ 2,330,000	₪ 25,604
	16.11.2021	4	5	88	11	₪ 2,370,000	₪ 26,932
	26.7.2021	4	5	91	12	₪ 2,250,000	₪ 24,725
קמינסקה 10 6986/175 תמ"א 38/1	4.1.2022	4	7	103	65	₪ 2,900,000	₪ 28,155
	22.8.2021	3	5	81	12	₪ 2,020,000	₪ 24,938
	14.7.2021	3	5	81	12	₪ 1,710,000	₪ 21,111
	14.7.2021	4	5	89	12	₪ 2,000,000	₪ 22,472
קמינסקה 24 - תמ"א 38/1 6986/334	25.4.2024	4	5	91	11	₪ 2,650,000	₪ 29,121
	27.2.2024	4	3	91	11	₪ 2,320,000	₪ 25,495
	12.6.2023	4	5	97	11	₪ 2,850,000	₪ 29,381
	3.3.2023	4	3	91	11	₪ 2,488,000	₪ 27,341

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

פרויקט	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
משגב עם 12-16 7065/195-197 תמ"א 38/1	7.5.2024	4	6	83	12	₪ 2,700,000	₪ 32,530
	18.1.2024	3	6	84	(1)	₪ 2,800,000	₪ 33,333
	4.1.2024	4	5	84	8	₪ 2,750,000	₪ 32,738
	2.3.2023	4.5	7	106	61	₪ 4,500,000	₪ 42,453
	14.2.2023	3	5	70	12	₪ 2,700,000	₪ 38,571
	10.5.2022	4	6	80	12	₪ 2,680,000	₪ 33,500
משגב 7065/216 עם 4 תמ"א 38/1	30.7.2023	4	5	80	8-12	₪ 2,700,000	₪ 33,750
	27.4.2023	4	6	80		₪ 2,856,288	₪ 35,704
	24.5.2022	4	6	80		₪ 2,750,000	₪ 34,375

היצע בפרויקטים חיזוק ותוספת

כתובת	שטח (מ״ר)	מספר חד׳	קומה	מחיר מבוקש	מחיר מבוקש למ״ר	חניה	הערות
קמינסקה 8	73	3	קרקע	₪ 2,780,000	₪ 38,082	1	חצר- 46 מ״ר
	72	3	קרקע	₪ 3,200,000	₪ 44,444	-	חצר- 46 מ״ר
	118	4	7	₪ 3,700,000	₪ 31,356	-	מרפסת - 65 מ״ר
	100	4	6	₪ 3,190,000	₪ 31,900	-	מרפסת - 12 מ״ר
קמינסקה 26	96	4	4	₪ 3,150,000	₪ 32,813	1	
	110	4	4	₪ 3,150,000	₪ 28,636	-	מרפסת - 10 מ״ר
קמינסקה 10	81	3	5	₪ 3,500,000	₪ 43,210	-	
משגב עם 12	98	4	4	₪ 3,100,000	₪ 31,633	1	
משגב עם 4	109	4	7	₪ 4,690,000	₪ 43,028	1	מרפסת - 60 מ״ר
	120	4	קרקע	₪ 3,850,000	₪ 32,083	1	חצר- 100 מ״ר
	81	4	5	₪ 3,150,000	₪ 38,889	1	מרפסת שמש - 11 מ״ר

9. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

סוג	שטח דירה במ"ר	שווי למ"ר
4 חד'	90-92	29,500 ₪

(1) השווי מגלם מרפסת שמש.

(2) בוצעו התאמות לקומה, מקום חניה, דירות מיוחדות.

<u>תחשיב</u> -

מס' דירה	מס' בניין	קומה	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
17	קמינסקה 4	0	צפ'-מע'	3	90	50	1	3,320,000 ₪
19		5	צפ'-מז'	4	91	10	0	2,720,000 ₪
20		5	דר'-מז'	4	91	13	1	2,900,000 ₪
21		5	צפ'-מע'	4	92	10	0	2,750,000 ₪
22		5	דר'-מע'	4	90	13	1	2,870,000 ₪
23		6	צפ'-מז'	4	91	10	0	2,740,000 ₪
24		6	דר'-מז'	4	91	13	1	2,920,000 ₪
25		6	צפ'-מע'	4	92	10	1	2,950,000 ₪
26		6	דר'-מע'	4	90	13	1	2,890,000 ₪
27		7	צפ'-מז'-דר'	4	116	61	1	3,710,000 ₪
17	קמינסקה 6	0	צפ' -מז'	3	89	47	1	3,250,000 ₪
19		5	צפ'-מז'	4	91	10	0	2,720,000 ₪
20		5	דר'-מז'	4	91	13	1	2,900,000 ₪
21		5	צפ'-מע'	4	92	10	0	2,750,000 ₪
22		5	דר'-מע'	4	90	13	1	2,870,000 ₪
23		6	צפ'-מז'	4	91	10	0	2,740,000 ₪
24		6	דר'-מז'	4	91	13	1	2,920,000 ₪
25		6	צפ'-מע'	4	92	10	1	2,950,000 ₪
26		6	דר'-מע'	4	90	13	0	2,720,000 ₪
27		7	צפ'-מע'-דר	4	116	61	1	3,710,000 ₪
סה"כ					**1,867**	**403**	**13**	**59,300,000 ₪**

<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%
₪ **33,350**	₪ **31,762**	₪ **30,174**
₪ 62,265,000	₪ **59,300,000**	₪ 56,335,000

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 **59,300,000** ₪.

הערות:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.9.2024.

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

11. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך על ידנו בשנתיים האחרונות, כדלקמן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
31.12.2023	דוחות כספיים	57,990,000 ₪
31.12.2022	דוחות כספיים	59,730,000 ₪

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2024 בעלות של 47,757,000 ₪ (מוצג כמקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה)

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

30.10.2024

מספרנו: 2941

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

23 דירות מגורים בפרויקט "הרימון"

גוש 6490 חלקה 394

רחוב הרימון 2, קרית אונו

מטרת חוות הדעת

לבקשת מר מואיז מרציאנו סמנכ"ל הכספים בחברת מגוריט ישראל (להלן: "**מזמין חוות הדעת**" / "**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.

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 11.9.2024.

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 30.9.2024.

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 (1):	23 דירות מגורים בפרויקט "הרימון" (דירות 4 חדרים בקומות 1-10 בבניין מס' 2) + 23 מקומות חניה.
כתובת:	רחוב הרימון 2, קרית אונו.
גוש:	6490
חלקה:	394
שטח קרקע רשום:	1,398 מ"ר
מגרש:	102 (ע"פ תכנית 508-0134445)
זכויות:	בעלות פרטית (1)

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

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 20.10.2024 על ידי דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין; ביקורים במועדים קודמים נערכו על ידי החי"מ.

2.1 תיאור הסביבה

מרכז העיר קרית אונו, שכונת קראון, בסביבת מגורים ותיקה הנהנית בעשור האחרון מתנופת התחדשות עירונית.

הסביבה הקרובה מאופיינת בבנייני מגורים בבנייה רוויה חדשה בני 10-20 קומות לצד מבני שיכון וותיקים בני 4-5 קומות ובתים צמודי קרקע. הסביבה מתפתחת ובשנים האחרונות קיימת תנופת בניה הכוללת הקמת פרויקטים חדשים, בעיקר פרויקטים של התחדשות עירונית, כגון: "אונו הירוקה (אוכלס), "אונו פריים" (מרבית הפרויקט אוכלס), "ONO ONE" (בהקמה), "אונו וואלי" (בהקמה), לוי אשכול 155 – קבוצת כנען (בתחילת הקמה), ועוד.

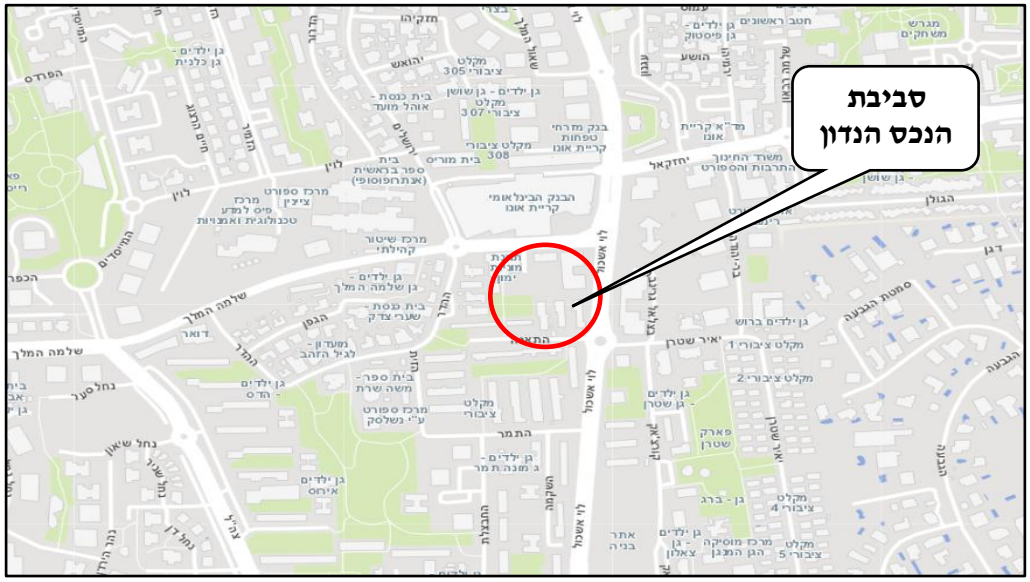
בקרבת הפרויקט קיימים מבני ציבור, בתי ספר, גינות ציבוריות ועוד. בסמוך קניון אונו, מרכז ספורט ומרכז פיס למדע טכנולוגיה ואומנות.

הרימון הינו רחוב פנימי, ללא מוצא, הממוקם במקביל וממערב לדרך לוי אשכול, הגישה לרחוב מתאפשרת מרחוב שלמה המלך.

רחוב שלמה המלך הינו רחוב ראשי המחבר בין רחוב לוי אשכול במזרח להצטלבות הרחובות גילדסגיים, דרך דורי יעקב ושדרות בן גוריון במערב.

הנגישות לאזור טובה, עקב הקרבה לצירי תחבורה ראשיים - כביש מס' 471 מצפון וכביש מס' 461 מדרום, המתחברים לכבישים ארציים מס' 4 במערב ומס' 6 ו - 40 במזרח. הנגישות צפויה להשתפר עם הקמת קו המטרו המתוכנן M3 ותחנה "שלמה המלך" המתוכננת בסמוך ממערב. הפיתוח הסביבתי מלא.

מפת איתור סביבה (הסימון להמחשה בלבד):



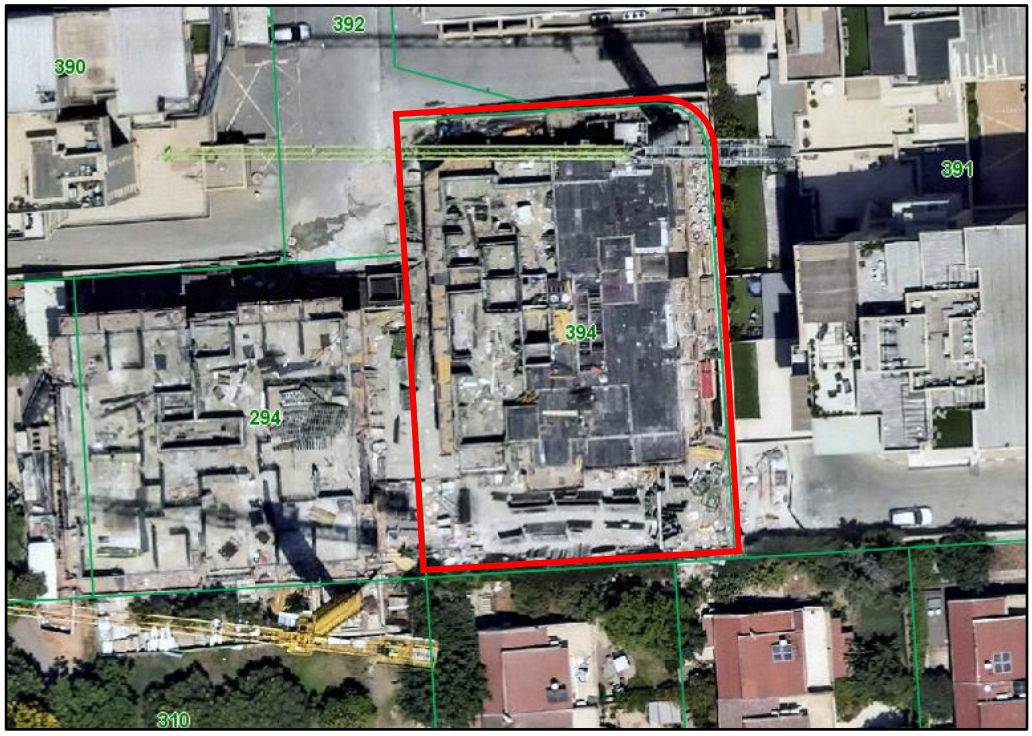
2.2. תיאור החלקה

חלקה 394 בגוש 6490 בשטח קרקע רשום של 1,398 מ״ר, ביעוד מגורים ד׳ לפי תכנית מס׳ 508-0134445, צורתה רגולרית, פני הקרקע מישוריים. לחלקה חזית חלקית לרחוב הרימון.

נכון למועד הביקור הפרויקט בשלבי בנייה מתקדמים.

על החלקה יחד עם חלקה 294 הסמוכה ממערב, מתכונן מגורים חדש במסגרת פינוי בינוי, כמפורט להלן.

תשריט החלקה מאתר ה GIS העירוני של עיריית קרית אונו (הסימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות</u>:

מערב - חזית חלקית לרחוב הרימון וחלקה 294, אשר כלולה בפרויקט פינוי בינוי המפורט להלן.

דרום - צלע לחלקה 293 עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע ותיק.

צפון מזרח - צלע לחלקה 391 עליה פרויקט מעורב הכולל 2 בניני מגורים בני 14 קומות מעל לחזית מסחרית, ומבנה מסחרי חד קומתי.

תמונה אופיינית (מבט מכיוון צפון מערב):



2.3. תיאור הפרויקט

פרוייקט פינוי בינוי במסגרתו נהרסו שני בנינים ותיקים ותחתם יוקמו שני בניני מגורים חדשים בני 11 קומות מעל קומת הקרקע ומרתפי חניה, הכוללים בסה"כ 108 יח"ד בתמהיל מגוון (3-5 חדרים, דירות גן ודירות פנטהאוז).

תיאור הבניה בקומות בכל בניין:

קומת המרתפים - 3 קומות מרתף משותף לפרויקט לשימוש חניה, מחסנים וחדרים טכניים.

קומת קרקע - לובי כניסה, דירות גן, חדרי מדרגות, תאי מיקום לאופניים, חדר אשפה, חדר גז ומבנה ציבור.

קומה 1 - 4 דירות, מועדון דיירים ומחסנים.

קומה 2 - 5 דירות.

קומות 3-10 - בכל קומה 5 דירות טיפוסיות.

קומה 11 - 3 דירות פנטהאוז + מרפסות גג.

נשוא חוות הדעת – 23 דירות מגורים, בנות 4 חד' בקומות 1-10 בבניין מספר 2 (המזרחי), להן יוצמד מקום חניה תת קרקעי.

הכניסה הראשית לבניין מתוכננת מכיוון מערב. הגישה לקומות באמצעות שני פירי מעלית וחדר מדרגות המקשרים בין כל הקומות. הכניסה והיציאה מהחניון המשותף לשני הבניינים, דרך רחוב הרימון.

הדמיית הפרויקט:



2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה 23 דירות, בנות 4 חדרים בבניין המזרחי בפרויקט, כפי שיפורטו להלן.

<u>הערות לנתוני הטבלה</u>:

א. שטחי הדירות - השטחים המוצגים הינם בהתאם לחוק המכר לפי הפירוט בהסכם המכר. קיימים הפרשים קטנים ביחס לשטחי הרישוי לאור הבדלים בהנחיות למדידה.

ב. מקומות חניה – לכל דירה יוצמד מקום חניה אחד תת קרקעי.

פירוט הדירות

מס' בניין	מס' דירה	קומה	טיפוס	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניה
102	3	1	F	צפון - מערב	4	102	15	1
	4	1	F*	צפון - מזרח	4	102	15	1
	5	1	E	דרום - מזרח	4	103	12	1
	7	2	F	צפון - מערב	4	102	15	1
	8	2	F*	צפון - מזרח	4	102	15	1
	9	2	E	דרום - מזרח	4	103	12	1
	12	3	F	צפון - מערב	4	102	15	1
	18	4	F*	צפון - מזרח	4	102	15	1
	19	4	E	דרום - מזרח	4	103	12	1
	22	5	F	צפון - מערב	4	102	15	1
	23	5	F*	צפון - מזרח	4	102	15	1
	24	5	E	דרום - מזרח	4	103	12	1
	27	6	F*	צפון - מזרח	4	102	15	1
	33	7	F*	צפון - מזרח	4	102	15	1
	37	8	F	צפון - מערב	4	102	15	1
	38	8	F*	צפון - מזרח	4	102	15	1
	39	8	E	דרום - מזרח	4	103	12	1
	42	9	F	צפון - מערב	4	102	15	1
	43	9	F*	צפון - מזרח	4	102	15	1
	44	9	E	דרום - מזרח	4	103	12	1
	47	10	F	דרום - מזרח	4	102	15	1
	48	10	F*	צפון - מזרח	4	102	15	1
	49	10	E	דרום - מזרח	4	103	12	1
סה"כ						**2,351**	**326**	**23**

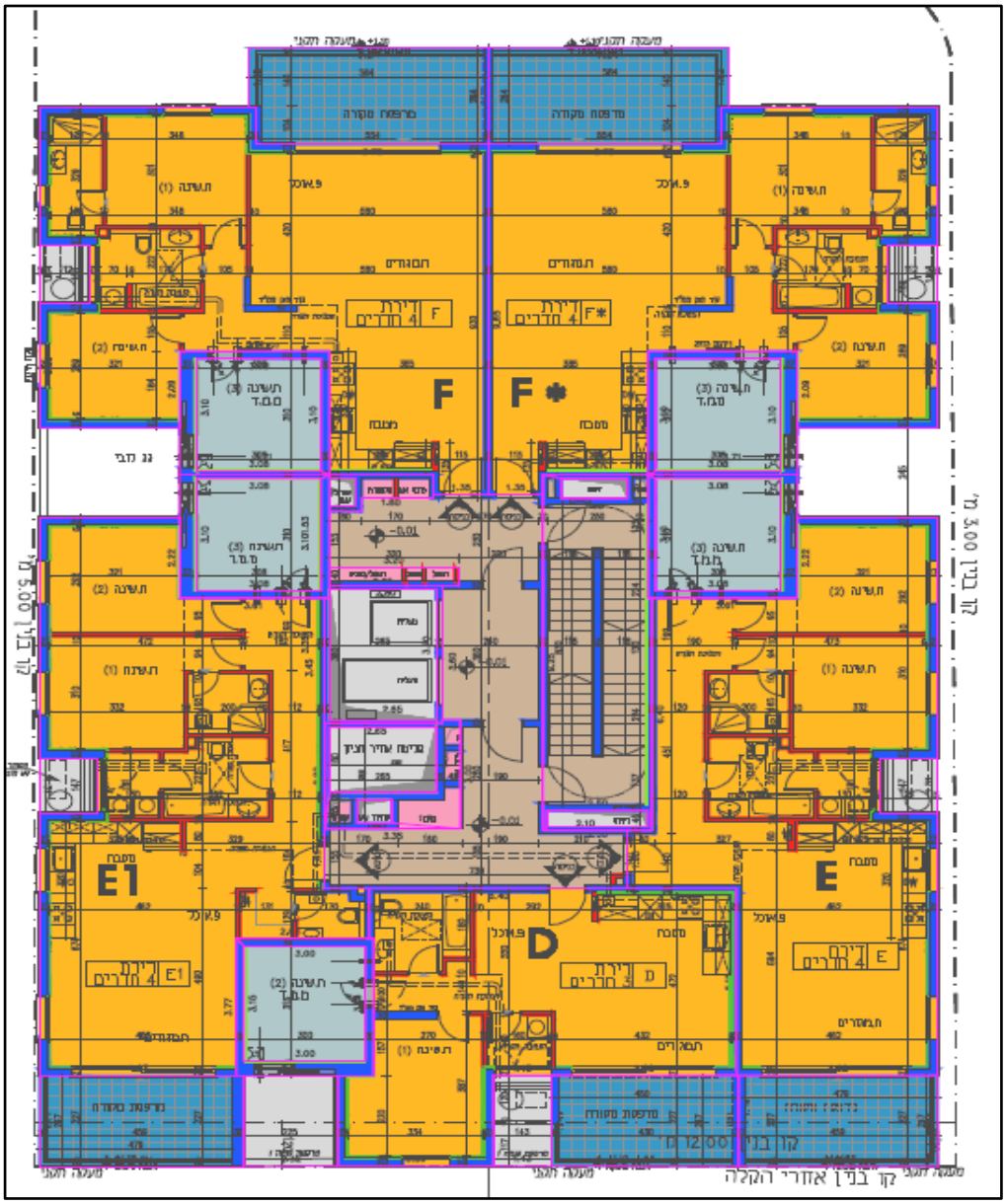
<u>תיאור כללי של הדירות</u>

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

<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>

סטנדרט הבניה והגמר יהיה טוב וכמקובל בסביבה. ריצוף X8080, תריסי גלילה חשמליים, אלומיניום, מיזוג אויר מיני מרכזי, מטבח איכותי + משטח אבן קיסר או ש"ע, דלתות פלדלת בכניסה לדירות, דלתות עץ בחדרים לובי כניסה מרווח ומעוצב, מערכת אינטרקום בכניסה לדירה כולל מסך צבעוני ועוד.

להלן לצורך התרשמות, תשריט קומה טיפוסית מתכנית היתר הבניה:



2.5 רישוי

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

- היתר בניה מס' 4224 מתאריך 4.8.2022, להריסת מבנה ובניית בנין מגורים חדש בגובה 12 קומות מעל קומת קרקע הכולל מצב"ר, ו – 3 קומות מרתף. סה"כ 55 יח"ד.

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

עילי/תת קרקעי	עיקרי במ"ר	שירות במ"ר	סה"כ בבניין במ"ר	שטח לא מקורה במ"ר
תת קרקעי		3,904.16	3,904.16	
עילי	5,509.41	1,856.81	7,366.22	685.64
סה"כ	5,509.41	5,760.97	11,270.38	685.64

<u>הקלות</u> – בהתאם להחלטת ועדה מס' 202110 מתאריך 22.11.2021 – הוחלט על תוספת של כ – 16 יח"ד בלבד לשני המבנים (בניין מס' 2 – 9 יח"ד).

3. מצב משפטי

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

<u>רקע</u>

- חברת "מצלאוי חברה לבניין בע"מ (להלן: "החברה"), חתמה בתאריך 5.1.2011 ו – 7.6.2020 על הסכם לביצוע פרויקט פינוי בינוי, עם בעלי הזכויות במקרקעין נשוא חוות הדעת, לפיו החברה תבנה במקרקעין פרויקט מגורים חדש אשר יכלול 108 דירות מגורים, מתוכן 32 עבור בעלי הזכויות. (להלן: "הפרויקט").
- ביום 28.4.2022 מכרה החברה, לחברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "מגוריט"), 23 דירות מגורים חדשות בפרויקט.

3.1. נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הבתים המשותפים אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 28.10.2024:

חלקה 394 בגוש 6490 בשטח קרקע רשום של 1,398 מ"ר.

קיימות 17 תתי חלקות (כולל הרכוש המשותף), תקנון מצוי.

תתי החלקות בבעלות של פרטיים שונים וחכירות מהוונות שונות.

הערות ומשכנתאות החלים על כל תתי החלקות (למעט תת חלקה 3) –

- הערת אזהרה לפי סע' 126 לטובת מצלאוי חברה לבנין בע"מ.
- הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל – סע' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך – 1960.
- משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ מדרגה ראשונה בשלמות.

3.2. הסכם מכר

תמצית הסכם מכר שנערך בתאריך 28.4.2022 בין מצלאוי חברה לבנין בע"מ (להלן: "**החברה**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הרוכש ו/או הקונה**"):

<u>המקרקעין</u>: חלקות 294 ו - 394 87 בגוש 6490 בקריית אונו, אשר מהווים מגרש מס' 101 ו – 102 ע"פ תב"ע 508-0134445.

<u>הבניין</u>: בניין מספר 2, אשר יבנה על מגרש 102 בו תיבננה הדירות.

<u>הממכר/הדירה</u>: רשימת דירות והצמדותיהן (מחסן וחניה) בהתאם לנספח א' להסכם, הכוללת 23 דירות בנות 4 חדרים בבניין מספר 2 כמפורט לעיל בסע' 2.4, לרבות החלקים ברכוש המשותף אשר יוצמדו אליהן, וכן אותו חלק שיוצא מהרכוש המשותף ויוצמד אליהן, אם יש כזה עפ"י התכנית הנ"ל, והכל בכפוף לאישור לשכת רישום המקרקעין.



מסירת החזקה: מועד המסירה הצפוי הינו המוקדם מבין שני המועדים הבאים: 48 חודשים מיום חתימת הסכם זה או 36 חודשים ממועד קבלת קבלת היתר בניה.

תמורה: סה"כ מחיר רשימת הדירות הינו 59,199,884 ₪ כולל מע"מ. מחיריהן של כל דירה ודירה מצוינים בנספח התשלומים לחוזה המכר. בנוסף, עבור כל יח"ד ישולם 5,144 ₪ בתוספת מע"מ, בגין הוצאות משפטיות הכרוכות ברישום הזכויות ו- 2,500 ₪ בתוספת מע"מ, בגין ביצוע מדידות והכנת תשריט הבית המשותף.

תשלומים בגין התמורה –

- סך של 4,335,000 ₪ במועד חתימה על הסכם המכר.
- סך של 25,368,000 ₪ ישולם עד 7 ימים מיום קבלת היתר הבניה.
- סך של 14,749,000 ₪ ישולם עד 12 חודשים ממועד קודם.
- סך של 8,849,000 ₪ ישולם עד 24 חודשים ממועד קודם.
- סך של 5,900,000 ₪ ישולם עד 10 ימים ממועד מסירת הדירות.

