תאריך: 11 פברואר 2025

מזהה: AVR1730-mwe.9

לכבוד

מ.ו. השקעות בע"מ

ג.א.נ,

<u>שומת מקרקעין מקיפה</u>

בניין מגורים, מסחר ואחסנה

רחוב נחמני 64 פינת דרך בגין 27 תל אביב - יפו

גוש 8839 | חלקה 5

דצמבר 2024

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

תאריך: 11 פברואר 2025
מזהה: AVR1730-mwe.9

לכבוד
מ.ו. השקעות בע"מ
ג.א.נ,

<u>שומת מקרקעין מקיפה</u>

בניין מגורים, מסחר ואחסנה

רחוב נחמני 64 פינת דרך בגין 27 תל אביב - יפו

גוש 8839 | חלקה 5

1. <u>זהות מזמין השומה ומטרת השומה</u>

התבקשתי על ידי ד"ר גיא וינברג, עו"ד, בשם חברת מ.ו.השקעות בע"מ, בעלי מלוא הזכויות בנכס הנדון[1], להעריך את שווי זכויות הבעלות בנכס הנדון (להלן: "**הבעלים**" ו/או "**מזמין חוות הדעת**"), המהווה יחידות מסחר, אחסנה ומגורים במבנה לשימור הכולל קומת מרתף לאחסנה, קומת קרקע למסחר וקומות עיליות למגורים. הכל כמפורט להלן:

בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת, הנכס מוגדר כנדל"ן להשקעה, נכס מניב, ע"פ כללי דיווח כספי בינלאומי (IFRS), תקן חשבונאות בינלאומי IAS 40, IFRS 13. התקנים הללו הינם חלק מאסופה של תקנים חשבונאיים המהווים קווים מנחים למדידת שווי הוגן של נכסים לצרכים חשבונאיים במסגרת יישום כללים חשבונאיים בינלאומיים.

שווי הזכויות בנכס הוערכו ע"פ אומדן שווי שוק אשר אמור לבטא את התמורה הסבירה להתקבל במקרה של מכירת זכויות בנכס הנדון ממוכר ברצון לקונה ברצון, בתנאי השוק הקיימים כיום, כאשר הנכס פנוי וחופשי מכל חזקה ונקי מכל חוב, שעבוד וזכויות צד ג'.

שווי שוק ע"פ תקן IVS1 (Market Value Basis Of Valuation) הינו כדלקמן: "הסכום המוערך שבו ניתן להחליף נכס במועד הקובע להערכה בעסקה בין קונה מרצון למוכר מרצון שאינם קשורים, לאחר שיווק מתאים, כאשר שני הצדדים פועלים בצורה מושכלת, זהירה, וללא כפיה"

[1] ע"פ דיווח מזמין השומה, בהתאם להסכמי שינוי מבני בהחזקות החברה והבעלים הרשומים של הנכס הנדון. ראה הרחבה בגוף השומה.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

"The estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and willing seller in an arm's-length transaction after marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion".

הגדרת שווי שוק לפי תקן פיננסי בינלאומי IFRS 13 - "מחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או מחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה".

"The price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date (an exit price)".

חוות הדעת נערכה ע"פ תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), ע"פ הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי המקרקעין.

חוות הדעת נועדה למטרה לשמה הוזמנה בלבד, קרי לצורך קביעת אומדן שווי שוק של הנכס והכל בהתאם לנתונים אשר הוצגו בפניי.

אין להסתמך על חוות דעת זו אלא למטרה לשמה הוזמנה וע"י הגורם עבורו יועדה בלבד.

לא קיימות התניות לגבי שכר הטרחה עבור חוות דעת זו.

קיבלתי כתב שיפוי מחברת מ.ו השקעות בע"מ מיום 11.02.2025 לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל סוג שהוא.

לא קיימים יחסי תלות בין הח"מ לבין מזמין חוות הדעת.