כל הסכומים מוצמדים למדד מחירי תשומות הבניה למגורים הידוע במועד הודעת החברה בדבר קבלת היתר בנייה לבניית הבניינים בפרויקט.

ערבות חוק מכר: המוכר מתחייב להבטיח את הכספים שמשלם לו הקונה באמצעות ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות).

רכוש משותף: החל ממועד המסירה – בין אם מתגורר הרוכש בדירה ובין אם לאו, מתחייב הרוכש לשאת ולשלם את הוצאות החזקת הדירה ואת חלקן היחסי בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף שבבית ו/או הפרויקט.

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

3.3. אישור מחברת מצלאוי

התקבל מכתב מתאריך 4.11.2024 מעורך הדין של חברת מצלאוי המאשר כי:

חברת מגוריט חתמה על הסכם מכר בתאריך 28.4.2022, במסגרתו רכשה מהיזם 23 דירות בנות 4 חדרים בבניין 2 הנבנה על מגרש 102 הידוע כגוש 6490 חלקות 294 ו - 394 על פי תב"ע 508-0134445 ברחוב הרימון 2-1, קריית אונו.

בהתאם למידע המצוי אצל היזם ונכון למועד אישור זה, מגוריט לא ביצעה כל העברה, מכירה או ויתור לטובת צד ג' בנוגע לזכויותיה בדירות.

היזם מסר למגוריט ערבות חוק מכר בעבור מלוא הסכומים ששולמו ליזם עד כה בגין תמורת הדירות.

<u>הערה</u> - לאור העבודה כי טרם הושלמה עסקת רכישת הנכס וכן טרם הושלם הפרויקט לא ניתן לקבל אישור זכויות מלא מחברה משכנת. לאור האמור, המידע המופיע בפרק זה הינו חסר ואינו משקף קיומם של שעבודים ו/או עיקולים הרשומים אצל רשם המשכונות ו/או בכל גוף, ככל שקיימים.

4. נתוני תכנון

המידע בפרק זה מבוסס על אתר האינטרנט ההנדסי של עיריית קרית אונו ואתר מנהל התכנון:

4.1 כלל התכניות המאושרות

תכנית	י.פ.	מתן תוקף	מהות התכנית
תגפ/447	434	18.08.1955	יח"ד לשכון עולים
תממ/66	1226	28.10.1965	תכנון מחדש להקמת שכונת מגורים
תממ/66/א	1714	19.04.1971	שינוי תכנון
תרש"צ 3/43/16		2.04.1985	רישום שיכונים ציבוריים
תממ/219	4096	1.04.1993	תשתיות
תממ/237	4119	10.06.1993	בניה על גגות בתי מגורים
תממ/311	4765	9.06.1999	שיפור תנאי דיור ברח' הרימון
קא/413	6369	30.01.2012	התחדשות עירונית ע"י חיזוק ועיבוי מבנים
508-0265942	7021	25.12.2014	פרגולות
תמא/3/38/א	7400	13.12.2016	חיזוק מבנים קיימים וחישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובנייה
508-0134445	9922	20.01.2021	פינוי בינוי רח' הרימון
508-0643635	10815	20.09.2022	תכנית מתאר כוללנית
508-1234335	12178	11.3.2024	תכנית עוגנית - קרית אונו

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת –

4.2 תכנית 508-0134445 – התחדשות עירונית רחוב הרימון

פורסמה לאישור בי.פ. 9922 בתאריך 20.1.2021.

תכנית להתחדשות עירונית ברחוב הרימון. התכנית כוללת הריסת 2 מבנים וותיקים בהם 32 יח"ד והקמת 2 מבני מגורים חדשים הכוללים 92 יח"ד ושטחי ציבור מעל לקומות מרתפים.

<u>יעוד</u> - מגורים ד'.

<u>מגרש</u> - 102.

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

<u>זכויות בניה</u> - מגורים - מעל הכניסה הקובעת: עיקרי – 5,554 מ"ר מתוכם 552 מ"ר למרפסות ו – 80 מ"ר מועדון דיירים; שירות – 2,070 מ"ר; שירות מתחת לכניסה הקובעת – 4,200 מ"ר.

מבני ציבור – מעל הכניסה הקובעת: עיקרי – 120 מ״ר; שירות – 30 מ״ר. ימוקם בקומת הקרקע בלבד.

גובה מבנה - על פי מגבלות טיסה; עד 13 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג.

קומות מרתף - 3; גובה המרתף העליון יהיה עד 6 מ׳ נטו.

קווי בניין - צידי ימני – 3 מ׳, צידי שמאלי – 5 מ׳, אחורי – 12 מ׳, קדמי – 2 מ׳.

הוראות בינוי - שטח עיקרי ממוצע ליח״ד יהיה 107 מ״ר + 12 מ״ר עיקרי למרפסת, צרוף שטח זה לדירה יהווה כסטייה ניכרת; 20% מכלל הדירות בתכנית יהיו דירות קטנות; במידה ותהיינה דירות גן יש לשמור על שטח מגונן משותף לפחות 40% משטח הגינון. בתא שטח 102 מיקום הדירות יהיה בחלק המזרחי של הבניין; מצב״רים ימוקמו בכל בניין בקומת הקרקע לכיוון המעבר הפנימי: בתא שטח 102 בחלקו הצפון מערבי של הבניין; יותר מחסן 1 ליח״ד עד 8 מ״ר בקומת הקרקע ובקומת המרתף; שטח חדר על הגג לא יעלה על 40 מ״ר ליח״ד; שטח מועדון דיירים ו/או חדר משחקים לא יעלה על 80 מ״ר ויכלל בשטחים העיקריים; קומה טכנית כוללת בטבלת השטחים ותהיה בקומת גג עליון או בקומת המרתף; תותר מבואה משותפת בשטח שלא יפחת מ – 40 מ״ר.

חניה - תהיה תת קרקעית בתחום תא השטח; החניה לרכב ע״פ התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתרי הבניה ויהיה המרבי ביותר; החניה לדו גלגלי ואופניים ע״פ התקן הארצי ויהיה המינימלי ביותר; מיקום המעבר התת קרקעי בין החלקות ייקבע לעת הגשת היתר הבניה כך שלא יפגע בשטח המיועד לחלחול ובעצים.

זיקת הנאה - תירשם מעבר להוכלי רגל שלא יפחת מ – 5 מ׳ בין הבניינים וכן זיקת הנאה מצפון לבניין המערבי שלא יפחת מ – 3 מ׳.

קטע מתשריט התכנית:



5. נאותות סביבתית

5.1. איכות סביבה

הנכס מצוי בסביבת מגורים ותיקה בעיר קרית אונו, 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, 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 23 דירות מגורים בבניין.

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

הדירות והפרויקט בהליך הקמה והחברה מתכננת ליעד אותם להשכרה ארוכת טווח. למרות זאת, אין מגבלה תכנונית או משפטית על מכירת הדירות באופן פרטני, בשוק החופשי לרוכשים רבים ושונים. לפיכך, שווי הדירות הוערך ללא הפחתה לגודל, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

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

7. גורמים ושיקולים

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

- מיקום הבניין בשכונת קראון מרכז העיר קרית אונו, בקרבה לצירי תחבורה ראשיים.

  הסביבה מאופיינת בתנופת בניה של פרויקטים חדשים למגורים.

- שטח החלקה וצורתה.

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

  סטנדרט הבניה והגמר המתוכנן של הדירות. הפרויקט בשלבי בניה, מועד המסירה הצפוי (בהתאם להתחייבות בהסכם המכר) ברבעון שני 2026; בהתאם למידע עדכני שהועבר מהחברה מועד המסירה הצפוי הינו ברבעון השלישי של שנת 2025 – אומדן השווי נערך לדירות כגמורות ומוכנות לאכלוס, לאחר קבלת טופס 4.

- רישוי – מסמכי הרישוי שאותרו בתיק הבניין.

- המצב התכוונני – בהתאם לתכניות בניין עיר מאושרות.

- המצב המשפטי – בעלות פרטית.

  בפרויקט נדרשים מספר הליכי רישום – רישום בית משותף; רישום הזכויות על שם הרוכשים.

  למועד חוות הדעת, טרם נרשמו בנסחי רישום המקרקעין הערות אזהרה לטובת החברה בגין עסקת רכישת הדירות.

  החברה משלמת את התמורה לפי הסכמי הרכישה בהתאם להקתדמות הבניה. לפיכך, טרם שולמה מלוא התמורה.

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

  בהתאם למידע שנמסר לנו, למועד הקובע לחוות הדעת שילמה החברה סך של 90% מהתמורה החוזית.

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

8. נתוני השוואה

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

<u>פרויקט "הרימון", רימון 2-1) גו"ח 6490/394,294)</u>

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
חלקה 294						
23.7.2024	4	3	100	14	₪ 2,910,000	₪ 29,188
18.6.2024	3	6	75	17	₪ 2,600,000	₪ 34,853
5.6.2024	4	10	103	14	₪ 3,340,000	₪ 32,522
25.2.2024	3	5	75	17	₪ 2,550,000	₪ 34,182
23.1.2024	3	2	75	17	₪ 2,450,000	₪ 32,842
1.1.2024	4	4	102	14	₪ 3,050,000	₪ 29,902
20.12.2023	3	4	75	17	₪ 2,520,000	₪ 33,780
20.12.2023	3	3	75	17	₪ 2,490,000	₪ 33,378
17.12.2023	4	2	100	14	₪ 2,900,000	₪ 29,087
חלקה 394						
21.2.2024	3	4	73	12	₪ 2,455,000	₪ 33,630
9.1.2024	3	3	73	12	₪ 2,400,000	₪ 32,877
21.12.2023	4	3	102	13	₪ 3,000,000	₪ 29,528
28.2.2023	3	8	73	12	₪ 2,670,000	₪ 36,575

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

מחיר למ"ר	מחיר העסקה	מרפסות (מ"ר)	שטח נטו (מ"ר)	קומה	חד'	תאריך עסקה
חלקה 370						
₪ 31,818	₪ 3,500,000	12	110	13	4	29.8.2024
₪ 32,727	₪ 3,600,000	12	110	12	4	8.5.2024
₪ 31,102	₪ 3,670,000	14	118	13	5	29.2.2024
₪ 30,508	₪ 3,600,000	15	118	7	5	13.8.2023
₪ 34,211	₪ 2,600,000	12	76	1	3	20.7.2023
₪ 34,737	₪ 2,640,000	20	76	1	3	30.6.2023
₪ 34,868	₪ 2,650,000	12	76	2	3	27.2.2023
חלקה 371						
₪ 31,780	₪ 3,750,000	12	118	11	5	26.7.2024
₪ 35,227	₪ 3,100,000	12	88	7	3	30.6.2024
₪ 35,921	₪ 2,730,000	12	76	3	3	25.6.2024
₪ 30,364	₪ 3,340,000	12	110	8	4	18.6.2024
₪ 35,395	₪ 2,690,000	12	76	1	3	18.6.2024
₪ 35,526	₪ 2,700,000	12	76	1	3	31.5.2024
₪ 35,000	₪ 2,660,000	12	76	2	3	30.5.2024
₪ 35,263	₪ 2,680,000	12	76	3	3	30.5.2024
₪ 33,750	₪ 2,970,000	12	88	5	3	29.5.2024
₪ 30,134	₪ 3,555,870	12	118	10	5	10.5.2024
₪ 29,545	₪ 3,250,000	12	110	8	4	21.3.2024
₪ 30,000	₪ 3,300,000	12	110	10	4	22.2.2024
₪ 34,342	₪ 2,610,000	12	76	4	3	16.1.2024
₪ 34,605	₪ 2,630,000	12	76	5	3	12.1.2024
₪ 29,727	₪ 3,270,000	12	110	12	4	31.12.2023
₪ 27,966	₪ 3,300,000	12	118	4	5	31.12.2023
₪ 28,136	₪ 3,320,000	12	118	5	5	31.12.2023

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

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
30.6.2024	4	4	108	12	₪ 3,090,000	₪ 28,611
25.6.2024	5	7	118	12	₪ 3,450,000	₪ 29,237
30.6.2024	3	3	75	10	₪ 2,500,000	₪ 33,333
19.5.2024	3	3	76	11	₪ 2,450,000	₪ 32,237
21.4.2024	3	2	76	7	₪ 2,660,000	₪ 35,000
4.4.2024	5	7	118	12	₪ 3,400,000	₪ 28,814
1.1.2024	5	8	118	12	₪ 3,470,000	₪ 29,407

היצא בפרויקטים

פרויקט	קומה	חד'	שטח	מחיר	מחיר למ"ר	הערות
אונו וואלי	4	7	110	₪ 3,380,000	₪ 30,727	מרפסת 12 מ"ר, חניה ומחסן
אונו וואלי	4	5	109	₪ 3,150,000	₪ 28,899	חניה ומחסן
אונו וואן	4	17	110	₪ 3,590,000	₪ 32,636	2 חניות ומחסן
אונו וואלי	5	14	139	₪ 3,950,000	₪ 28,417	20 מ"ר מרפסת, מיני פנטהאוז, 2 חניות ומחסן
אונו וואלי	4	14	122	₪ 3,550,000	₪ 29,098	מרפסת וחניה

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 בדירה טיפוסית בקומה ממוצעת כדלקמן -

סוג	שטח דירה במ״ר	שווי למ״ר
דירת 4 חד׳	102-103	₪ 29,750

(1) השווי מגלם מרפסת שמש (בהתאמות הנדרשות) ומקום חניה מוצמד.

<u>תחשיב</u> -

מס׳ דירה	קומה	טיפוס	כיוון אויר	מס׳ חד׳	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר	שווי כולל מע״מ
3	1	F	צפון - מערב	4	102	15	₪ 3,030,000
4	1	F*	צפון - מזרח	4	102	15	₪ 3,030,000
5	1	E	דרום - מזרח	4	103	12	₪ 3,010,000
7	2	F	צפון - מערב	4	102	15	₪ 3,060,000
8	2	F*	צפון - מזרח	4	102	15	₪ 3,060,000
9	2	E	דרום - מזרח	4	103	12	₪ 3,030,000
12	3	F	צפון - מערב	4	102	15	₪ 3,080,000
18	4	F*	צפון - מזרח	4	102	15	₪ 3,110,000
19	4	E	דרום - מזרח	4	103	12	₪ 3,080,000
22	5	F	צפון - מערב	4	102	15	₪ 3,130,000
23	5	F*	צפון - מזרח	4	102	15	₪ 3,130,000
24	5	E	דרום - מזרח	4	103	12	₪ 3,110,000
27	6	F*	צפון - מזרח	4	102	15	₪ 3,160,000
33	7	F*	צפון - מזרח	4	102	15	₪ 3,180,000
37	8	F	צפון - מערב	4	102	15	₪ 3,210,000
38	8	F*	צפון - מזרח	4	102	15	₪ 3,210,000
39	8	E	דרום - מזרח	4	103	12	₪ 3,180,000
42	9	F	צפון - מערב	4	102	15	₪ 3,230,000
43	9	F*	צפון - מזרח	4	102	15	₪ 3,230,000

מס' דירה	קומה	טיפוס	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	שווי כולל מע"מ
44	9	E	דרום - מזרח	4	103	12	₪ 3,210,000
47	10	F	דרום - מזרח	4	102	15	₪ 3,260,000
48	10	F*	צפון - מזרח	4	102	15	₪ 3,260,000
49	10	E	דרום - מזרח	4	103	12	₪ 3,230,000
סה"כ					**2,351**	**326**	**₪ 72,220,000**

<u>רגישות</u>

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

-5%	-	5%
₪ 29,184	**₪ 30,720**	**₪ 32,256**
₪ 68,609,000	**₪ 72,220,000**	₪ 75,831,000

10. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי 23 דירות נשוא השומה כגמורות ומכונות לאיכלוס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **72,220,000** ₪.

<u>הערות</u>:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.9.2024.

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

11. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך על ידנו בשנה האחרונה, כמפורט להלן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
31.12.2023	דוחות כספיים	72,220,000 ₪

ב. הנכס נרכש בידי חברת מגוריט ישראל בע"מ ביום 28.4.2022 בתמורה ל – 59.2 מ' ₪. אומדן השווי למועד הקובע משקף עלייה בשיעור של כ - 22% ביחס לתמורה בעסקה.

ג. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2024 בעלות של 57,598,000 ₪ (מוצג כמקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה).

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

13.10.2024

מספרנו: 2936

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

81 דירות מגורים במגדל "החולה 14"

גוש 6181 חלקה 710

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.

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 11.9.2024.

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 30.9.2024.

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:	81 דירות מגורים בפרויקט "מגדל החולה" – בניין מגורים חדש בן 21 קומות מעל למרתפי חניה
	לפירוט מספרי הדירות ומקומות החניה ראו סע' 2.4 בחוות הדעת
כתובת:	רחוב עמק החולה 14, רמת גן
גוש:	6181
חלקה:	710
שטח קרקע רשום:	1,227 מ"ר
זכויות:	בעלות פרטית

2. תיאור הנכס והסביבה

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

2.1 תיאור הסביבה

דרום העיר רמת גן, שכונת נווה יהושוע, הממוקמת מדרום לשכונת שיכון מזרחי, מצפון לרחוב אלוף שדה, ממערב לכביש 4 וממזרח לרחוב הירדן.

הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בני 3-5 קומות, חלקם מעל קומת עמודים, לצד בניינים חדשים. הסביבה מתפתחת ובשנים האחרונות קיימת תנופת בניה של פרויקטים להתחדשות עירונית במסגרת מימוש זכויות תמ"א 38 על תיקוניה.

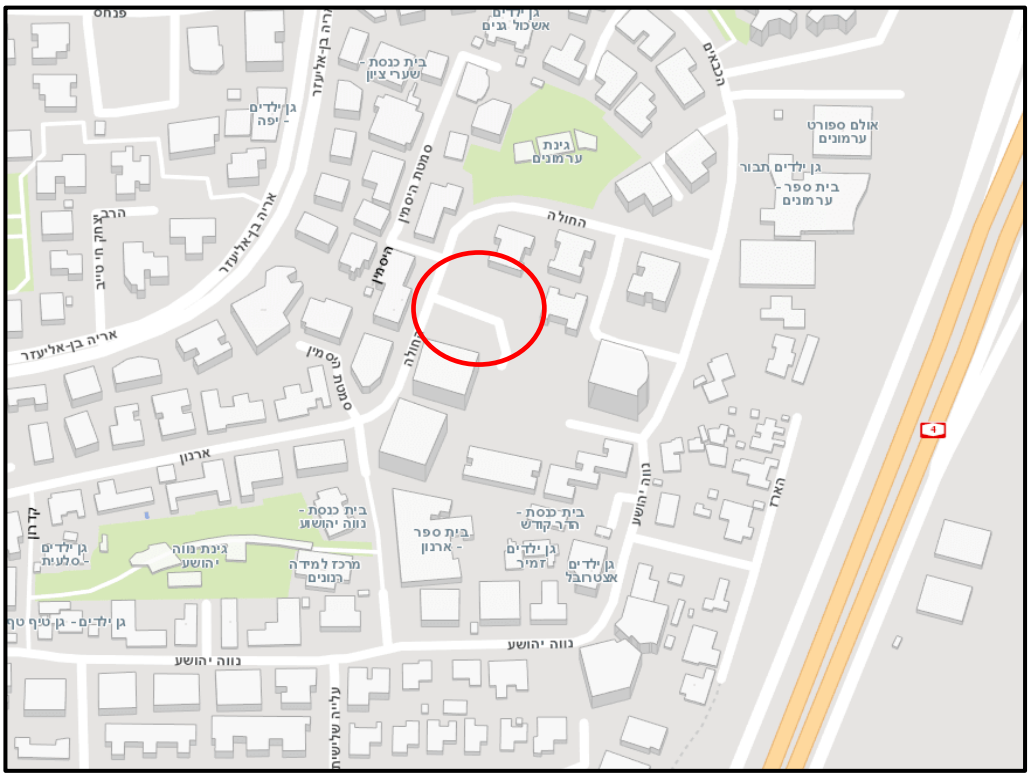
רחוב עמק החולה, מתעגל, דו סטרי, מתחיל מרחוב ארנון מדרום ומסתיים בצומת הרחובות הכבאים ונוה יהושוע מצפון מזרח.

בסביבת הנכס הנדון מוסדות ציבור – בתי ספר, גנים וגינות ציבוריות.

הנגישות התחבורתית טובה לאור הקרבה למחלף אלוף שדה וכביש ארצי מספר 4. הנגישות אף צפויה להשתפר לאור הקמת הקו הסגול של הרכבת הקלה שעתיד לעבור על ציר אלוף שדה ולכלול תחנות בסמוך למחלף אלוף שדה ולצומת עם רחוב הירדן.

הפיתוח הסביבתי מלא, החניה בצדי הרחובות ובתחום המגרשים. ניכר כי, קיימת מצוקת חניה.

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

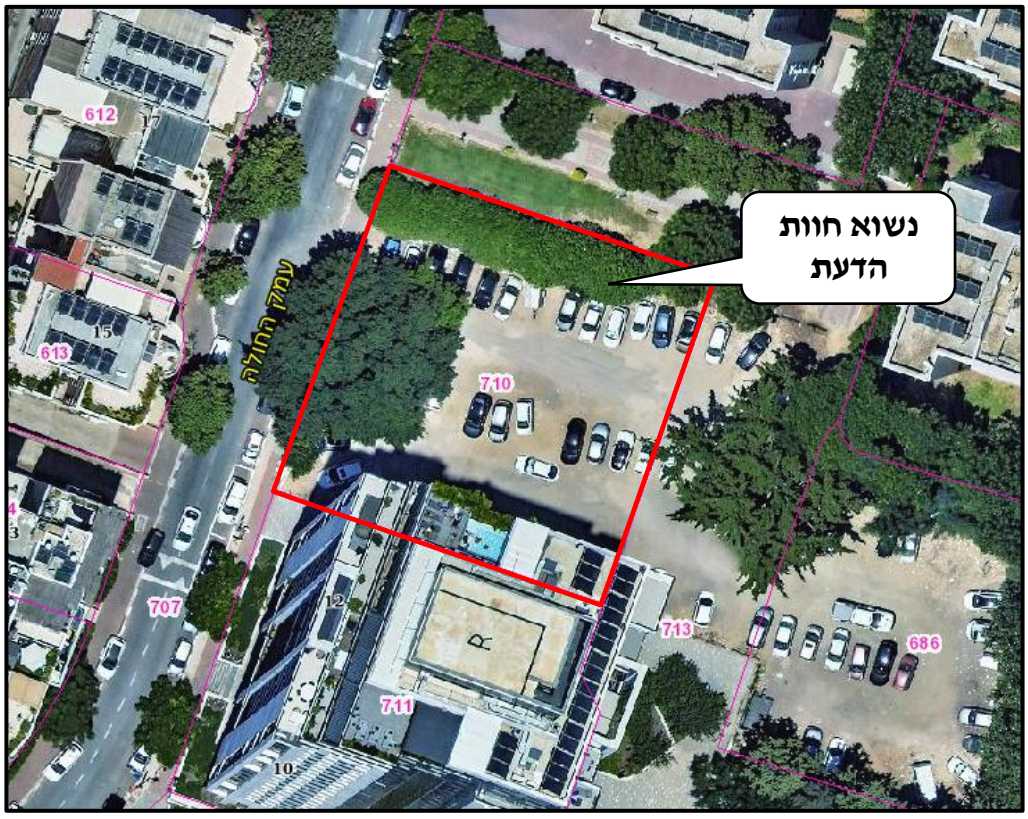


2.2. תיאור החלקה

חלקה 710 בגוש 6181 בשטח קרקע רשום של 1,227 מ״ר, צורתה רגורלית דמוית ריבוע, פני הקרקע מישוריים. לחלקה חזית לרחוב עמק החולה.

על החלקה מתוכנן פרויקט מגורים חדש, כמפורט להלן.

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



<u>גבולות</u>:

מערב - חזית לרחוב עמק החולה, ומעברו מבני מגורים בבנייה רוויה מעל קומת קרקע מסחרית.

צפון/מזרח - צלע לחלקה 713, ביעוד ל – שטח ציבורי פתוח לפי תכנית מס׳ 506-0322073 , המשמשת למעבר להולכי רגל.

דרום - צלע לחלקה 711, עליה בניין מגורים בבנייה רוויה בן 25 קומות.

2.3. תיאור הפרויקט והבניין

בהתאם להיתר מס׳ 2024036 מתאריך 4.2.2024, על החלקה מתוכנן בניין מגורים חדש בן 21 קומות מעל קומת קרקע הכוללת שטחי ציבור לגני ילדים ומעל מרתפי חניה, הכולל בסה״כ 82 יח״ד בתמהיל מגוון (3-6 חדרים, דירות פנטהאוז ומיני פנט׳).

תיאור הבניה בקומות בכל בניין:

קומת מרתפים- 3 קומות מרתף לשימוש חניה, מחסנים וחדרים טכניים.

קומת קרקע - לובי כניסה, חדרי מדרגות, תאי מיקום לאופניים, חדר אשפה, חדר גז, חדר מחזור ושטח ציבורי לגני ילדים.

קומה 1 - 3 דירות, חדר כושר ומועדון דיירים.

קומה 2-6 - בכל קומה 5 דירות.

קומות 7-18 - בכל קומה 4 דירות טיפוסיות.

קומה 19 - 3 דירות מיני פנטהאוז.

קומה 20 - 2 דירות פנטהאוז + מרפסות גג.

קומה 21 - דירת פנטהאוז + מרפסת גג.

<u>נשוא חוות הדעת</u> – 81 דירות מגורים (כל הדירות בבניין למעט דירה בת 5 חדרים בקומה ה- 8), בנות 3-6 חד׳ בקומות 1-21 בבניין ,להן יוצמדו מקומות חניה במרתפי הפרויקט.

הכניסה הראשית לבניין מתוכננת מכיוון מערב. הגישה לקומות באמצעות שלושה פירי מעליות וחדרי מדרגות המקשרים בין כל הקומות. הכניסה והיציאה מהחניון, דרך רחוב עמק החולה.

הדמיית הפרוייקט:



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

תמונה אופיינית של החלקה:

<u>מבט מכיוון דרום מערב</u>



2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה 81 דירות במגדל להן צמודים מקומות חניה, כמפורט להלן:

מס"ד	טיפוס	קומה	חדרים	שטח מכר במ"ר	מרפסת במ"ר
1	A	1	3	81	11
2	D	1	4	109	15
3	E	1	4	101	18
4	A	2	3	81	11
5	B	2	3	73	12
6	C	2	3	80	11
7	D	2	4	109	12
8	E	2	4	101	12
9	A	3	3	81	11
10	B	3	3	73	12
11	C	3	3	80	11
12	D	3	4	109	12
13	E	3	4	101	12
14	A	4	3	81	11
15	B	4	3	73	12
16	C	4	3	80	11
17	D	4	4	109	12
18	E	4	4	101	12
19	A	5	3	81	11
20	B	5	3	73	12
21	C	5	3	80	11
22	D	5	4	109	12
23	E	5	4	101	12
24	A	6	3	81	11
25	B	6	3	73	12
26	C	6	3	80	11
27	D	6	4	109	12
28	E	6	4	101	12
29	F	7	5	120	21
30	G	7	5	118	21
31	D	7	4	109	12
32	E	7	4	101	12
34	G	8	5	118	21
35	D	8	4	109	12

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

מס"ד	טיפוס	קומה	חדרים	שטח מכר במ"ר	מרפסת במ"ר
71	D	17	4	109	12
72	E	17	4	101	12
73	F	18	5	120	21
74	G	18	5	118	21
75	D	18	4	109	12
76	E	18	4	101	12
77	MPA	19	5	116	30
78	MPB	19	5	130	29
79	MPC	19	6	161	40
80	PA	20	6	167	29
81	PB	20	6	164	29
82	PC	21	6	222	206

(1) לדירות המיוחדות ודירות מעל שטח פלדלת של כ – 120 מ"ר: 2 מקומות חניה תת קרקעית.

(2) בנוסף במרתף הפרויקט מתוכננים 40 מחסנים אשר יוצמדן לדירות המגורים.

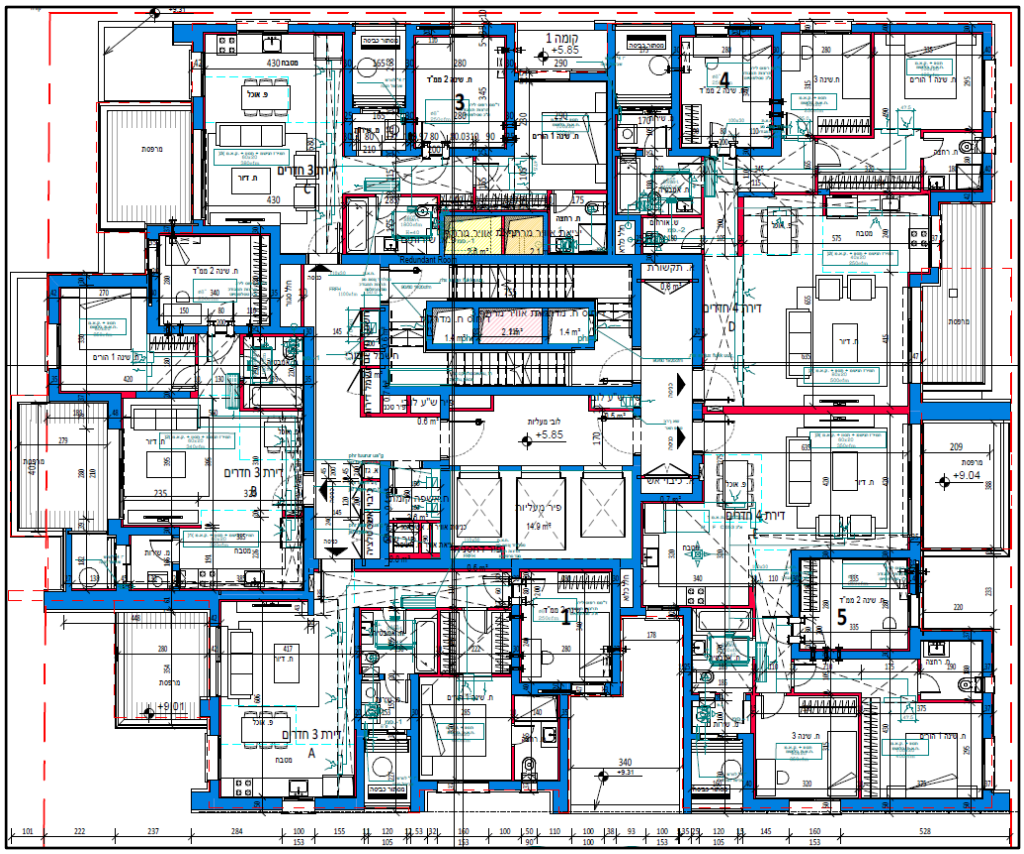
<u>תיאור כללי של הדירות</u>

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

<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>

דלת בטחון בכניסה, דלתות ומשקופי עץ בחדרים, ריצוף גרניט פורצלן 80X80 / 90X90 / 120X120, ריצוף אנטיסליפ וחיפוי קירות בגובה חלקי בחדרי רחצה, ריצוף אנטי סליפ במרפסות, מעקות זכוכית, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום עם תריסים חשמליים, תריס גלילה חשמלי בסלון, מטבח מאובזר הכולל ארונות מטבח תחתונים ועיליים ויחידת אי בחלק מהדירות, משטח עבודה אבן קיסר או שווה ערך, כלים סניטרים סטנדרטיים, מערכת מיזוג אוויר מיני מרכזית ועוד.

להלן לצורך התרשמות, תשריט קומה טיפוסית 2-6, מתוך התכנית הבקשה להיתר



<u>סטטוס רישוי</u>

- בישיבת ועדה מס׳ 2023014 מיום 15.8.2023, בהמלצת המהנדס, הוחלט לאשר את הבקשה להיתר בניה 149523-1, בכפוף לתנאים הבאים.
- בתאריך 4.2.2024 התקבל היתר בניה מס׳ 2024036, לקרקע לא מבונה להקים מבנה רב קומות הכולל 82 יח״ד, בן 21 קומות מגורים + קומה טכנית מעל קומת קרקע גבוהה בה 2 כיתות גן ילדים + חצרות צמודים להן, הכל מעל מרתף חנייה בן 3 קומות שבחלקו מתחת לשצ״פ, ובו 83 מקומות חניה רגילים, 5 מקומות חניה כפולים ו – 12 מקומות חנייה ציבוריים, כאשר 4 לגני ילדים בקומת המרתף העליונה.

לבצע עבודות פיתוח בשטח השצ״פ היחסי למתחם ובהתאם לתכנית פיתוח מאושרת.

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 26.9.2024:

<u>חלקה 710 בגוש 6181</u> בשטח קרקע רשום של 1,227 מ"ר.

<u>בעלות</u> – קרן קיממת לישראל, בשלמות.

<u>חכירה</u> – חכירה ראשית מהוונת לטובת אופק שלי יזמות בע"מ, עד לתאריך 2.2.2048.

<u>משכנתאות</u> – משכנתא ראשונה לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ, הלווה אופק שלי יזמות בע"מ, ללא הגבלת סכום ובשלמות (ביחד עם חלקה 713).

<u>הערות</u>

- הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן, מיום 19.12.2023.
- הערות אזהרה לפי סעיף 126 מתאריך 16.1.2024, לטובת עיריית רמת גן, של הימנעות מעשיית עסקה, על כל החוכרים.

<u>זיקת הנאה</u> – מתאריך 27.5.2019, החלקה כפופה בזיקת הנאה לזכות מעבר לציבור בשטח של 169 מ"ר המסומן באות B וצבוע בצבע כחול מקווקו בתשריט המצורף לשטר זה ומהווה חלק בבלתי נפרד ממנו. ובהתאם לתמאי זיקת ההנאה.

3.2 הסכם מכר

תמצית הסכם המכר שנחתם בתאריך 27.4.2022 בין אופק שלי יזמות בע"מ מצד אחד (להלן: "המוכרת") לבין מגוריט ישראל בע"מ מצד שני (להלן: "הקונה"):

המקרקעין:	חלקה 710 בגוש 6181, מגרש מס' 101 לפי תכנית רג/2/1225/ב ו – רג/2/1255ה המצוי ברחוב עמק החולה 14, רמת גן.
הפרויקט:	הקמת פרויקט המיועד לכלול כ – 82 יחידות דיור, שטחי חניה, אחסנה ושטחים נוספים.
הממכר:	זכויות חכירה מרמ"י ב – 81 דירות בפרויקט על כל הצמדותיהן כמפורט בסעיף 2.4 לעיל. מוסכם כי בכל נוגע לחניות שתוצמדנה לדירות הכלולות בממכר יהיה 86 חניות כאשר לכל דירה בשטח החל מ – 120 מ"ר תוצמדנה 2 חניות ואילו לדירות הקטנות מ – 120 מ"ר תוצמדנה חניה אחת. כמו כן, לממכר יוצמדו לא פחות מ – 40 מחסנים בשטח ממוצע של 4 מ"ר.

ערבות חוק מכר: זכויותיה של המוכרת במקרקעין משועבדות במשכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט בע"מ, אשר מעניק מימון בנקאי למוכרת ובמסגרת זאת גם יעניק לקונה בטוחה של ערבות חוק מכר בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974.

מועד מסירה: 58 חודשים מיום החתימה על ההסכם.

התמורה: 252,720,000 ₪ כולל מע"מ בתוספת הפרשי הצמדה; מדד הבסיס – מדד תשומות הבניה למגורים שהתפרסם בגין חודש פברואר 2022.

בנוסף, עבור כל יח"ד ישולם 5,983 ₪ כולל מע"מ בגין הוצאות משפטיות של המוכרת.

<u>תשלומים בגין התמורה</u> -

- 15% מהתמורה – עד 7 ימים ממועד קבלת פנקס השוברים מהבנק.
- 25% מהתמורה – עם קבלת היתר בניה לפרויקט.
- יתרת התמורה – תשולם בתשלומים שווים כל 6 חודשים החל ממועד תחילת בניית הפרויקט.

תיקון ליקויים: אחריות לתיקון ליקויים בממכר רק ככל שהינם בבחינת "אי התאמה" כהגדרת מונח זה בחוק המכר דירות, ובהתאם לתקופות ולתנאים כפי שהם קבועים בחוק המכר דירות.

מיסים: כל צד ישא במיסים החלים עליו על פי כל דין.

3.3. אישור זכויות חברת אופק שלי יזמות בע"מ

התקבל מכתב מתאריך 13.10.2024 מעורכי הדין של חברת אופק שלי יזמות בע"מ המאשר כי:

חברת מגוריט חתמה על הסכם מכר בתאריך 27.4.2022, במסגרתו רכשה מהיזם את זכויות החכירה עבור 81 דירות בפרויקט.

החברה זכאית למכור הדירות בהתאם לתנאי הסכם הפרויקט. כמו כן, החברה התקשרה בהסכם ליווי פיננסי במסגרתו שועבדו זכויות הבעלים וכי התשלומים עבור הדירות ישולמו לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס שוברים ויובטחו בפוליסת ביטוח בהתאם לחוק המכר. נכון לתאריך זה לא התקבלה בקשה להעברת זכויות בדירות. כמו כן, נכון למועד מכתב זה שילמה הקונה סך של 39,262,945 ₪ כולל מע"מ.

4. נתוני תכנון

המידע בפרק זה מבוסס על אתר האינטרנט ההנדסי של 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/160/א	2688	29.1.1981	קביעת יעודים
רג/340/ג/1	3181	29.3.1985	בניה על גגות
רג/768/ב	3929	10.10.1991	איחוד וחלוקה ללא הסכמה
רג/340/ג/3	4047	8.10.1992	קביעת הוראות למרתפים
רג/999	4138	26.8.1993	שינוי לתכנית רג/340
רג/1255/2	5306	21.6.2004	איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמה
רג/340/ג/21	5480	12.1.2006	הגדלת חדרי יציאה על הגג
רג/340/ג/15	5495	16.2.2006	מחסנים דירתיים
רג/מק/340/ג/19	5462	24.2.2006	ביטול חישוב חדר מדרגות כשטח עיקרי
רג/מק/340/ג/21/א	5561	30.7.2006	שינוי תכנית הגדלת חדרים על הגג
רג/מק/340/ג/3/2	5837	5.8.2008	קביעת גובה קומת מרתף באזור מגורים
רג/מק/340/ג/33	5931	16.3.2009	אפשרות הקטנת קו בניין קדמי
רג/1255/2/ב	6486	22.10.2012	איחוד וחלוקה, הקצאת מגרשים
רג/1255/2/ה	8041	17.12.2018	החולה 12 תוספת יחידות דיור

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת –

4.2 ריכוז זכויות בניה (רג/1255/2/ה)

יעוד - מגורים ד'.

תכליות - מגורים בבנייה רוויה.

זכויות בניה - עיקרי – 8,102 מ"ר ; שירות עילי – 3,542 מ"ר ;

צפיפות - 82 יח"ד.

קווי בניין - צידי ימני – 3 מ' ; צידי שמאלי – 6 מ' ; אחורי – 3 מ' ; קדמי – 2 מ'.

גובה וקומות - 77 מ' (לא כולל מתקנים טכניים בגג), 21 קומות מעל הכניסה הקובעת.

מרתפים - שירות תת קרקעי – 4,540 מ"ר ; ויכללו שטחים טכנים ומחסנים לדיירים.

שטחי ציבור - גני ילדים בשטח של כ – 240 מ"ר ברוטו וחצר של כ – 350 מ"ר ב – 2 קומות.

5. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

הנכס הנדון מהווה 81 דירות מגורים במגדל מגורים.

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

הדירות 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 ברחוב עמק החולה, רמת גן, בסביבת מגורים מבוקשת, בקרבה למוקדי תעסוקה ומסחר.
- הסביבה מאופיינת בבתי מגורים ותיקים בני 6-21 קומות, לצד בניה חדשה בעיקר של פרויקטים במסגרת התחדשות עירונית.
- שטח החלקה וצורתה.
- הפרויקט המתוכנן, תמהיל הדירות, שטחן, מיקומן בבניין והצמדות בהתאם להסכם המכר.
- סטנדרט הבניה והגמר המתוכנן של הדירות. הקמת הפרויקט טרם החלה, מועד המסירה הצפוי, בהתאם למידע שנמסר לנו מהחברה, ברבעון שני 2027 – אומדן השווי נערך לדירות כגמורות ומוכנות לאכלוס, לאחר קבלת טופס 4.
- רישוי – בתאריך 4.2.2024 התקבל היתר בניה לפרויקט.
- המצב התכנוני – בהתאם לתכניות בניין עיר מאושרות.
- המצב המשפטי – חכירה מקרן קיימת לישראל.
- התקבל אישור זכויות מאת עורכי דין של הפרויקט כפי שפורט בפרק המשפטי לעיל.
- בהתאם למידע שנמסר לנו, למועד הקובע לחוות הדעת שילמה החברה 40% מתוך התמורה החוזית.
- נתוני השוואה למחירי מכירה של דירות מגורים חדשות מפרויקטים בסביבה הקרובה.

7. נתוני השוואה

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

מגדלים

פרויקט פינוי בינוי "ענב NEW", רחוב הררי (גו"ח 6180/333-338) – 3 מגדלים בני 21 קומות

תאריך	חדרים	קומה	שטח	מרפסות	מחיר	מחיר למ"ר
25.8.2024	3	7	62	10	₪ 2,370,000	₪ 38,226
25.8.2024	4	13	105	12	₪ 3,650,000	₪ 34,762
11.8.2024	3	2	62	10	₪ 1,914,000	₪ 30,871
31.7.2024	3	8	62	10	₪ 2,380,000	₪ 38,387
7.3.2024	4	14	105	12	₪ 2,486,222	₪ 23,678
20.9.2023	5	12	115	12	₪ 3,150,000	₪ 27,391
31.5.2023	3	2	85	10	₪ 2,626,000	₪ 30,894
9.5.2023	4	16	105	12	₪ 3,165,000	₪ 30,143

היצע בפרויקט:

- דירת 2.5 חדרים, בשטח של 60 מ"ר ומרפסת 10 מ"ר, החל ממחיר 2,550,000 ₪.
- דירת 3 חדרים, החל מקומה 7, בשטח של כ - 80 מ"ר ומרפסת 12 מ"ר, החל ממחיר 3,000,000 ₪.
- דירת 4 חדרים, החל מקומה 12, בשטח של 105 מ"ר ומרפסת 12 מ"ר, החל ממחיר 3,800,000 ₪.

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

תאריך	חדרים	קומה	שטח	מרפסות	מחיר	מחיר למ"ר
10.4.2024	3	3	87	12	₪ 2,550,000	₪ 29,310
7.2.2024	5	5	125	12	₪ 3,000,000	₪ 24,000
16.11.2023	4	17	110	12	₪ 3,300,000	₪ 30,000
14.9.2023	5	3	127	12	₪ 3,330,000	₪ 26,220
24.8.2023	5	2	125	12	₪ 3,350,000	₪ 26,800

היצע בפרויקט:

- דירת 4.5 חדרים (מיני פנטהאוז), בקומה 11, בשטח של 116 מ"ר ומרפסת 21 מ"ר, תמורת 4,290,000 ₪.
- דירת 5 חדרים (דירת 6 חדרים שהוסבה ל - 5), בקומה 19, בשטח של 138 מ"ר ומרפסת 13 מ"ר,

תמורת 4,450,000 ₪.

- דירת 5 חדרים, בקומה 6, בשטח של 120 מ״ר ומרפסת 12 מ״ר, בתוספת 2 מקומות חניה, תמורת 3,800,000 ₪.

<u>פרויקט ״PRIME״, רחוב נווה יהושוע 15 (גו״ח 6180/647) – מגדל בן 19 קומות</u>

תאריך	חדרים	קומה	שטח	מרפסות	מחיר	מחיר למ״ר
13.3.2024	5	1	119	56.5	₪ 4,076,523	₪ 34,256
13.3.2024	5	5	129	12.6	₪ 3,904,448	₪ 30,267
31.7.2023	5	3	118	13	₪ 3,500,000	₪ 29,729
27.2.2023	5	6	118	13	₪ 3,580,000	₪ 30,409
12.2.2023	6	4	138	13	₪ 3,880,000	₪ 28,116
26.1.2023	5	2	118	13	₪ 3,385,000	₪ 28,752
12.1.2023	5	5	118	13	₪ 3,930,000	₪ 33,305
22.12.2022	6	7	138	13	₪ 3,930,000	₪ 28,478

<u>עסקאות השוואה מבנייני בוטיק חדשים בסביבה הקרובה</u> –

<u>פרויקט פינוי בינוי רחוב נווה יהושוע 42 (גו״ח 6180/51) – בניין בן 8 קומות</u>

תאריך	חדרים	קומה	שטח	מרפסות	מחיר	מחיר למ״ר
21.4.2024	4	1	87	14	₪ 2,850,000	₪ 32,759
21.4.2024	4	0	87	35	₪ 2,835,000	₪ 32,586
6.12.2023	4	2	87	14	₪ 2,930,000	₪ 33,678
5.9.2023	4	5	87	14	₪ 2,970,000	₪ 34,138

<u>פרויקט פינוי בינוי ברחוב הרא״ה 196 (גו״ח 6145/858) – בניין בן 10 קומות</u>

תאריך	חדרים	קומה	שטח	מרפסות	מחיר	מחיר למ״ר
9.6.2024	2	1	46	10	₪ 2,260,000	₪ 49,130
3.4.2024	3	8	69	12	₪ 2,480,000	₪ 35,942
2.4.2024	3	1	63	12	₪ 2,305,000	₪ 36,587
26.2.2024	3	6	73	12	₪ 2,750,000	₪ 37,671
1.2.2024	3	7	64	12	₪ 2,380,000	₪ 37,188
29.1.2024	2.5	4	49	10	₪ 2,085,000	₪ 42,551
23.1.2024	2	3	48	10	₪ 2,060,000	₪ 42,917
1.8.2023	2	2	51	10	₪ 2,050,000	₪ 40,196



פרויקט ברחוב הרא"ה 277-279 (גו"ח 6144/560-561) – בניין בן 8 קומות

תאריך	חדרים	קומה	שטח	מרפסות	מחיר	מחיר למ"ר
31.7.2024	4	1	94	10	₪ 3,280,000	₪ 34,894
28.7.2024	3	1	74	10	₪ 2,830,000	₪ 38,243
8.7.2024	4	8	85	11	₪ 3,457,130	₪ 40,672
3.7.2024	3	2	75	11	₪ 2,864,075	₪ 38,188
9.6.2024	5	5	119	14	₪ 3,940,000	₪ 33,109
21.8.2023	3	8	76	11	₪ 2,755,000	₪ 36,250
9.8.2023	2	קרקע (גן)	58	9	₪ 2,540,000	₪ 43,793
9.8.2023	2.5	2	73	9	₪ 2,658,000	₪ 36,411
8.8.2023	3	7	76	11	₪ 2,750,000	₪ 36,184
2.8.2023	5	6	119	14	₪ 3,835,500	₪ 32,231

היצע בפרויקט:

- דירת 3 חדרים, בשטח של 76 מ"ר ומרפסת 11 מ"ר, תמורת 2,929,000 ₪.
- דירת 4 חדרים, בשטח של 92 מ"ר ומרפסת 10 מ"ר, תמורת 3,354,000 ₪.
- דירת 5 חדרים, בשטח של 119 מ"ר ומרפסת 14 מ"ר, תמורת 4,038,000 ₪.

פרויקט פינוי בינוי ברחוב ראש פינה 4 (גו"ח 6182/339) – בניין בן 9 קומות

תאריך	חדרים	קומה	שטח	מרפסות	מחיר	מחיר למ"ר
29.8.2024	3	7	61	12	₪ 2,580,000	₪ 42,295
20.8.2024	3	1	60	12	₪ 2,440,000	₪ 40,667
15.8.2024	3	7	60	12	₪ 2,580,000	₪ 43,000
5.8.2024	3	7	60	12	₪ 2,557,800	₪ 42,630

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 ממוצע במ״ר	שווי למ״ר פלדלת
3	72-80	₪ 35,000
4	100-109	₪ 31,750
5	118-130	₪ 29,500

השווי מגלם מרפסת שמש ומקום חניה אחד מוצמד ; בוצעו התאמות לקומה ולדירות מיוחדות.

<u>אומדן שווי הדירות</u> :

מס״ד	קומה	טיפוס	חדרים	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר	מס׳ חניות	שווי כולל מע״מ
1	1	A	3	81	11	1	₪ 2,810,000
2	1	D	4	109	15	1	₪ 3,500,000
3	1	E	4	101	18	1	₪ 3,290,000
4	2	A	3	81	11	1	₪ 2,830,000
5	2	B	3	73	12	1	₪ 2,570,000
6	2	C	3	80	11	1	₪ 2,810,000
7	2	D	4	109	12	1	₪ 3,470,000
8	2	E	4	101	12	1	₪ 3,210,000
9	3	A	3	81	11	1	₪ 2,850,000
10	3	B	3	73	12	1	₪ 2,590,000
11	3	C	3	80	11	1	₪ 2,830,000
12	3	D	4	109	12	1	₪ 3,490,000
13	3	E	4	101	12	1	₪ 3,230,000
14	4	A	3	81	11	1	₪ 2,870,000
15	4	B	3	73	12	1	₪ 2,610,000
16	4	C	3	80	11	1	₪ 2,850,000
17	4	D	4	109	12	1	₪ 3,510,000
18	4	E	4	101	12	1	₪ 3,250,000
19	5	A	3	81	11	1	₪ 2,890,000
20	5	B	3	73	12	1	₪ 2,630,000
21	5	C	3	80	11	1	₪ 2,870,000
22	5	D	4	109	12	1	₪ 3,530,000
23	5	E	4	101	12	1	₪ 3,270,000

מס"ד	קומה	טיפוס	חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
24	6	A	3	81	11	1	₪ 2,910,000
25	6	B	3	73	12	1	₪ 2,650,000
26	6	C	3	80	11	1	₪ 2,890,000
27	6	D	4	109	12	1	₪ 3,550,000
28	6	E	4	101	12	1	₪ 3,290,000
29	7	F	5	120	21	1	₪ 3,740,000
30	7	G	5	118	21	1	₪ 3,660,000
31	7	D	4	109	12	1	₪ 3,570,000
32	7	E	4	101	12	1	₪ 3,310,000
34	8	G	5	118	21	1	₪ 3,730,000
35	8	D	4	109	12	1	₪ 3,590,000
36	8	E	4	101	12	1	₪ 3,330,000
37	9	F	5	120	21	1	₪ 3,780,000
38	9	G	5	118	21	1	₪ 3,700,000
39	9	D	4	109	12	1	₪ 3,610,000
40	9	E	4	101	12	1	₪ 3,350,000
41	10	F	5	120	21	1	₪ 3,800,000
42	10	G	5	118	21	1	₪ 3,720,000
43	10	D	4	109	12	1	₪ 3,630,000
44	10	E	4	101	12	1	₪ 3,370,000
45	11	E	5	120	21	1	₪ 3,800,000
46	11	F	5	118	21	1	₪ 3,740,000
47	11	G	4	109	12	1	₪ 3,650,000
48	11	D	4	101	12	1	₪ 3,390,000
49	12	E	5	120	21	1	₪ 3,840,000
50	12	F	5	118	21	1	₪ 3,810,000
51	12	G	4	109	12	1	₪ 3,670,000
52	12	D	4	101	12	1	₪ 3,410,000
53	13	E	5	120	21	1	₪ 3,860,000
54	13	F	5	118	21	1	₪ 3,780,000
55	13	G	4	109	12	1	₪ 3,690,000
56	13	D	4	101	12	1	₪ 3,430,000
57	14	E	5	120	21	1	₪ 3,880,000
58	14	F	5	118	21	1	₪ 3,800,000
59	14	G	4	109	12	1	₪ 3,710,000
60	14	D	4	101	12	1	₪ 3,450,000
61	15	F	5	120	21	1	₪ 3,900,000
62	15	G	5	118	21	1	₪ 3,870,000

מס״ד	קומה	טיפוס	חדרים	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר	מס׳ חניות	שווי כולל מע״מ
63	15	D	4	109	12	1	₪ 3,730,000
64	15	E	4	101	12	1	₪ 3,470,000
65	16	F	5	120	21	1	₪ 3,920,000
66	16	G	5	118	21	1	₪ 3,840,000
67	16	D	4	109	12	1	₪ 3,750,000
68	16	E	4	101	12	1	₪ 3,490,000
69	17	F	5	120	21	1	₪ 3,940,000
70	17	G	5	118	21	1	₪ 3,860,000
71	17	D	4	109	12	1	₪ 3,770,000
72	17	E	4	101	12	1	₪ 3,510,000
73	18	F	5	120	21	1	₪ 3,960,000
74	18	G	5	118	21	1	₪ 3,880,000
75	18	D	4	109	12	1	₪ 3,790,000
76	18	E	4	101	12	1	₪ 3,530,000
77	19	MPA	5	116	30	1	₪ 4,110,000
78	19	MPB	5	130	29	2	₪ 4,560,000
79	19	MPC	6	161	40	2	₪ 5,310,000
80	20	PA	6	167	29	2	₪ 5,380,000
81	20	PB	6	164	29	2	₪ 5,290,000
82	21	PC	6	222	206	2	₪ 7,650,000
סה״כ				**8,708**	**1,456**	**86**	**₪ 290,360,000**

<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%
₪ 31,677	**₪ 33,345**	**₪ 35,012**
₪ 275,840,000	**₪ 290,360,000**	₪ 304,880,000

9. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי דירות נשוא השומה, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **290,360,000** ₪.