<u>תמצית פרטי השכלה וניסיון מקצועי</u>

שם המומחה : איל רהב

מקצוע : כלכלן ושמאי מקרקעין

השכלה : בעל תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים מאוניברסיטת אריאל
בעל תואר שני במשפטים מאוניברסיטת בר-אילן

רישיון מס' : 1890

מקום עיסוק : בעלים של משרד רהב שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים בע"מ

פרופיל המשרד : רהב שמאות מקרקעין מתמחה בסל שירותים כולל לפעילים בענף הנדל"ן, בדיקות כדאיות כלכלית, הערכות שווי, אומדן דמ"ש ופיצויים ראויים, אומדן ירידת ערך, היטלי השבחה, ליווי פיננסי, יעוץ כלכלי וחקר שוק.

המשרד מציע שירותי שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים לשלושה סקטורים עיקריים : גופים ממשלתיים ורשויות מוניציפליות, גופים כלכליים, ומגזר פרטי.

תהליכי העבודה במשרד מבוצעים תחת נהלי בקרה ופיקוח קפדניים המבטיחים ללקוחותיו תוצרים איכותיים ומקצועיים לצד היצמדות לתקינה השמאית.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
Eyal@eyalrahav.co.il : 09-9540054 : 09-9540054 : 050-9910765 :

2. הסכמות והצהרות

- הנני נותן בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תיכלל במסגרת הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שמסתיימת ביום 31.12.2024. כמו כן הנני נותן בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.
- הנני מצהיר כי חוות הדעת נעשתה לפי מיטב הבנתי וידיעותיי המקצועיות וכי אין לי עניין אישי בנכס שבנדון ו/או בבעליו.

3. המועד הקובע

המועד הקובע לשומה הוא 31.12.2024.

צוין בפניי כי לא חלו שינויים ראויים לציון בנכס, בתקופה שבין המועד הקובע לבין תאריך עריכת השומה, אשר עלולים להשפיע על שוויו.

4. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס נערכו ביום 24.01.2025 ע"י החי"מ, איל רהב, שמאי מקרקעין.

5. פרטי זיהוי הנכס

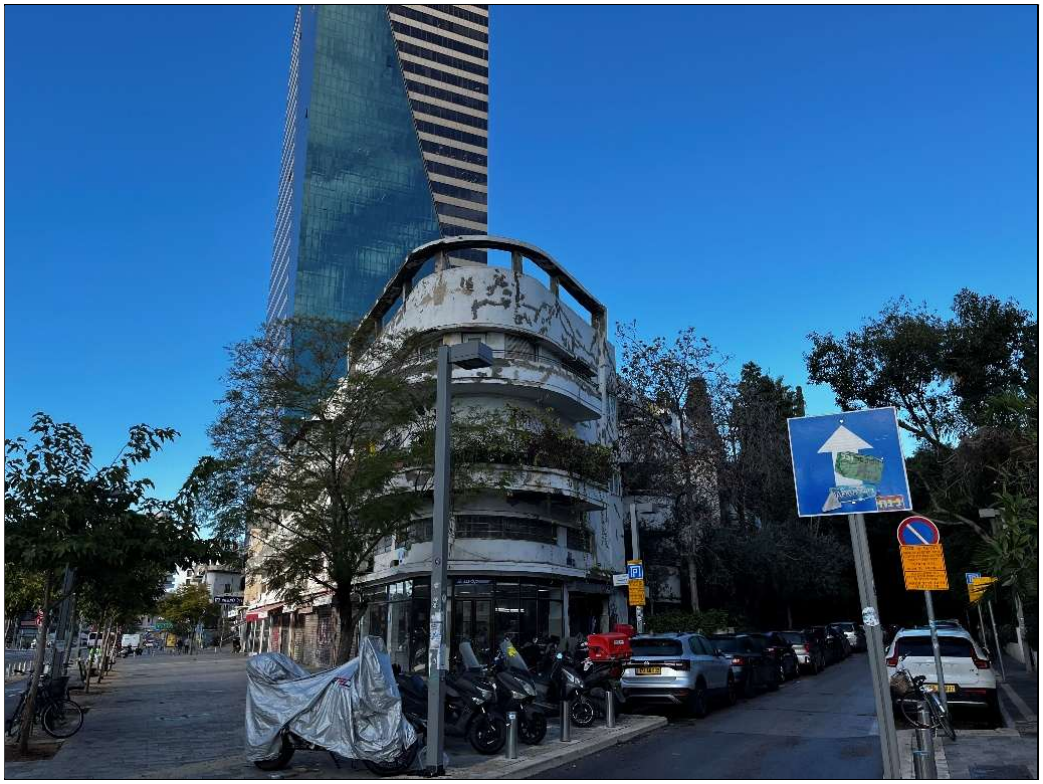
הנכס מהווה חלק מבניין לשימור הבנוי על חלקה 5 בגוש שומה 8839 רחוב נחמני 64 פינת דרך בגין 27, תל אביב.