<u>הערות</u>:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.9.2024.

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
31.12.2022	דוחות כספיים	278,090,000 ₪
31.12.2023	דוחות כספיים	266,700,000 ₪

ג. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2024 בעלות של 105,706,000 ₪ (מוצג כמקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה)

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

21.10.2024

מספרנו: 2939

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

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

גוש 6995 חלקה 46

אצ"ל 18, חולון

מטרת חוות הדעת

לבקשת מר מואיז מרציאנו סמנכ"ל הכספים בחברת מגוריט ישראל (להלן: "**מזמין חוות הדעת**" / "**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 11.9.2024.

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 30.9.2024.

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

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

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 21.10.2024 על ידי סהר סבן, מתמחה ; ביקורים במועדים קודמים נערכו על ידי החי"מ.

2.1 תיאור הסביבה

צפון העיר חולון, שכונת תל גיבורים הממוקמת מדרום וממזרח לכביש 20, מצפון לשכונת נאות רחל וממערב לשכונת גרין עם.

השכונה מאופיינת בבתי מגורים ותיקים בני 4-9 קומות, חלקם מעל קומת עמודים, לצד בתים ותיקים צמודי קרקע.

רחוב אצ"ל, צדדי, מתחיל מרחוב החבצלת במזרח ומסתיים ברחוב התותחנים במערב, חד סיטרי לכיוון מערב בקטע הסמוך לחוות הדעת.

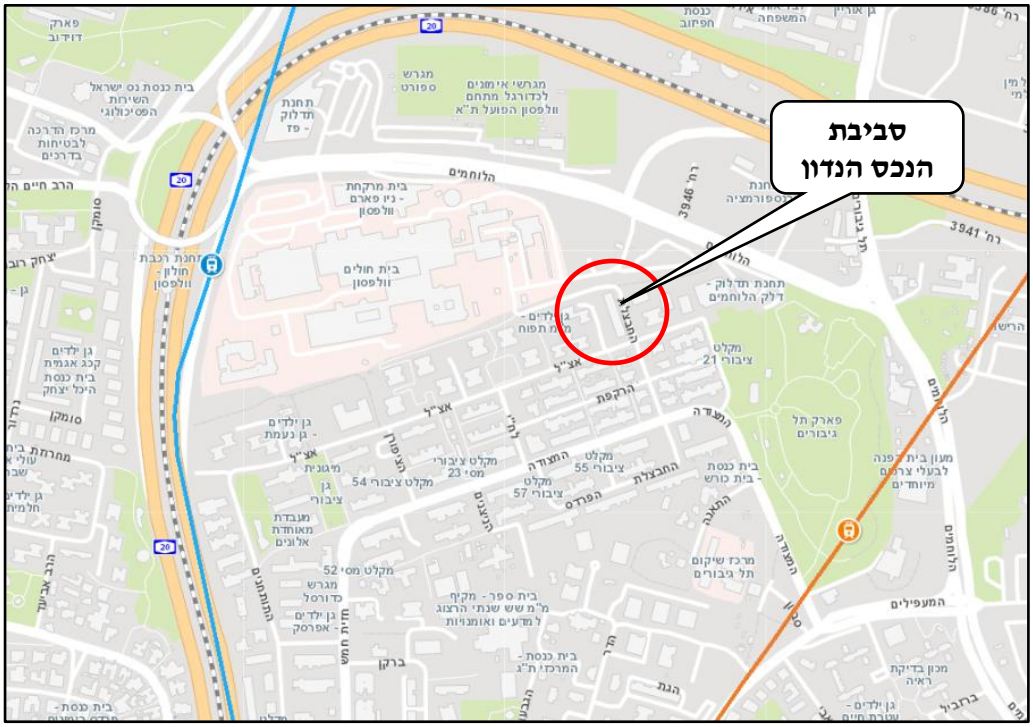
רחוב החבצלת, צדדי, חד סיטרי, מחבר בין רחוב המצודה בדרום לרחוב פנחס ספיר בצפון.

בסביבת הנכס הנדון מוסדות ציבור – בית חולים וולפסון, בתי ספר, בתי כנסת, גני ילדים ופארק תל גיבורים.

הנגישות התחבורתית טובה, לאור הקרבה לכביש ארצי מס' 20 ('נתיבי איילון'), תחנת 'צומת חולון' של רכבת ישראל. הנגישות צפויה להשתפר עם הקמת קו המטרו M1 ותחנת 'תל גיבורים' המתוכננת מדרום מזרח וקו המטרו M2 המתוכנן במקביל לציר נתיבי איילון עם תחנה בבית החולים וולפסון ממערב.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל חניה, תאורה מדרכות ועוד.

מפת איתור סביבה (הסימון להמחשה בלבד):

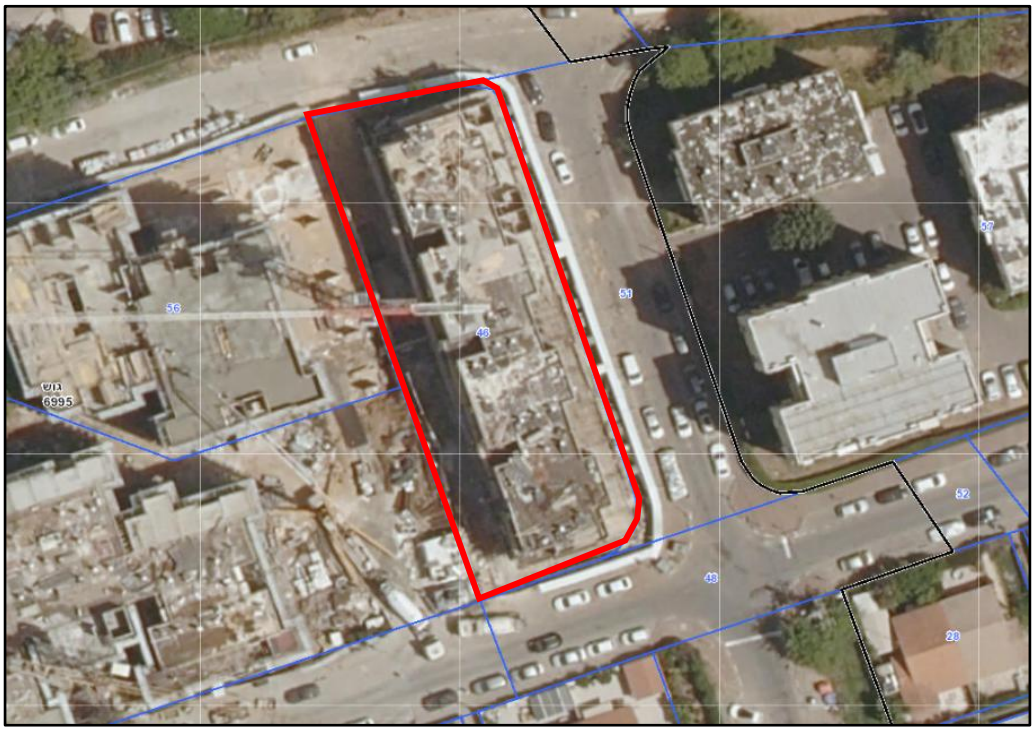


2.2. תיאור החלקה

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

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

תשריט החלקה (הסימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות</u>:

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

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

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

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

2.3. תיאור הפרויקט

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

תיאור הבניה בקומות בכל בניין:

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

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

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

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

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

גג עליון - מבואות וחדרי מדרגות.

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

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

הדמיית הפרויקט:



<u>סטנדרט הבנייה והגמר בדירות</u>

דלת בטחון בכניסה, דלתות ומשקופי עץ בחדרים, ריצוף קרמיקה (פורצלן) סוג א׳ במידות 80X8060 / X60 / אחר, חיפוי חדר רחצה ומעל ארון תחתון במטבח באריחי קרמיקה (פורצלן) סוג א׳, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום עם תריסים חשמליים מלבד בממ״ד, מטבח מאובזר הכולל ארונות מטבח תחתונים ועיליים ויחידת אי בחלק מהדירות, מתקן לתליית כביסה ומסתור כביסה מאלומניום / אחר, משטח עבודה משיש, כלים סניטרים סטנדרטיים, מערכת מיזוג אוויר מיני מרכזית ועוד.

תמונה אופיינית (מבט מכיוון דרום מזרח):



2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

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

<u>הערות לנתוני הטבלה:</u>

א. שטחי הדירות - השטחים המוצגים בהתאם לחוק המכר על פי מידע שהועבר לנו ממזמין חוות הדעת.

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

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

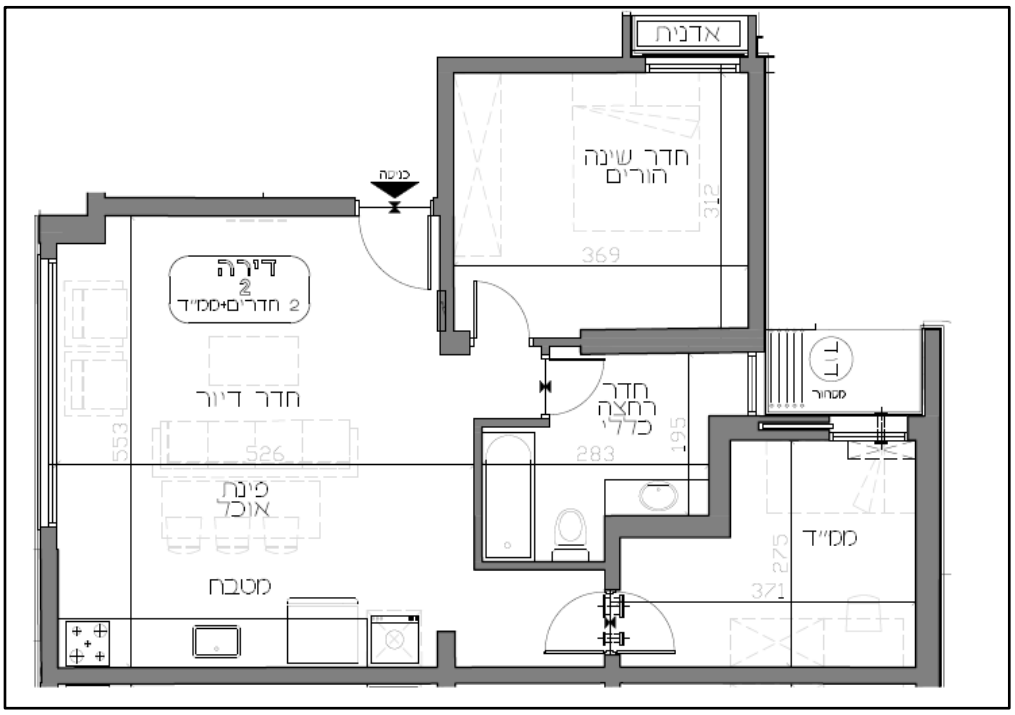
(1) החניות יוסדרו במסגרת מתקן חניה רובוטי.

<u>תיאור כללי של הדירות בבניין</u>

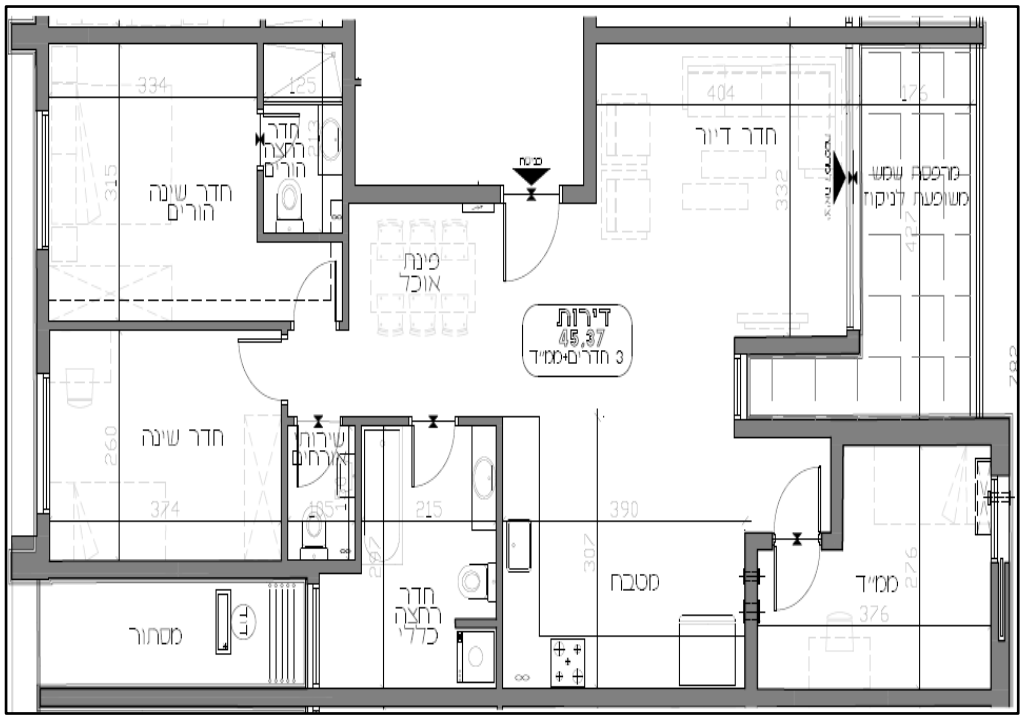
בחלוקה כללית לסלון ממנו יציאה למרפסת שמש, מטבח, חדרי רחצה הכוללים שירותים ואמבטיה, חדרי שינה בהתאם לתמהיל הדירות לרבות חדר מאסטר הכולל חדר שירותים ומקלחת צמודים וכן ממ"ד.

להלן לצורך התרשמות, תשריטי מכר לדירות –

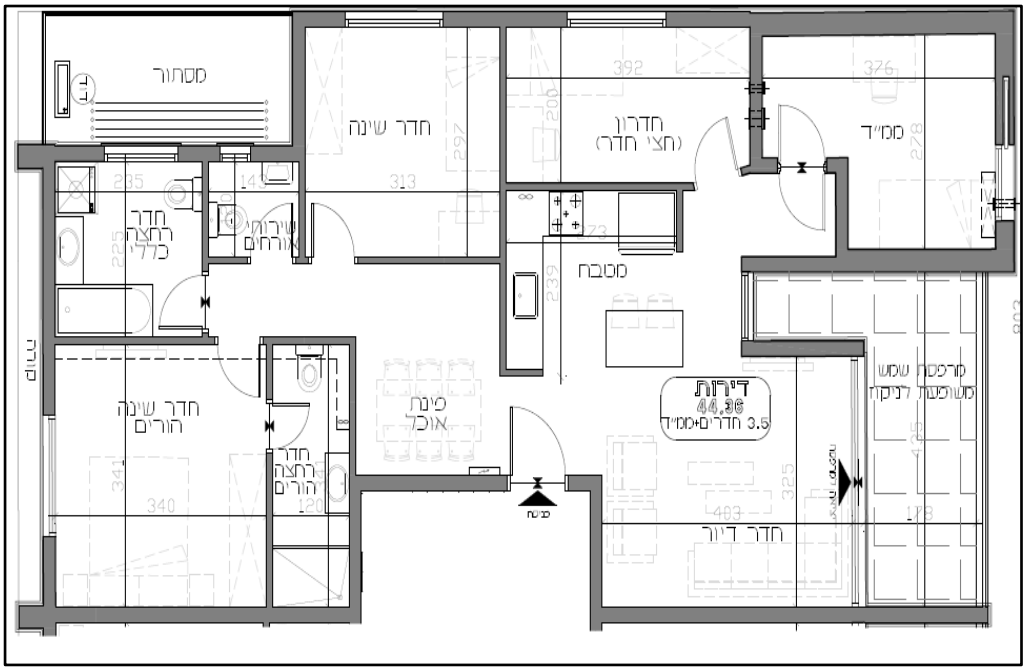
<u>דירה טיפוסית בקומת הקרקע</u> -



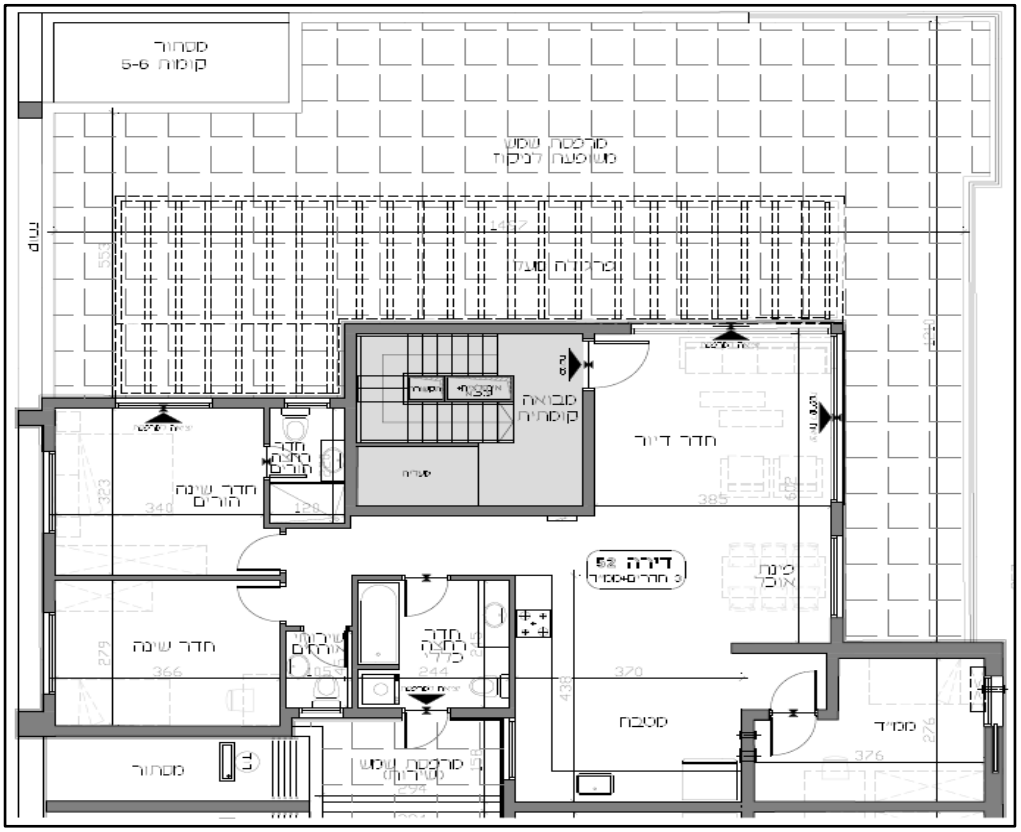
דירת 4 חד' טיפוסית בקומות 5-6 –



דירת 4.5 חד' טיפוסית בקומות 5-6 –



דירת פנטהאוז טיפוסית –



2.5 רישוי

מידע שהועבר לעיוננו ממזמין חוות הדעת:

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

<u>ריכוז שטחי הבניה מתוך תשריט היתר הבניה</u>:

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

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

3. מצב משפטי

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

<u>רקע</u>

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

3.1 נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מרוכז מפנקס בתים משותפים אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 13.10.2024:

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

קיימות 34 תתי חלקות (כולל תת חלקה לרכוש המשותף ויחידה רישומית לצרכי הפרויקט), תקנון מוסכם.

תתי החלקות בבעלות של פרטיים שונים.

<u>הערה החלה על כל תתי החלקות</u> –

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

3.2 הסכם מכר

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

המקרקעין:	רחוב האצ"ל 18 חולון, חלקה 46 בגוש 6995.
הפרויקט:	חיזוק, שיפוץ ובניית תוספת דירות לבניין מגורים שיהיה בתום הפרויקט בן 7 קומות ו – 23 דירות, כולל 3 דיקות קרקע ו – 4 דירות פנטהאוז במקרקעין.
הדירות:	רשימת דירות והצמדותיהן (חניה) בהתאם לנספח ב' להסכם, הכוללת 20 יחידות דיור כמפורט לעיל בסע' 2.4.
מסירת ההחזקה:	לא יאוחר מ- 36 חודשים מיום חתימת הסכם זה.

תמורה:	תמורת רכישת הדירות תשלם הקונה למוכרת סך של 42,700,000 ₪ כולל מע"מ (להלן: "התמורה"). התמורה תשולם על ידי הרוכשת למוכרת בשיעורים, במועדים ובתנאים להלן -
	- בתוך 3 ימי עסקים מהודעת המוכרת בדבר חתימת הסכם ליווי פיננסי, תפקיד הרוכשת סך של 7% מהתמורה (להלן: "הפיקדון").
	- סך של 18% מהתמורה בתוך שלושה ימי עסקים ממעמד מסירת השוברים.
	- סך של 20% מהתמורה, לא יאוחר מארבעה חודשים לאחר התחלת הבניה.
	- סך של 20% מהתמורה לא יאוחר מתשעה חודשים לאחר התחלת הבבניה.
	- סך של 25% מהתמורה לא יאוחר ששה עשר חודשים לאחר תחילת הבניה.
	- סך של 10% מהתמורה, השווה ליתרת התמורה, שטרם שולמה, לא יאוחר משלושה ימי עסקים בטרם מועד מסירת החזקה בדירה בכפוף לתנאים בהתאם להסכם.
	- כל הסכומים מוצמדים למדד מחירי תשומות הבניה למגורים הידוע במועד הודעת החברה בדבר קבלת היתר בנייה לבניית הבניינים בפרויקט.
רכוש משותף:	החל ממועד המסירה – בין אם מתגורר הרוכש בדירה ובין אם לאו, מתחייב הרוכש לשאת ולשלם את הוצאות החזקת הדירה ואת חלקו היחסי בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף שבבית ו/או בפרויקט.
מיסים:	כל צד נושא בתשלומים החלים עליו על פי דין.

3.3. אישור זכויות

התקבל מכתב מיום 17.11.2024, ממשרד דורון נוימן ושות' עורכי - דין, המאשר כי:

החברה ("האצ"ל תל גיבורים בע"מ") התקשרה עם בעלי הדירות הקיימות במקרקעין לביצוע פרויקט תמ"א 38/1 חיזוק ובניה (להלן: "הפרויקט"), לפיו החברה תבנה במקרקעין 23 דירות מגורים עבור החברה, ושיפוץ הגדלה וחיזוק של 32 דירות מגורים עבור בעלי הזכויות במקרקעין.

בתאריך 5.6.2022 נחתם בין החברה ובין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "הרוכשת") חוזה למכירת 20 דירות בפרויקט (להלן: "חוזה מכר").

נכון למועד מכתב זה, לא התקבלה בקשה להעברת זכויות בדירות.



<u>הערה</u> - לאור העבודה כי טרם הושלמה עסקת רכישת הנכס וכן טרם הושלם הפרויקט לא ניתן לקבל אישור זכויות מלא מחברה משכנת. לאור האמור, המידע המופיע בפרק זה הינו חסר ואינו משקף קיומם של שעבודים ו/או עיקולים הרשומים אצל רשם המשכונות ו/או בכל גוף, ככל שקיימים.

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות המאושרות

תכניות	י.פ.	מתן תוקף	מהות התכנית
ח/1	596	23.4.1958	תכנית המתאר חולון
ח/133	2181	1.1.1976	תכנית איחוד וחלוקה
ח/4/1	2829	24.6.1982	תיקונים בתכנית המאתר ח/1
ח/8/1	3683	30.7.1989	תיקונים בתכנית המאתר ח/1 - הוראות בניה
ח/15/1	4644	17.5.1998	תיקון תכנית המתאר ח/1 - מרתפים
ח/23/1	5824	26.6.2008	תכנית גגות
תמ"א/3/38	6430	11.6.2012	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה
ח/619	10999	26.12.2022	תכנית כוללת להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה
בתכנון			
ח/2040			תכנית כוללנית לעיר חולון
תכנית אב			
505-0475756			תכנית אב - תל גיבורים
הנחיות מרחביות			
22			הנחיות מרחביות - תמ"א 38

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת –

4.2 ריכוז זכויות בנייה

<u>יעוד</u> - מגורים מיוחד.

<u>מס' קומות</u> - 4 מעל קומת עמודים.

<u>צפיפות</u> - 18 יח"ד לדונם.

<u>זכויות בניה</u> - 33% זכויות בניה בקומה.

<u>ח. יציאה לגג</u> - 40 מ"ר עיקרי ליח"ד בגובה של 2.7 מ' מרצפת הגג ועד לתקרת הבטון של חדר היציאה לגג.

<u>מרתף</u> - 2 קומות מרתף, השטח המירבי המותר לבניה בקומת המרתף לא יעלה על 90% משטח המגרש, בבתים משותפים בכל קומות המרתפים ולבד שלא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד.

<u>קווי בניין</u> - קדמי - 5 מ'; צידי – 3 מ'; אחורי - 1/4 מגובה הבניין.

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

5. נאותות סביבתית

5.1 איכות סביבה

הנכס מצוי בסביבת מגורים ותיקה בעיר חולון, 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, לפי נתוני גוש וחלקה עולה כי המקרקעין נכללים בתחום אתר עתיקות מוכרז כדין וחלים עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.

אין לבצע כל פעולה באתר ללא קבלת אישור ממנהל רשות העתיקות.

מס' האתר: 876/0.

שם האתר: חולון, תל גיבורים.

מדובר בפרויקט חיזוק ותוספת בניה על נכס בנוי שאוכלס לפני שנים רבות. לפיכך, חוות הדעת נערכה תחת ההנחה כי לא קיימים ממצאי עתיקות אשר יכולים, בפרט בשלב זה, להשפיע על שווי הנכס או לגרור עלויות מיוחדות לנכס.

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 בבניין.

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

הדירות והפרויקט בהליך הקמה והחברה מתכננת ליעד אותן לשכירות ארוכת טווח. למרות זאת, אין מגבלה תכנונית או משפטית על מכירת הדירות באופן פרטני, בשוק החופשי לרוכשים רבים ושונים. לפיכך, שווי הדירות הוערך ללא הפחתה לגודל, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

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

7. גורמים ושיקולים

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

- מיקום הבניין בצפון העיר חולון, שכונת תל גיבורים.

השכונה מאופיינת בבתי מגורים ותיקים בני 4-9 קומות, חלקם מעל קומת עמודים, לצד בתים ותיקים צמודי קרקע.

- שטח החלקה וצורתה.
- תמהיל הדירות שטחן, מיקומן בבניין והצמדות, בהתאם להסכם המכר.

סטנדרט הבניה והגמר המתוכנן של הדירות. הפרויקט בשלבי הקמה, מועד המסירה צפוי (בהתאם להתחייבות בהסכם המכר) ברבעון 3 של שנת 2025 – אומדן השווי נערך לדירות כגמורות ומוכנות לאכלוס, לאחר קבלת טופס 4.

- רישוי – בהתאם למסמכי ההיתר שהועבר לעיוננו.
- המצב התכנוני – בהתאם לתכניות בניין עיר מאושרות.
- המצב המשפטי – זכות להירשם כבעלים של דירות המגורים והשטחים הצמודים להן.

למועד חוות הדעת, טרם נרשמו בנסחי רישום המקרקעין הערות אזהרה לטובת החברה בגין עסקת רכישת הדירות.

החברה משלמת את התמורה לפי הסכמי הרכישה בהתאם להתקדמות הבניה. לפיכך, טרם שולמה מלוא התמורה.

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

בהתאם למידע שנמסר לנו, למועד הקובע לחוות הדעת שילמה החברה סך של 90% מתוך התמורה החוזית.

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

8. נתוני השוואה

נתוני השוואה לעסקאות מכר של דירות מפרויקטים דומים של חיזוק ותוספת בסביבה.

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

גו"ח	פרויקט	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
6995/56-57	האצל 20-28	15.7.2024	3	1	75	64	₪ 2,420,522	₪ 32,274
		19.6.2024	3	7	78	93	₪ 2,731,833	₪ 35,024
		10.4.2024	3	7	77	81	₪ 2,662,522	₪ 34,578
		31.3.2024	3	7	78	38	₪ 2,577,265	₪ 33,042
		20.2.2024	3	1	74	64	₪ 2,381,288	₪ 32,180
		23.8.2023	4	6	84	10	₪ 2,192,287	₪ 26,099
		20.8.2023	4	7	78	93	₪ 2,986,287	₪ 38,188
		31.7.2023	4	6	87	8	₪ 2,166,287	₪ 24,900
		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
		15.3.2023	4	5	81	12	₪ 2,118,287	₪ 26,152
		15.2.2023	4	7	83	96	₪ 3,021,287	₪ 36,401
		15.2.2023	4	7	78	93	₪ 3,146,287	₪ 40,244
7162/262	הטייסים 21	23.7.2024	4	6	94	13	₪ 2,350,000	₪ 25,000
		4.9.2023	4	5	92	8	₪ 1,770,000	₪ 19,239
		3.9.2023	2.5	קרקע	89	42	₪ 2,490,000	₪ 27,978
		13.8.2023	4	6	93	13	₪ 2,420,000	₪ 26,022
		10.5.2023	4	5	93	10	₪ 2,300,000	₪ 24,731

9. 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 דווי מ״ר בנוי בסיסי כדלקמן -

סוג	שטח דירה במ״ר	שווי למ״ר
דירת 3 חד׳	68	23,000 ₪
דירת 4 חד׳	95-101	25,000 ₪

(1) השווי מגלם מרפסת שמש ומקום חניה מוצמד במתקן חניה.

(2) בוצעו התאמות לקומה, שטח ודירות מיוחדות.

<u>אומדן שווי הדירות</u> –

מס״ד	מס׳ דירה	קומה	מס׳ חד׳	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר	מס׳ חניות	שווי כולל מע״מ
1	2	קרקע	3	68		1	1,560,000 ₪
2	3	קרקע	3	68		1	1,560,000 ₪
3	36	5	4.5	99	10	1	2,540,000 ₪
4	37	5	4	96	9	1	2,420,000 ₪
5	38	5	4	95	9	1	2,400,000 ₪
6	39	5	4	95	9	1	2,400,000 ₪
7	40	5	4	95	9	1	2,400,000 ₪
8	41	5	4	95	9	1	2,400,000 ₪
9	42	5	4	95	9	1	2,400,000 ₪
10	43	5	4	101	9	1	2,550,000 ₪
11	44	6	4.5	99	10	1	2,560,000 ₪
12	45	6	4	96	9	1	2,440,000 ₪
13	46	6	4	95	9	1	2,420,000 ₪
14	47	6	4	95	9	1	2,420,000 ₪
15	48	6	4	95	9	1	2,420,000 ₪
16	49	6	4	95	9	1	2,420,000 ₪
17	50	6	4	95	9	1	2,420,000 ₪
18	51	6	4	101	9	1	2,570,000 ₪
19	52	7	4	100	112	1	3,440,000 ₪
20	55	7	4	100	111	1	3,440,000 ₪
סה״כ				**1,878**	**369**	**20**	**49,180,000 ₪**

<u>רגישות</u>

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

-5%	-	5%
24,878 ₪	**26,187** ₪	**27,497** ₪
46,721,000 ₪	49,180,000 ₪	51,639,000 ₪

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 **49,180,000** ₪.

<u>הערות</u>:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.9.2024.

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

11. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך על ידנו בשנתיים הקודמות, כדלקמן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שוי
31.12.2022	שווי לדוחות הכספיים	45,550,000 ₪
31.12.2023	שווי לדוחות הכספיים	48,270,000 ₪

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2024 בעלות של 42,065,000 ₪ (מוצג כמקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה).

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

21.10.2024

מספרנו: 2939

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

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

גוש 6995 חלקות 56 ו - 57

אצ"ל 26-20, חולון

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.

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 11.9.2024.

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 30.9.2024.

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.

<u>השכלה</u>:

-2013 שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

<u>ניסיון</u>:

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

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

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

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

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

מהות הנכס (1):	22 דירות מגורים בפרויקט תמ"א 38 חיזוק ותוספת (דירות 4 חדרים) + 22 מקומות חניה.	
	לפירוט מספרי הדירות ומקומות החניה ראו סע' 2.4 בחוות הדעת	
כתובת:	אצ"ל 20-26, חולון	
גוש:	6995	
חלקה:	56	57
שטח קרקע רשום:	1,779 מ"ר	2,766 מ"ר
זכויות:	בעלות פרטית (1)	

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

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 21.10.2024 על ידי סהר סבן, מתמחה ; ביקורים במועדים קודמים נערכו על ידי החי"מ.

2.1 תיאור הסביבה

צפון העיר חולון, שכונת תל גיבורים הממוקמת מדרום וממזרח לכביש 20, מצפון לשכונת נאות רחל וממערב לשכונת גרין עם.

השכונה מאופיינת בבתי מגורים ותיקים בני 4-9 קומות, חלקם מעל קומת עמודים, לצד בתים ותיקים צמודי קרקע.

רחוב אצ"ל, צדדי, מתחיל מרחוב החבצלת במזרח ומסתיים ברחוב התותחנים במערב, חד סיטרי לכיוון מערב בקטע הסמוך לחוות הדעת.

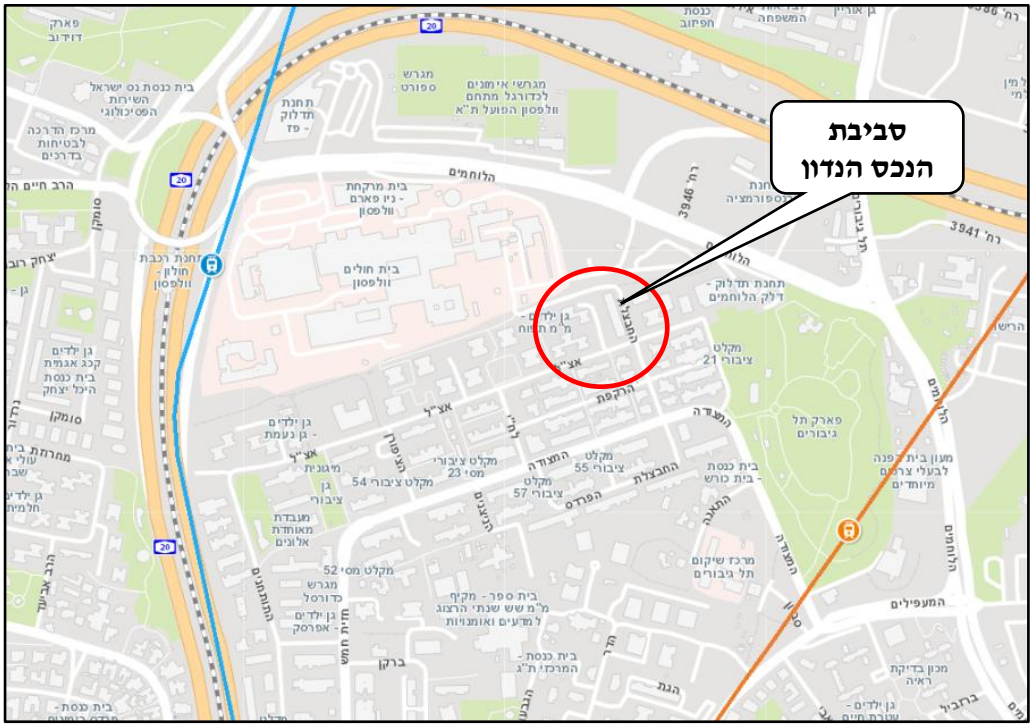
רחוב החבצלת, צדדי, חד סיטרי, מחבר בין רחוב המצודה בדרום לרחוב פנחס ספיר בצפון.

בסביבת הנכס הנדון מוסדות ציבור – בית חולים וולפסון, בתי ספר, בתי כנסת, גני ילדים ופארק תל גיבורים.

הנגישות התחבורתית טובה, לאור הקרבה לכביש ארצי מס' 20 ('נתיבי איילון'), תחנת 'צומת חולון' של רכבת ישראל. הנגישות צפויה להשתפר עם הקמת קו המטרו M1 ותחנת 'תל גיבורים' המתוכננת מדרום מזרח וקו המטרו M2 המתוכנן במקביל לציר נתיבי איילון עם תחנה בבית החולים וולפסון ממערב.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל חניה, תאורה מדרכות ועוד.

מפת איתור סביבה (הסימון להמחשה בלבד):



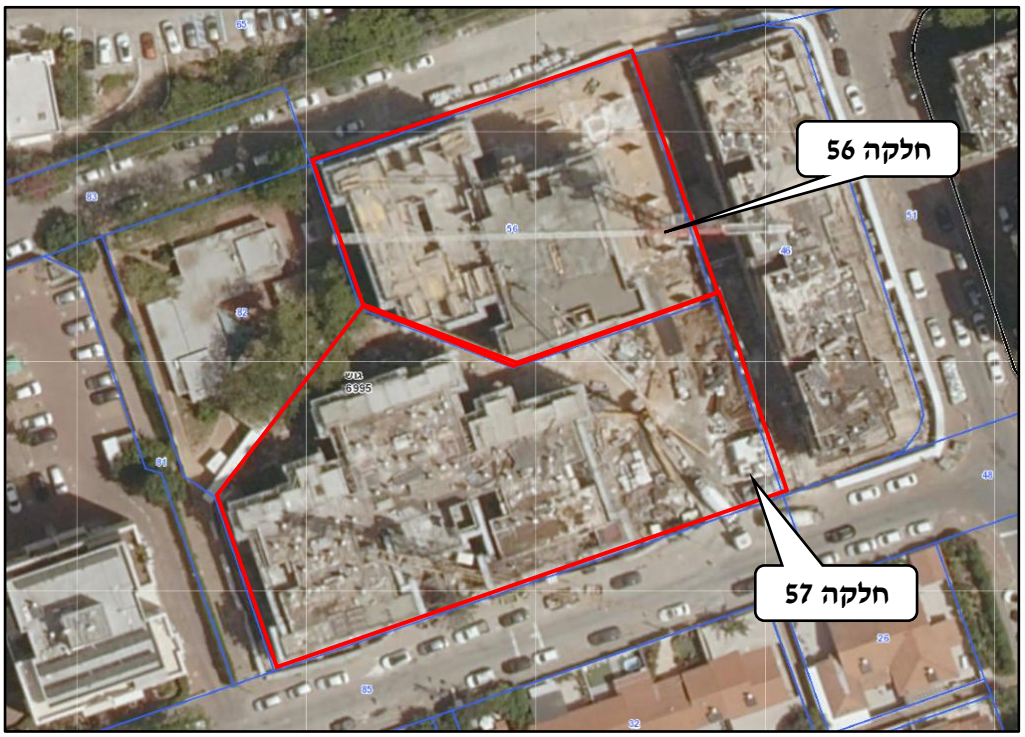
2.2. תיאור החלקה

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

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

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

תשריט החלקה (הסימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות</u>:

- דרום - חזית לרחוב האצ״ל ומעברו חלקות 26, 30 ו- 32 בגוש 6995 ועליהן בתי מגורים צמודי קרקע וותיקים.
- מזרח - צלע לחלקה 46 בגוש 6995, עליה בשלבי בנייה פרויקט חיזוק ותוספת בניה מכוח תמ״א 38.
- צפון - עורף לרחוב החבצלת, ומעברו בית חולים וולפסון.
- מערב - צלע לחלקה 81 בגוש 6995 המהווה מעבר להולכי רגל ומעברה חלקה 75 בגוש 6995 עליה בנוי 2 בניינים מגורים בני 8-9 קומות.

2.3. תיאור הפרויקט

פרויקט חיזוק שני מבני מגורים קיימים ותוספת בניה של 2 קומות וקומת גג חלקית, סגירת קומת העמודים המפולשת והקמת קומת מרתף חניה משותפת לכלל הפרויקט, תוספת של 59 יח״ד חדשות וסה״כ 139 יח״ד. הפרויקט כולל זכויות ותמריצים בהתאם להוראות תמ״א 38 על תיקוניה.

תיאור הבניה בקומות בכל בניין:

<u>חלקה 56 (האצ״ל 20 ו-22)</u> -

קומת מרתף - מקומות חניה (משותף לחלקות 56 ו- 57).

קומת קרקע - קיים + חדש - לובי כניסה, 3 דירות מגורים, מחסנים, חניות, חדר אשפה (משותף לחלקות 56 ו – 57), חדר גז, חדר עגלות.

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

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

קומה 7 - 4 דירות פנטהאוז חדשות + מרפסות גג.

<u>חלקה 57 (האצ״ל 24, 26 ו- 28)</u> -

קומת מרתף - מקומות חניה (משותף לחלקות 56 ו- 57).

קומת קרקע - קיים + חדש - לובי כניסה, 6 דירות מגורים, מחסנים, חניות, חדר אשפה (משותף לחלקות 56 ו – 57), חדר גז, חדר עגלות.

קומות 1-4 - בכל קומה 12 דירות מגורים. הדירות מורחבות במסגרת הפרויקט + מרפסות.

קומות 5-6 - בכל קומה 12 דירות חדשות + מרפסות.

קומה 7 - 6 דירות פנטהאוז חדשות + מרפסות גג.

<u>נשוא חוות הדעת</u> – 22 דירות מגורים בחלוקה לששני בניינים (האצ״ל 20 והאצ״ל 24 ו – 26), בנות 4 חדרים, להן מוצמד מקום חניה במרתף הפרויקט.

הכניסה הראשית לבנין ברחוב האצ״ל 20 (חלקה 56) מתוכננת מכיוון מזרח דרך רחבת החניה העילית והכניסה הראשית לבניינים ברחוב האצ״ל 24-26 (חלקה 57) מתוכננת מכיוון דרום (רחוב האצ״ל). הגישה לקומות בבניינים באמצעות פירי מעליות וחדרי מדרגות המקשרים בין כל הקומות. הכניסה והיציאה מהחניון דרך רחוב האצ״ל. בפרויקט מתוכננים 55 מקומות חניה עיליים ו - 45 מקומות חניה תת קרקעיים.

הדמיית הפרויקט:



תמונה אופיינית (מבט מכיוון דרום מזרח):



2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה 22 דירות, בנות 4 חדרים בפרויקט, כפי שיפורטו להלן.

<u>הערות לנתוני הטבלה:</u>

א. שטחי הדירות - השטחים המוצגים בהתאם לחוק המכר על פי מידע שהועבר לנו ממזמין חוות הדעת.

ב. מקומות חניה – לכל דירה מוצמד מקום חניה אחד במרתף הפרויקט.

<u>אצ"ל 20</u> –

מס"ד	מס' דירה	קומה	טיפוס	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר
1	17	5	A	צפון-מזרח	4	86	9
2	18	5	B	צפון-מערב	4	82	12
3	19	5	A	דרום-מערב	4	85	8
4	20	5	A	דרום-מזרח	4	85	8
5	21	6	A	צפון-מזרח	4	86	9
6	22	6	C	צפון-מערב	4	82	12
7	23	6	B	דרום-מערב	4	87	8
8	24	6	A	דרום-מזרח	4	87	8
סה"כ						**682**	**74**

<u>אצ"ל 24</u> –

מס"ד	מס' דירה	קומה	טיפוס	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר
1	17	5	A	צפון-מזרח	4	86	10
2	18	5	B	צפון-מערב	4	82	12
3	19	5	A	דרום-מערב	4	85	8
4	20	5	A	דרום-מזרח	4	85	8
5	21	6	A	צפון-מזרח	4	86	10
6	22	6	B	צפון-מערב	4	82	12
7	23	6	A	דרום-מערב	4	87	8
8	24	6	A	דרום-מזרח	4	87	8
סה"כ						**682**	**74**

אצ"ל 26 –

מס"ד	מס' דירה	קומה	טיפוס	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר
1	17	5	A	צפון-מזרח	4	86	10
2	18	5	A	צפון-מזרח	4	86	10
3	21	6	A	צפון-מזרח	4	86	10
4	22	6	A	צפון-מערב	4	87	10
5	23	6	B	דרום-מערב	4	82	12
6	24	6	B	דרום-מזרח	4	82	12
סה"כ						**510**	**61**

הערה: לכל היחידות יוצמדו מקום חניה תת קרקעי.

תיאור כללי של הדירות בבניין

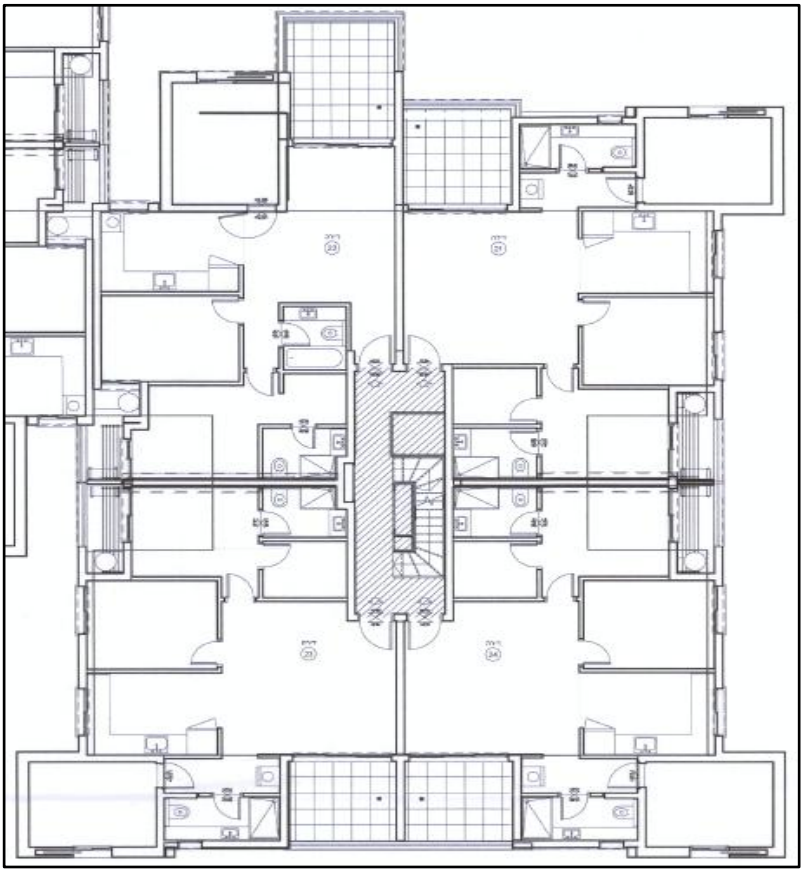
בחלוקה כללית לסלון ממנו יציאה למרפסת שמש, מטבח, חדר רחצה הכולל שירותים ואמבטיה, חדרי שינה בהתאם לתמהיל הדירות וכן ממ"ד.

סטנדרט הבנייה והגמר

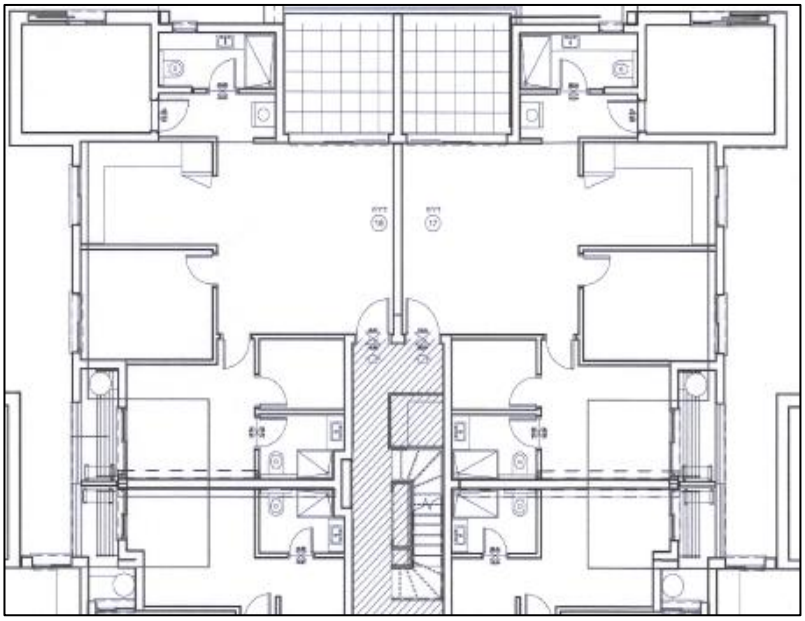
דלת בטחון בכניסה, דלתות ומשקופי עץ בחדרים, ריצוף קרמיקה (פורצלן) סוג א' במידות 80X8060 / X60 / אחר, ריצוף חדר רחצה מרצפות קרמיקה (פורצלן) סוג א' לרבות דמוי דק, ריצוף מרפסות שמש באריחי קרמיקה (פורצלן) דמוי דק סוג א', חיפוי חדר רחצה ומעל ארון תחתון במטבח באריחי קרמיקה (פורצלן) סוג א', חלונות זכוכית במסגור אלומיניום עם תריסים חשמליים מלבד בממ"ד, מטבח מאובזר הכולל ארונות מטבח תחתונים ועיליים ויחידת אי בחלק מהדירות, מתקן לתליית כביסה ומסתור כביסה מאלומניום / אחר, משטח עבודה משיש, כלים סניטרים סטנדרטיים, מערכת מיזוג אוויר מיני מרכזית ועוד.

להלן לצורך התרשמות, תשריטי מכר לדירות –

קומה 6 טיפוסית - אצ"ל 20 ואצ"ל 24 (נשוא חוות הדעת כולל את כלל הדירות בקומה) –



קומה 5 טיפוסית באצ"ל 26 (דירות צפוניות בלבד) –



2.5. רישוי

מידע שהועבר לעיוננו ממזמין חוות הדעת:

<u>חלקה 56</u>

- היתר מס' **20170773** מתאריך 10.11.2019 מכח תמ"א 38 לתוספת בנייה וחיזוק מבנה קיים. תוספת קומה חמישית ושישית + דירות גג + ממ"דים + מרפסות פתוחות + מרתף חניה + מחסנים דירתיים + תוספת דירות גן בקומה המפולשת + הרחבת הלובי ותוספת מעלית + מתקן חניה + פיתוח וגידור. תוספת 23 יח"ד עבור בניין בעל שני אגפים בני 4 קומות. סה"כ 55 יח"ד.

<u>טבלת שטחים מתוך היתר הבניה</u>:

קומה	סה"כ עיקרי מוצע במ"ר	סה"כ שירות במ"ר	סה"כ שטח בנייה במ"ר
-1		709.7	709.7
0	238.4	429.3	667.7
1	576.6	106.0	682.6
2	576.6	106.0	682.6
3	576.6	106.0	682.6
4	576.6	106.0	682.6
5	587.0	140.4	727.4
6	587.1	140.4	727.5
7	280.4	86.2	366.6
גג טכני	0.0	35.2	35.2
סה"כ עילי	**3,999.0**	**1,965.2**	**5,964.3**

<u>הקלות מבוקשות</u> – בהתאם לרשימות ההקלות המצורפות לתכניות ההיתר – הקלה בקווי בניין; תוספת 3 קומות וסגירת קומה מפולשת ותוספת שטח ליח"ד הקיימות; הקלה בגובה קומות והקלה בשובה הפרגולה ותוספת 3.32% משטח החלקה עבור שיפור תכנון.