גוש:	8839
חלקה:	5
שטח חלקה רשום[2]:	980 מ"ר
תיאור הנכס:	בניין בעל עירוב שימושים - קומת קרקע מסחרית, 3 קומות עיליות למגורים וקומת מרתף לאחסנה. הקומות העיליות מחולקות בין 2 אגפים: אגף צפון-מזרחי ואגף דרום-מערבי. המבנה מוגדר כמבנה לשימור בדרגה מחמירה.
שטח בנוי:	כ-1,650 מ"ר כולל שטח עיקרי, גלריות ומרפסות.
כתובת:	רחוב נחמני 64 פינת דרך מנחם בגין 27, לב תל אביב, תל אביב.

[2] לפני הפקעה. על החלקה רשומה הערת אזהרה בדבר הפקעה ע"פ סעיפים 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה. ע"פ הודעה בדבר רכישת קרקעות לצרכי ציבור על החלקה מתוכננת רכישה של 143 מ"ר לצורך שימוש לתשתיות ציבור אשר מוקמות ע"י נת"ע - נתיבי תחבורה עירוניים.

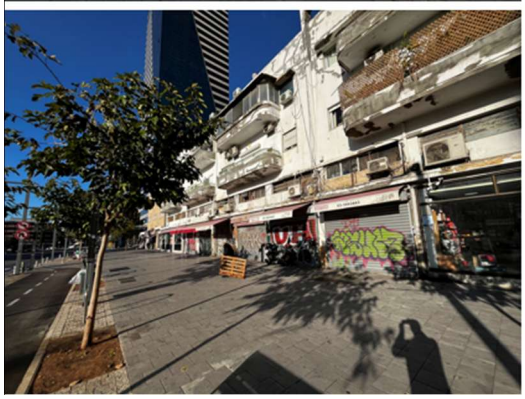
נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

6. <u>תמונות הנכס וסביבתו</u>











נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

7. תיאור הסביבה

הנכס הנישום מהווה בניין בעל עירוב שימושים - קומת קרקע מסחרית, 3 קומות עיליות למגורים וקומת מרתף לאחסנה הממוקם ברחוב נחמני 64 פינת דרך מנחם בגין 27, שכונת לב תל אביב, תל אביב - יפו.

תל אביב - יפו היא עיר במחוז תל אביב, במישור החוף הדרומי. אוכלוסיית העיר מונה כ-495 א' תושבים, צפיפות האוכלוסייה היא 9,581 תושבים לקמ"ר ותחום שיפוטה - 52 דונם. נכון לשנת 2021, העיר מדורגת 8 מתוך 10 במדד חברתי-כלכלי-אשכול.

שכונת לב תל אביב היא שכונת מגורים אשר ממוקמת במרכז העיר תל אביב. השכונות הגובלות אליה הן הצפון הישן החלק הדרום מזרחי מצפון, שרונה מצפון מזרח, יד חרוצים מדרום מזרח, רוטשילד מדרום, נחלת בנימין מדרום מערב ולב תל אביב החלק המערבי מצפון מערב.