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

<u>חלקה 57</u>

- היתר מס׳ 20170774 מתאריך 10.11.2019 מכח תמ״א 38 לתוספת בנייה וחיזוק מבנה קיים. תוספת קומה חמישית ושישית + דירות גג + ממ״דים + מרפסות פתוחות + מרתף חניה + מחסנים דירתיים + תוספת דירות גן בקומה המפולשת + הרחבת הלובי ותוספת מעלית + מתקן חניה + פיתוח וגידור. תוספת 36 יח״ד עבור בניין בעל שני אגפים בני 4 קומות. סה״כ 84 יח״ד.

<u>טבלת שטחים מתוך היתר הבניה</u>:

קומה	סה״כ עיקרי מוצע במ״ר	סה״כ שירות במ״ר	סה״כ שטח בנייה במ״ר
-1		801.7	801.7
0	528.1	719.9	1,248.0
1	867.4	195.0	1,062.5
2	867.4	195.0	1,062.5
3	867.4	195.0	1,062.5
4	867.4	195.0	1,062.5
5	877.7	211.0	1,088.6
6	877.7	211.0	1,088.6
7	416.0	128.5	544.5
גג טכני	0.0	96.2	96.2
סה״כ	**6,169.0**	**2,948.5**	**9,117.5**

<u>הקלות מבוקשות</u> – בהתאם לרשימות ההקלות המצורפות לתכניות ההיתר – הקלה בקווי בניין ; תוספת 3 קומות וסגירת קומה מפולשת ותוספת שטח ליח״ד הקיימות ; הקלה בגובה קומות והקלה בשובה הפרגולה ותוספת 4.15% משטח החלקה עבור שיפור תכנון.

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

3. מצב משפטי

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

<u>רקע</u>

- ביום 21.11.2013, היזם, חברת אשדן יזמות ובניה בע"מ ח.פ. 513871962 (להלן: "המוכרת"), התקשרה בהסכם עם בעלי הדירות לביצוע פרויקט חיזוק ותוספת במסגרת תמ"א 38, כפי שיפורט להלן.
- הפרויקט הינו חיזוק ותוספת בניה לפי תמ"א 38, לפיו החברה תחזק את הבניינים הקיימים הכוללים בסה"כ 80 דירות מגורים ואליהם יוסיפו 59 דירות מגורים חדשות. (להלן: "הפרויקט").
- ביום 21.8.2022 מכרה החברה, לחברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "מגוריט"), 22 דירות מגורים חדשות בפרויקט.

3.1. נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מרוכז מפנקס בתים משותפים אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 13.10.2024:

<u>חלקה 56 בגוש 6995</u> – בשטח קרקע רשום של 1,779 מ"ר.

קיימות 34 תתי חלקות (כולל תת חלקה לרכוש המשותף ויחידה רישומית לצרכי הפרויקט), תקנון מוסכם.

תתי החלקות בבעלות של פרטיים שונים וחכירות מהוונות שונות.

<u>הערות</u> –

(1) הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7, ראה ילקוט פרסומים מס' 1393 מיום 21.9.1967 על חלק מחלקה זו (ההערה הועברה מחלקה 6995/52).

(2) הערת אזהרה על כלל תתי החלקות לפי סעיף 126 לטובת אשדן יזמות ובניה בע"מ, הערות: תמ"א 38.

<u>זיקות הנאה</u> –

(1) זיקת הנאה לטובת גוש 6995 חלקה 57 לזכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל ולזכות חניה לכלי רכב בשטח התחום באדום ומסומן בתסריט באות ב' בשטח 502 מ"ר.

(2) זיקת הנאה לטובת גוש 6995 חלקה 57 משועבדת בזכות מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל ולזכות חניה לכלי רכב בשטח התחום באדום ומסומן בתסריט באות א' ובשטח 544 מ"ר.

<u>חלקה 57 בגוש 6995</u> – בשטח קרקע רשום של 2,766 מ"ר.

קיימות 50 תתי חלקות (כולל תת חלקה לרכוש המשותף ויחידה רישומית לצרכי הפרויקט),

תקנון מוסכם.

תתי החלקות בבעלות של פרטיים שונים וחכירות מהוונות שונות.

<u>הערות</u> –

(1) הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7, ראה ילקוט פרסומים מס' 1393 מיום 21.9.1967 על חלק מחלקה זו (ההערה הועברה מחלקה 6995/52).

(2) הערת אזהרה על כלל תתי החלקות לפי סעיף 126 לטובת אשדן יזמות ובניה בע"מ.

<u>זיקות הנאה</u> –

(1) זיקת הנאה לטובת גוש 6995 חלקה 56 לזכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל ולזכות חניה לכלי רכב בשטח התחום באדום ומסומן בתסריט באות ב' בשטח 502 מ"ר.

(2) זיקת הנאה לטובת גוש 6995 חלקה 57 לזכות מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל ולזכות חניה לכלי רכב בשטח התחום באדום ומסומן בתסריט באות א'.

3.2. הסכם מכר

תמצית הסכם מכר שנערך בתאריך 21.8.2022 בין אשדן יזמות ובניה בע"מ (להלן: "**המוכרת**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הקונה**"):

המקרקעין:	רחוב האצ"ל 20, 22 והאצ"ל 24, 26 ו – 28 בחולון, הידועים כחלקות 56 ו - 57 בגוש 6995.
הבניין:	בניין בן 4 קומות ובו 16 דירות בכל אחת מהכניסות, ברחוב האצ"ל 20, 22 בחולון הבנוי על המקרקעין הידועים כחלקה 56 בגוש 6995.
הבניין הנוסף:	בניין בן 4 קומות ובו 16 דירות בכל אחת מהכניסות, ברח' האצ"ל 24, 26 ו – 28 בחולון, הבנוי על גבי המקרקעין הידועים כחלקה 57 בגוש 6995.
הפרויקט:	פרויקט לפיו יחוזק/ו, ישופץ/ו ויורחבו/ו הבניין/ים אליו/הם יבנו ויוסיפו בהתאם להוראות תמ"א 38 כ- 59 דירות מגורים חדשות, הכוללת בין היתר, את הדירה כהגדרתה להלן, חניות, מבני אחסון, חדרים טכניים, שטחים פתוחים, שטחי גינון, מעברים וכל מבנה ו/או שטח ו/או מתקן נוסף, שיוקמו בתחום המקרעקין, ויהיו לבעלות ולחזקת החברה, בהתאם להסכם זה ולהסכם התמ"א.
הדירה:	רשימת הדירות והצמדותיהן (מקום חניה תת"ק) בהתאם להסכם, הכוללת 22 דירות בנות 4 חד' כמפורט לעיל בסע' 2.4, לרבות החלקים ברכוש המשותף אשר יוצמדו אליהן, וכן אותו חלק שיוצא מהרכוש המשותף ויצמד אליהן, אם יש כזה עפ"י התכנית הנ"ל, והכל בכפוף לאישור לשכת רישום המקרקעין.
מסירת ההחזקה:	לא יאוחר מ- 36 חודשים מיום קבלת צו תחילת עבודות לביצוע

הפרויקט.

תמורה: תמורת רכישת הדירות תשלם הקונה למוכרת סך של 44,179,860 ₪ כולל מע"מ כדין, בצירוף הפרשי הצמדה כחוק (להלן: "התמורה"). חלוקת התמורה בין הדירות הינה כמפורט בנספח ג' להסכם. התמורה תשולם על ידי הרוכשת למוכרת בשיעורים, במועדים ובתנאים להלן -

- בתוך 7 ימי עסקים ממועד קבלת פנקס שוברי התשלום ישולם 30% מהתמורה.
- סך של 12.5% מסך התמורה ישולמו ביום 21.2.2023.
- סך של 12.5% מסך התמורה ישולמו ביום 21.8.2023.
- סך של 12.5% מסך התמורה ישולמו ביום 21.2.2024.
- סך של 12.5% מסך התמורה ישולמו ביום 21.8.2024.
- סך של 10% מסך התמורה ישולמו ביום 21.2.2025.
- סך של 10% מהתמורה ישולמו 7 ימים לפני מסירת החזקה בדירה.

כל הסכומים מוצמדים למדד מחירי תשומות הבניה למגורים הידוע במועד הודעת החברה בדבר קבלת היתר בנייה לבניית הבניינים בפרויקט.

רכוש משותף: החל ממועד המסירה – בין אם מתגורר הרוכש בדירה ובין אם לאו, מתחייב הרוכש לשאת ולשלם את הוצאות החזקת הדירה ואת חלקו היחסי בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף שבבית ו/או בפרויקט.

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

3.3. אישור זכויות

התקבל מכתב מיום 18.11.2024, ממשרד אשדן יזמות ובניה בע"מ, המאשר כי:

- בתאריך 21.8.2022 נחתם בין החברה ובין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "הקונה") הסכם לרכישת 22 דירות מגורים בפרויקט האצ"ל 20,22,24,26,28.
- נכון למועד זה טרם הסתיימה בניית הפרויקט והדירות, וטרם שולמה לחברה מלוא תמורת רכישת הדירות.

<u>הערה</u> - לאור העבודה כי טרם הושלמה עסקת רכישת הנכס וכן טרם הושלם הפרויקט לא ניתן לקבל אישור זכויות מלא מחברה משכנת. לאור האמור, המידע המופיע בפרק זה הינו חסר ואינו משקף קיומם של שעבודים ו/או עיקולים הרשומים אצל רשם המשכונות ו/או בכל גוף, ככל שקיימים.

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות המאושרות

תכניות	י.פ.	מתן תוקף	מהות התכנית
ח/1	596	23.4.1958	תכנית המתאר חולון
ח/133	2181	1.1.1976	תכנית איחוד וחלוקה
ח/258	2209	1.4.1976	שינוי לתכנית מפורטת מס' ח/133
ח/4/1	2829	24.6.1982	תיקונים בתכנית המאתר ח/1
ח/258/א	3579	28.8.1988	שינוי לתכנית מפורטת מס' ח/258
ח/8/1	3683	30.7.1989	תיקונים בתכנית המאתר ח/1 - הוראות בניה
ח/7/1	3791	19.8.1990	תוספת 30% בניה למגורים
ח/15/1	4644	17.5.1998	תיקון תכנית המתאר ח/1 - מרתפים
ח/23/1	5824	26.6.2008	תכנית גגות
תמ"א/3/38	6430	11.6.2012	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה
ח/619	10999	26.12.2022	תכנית כוללת להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה
בתכנון			
ח/2040			תכנית כוללנית לעיר חולון
תכנית אב			
505-0475756			תכנית אב - תל גיבורים
הנחיות מרחביות			
22			הנחיות מרחביות - תמ"א 38

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת –

4.2 ריכוז זכויות בנייה

<u>יעוד</u> – אזור מגורים ד'.

<u>מס' קומות</u> - 4 מעל קומת עמודים מפולשת.

<u>מס' יח"ד</u> – חלקה 56 – 32 יח"ד ; חלקה 57 – 48 יח"ד.

<u>זכויות בניה</u> – חלקה 56 – 300 מ"ר ברוטו לקומה ; חלקה 57 – 250 מ"ר ברוטו לקומה.

<u>ח. יציאה לגג</u> - 40 מ"ר עיקרי ליח"ד בגובה של 2.7 מ' מרצפת הגג ועד לתקרת הבטון של חדר היציאה לגג.

<u>מרתף</u> - 2 קומות מרתף, השטח המירבי המותר לבניה בקומת המרתף לא יעלה על 90% משטח המגרש, בבתים משותפים בכל קומות המרתפים ולבד שלא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד.

<u>קווי בניין</u> - קדמי - 5 מ' ; צידי – 3 מ' ; אחורי - 5 מ' (חלקה 56)/ 6 מ' (חלקה 57).

5. נאותות סביבתית

5.1 איכות סביבה

הנכס מצוי בסביבת מגורים ותיקה בעיר חולון, 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, לפי נתוני גוש וחלקה עולה כי המקרקעין נכללים בתחום אתר עתיקות מוכרז כדין וחלים עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.

אין לבצע כל פעולה באתר ללא קבלת אישור ממנהל רשות העתיקות.

מס' האתר: 876/0.

שם האתר: חולון, תל גיבורים.

מדובר בפרויקט חיזוק ותוספת בניה על נכס בנוי שאוכלס לפני שנים רבות. לפיכך, חוות הדעת נערכה תחת ההנחה כי לא קיימים ממצאי עתיקות אשר יכולים, בפרט בשלב זה, להשפיע על שווי הנכס או לגרור עלויות מיוחדות לנכס.

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 22 דירות מגורים בבניין.

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

הדירות והפרויקט בהליך הקמה והחברה מתכננת ליעד אותן לשכירות ארוכת טווח. למרות זאת, אין מגבלה תכנונית או משפטית על מכירת הדירות באופן פרטני, בשוק החופשי לרוכשים רבים ושונים. לפיכך, שווי הדירות הוערך ללא הפחתה לגודל, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

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

7. גורמים ושיקולים

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

- מיקום הבניינים בצפון העיר חולון, שכונת תל גיבורים.

השכונה מאופיינת בבתי מגורים ותיקים בני 4-9 קומות, חלקם מעל קומת עמודים, לצד בתים ותיקים צמודי קרקע.

- שטח החלקות וצורתן.
- תמהיל הדירות שטחן, מיקומן בבניין והצמדות, בהתאם להסכם המכר.

סטנדרט הבניה והגמר המתוכנן של הדירות. הפרויקט בשלבי הקמה, מועד המסירה צפוי (בהתאם להתחייבות בהסכם המכר) ברבעון 3 של שנת 2025 – אומדן השווי נערך לדירות כגמורות ומוכנות לאכלוס, לאחר קבלת טופס 4.

- רישוי – בהתאם למסמכי ההיתר שהועבר לעיוננו.
- המצב התכנוני – בהתאם לתכניות בניין עיר מאושרות.
- המצב המשפטי – זכות להירשם כבעלים של דירות המגורים והשטחים הצמודים להן.

למועד חוות הדעת, טרם נרשמו בנסחי רישום המקרקעין הערות אזהרה לטובת החברה בגין עסקת רכישת הדירות.

החברה משלמת את התמורה לפי הסכמי הרכישה בהתאם להתקדמות הבניה. לפיכך, טרם שולמה מלוא התמורה.

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

בהתאם למידע שנמסר לנו, למועד הקובע לחוות הדעת שילמה החברה סך של 80% מתוך התמורה החוזית.

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

8. נתוני השוואה

נתוני השוואה לעסקאות מכר של דירות מפרויקטים דומים של חיזוק ותוספת בסביבה.

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

<u>שכונת תל גיבורים</u> -

גו"ח	פרויקט	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
6995/56-57	האצל 20-28	15.7.2024	3	1	75	64	₪ 2,420,522	₪ 32,274
		19.6.2024	3	7	78	93	₪ 2,731,833	₪ 35,024
		10.4.2024	3	7	77	81	₪ 2,662,522	₪ 34,578
		31.3.2024	3	7	78	38	₪ 2,577,265	₪ 33,042
		20.2.2024	3	1	74	64	₪ 2,381,288	₪ 32,180
		23.8.2023	4	6	84	10	₪ 2,192,287	₪ 26,099
		20.8.2023	4	7	78	93	₪ 2,986,287	₪ 38,188
		31.7.2023	4	6	87	8	₪ 2,166,287	₪ 24,900
		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
		15.3.2023	4	5	81	12	₪ 2,118,287	₪ 26,152
		15.2.2023	4	7	83	96	₪ 3,021,287	₪ 36,401
		15.2.2023	4	7	78	93	₪ 3,146,287	₪ 40,244
7162/262	הטייסים 21	23.7.2024	4	6	94	13	₪ 2,350,000	₪ 25,000
		4.96.2023	4	5	92	8	₪ 1,770,000	₪ 19,239
		3.9.2023	2.5	קרקע	89	42	₪ 2,490,000	₪ 27,978
		13.8.2023	4	6	93	13	₪ 2,420,000	₪ 26,022
		10.5.2023	4	5	93	10	₪ 2,300,000	₪ 24,731

9. 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 דווי מ״ר בנוי בסיסי כדלקמן -

סוג דירה	שווי למ״ר פלדלת
דירת 4 חד׳	25,750 ₪

(1) השווי מגלם מרפסת שמש ומקום חניה צמוד.

(2) בוצעו התאמות לקומה.

<u>אומדן שווי הדירות</u> –

<u>אצ״ל 20</u>

מס״ד	מס׳ דירה	קומה	טיפוס	מס׳ חד׳	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר	שווי כולל מע״מ
1	17	5	A	4	86	9	2,240,000 ₪
2	18	5	B	4	82	12	2,170,000 ₪
3	19	5	A	4	85	8	2,210,000 ₪
4	20	5	A	4	85	8	2,220,000 ₪
5	21	6	A	4	86	9	2,260,000 ₪
6	22	6	C	4	82	12	2,200,000 ₪
7	23	6	B	4	87	8	2,290,000 ₪
8	24	6	A	4	87	8	2,290,000 ₪
סה״כ					**682**	**74**	**17,880,000** ₪

אצ"ל 24

מס"ד	מס' דירה	קומה	טיפוס	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	שווי כולל מע"מ
1	17	5	A	4	86	10	₪ 2,240,000
2	18	5	B	4	82	12	₪ 2,170,000
3	19	5	A	4	85	8	₪ 2,210,000
4	20	5	A	4	85	8	₪ 2,220,000
5	21	6	A	4	86	10	₪ 2,260,000
6	22	6	B	4	82	12	₪ 2,190,000
7	23	6	A	4	87	8	₪ 2,290,000
8	24	6	A	4	87	8	₪ 2,290,000
סה"כ					**682**	**74**	**₪ 17,870,000**

אצ"ל 26

מס"ד	מס' דירה	קומה	טיפוס	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	שווי כולל מע"מ
1	17	5	A	4	86	10	₪ 2,240,000
2	18	5	A	4	86	10	₪ 2,230,000
3	21	6	A	4	86	10	₪ 2,260,000
4	22	6	A	4	87	10	₪ 2,290,000
5	23	6	B	4	82	12	₪ 2,190,000
6	24	6	B	4	82	12	₪ 2,190,000
סה"כ					**510**	**61**	**₪ 13,400,000**

סיכום –

כתובת	סה"כ שווי
האצ"ל 20	₪ 17,880,000
האצ"ל 24	₪ 17,870,000
האצ"ל 26	₪ 13,400,000
סה"כ	**₪ 49,150,000**

<u>רגישות</u>

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

-5%	-	5%
₪ **24,917**	₪ **26,228**	₪ **27,539**
₪ 46,692,500	₪ **49,150,000**	₪ 51,607,500

10. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי 22 דירות נשוא השומה כגמורות ומכונות לאיכלוס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **49,150,000** ₪.

הערות:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.9.2024.

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

11. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך על ידנו בשנתיים הקודמות, כדלקמן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
31.12.2022	שווי לדוחות הכספיים	47,570,000 ₪
31.12.2023	שווי לדוחות הכספיים	48,240,000 ₪

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2024 בעלות של 38,989,000 ₪ (מוצג כמקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה).

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

21.10.2024

מספרנו: 2938

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

40 דירות מגורים

חלקה 11 בגוש שומה 30074

רחוב יפו 59, 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.

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 11.9.2024.

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 30.9.2024.

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:	40 דירות מגורים בפרויקט (דירות 3-2 חדרים)
כתובת:	רחוב יפו 59, ירושלים
גוש שומה:	30074
חלקה:	511
שטח קרקע:	488 מ״ר[1]
זכויות:	בעלות פרטית (1)

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

[1] בהתאם לנסח קיימת בקשה לתיקון שטח וגבולות על פי תצ״ר 2990/21, בכתובת אבן ישראל פינת רח׳ יפו 59, ירושלים.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 29.9.2024 על ידי ספיר בן עבו, שמאית מקרקעין; ביקורים במועדים קודמים נערכו בידי החי"מ.

2.1 תיאור הסביבה

מרכז העיר ירושלים, בהצטלבות הרחובות יפו ואבן ישראל, בסביבה המהווה מרכז עסקים, תרבות ובילוי.

הסביבה מאופיינת בשימושים מעורבים למגורים, משרדים ומלונות בבניה סמי רוויה וותיקה הכוללים קומת קרקע מסחרית, לצד מבני מגורים חדשים או מבנים שעברו חיזוק ותוספת בניה.

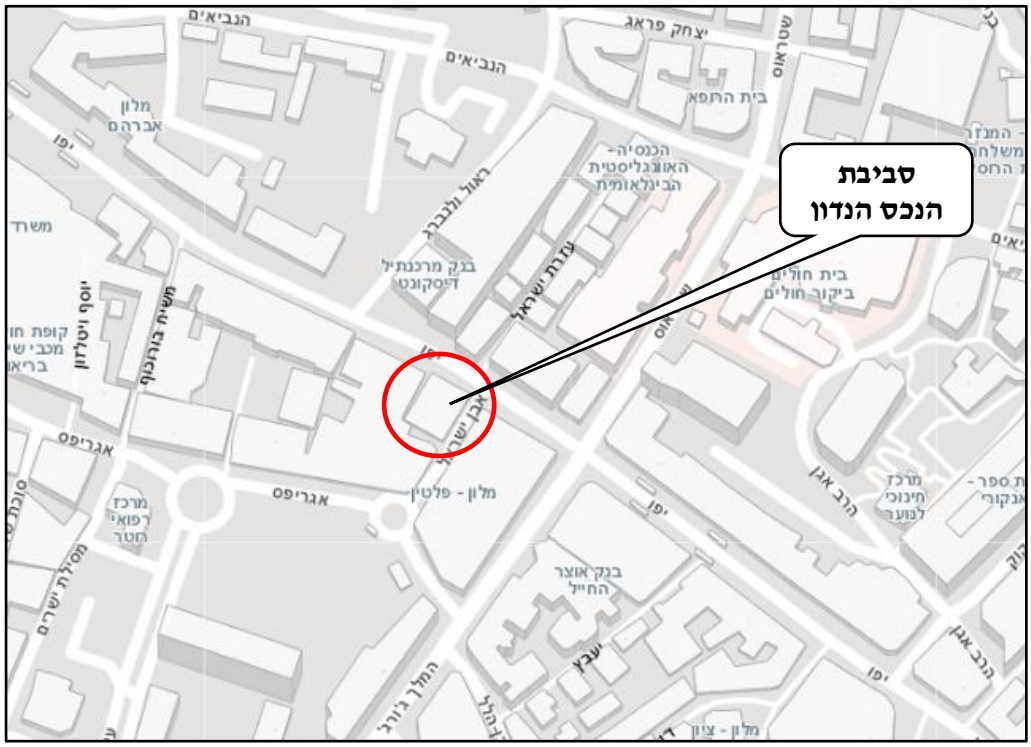
רחוב יפו, ראשי, חוצה את ירושלים לאורכה, מהכניסה לעיר מכיוון כביש ארצי מס' 1 ועד לשערי העיר העתיקה ממערב. הרחוב מוטה תחבורה ציבורית, הקטע הרלוונטי מהווה מדרחוב הסגור לתנועת רכבים ומשמש לתנועת הרכבת הקלה בלבד לצד הולכי רגל. רחוב אבן ישראל, מדרחוב צדדי, מחבר בין רחוב יפו לרחוב אגריפס.

בקרבת הפרויקט קיימים בתי ספר, גני ילדים, בתי כנסת, בתי חולים, בתי מלון, משרדי ממשלה, התחנה המרכזית החדשה, שוק "מחנה יהודה" המהווה מוקד תיירות ובילוי ועוד.

הנגישות לאזור טובה, עקב הסמיכות לצירי תנועה ראשיים והקו האדום של הרכבת הקלה העובר על רחוב יפו.

הפיתוח הסביבתי מלא. קיימת מצוקת חניה.

מפת איתור סביבה (הסימון להמחשה בלבד):



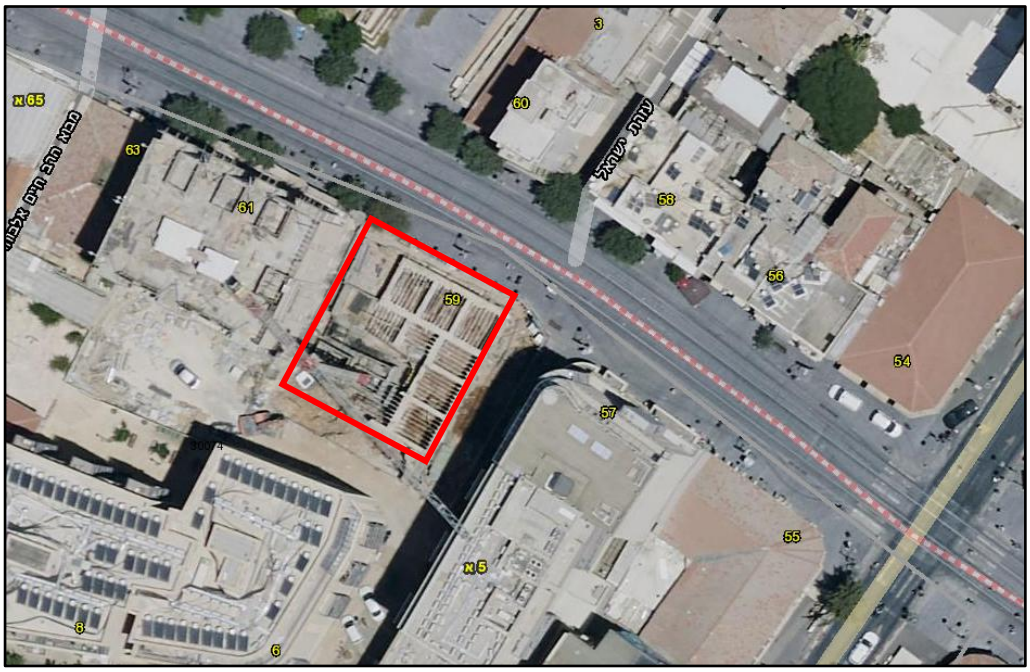
2.2. תיאור החלקה

חלקה 511 בגוש שומה 30074 בשטח קרקע של 488 מ״ר, צורתה רגורלית מלבנית, פני הקרקע בשיפוע מתון לכיוון מזרח.