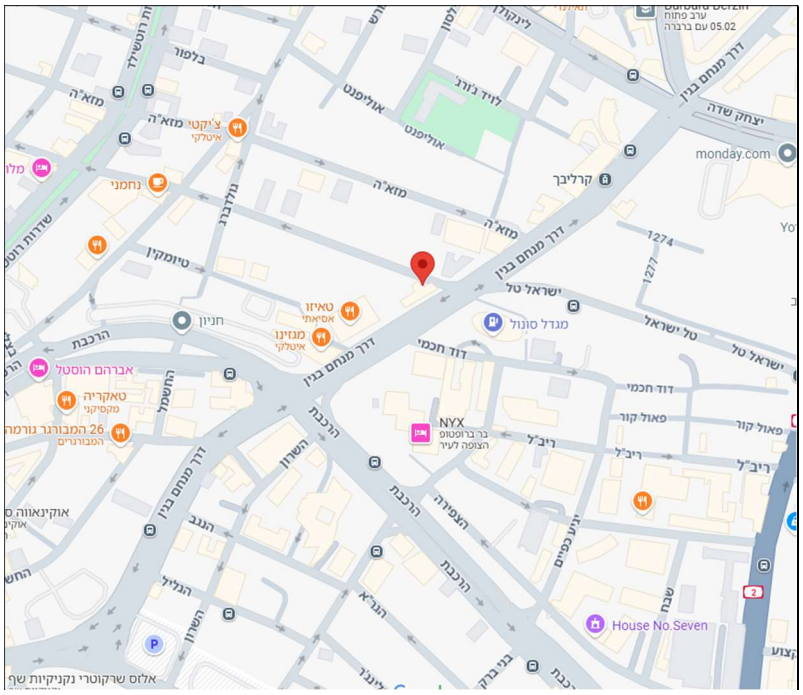
סביבת הנכס הנדון מהווה אזור מגורים ומסחר ממוקם במרכז העיר ת"א. הנכס ממוקם בסמיכות למוקדי מסחר ותעסוקה ראשיים רבים, כגון: שד' רוטשילד ממערב, מתחם שרונה והבימה מצפון, מתחם התחנה המרכזית מדרום, היכל מנורה ודרך מנחם בגין ממזרח.

רחוב נחמני הוא רחוב חד סטרי, המשתרע ממזרח - במפגש עם דרך מנחם בגין, למערב - במפגש עם רחוב יבנה, המהווה את מוצאו. החנייה ברחוב משני צידי הכביש בסימון כחול-לבן מוגבלת בשעות וחינם לבעלי תו אזורי. במקום קיימת מצוקת חנייה.

דרך מנחם בגין מהווה ציר תנועה ראשי הכולל בעיקר מבני מסחר ומשרדים. הנכס כאמור גובל בדרך בגין ורחוב נחמני. הנכס ניצב על חלקה 8839/5, ששטחה הרשום הוא 980 מ"ר.

בסביבה פיתוח עירוני ותשתיות מלאים. בסמיכות אל הנכס עובר הקו האדום של הרכבת הקלה וכן צפוי לעבור הקו הירוק. בנוסף, בסמיכות קיימת תחנת הרכבת הקלה בדרך מנחם בגין.

מפת סביבת הנכס:



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
Eyal@eyalrahav.co.il : 09-9540054 : 09-9540054 : 050-9910765

תצ"א סביבת החלקה מתוך אתר הפורטל הגאוגרפי של עיריית ת"א-יפו:



גבולות החלקה כדלקמן:

מצפון מערב - רחוב נחמני, מבני מגורים ישנים בני 2-3 קומות מעל קומת קרקע למגורים.

מדרום מזרח- מגדל סונול, מתחם מבני משרדים ותחנת דלק.

מדרום מערב - דרך בגין, מבנה ישן הכולל מסחר ומשרדים ומגדל משרדים, מגדל לווינשטיין.

מצפון מזרח - דרך בגין, מבנה ישן הכולל 2 קומות מגורים מעל קומת קרקע למסחר.

8. תיאור הנכס

הנכס הנדון מהווה, כאמור, בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומעל מרתף המשמש לאחסנה, הממוקם ברחוב נחמני 64 פינת דרך מנחם בגין 27, שכונת לב תל אביב, בעיר תל אביב-יפו, חלקה 5 שבגוש 8839.

החלקה בעלת צורה אי רגולרית, כולל חזית דרום-מזרחית לרחוב דרך בגין באורך של כ-56 מ' וחזית צפון-מזרחית לרחוב נחמני באורך של כ-36 מ'. שטח החלקה הרשום בשלמות הוא 980 מ"ר.

המבנה אשר תוכנן במקור ע"י האדריכל יוסף כשדן נבנה יחד עם המבנה בנחמני 62 הסמוך לו. המבנה הוקם בשנת 1936