החלקה בעלת 2 חזיתות - חזית לרחוב יפו וחזית לרחוב אבן ישראל.

על החלקה בשלבי בנייה פרויקט מגורים המיועד בחלקו לשימור במסגרת הקמת פרויקט מגורים חדש, כמפורט להלן.

תשריט החלקה מאתר ה – GIS של ירושלים (הסימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות</u>:

צפון - חזית לרחוב יפו ולציר הרכבת הקלה, ומעברם בנייני מגורים הכוללים קומת קרקע עם חזית מסחרית.

מזרח - חזית לרחוב אבן ישראל, המהווה מדרחוב צידי, ומעברו מבנה מגורים/מלונאות חדש מעל קומת קרקע מסחרית.

דרום - עורף לחלקה 502 ועליה מוקם פרויקט מגורים חדש, בניין מגורים בן 8 קומות.

מערב - צלע לחלקה 12 ועליה מוקם פרויקט מגורים חדש, בניין מגורים בן 8 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

2.3. תיאור הפרויקט

פרויקט הכולל 10 קומות וקומה עליונה חלקית מעל קומת קרקע מסחרית הכוללת גלריה חלקית וקומת מרתף חלקית, סה"כ 65 יח"ד. הפרויקט נבנה מכוח הוראות וזכויות הבניה מתכנית 101-0939785 ובמסגרתו מוצע לשימור חזיתות של מבנה קיים בן קומה אחת.

תיאור הבניה בקומות בכל בניין:

קומת קרקע - לובי כניסה וחזית מסחרית.

קומת גלריה - קומה חלקית לשטחי מסחר.

קומה 2 - 4 דירות בנות 2 – 3 חד', 2 דירות בנות 3 חד' המיועדות לרישום על שם הרשות המקומית.

קומות 3-9 - 7 דירות בקומה בנות 2 – 3 חד', סה"כ 49 דירות.

קומה 10 + 11 - 4 דירות מיני פנטהאוז בשני מפלסים

קומת גג - גג טכני ומרפסות גג של דירות מיני פנטהאוז.

<u>נשוא חוות הדעת</u> – 40 דירות מגורים, בנות 2-3 חדרים בקומות 2-8 (בקומות אלו 8 דירות טיפוסיות בקומה).

לובי הכניסה לבניין מתוכנן בצלע הדרום מערבית שלו, והגישה אליו באמצעות שני שבילים המובילים מהרחובות יפו ואבן ישראל.

הגישה לקומות המגורים באמצעות 2 פירי מעליות וחדר מדרגות בכל אגף המקשרים בין כל קומות הבניין. בפרויקט לא מוצע פתרון חניה.

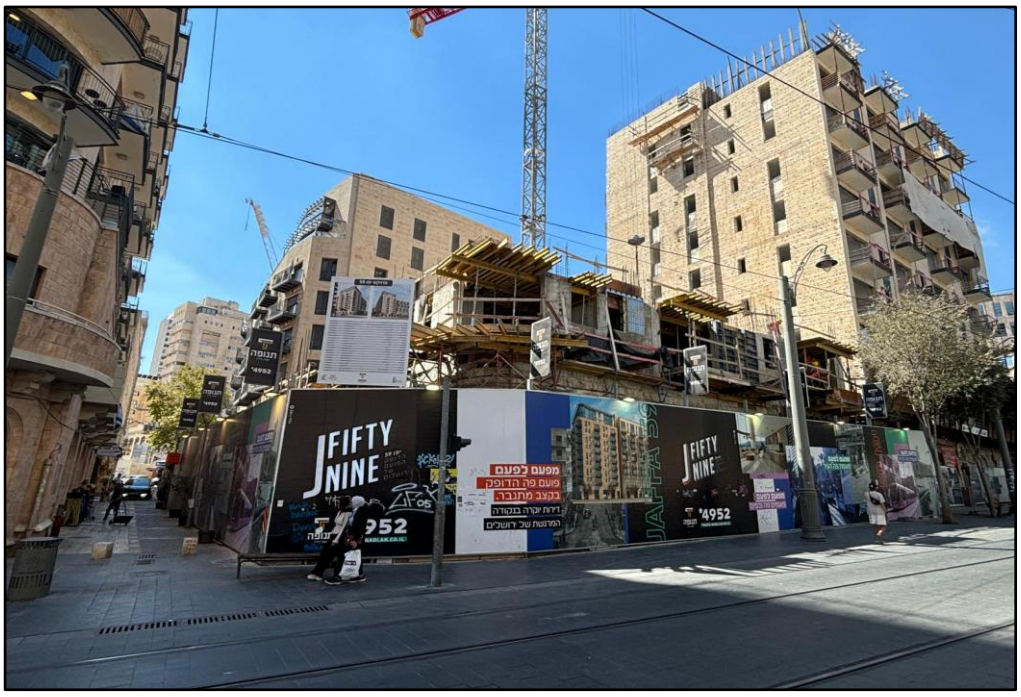
סטנדרט הבנייה והגמר:

שלד בטון ובלוקים, קירות חוץ בחיפוי קשיח, בשטחים הציבוריים סטנדרט הגמר כולל חיפוי קירות בגובה מלא באריחי קרמיקה או אלמנטים מעוצבים (עץ, זכוכית וכו'), ריצוף גרניט פורצלן, קיר שימור מאבן ירושלמית מסורתית, הכנות למצלמות אבטחה בלובי ועוד.

הדמיית הבניין (מבט מכיוון צפון מזרח):



תמונה חזית הפרויקט (מבט מכיוון צפון מזרח – רחוב יפו):



2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה 40 דירות מגורים, כפי שיפורט להלן.

<u>הערה לעניין השטחים</u> – שטחי הפלדלת והמרפסות המפורטים להלן הינם בהתאם לחוק המכר לפי הפירוט בהסכם המכר. קיימים הפרשים קטנים ביחס לשטחי הרישוי לאור הבדלים בהנחיות למדידה.

קומה	מס' דירה	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח פלדלת במ"ר	מרפסת במ"ר
2	1	צפ'-מע'	3	77	3
	2	צפ'	3	61	3
	3	צפ'-מז'	2	59	3
	4	מז'	3	75	5
3	7	מע'	2	39	
	8	צפ'-מע'	2	47	3
	9	צפ'	3	61	3
	12	דר'-מז'	3	64	3
	13	דר'	2	47	3
	14	דר'-מע'	2	55	3
4	15	מע'	2	39	
	16	צפ'-מע'	2	47	3
	18	צפ'-מז'	2	59	3
	20	דר'-מז'	3	64	3
	21	דר'	2	47	3
	22	דר'-מע'	2	55	3
5	23	מע'	2	39	
	24	צפ'-מע'	2	47	3
	25	צפ'	3	61	3
	26	צפ'-מז'	2	59	3
	28	דר'-מז'	3	64	3
	29	דר'	2	47	3
6	31	מע'	2	39	
	32	צפ'-מע'	2	47	3
	34	צפ'-מז'	2	59	3
	35	מז'	2	56	3
	37	דר'	2	47	3
	38	דר'-מע'	2	55	3

קומה	מס' דירה	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח פלדלת במ"ר	מרפסת במ"ר
7	39	מע'	2	39	
	40	צפ'-מע'	2	47	3
	42	צפ'-מז'	2	59	3
	43	מז'	2	56	3
	44	דר'-מז'	3	64	3
	45	דר'	2	47	3
	46	דר'-מע'	2	55	3
8	47	מע'	2	39	
	48	צפ'-מע'	2	47	3
	51	מז'	2	56	3
	53	דר'	2	47	3
	54	דר'-מע'	2	55	3
סה"כ				**2,126**	**95**

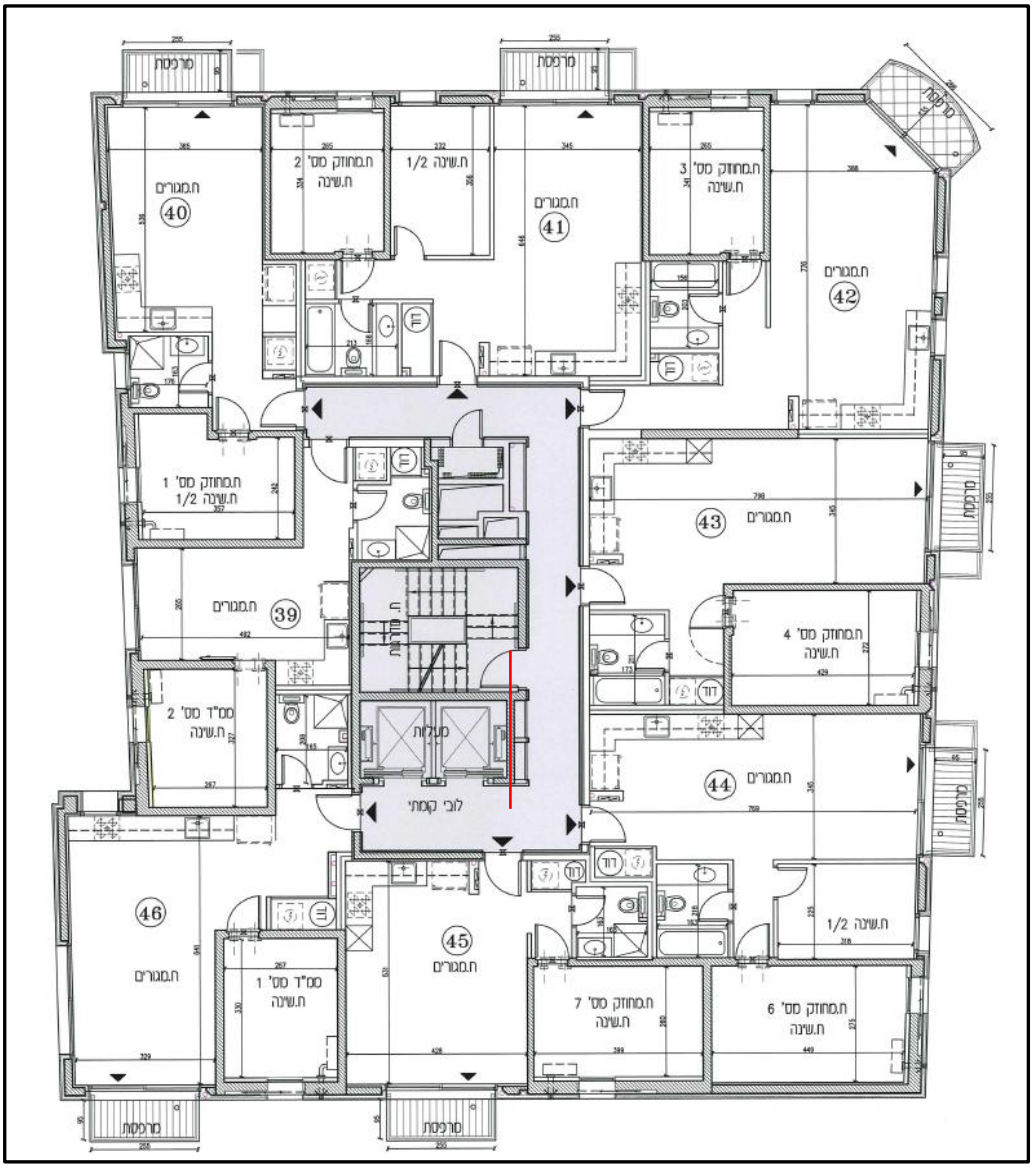
<u>תיאור כללי של הדירות בבניין</u>

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

<u>סטנדרט הבנייה והגמר בדירות</u>

דלת כניסה יוקרתית, דלתות פנים פנדור או שו"ע, ריצוף גרניט פורצלן, מערכת מיזוג מלאה, חימום תת רצפתי חשמלי; בחדר רחצה ריצוף נגד החלקה ואריחי חיפוי קירות, ארון אמבטיה תלוי עם מרה וברזי יוקרה, אסלות תלויות ואמבטיה אקרילית או מקלחון; מטבח מאובזר הכולל ארונות מטבח תחתונים ועיליים, משטח עבודה משיש איכותי, כיור נירוסטה, ברז מוט נשלף, ועוד.

קומה 6 מתוך תשריטי המכר – קומה טיפוסית (כלל הדירות בקומה מהוות את נשוא חוות הדעת מלבד דירה מס' 41)



2.5 רישוי

מידע מתוך תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עיריית ירושלים:

היתר בניה מספר **119004** מתאריך 29.11.2023, להריסה חלקית, תוספת 9 קומות וקומה עליונה חלקית על קומת מסחר קיימת. סה"כ 65 יח"ד.

ריכוז שטחי הבניה מתוך תשריט בקשה להיתר:

עילי / תת קרקעי	מגורים במ"ר	בניני ציבור במ"ר	מסחר קיים במ"ר	שירות (מבואות) במ"ר	מרפסות במ"ר	סה"כ במ"ר
תת קרקעי	0	0	0	112	0	112
עילי	3,767	140	528	523	137	5,095
סה"כ	**3,767**	**140**	**528**	**635**	**137**	**5,206**

3. מצב משפטי

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

<u>רקע</u>

- ביום 20.4.2021, היזם חברת תנופה (ש.ה.פ) ייזום פרויקטים בע"מ (להלן: "**החברה**"), התקשרה עם בעלי הזכויות בחלקה 11 שבגוש 30074, על הסכם למימוש זכויות הבניה מכוח תכנית 101-0939785. במסגרת ההסכמים זכויות הבנייה של הבניין הוצמדו ליחידה רישומית נפרדת (להלן: "**תת חלקה 11**").
- הפרויקט מכוח תכנית 4847 ומכוח תכנית 101-0939785 הכוללות הוראות לשימור המבנה הקיים ותוספת קומות, סה"כ 65 דירות מגורים ושטחי מסחר.
- ביום 30.10.2022 מכרה החברה, לחברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**מגוריט**"), 40 דירות מגורים חדשות בפרויקט.

3.1. נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס בתים משותפים אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 30.9.2023:

חלקה 511 בגוש 30074 בשטח קרקע רשום של 488 מ"ר.

קיימות 12 תתי חלקות (כולל תת חלקה לרכוש משותף), תקנון מתוקן.

<u>תתי חלקות 1-10</u>

תתי החלקות 1-10 בבעלות פרטיים שונים, למעט תת חלקה 9 בבעלות החברה בלבד.

הערות רלוונטיות לחוות הדעת החלים על כל תתי החלקות 1-10 –

- הערת אזהרה לפי סע' 126 לטובת חברת תנופה (ש.ה.פ) ייזום פרויקטים בע"מ (למעט תת חלקה 1 ו – 9) – הימנעות מעשיית עסקה התחייבות מיום 20.4.2021.

<u>תת חלקה 11 – יחידה רישומית נפרדת – בבעלות משותפת כדלקמן</u> –

שם	החלק ברכוש המשותף
סטרויא דוד	11/382
סטרויא לילה	11/382
גולדמן שירי	208/3820
כהן שמחה סימה	6/191
גולדן איילה	26/1910
כהן דורית	3/191
פימן מיכאל	9/191
תנופה (ש.ה.פ) ייזום פרוייקטים בע"מ	149/191

ליחידה הוצמדו הצמדות שונות בגג המבנים הקיימים ובחצרות.

<u>משכנתאות</u> –

משכנתא מדרגה ראשונה, לטובת כלל חברה לביטוח בע"מ, רובי יהלום בע"מ וקבוצת רובי מימון בע"מ על כלל הבעלויות.

<u>הערות</u> –

- הערה בדבר העברה לזרים, לטובת מדינת ישראל.
- 3 הערות אזהרה סעיף 126, לטובת תנופה (ש.ה.פ) ייזום פרויקטים בע"מ, התחייבות והימנעות מעשיית עסקה מיום 9.3.2021.
- תיקון הערת אזהרה סעיף 126, לטובת תנופה (ש.ה.פ) ייזום פרויקטים בע"מ, התחייבות מיום 8.3.2021.
- הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים מיום 14.11.2022, בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין.
- הערה על צו עיקול לטובת לשכת מסלול מזונות חיפה, תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 300157080, מיום 16.7.2024.

3.2. הסכם מכר

תמצית הסכם מכר מיום 30.10.2022 בין תנופה (ש.ה.פ) ייזום פרויקטים בע"מ (להלן: "המוכרת") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "הקונה"):

<u>המקרקעין</u> - בניין המצוי ברחוב יפו 59 בירושלים, והידוע כגוש 30074 חלקה 11.

<u>הזכויות במקרקעין</u> - זכויות חוזיות למימוש זכויות בניה ע"פ תכנית מס' 4847 ותכנית מס' 101-0939785 במקרקעין הנ"ל אשר הוצמדו ליחידה רישומית נפרדת, תת חלקה 11.

<u>הפרויקט</u> - פרויקט לבניית 65 דירות מגורים ושטחים מסחריים בהתאם לתכנית 4847 ותכנית 101-0939785 (התכנית החדשה).

<u>הממכר</u> - רשימת דירות בהתאם לנספח ג' להסכם, המהוות את מלוא הזכויות ב – 40 דירות מגורים בנות 2-3, בקומות 1-7 כמפורט עליל בסע' 2.4, לרבות החלקים ברכוש המשותף אשר יוצמדו אליהן.

<u>התמורה</u> - 90,488,776 ₪ כולל מע"מ בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה לכל תשלום מעל 20% מהתמורה, בהתאם למדד הבסיס הידוע בעת חתימת ההסכם. בנוסף, ישלם הקונה לב"כ המוכרת סך של 5,114 ₪ בתוספת מע"מ לכל דירה בגין הוצאותיה המשפטיות של החברה ובסה"כ עבור 40 יח"ד סך של 204,560 ₪ בתוספת מע"מ.

<u>התמורה תשולם ע"י הקונה באופן הבא</u>:

1. במועד החתימה – סך של 1% מהתמורה (904,888 ₪).
2. בתוך 30 ימים ממועד התשלום הקודם – סך המהווה השלמה ל – 30,000,000 ₪ (דהיינו 29,095,112 ₪).

3. לאחר 6 חודשים ממועד התשלום הקודם – סך של 11,000,000 ₪ במשך 3 חיציונים - סה"כ 33,000,000 ₪.
4. כעבור 6 חודשים מתום התשלום הקודם – סך של 6,000,000 ₪ אחת לרבעון – סה"כ 18,000,000 ₪.
5. יתרת התמורה בסך של 9,488,776 ₪ תשולם 3 ימי עסקים בטרם מסירת הממכר לקונה (ככל שתבוצע מסירה לסירוגין, תשולם יתרת התמורה בנוגע לחלק מהדירות שיימסרו לקונה).

לכל התשלומים יתווספו הפרשי הצמדה מממד הבסיס.

<u>הערה לתמורה</u>: הצדדים מצהירים כי מחירי הדירות הנרכשות על פי הסכם זה נקבעו על בסיס הענקת "הנחת כמות" ו"הנחת מכירה מוקדמת" לקונה ביחס למחירון הדירות של הפרויקט. מוסכם כי אם יתברר כי מחירי המכירה של דירות נוספות שימכרו בפרויקט יפחתו מהמחיר הצפוי, תהיה זכאית הקונה להפחתה יחסית מהתמורה לפי הסכם זה. תבוצע התחשבנות בין הצדדים וככל שיתברר כי סך מחירי המכירה המינימליים של דירות המוכרת יהיו נמוכים ממחירי המכירה בפועל של דירות אלה, אזי הקונה יהיה זכאי להפחתה או לקיזוז מתוך מחיר הרכישה לפי שיעור ההפחתה.

<u>מסירת החזקה</u> - תוך 46 חודשים ממועד חתימת הסכם זה. במקרה של איחור במסירת הממכר מעבר לתקופות הדחיה מותרות המפורטות בהסכם, יהיה זכאי הקונה בפיצוי ללא הוכחת נזק בהתאם לסעיף 5א' לחוק המכר (דירות).

<u>ז. בניה עתידיות</u> - זכויות מכוח תב"ע נקודתית עתידית יהיו שייכות למוכרת למשך 10 שנים שתחילתן במועד חתימת הסכם זה. ככל שזכויות הבנייה תאושרנה לפני מועד מסירת הדירות אזי המוכרת תהיה רשאית לממשן ולבנות על גגות הבניין הקיימים ובלבד שהבנייה תסתיים עד מועד מסירת הדירות. לאחר 10 שני זכויות הבנייה העתידיות כאמור לעיל, יהיו בבעלות כל בעלי הזכויות בבניין כל אחד לפי חלקו היחסי.

<u>שינויים</u> - שינויים בתכניות אשר יידרשו ע"י רשויות התכנון במסגרת הליכי מתן היתר בניה, העולים על המגבלות הקבועות בצו מכר דירות, תשס"ח – 2008, דהיינו הקטנת שטחי בנייה בדירה מסוימת בשיעור 2% - 5% או הקטנת מידות אביזרים במפרט הדירה מסוימת העולה על 5% יזכו את הקונה בזכות להתאמת התמורה בגין אותה דירה על פי הערכת שמאי בלתי תלוי או לבטל הסכם זה ביחס לאותה דירה.

<u>רכוש משותף</u> - החל ממועד המסירה – מתחייב הקונה לשאת ושלם הוצאות החזקת הדירה ואת חלקן היחסי בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף שבבית ו/או הפרויקט.

<u>אחזקה</u> - בשל אופי הפרויקט יהיה צורך בחברת ניהול שתנהל את אחזקת וניקיון הרכוש המשותף. חברת הניהול תמונה ע"י המוכרת, בהסכמת הקונה ובמחירים סבירים ומקובלים בפרויקטים דומים. הקונה מתחייב לשלם את כל התשלומים לחברת הניהול.

<u>מיסים</u> - כל צד נושא בתשלומים החלים עליו על פי דין.

<u>העברת זכויות</u> - מוסכם כי עד לרישום של הדירות על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין כיחידות נפרדות, הקונה יהיה רשאי למכור את הדירות ולהעביר את זכויותיו וחובותיו הכלולות בחוזה זה לצד שלישי בתנאים.

.3.3 אישור זכויות

התקבל מכתב מיום 12.11.2024, מחברת תנופה ש.ה.פ ייזום פרויקטים בע"מ כי:

ביום 30.10.2022 מכרה החברה למגוריט ישראל בע"מ את הזכויות ב – 40 יח"ד אשר ייבנו בפרויקט "J FIFTY NINE" אשר החברה בונה ברחוב יפו 59 כמפורט בהסכם המכר שנחתם בין הצדדים.

הרוכשת שילמה עד ליום 30.10.2024 עבור הדירות הנ"ל סך של 52,343,256 ₪.

נכון למועד מתב זה הרוכשת לא הפרה את ההסכם שנחתם עמה וכן כי נכון למועד אישור זכויות זה לא התקבלה בחברה הודעה או בקשה להעברת זכויות בדירות אותן רכשה הרוכשת.

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 תקוף	מהות התכנית
62	687	16.7.1959	תכנית מתאר מקומית
1201	1301	8.9.1966	תיקון לתכנית מתאר
1680	1881	14.12.1972	תכנית מפורטת - הרחבת קטע רחוב יפו
4847	5308	27.6.2004	שינוי לתכנית מתאר
5166	5264	15.1.2004	הענקת זכויות לשטחי חניה וקביעת תקן למקומות חניה
8000	5286	29.3.2004	הקו הראשון של הרכבת הקלה
תמ"א 38 על תיקוניה	5397	18.5.2005	תכנית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה
5166/ב	6052	21.1.2010	שינויים לתקן חניה שנקבע בתכנית מס' 5166
92098	6605	6.6.2013	הוספת שימושים לאכסון תיירותי בירושלים
10038	7655	27.12.2017	חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה בירושלים
101-0939785	9885	29.9.2021	תוספת בניה למבנה קיים, 65 יח"ד ומסחר

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת –

4.2 תכנית מס' 101-0939785

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 9885 בתאריך 29.9.2021.

התכנית קובעת הוראות להריסה חלקית של בניין קיים תוך שימור חלק מהחזיתות, חיזוק ובנית בניין בן 10 קומות וקומה חלקית עליונה מעל קומת מרתף עבור מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור.

בהתאם לתשריט התכנית מסומנת רצועה בשטח של כ – 30 מ"ר בצלע המערבית של החלקה ביעוד לשביל. יתרת החלקה ביעוד **מגורים ומסחר** בשטח של כ – 490 מ"ר; בחלק הדרום מערבי קיימת זיקת הנאה למעבר רגלי ברצף עם רצועת השביל.

להלן עיקרי הוראות התכנית הרלוונטית לנשוא חוות הדעת:

<u>יעוד</u> - מגורים ומסחר.

<u>שימושים</u> - מגורים ושימושים נלווים, תעסוקה, מסחר לסוגיו וכיוצ"ב, מבנים ומוסדות ציבור.

<u>הוראות בינוי</u> –

1. תותר הריסה חלקית של מבנה קיים תוך שימור חזיתות היועדים לשימור ובינוי של בניין בן 10 קומות וקומה חלקית עליונה של מסחר, מגורים, מבנים ומוסדות ציבור מעל קומת מרתף של שרותים טכניים נלווים למסחר ומגורים.

2. תותר בנייה של 65 יח״ד מעבר לשטחי מסחר ותעסוקה בהתאם לנספח בינוי ופיתוח.
3. קומת הקרקע תשמש למסחר ו/או תעסוקה בלבד, יותר לובי כניסה למגורים בהתאם לנספח בינוי ופיתוח.
4. יותרו מרפסות זיזיות מעבר לקו בנין וגבול בתא שטח 1 כמסומן בנספח בינוי ופיתוח.
5. 20% מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח עד 80 מ״ר.
6. תותר בינוי מעל ומתחת לשטח עם זיקת הנאה לציבור בקומת הקרקע.
7. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות א׳ בצבע סגול, יותר שימוש ל – 2 יח״ד צרכי רווחה בלבד. שטח זה מיועד להפקעה.

<u>פרוט הוראות זכויות בניה</u>:

שימוש	שטחי בניה			מס׳ יח״ד	מס׳ קומות	מרפסות בנוסף לשטח העיקרי (במ״ר)
	מעל כניסה קובעת		תת״ק			
	עיקרי	שירות	שירות			
מבנים ומוסדות ציבור	140			2		
מגורים	3,146			63	10	170
מסחר	543	1,274	191			
סה״כ	**(1) 3,829**	**(2) 1274**	**191**	**65**	**(3) 10**	**170**

<u>הערות לטבלה</u>

1. תותר המרת שטחי מסחר לשטחי מגורים בשיעור של עד 10%.
2. תותר המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים.
3. מספר הקומות לא כולל קומה חלקית במפלס 32.04+.

<u>קווי בניין</u> - קו בניין 0 לכל הכיוונים.

<u>גובה</u> - גובה המבנה על הכניסה הקובעת 35.18 מ׳. מעבר לגובה זה יותר מבנה יציאות עבור חדרי מדרגות, קירות מגן לגנרטור, קירות בריכות ומעקה תקני. יותר שינוי של עד 0.3 מ׳ במפלס ה – 0.00+ ובגובה בניין מרבי בהתאם לתכנון מפלסים הסופיים של הכבישים והמדרכות כל עוד כניסות מסחר ומגורים יהיו במפלס המדרכה הסמוכה.

<u>חניה</u> - הבינוי על פי תכנית זו יהיה פטור מחובת חניה, וזאת לאור קרבת התכנית לציר הרכבת הקלה ברחוב יפו.

<u>מסחר</u> - תותר קומת מסחר בחזית רחובות יפו ואבן ישראל בהתאם למסומן בנספח בינוי ופיתוח; לא תותר ״סגירת חורף״ או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק״ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מינימלי של 3.5 מ׳ מעבר לסגירת חורף.

<u>שימור</u> - הבינוי המסומן בנספח בינוי בסגול הוא בינוי לשימור; תותר הריסת מבנה קיים דרום מערבי תוך פירוק חזיתותיו, חלק האבנים שיפורקו ישולבו בחזית הדרומית; יצורף תכנון הנדסי של מהנדס קונסטרוקציה המבטיח תמיכת מבנה לשימור בתקופת הבניה; לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, בסגנונו, אלמנטים המקוריים שבו, בפרטי הבניין לרבות סוג

האבן, כיחול ובהתאם למסומן בנספח הבינוי.

<u>זיקת הנאה</u> - השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר; שטח זה יפותח בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.

<u>תנאים למתן היתר בניה</u> -

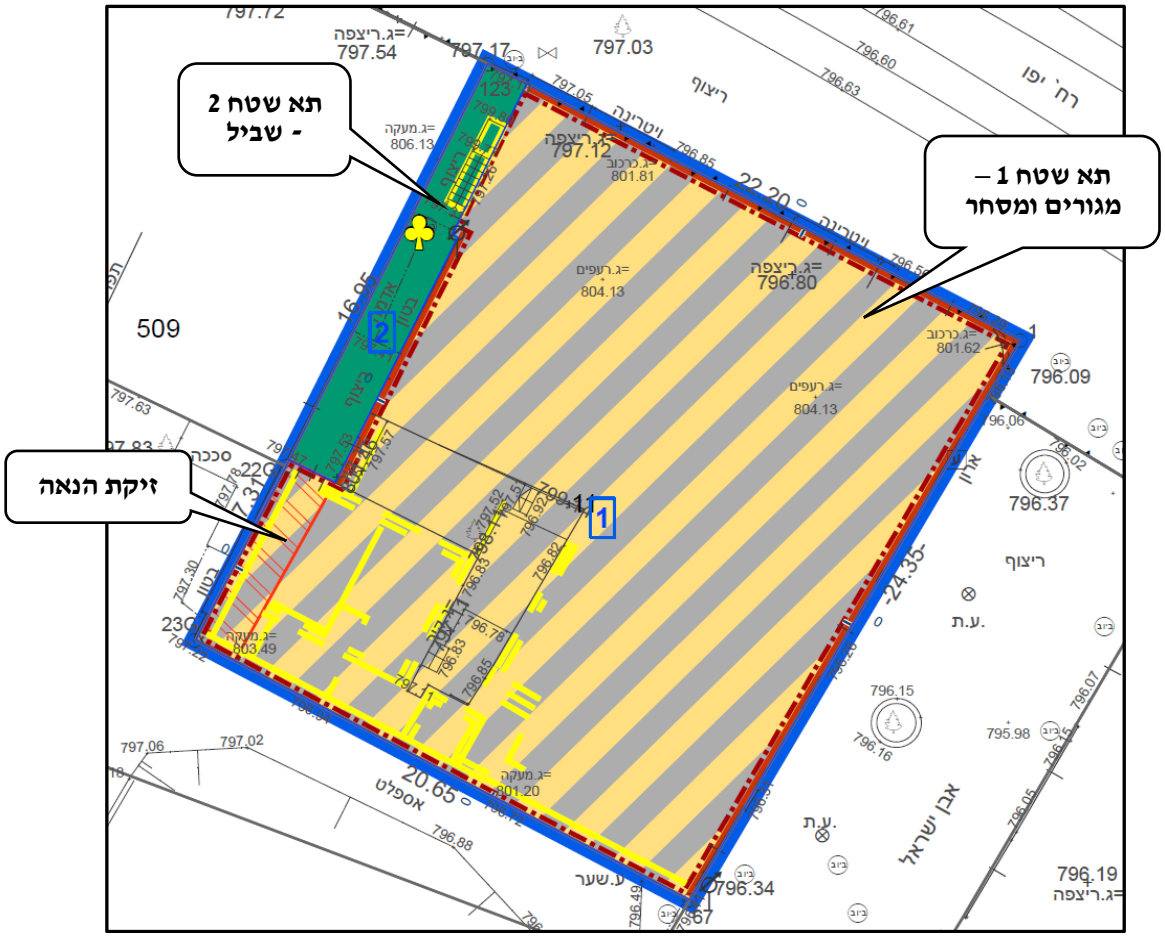
בין היתר, תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר וקבלת אישורו;

הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח לאישור מהנדס העיר אשר יכלול אלמנטים נדרשים;

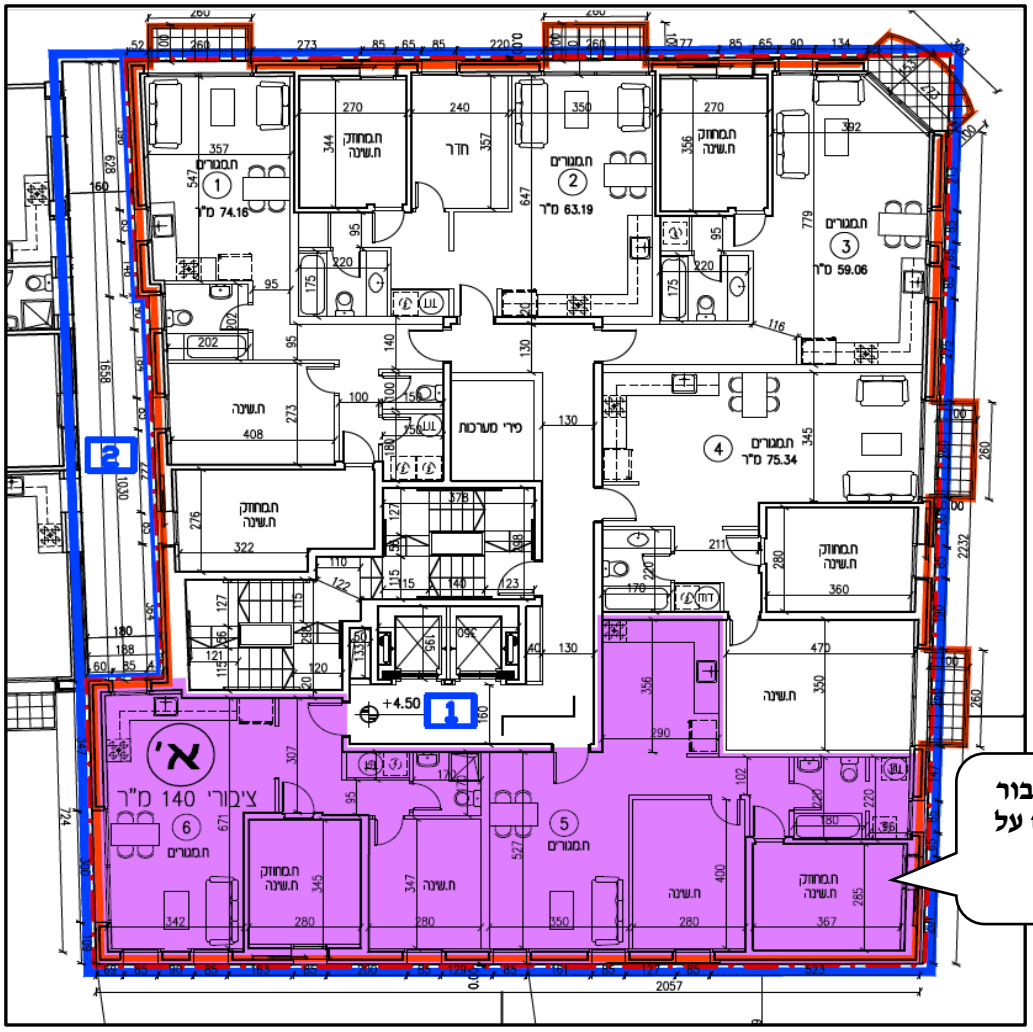
אישור תכנית האב לתחבורה לעניין ממשק עם התווי של הרכבת הקלה;

רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט.

קטע רלוונטי מתשריט התכנית



קטע מנספח הבינוי והפיתוח – קומה 2



שטח לצרכי ציבור ומיועד לרישום על שם הרשות המקומית

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 שנערכה באתר רשות העתיקות, עפ"י גוש וחלקה, לא ניתן לאתר מידע לגבי החלקה נשוא חוות הדעת, היות ואזור זה אינו מוסדר סטטוטורית. בהתאם למידע העולה מאתר Govmap, נמצא כי המקרקעין נכללים בתחום אתר עתיקות מוכרז כדין וחלים עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978

אין לבצע כל פעולה באתר ללא קבלת אישור ממנהל רשות העתיקות.

שם אתר: ירושלים, נבי עכאשה (27479/0); מספר אתר: 27479/0.

תיאור העתיקות: קבר מדומה מן המאה הט"ז או הי"ז לסה"נ. בסביבתו עמוד מונוליתי חצוב חלקית מהתקופה הרומית הקדומה, (דומה לעמוד במגרש הרוסים). בור מים מקורה בקמרון.

כמו כן, חוות הדעת נערכה תחת ההנחה כי לא קיימים ממצאי עתיקות אשר יכולים, בפרט בשלב זה, להשפיע על שווי הנכס או לגרור עלויות מיוחדות לנכס.

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 40 דירות מגורים בבניין ברחוב יפו 59, ירושלים.

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

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

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

7. גורמים ושיקולים

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

- מיקום הפרויקט במרכז העיר ירושלים, אופי הסביבה ורמת הפיתוח הקיימת.

הסביבה מאופיינת בשימושים מעורבים למגורים, משרדים ומלונות בבניה סמי רוויה וותיקה הכוללים קומת קרקע מסחרית, לצד מבני מגורים חדשים או מבנים שעברו חיזור ותוספת בניה.

- שטח החלקה וצורתה.

הפרויקט – בניין בן 9 קומות מגורים מעל קומת מסחר וגלריה עם חזית לרחובות יפו ואבן ישראל, סה"כ 65 יח"ד.

- דירות המגורים נשוא חוות הדעת –

הנכס מהווה 40 דירות מגורים.

תמהיל הדירות, שטחן, מיקומן בבניין בהתאם להסכם המכר.

סטנדרט הבניה והגמר של הדירות. טרם החלה הקמת הפרויקט – אומדן השווי נערך לדירות כגמורות ומוכנות לאכלוס, לאחר קבלת טופס 4.

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

במתחם הפרויקט נדרשים מספר הליכי רישום - עדכון הבית המשותף; רישום הזכויות על שם הרוכשת.

למועד חוות הדעת, טרם נרשמו בנסחי רישום המקרקעין הערות אזהרה לטובת החברה בגין עסקת רכישת הדירות.

החברה משלמת את התמורה לפי הסכם הרכישה. לפיכך טרם שולמה מלוא התמורה.

בהתאם למידע שנמסר לנו, למועד הקובע לחוות הדעת שילמה החברה סך של 52,343,256 ₪ מתוך התמורה החוזית.

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

8. נתוני השוואה

נתוני השוואה לעסקאות מכר של דירות מגורים בעלי מאפיינים דומים בסביבה הקרובה. 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:

הפרויקט	גו"ח	תאריך עסקה	מס' חדרים	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
יפו 59	30074/511	19.9.2024	3	8	77	3	₪ 4,220,000	₪ 53,895
		19.9.2024	2	8	47	3	₪ 2,437,000	₪ 50,455
פרויקט "חצר הנביאים" - מונבז 3	30052/176	1.8.2024	3	6	87	15	₪ 3,800,000	₪ 40,259
		5.5.2024	2	6	61	9	₪ 2,700,000	₪ 41,316
		12.3.2024	4	8	120	39	₪ 6,500,000	₪ 46,595
		25.6.2023	2	3	55.2	0	₪ 2,280,000	₪ 41,304
		27.4.2023	2	4	55.2	5	₪ 2,325,000	₪ 40,470
		25.4.2023	2	4	55.2	5	₪ 2,300,000	₪ 40,035
		28.3.2023	2	5	61	8	₪ 2,500,000	₪ 38,402
		23.5.2022	2	6	55	5	₪ 2,450,000	₪ 42,646
		20.5.2022	3	6	81	10	₪ 3,228,500	₪ 37,475
פרויקט "אגרפיס"	30074/502	19.4.2024	2	4	53	3	₪ 2,600,000	₪ 47,575
		17.7.2023	2	4	60	5	₪ 2,275,000	₪ 36,546
		12.7.2023	5	7	134	0	₪ 4,600,000	₪ 34,328
		4.7.2023	4	3	100	9	₪ 3,650,000	₪ 34,845
		21.6.2023	2	4	58	7	₪ 2,710,000	₪ 44,101
		8.5.2023	2	1	53	3	₪ 2,500,000	₪ 45,905
		7.6.2022	2	2	76	4	₪ 2,850,000	₪ 36,422
		2.3.2022	3	2	79	3	₪ 2,977,000	₪ 36,958
		2.3.2022	2	1	75	2	₪ 2,949,000	₪ 38,610
		10.1.2022	2	6	82	41	₪ 3,800,000	₪ 37,073
פרויקט CITY PARK יפו 61	30074/509	21.4.2024	2	2	51	0	₪ 1,923,077	₪ 37,707
		25.2.2024	2	3	47	3	₪ 2,140,000	₪ 44,124
		25.2.2024	2	3	52	3	₪ 2,354,850	₪ 44,016
		25.2.2024	2	4	52	3	₪ 2,354,850	₪ 44,016
		25.2.2024	2	2	52	3	₪ 2,564,170	₪ 47,928
		25.2.2024	2	4	51	3	₪ 2,104,212	₪ 40,080
		25.2.2024	2	5	51	3	₪ 2,104,220	₪ 40,080
		25.2.2024	2	5	52	3	₪ 2,564,187	₪ 47,929

הפרויקט	גו"ח	תאריך עסקה	מס' חדרים	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
פרויקט CITY יפו PARK 61	30074/509	24.5.2023	2	2	44	0	₪ 1,794,872	₪ 40,793
		19.4.2023	2	2	46	0	₪ 2,150,000	₪ 46,739
		6.3.2023	2	2	44	0	₪ 2,100,000	₪ 47,727
		20.11.2022	2	4	46	3	₪ 2,212,418	₪ 46,577
		17.11.2022	2	3	52	3	₪ 2,587,582	₪ 48,366
		28.7.2022	2	3	44	3	₪ 2,033,815	₪ 44,699
		28.7.2022	2	4	44	3	₪ 2,079,011	₪ 45,693
		28.7.2022	2	5	44	3	₪ 2,134,881	₪ 46,920
פרויקט מידטאון ירושלים	30107/168	30.5.2024	2	17	46	5	₪ 2,880,000	₪ 59,381
		12.5.2024	2	28	54	5	₪ 3,338,512	₪ 59,089
		18.4.2024	2	12	48	5	₪ 3,090,000	₪ 61,188
		18.4.2024	2	24	53	5	₪ 4,059,000	₪ 73,135
		17.4.2024	2	7	51	5	₪ 3,439,170	₪ 64,284
		17.4.2024	2	23	53	5	₪ 4,042,512	₪ 72,838
		17.4.2024	2	23	47	5	₪ 3,468,512	₪ 70,071
		17.4.2024	2	24	47	5	₪ 3,485,000	₪ 70,404
		16.4.2024	2	24	53	5	₪ 4,059,000	₪ 73,135
		28.3.2024	2	21	53	5	₪ 4,039,009	₪ 72,775
		26.3.2024	2	8	53	5	₪ 3,702,106	₪ 66,705
		20.3.2024	2	22	53	5	₪ 4,096,674	₪ 73,814
		20.3.2024	2.5	25	53	5	₪ 4,153,027	₪ 74,829
		20.3.2024	2	14	47	5	₪ 3,090,000	₪ 62,424
		20.3.2024	2	14	47	5	₪ 3,090,000	₪ 62,424
		20.3.2024	2	14	49	5	₪ 3,180,000	₪ 61,748
		15.3.2024	2	10	48	5	₪ 3,134,150	₪ 62,062
		12.3.2024	2	20	47	5	₪ 3,400,000	₪ 68,687
		15.2.2024	2	14	53	5	₪ 3,615,000	₪ 65,135
		13.2.2024	2	14	49	5	₪ 3,180,000	₪ 61,748
		11.2.2024	2	17	53	5	₪ 3,792,000	₪ 68,324
		11.2.2024	2	17	48	5	₪ 3,340,000	₪ 66,139
		1.2.2024	2	16	49	5	₪ 3,337,000	₪ 64,796
		29.1.2024	2	10	49	5	₪ 3,151,000	₪ 61,184
		28.1.2024	2	18	49	5	₪ 3,339,000	₪ 64,835

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 בדירה טיפוסית בקומה ממוצעת כדלקמן -

סוג דירה	שטח במ״ר	שווי למ״ר
דירת 2 חד׳	39	₪ 50,500
דירת 2 חד׳	47	₪ 47,750
דירת 2 חד׳	55-59	₪ 47,250
דירת 3 חד׳	61-64	₪ 48,250
דירת 3 חד׳	75-77	₪ 47,250

(1) ביצוע התאמות לכיווני אוויר ולדירות מיוחדות.

<u>תחשיב</u> -

קומה	מס׳ דירה	כיווני אוויר	מס׳ חדרים	שטח פלדלת במ״ר	מרפסת במ״ר	שווי כולל מע״מ
2	1	צפ׳-מע׳	3	77	3	₪ 3,680,000
	2	צפ׳	3	61	3	₪ 3,000,000
	3	צפ׳-מז׳	2	59	3	₪ 2,870,000
	4	מז׳	3	75	5	₪ 3,590,000
3	7	מע׳	2	39		₪ 1,900,000
	8	צפ׳-מע׳	2	47	3	₪ 2,350,000
	9	צפ׳	3	61	3	₪ 3,040,000
	12	דר׳-מז׳	3	64	3	₪ 3,030,000
	13	דר׳	2	47	3	₪ 2,240,000
	14	דר׳-מע׳	2	55	3	₪ 2,550,000
4	15	מע׳	2	39		₪ 1,900,000
	16	צפ׳-מע׳	2	47	3	₪ 2,390,000
	18	צפ׳-מז׳	2	59	3	₪ 2,950,000
	20	דר׳-מז׳	3	64	3	₪ 3,070,000
	21	דר׳	2	47	3	₪ 2,280,000
	22	דר׳-מע׳	2	55	3	₪ 2,590,000

קומה	מס' דירה	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח פלדלת במ"ר	מרפסת במ"ר	שווי כולל מע"מ
5	23	מע'	2	39		₪ 1,980,000
	24	צפ'-מע'	2	47	3	₪ 2,430,000
	25	צפ'	3	61	3	₪ 3,120,000
	26	צפ'-מז'	2	59	3	₪ 2,850,000
	28	דר'-מז'	3	64	3	₪ 3,110,000
	29	דר'	2	47	3	₪ 2,430,000
6	31	מע'	2	39		₪ 2,020,000
	32	צפ'-מע'	2	47	3	₪ 2,470,000
	34	צפ'-מז'	2	59	3	₪ 3,030,000
	35	מז'	2	56	3	₪ 2,880,000
	37	דר'	2	47	3	₪ 2,360,000
	38	דר'-מע'	2	55	3	₪ 2,670,000
7	39	מע'	2	39		₪ 2,060,000
	40	צפ'-מע'	2	47	3	₪ 2,510,000
	42	צפ'-מז'	2	59	3	₪ 3,070,000
	43	מז'	2	56	3	₪ 2,780,000
	44	דר'-מז'	3	64	3	₪ 3,190,000
	45	דר'	2	47	3	₪ 2,400,000
	46	דר'-מע'	2	55	3	₪ 2,710,000
8	47	מע'	2	39		₪ 2,100,000
	48	צפ'-מע'	2	47	3	₪ 2,550,000
	51	מז'	2	56	3	₪ 2,890,000
	53	דר'	2	47	3	₪ 2,440,000
	54	דר'-מע'	2	55	3	₪ 2,750,000
סה"כ				**2,126**	**95**	**₪ 106,230,000**

<u>רגישות</u>

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

-5%	-	5%
₪ 47,479	₪ **49,978**	₪ 52,477
₪ 100,918,500	₪ **106,230,000**	₪ 111,541,500

10. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי 40 דירות נשוא השומה כגמורות ומכונות לאיכלוס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **106,230,000** ₪.

הערות:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.9.2024.

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

11. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך בשנה האחרונה על ידינו, כמפורט להלן:

מועד קובע	מטרת השומה	סה"כ שווי כולל מע"מ
30.9.2023	דוחות כספיים	99,526,000 ₪

ב. הנכס נרכש בתאריך 30.10.2022 בתמורה ל – 90,488,776 ₪.

ג. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2024 בעלות של 57,783,000 ₪ (מוצג כמקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה)

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.
פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות'
כלכלה ושמאות 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
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), שמאי מקרקעין,
M.B.A בהתמחות מימון
אלירן עמר
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
ניר טולדנו
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
שחר טרופ
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
שי סבג
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
דניאל גור
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
יניב רוזנפלד
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אור אברבך
שמאי מקרקעין
דוד לוגסי
בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A)
ושמאי מקרקעין
ענבל ששון
משפטנית (LL.B) 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)
מאור בן משה
כלכלן (B.A)
בנאל חוטובלי
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)

6 בנובמבר 2024
מספרנו: 40699.13/30.593

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

ג.א.נ.,

עדכון לגבי הערכות שווי נכסי חברת מגוריט – ליום 30.9.2024

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 30.9.2024.

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 30.9.2024.

6. לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזאת את הסכמתנו לחברה, כי מסמך זה יצורף לדוחות הכספיים של החברה ויפורסם 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
M.B.A בהתמחות מימון

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

נספח א' – רשימת הנכסים

מס"ד	מיקום הנכס	הפרויקט	מועד קובע
1	הרצליה	"הרצליה הילס"	30/06/2024
2	בת ים	"UP TOWN"	30/06/2024
3	אשקלון	"'דמרי בברנע שלב ב"	30/06/2024
4	תל אביב	"שדרות ירושלים"	30/06/2024
5	תל אביב - יפו	"קהילת לודג' 62 ו- 64"	31/12/2023

20.10.2024

מספרנו: 2971.1-Q3

לכבוד,

מגוריט ישראל בע"מ

אומדן שווי למועד הקובע 30.9.2024

התבקשנו על ידכם לבחון את שווי הנכסים המפורטים להלן, למועד הקבוע 30.9.2024, בהמשך לשומות השערוך שנערכו על ידנו למועדים הקובעים 31.3.2024 ו – 30.6.2024 –

<u>מקבץ דיור</u>

- 56 דירות מגורים בפרויקט "הפרדס", ברח' חיים זכאי 3, 5, 7, 9, כפר גנים ג', פתח תקווה.
- 84 דירות מגורים בפרויקט "אלקטרה מול הנוף", רח' משה דיין 2, רמלה.
- 31 דירות מגורים בפרויקט "מרום נגבה", דרך נגבה משה 8, רמת גן.
- 59 דירות מגורים במגדל" 'מגדלי שיר", רח' הנשיא 73-75 פינת רח' הסיבים 48, גבעת שמואל.
- 34 דירות מגורים בפרויקט "מידטאון", דרך מנחם בגין 144, תל אביב.
- 61 דירות מגורים בפרויקט "ARNONA PLACE, רח' פרופ' צבי נוימן 2, 4, 6 ירושלים.
- 20 דירות מגורים בפרויקט "בית וגן רזינדס", רח' משה זילברג 28, בית וגן, ירושלים.
- 25 דירות מגורים בפרויקט "אונו פריים", רח' הרוגי מלכות בבל, קריית אונו.

<u>דיור להשכרה</u>

- 51 דירות מגורים בפרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח, רח' התאנה 8-10, שכ' תל גיבורים, חולון.

אומדן השווי למקבץ דיור נערך בגישת ההשוואה;

אומדן השווי לדיור להשכרה נערך בגישת היוון תזרים המזומנים התפעולי הצפוי מהכנס (DCF), מהשכרת בתקופת השכירות, בתוספת ערך הגרט דחוי לתום תקופת השכירות. משווי הנכס כבנוי הופחתו יתרת עלויות ההקמה ורווח יזמי חלקי (בהתאמה לסטטוס הפרויקט).

מבדיקת נתוני ההשוואה שערכנו עולה כי נכון למועד הקובע 30.9.2024, 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,



דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין



גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין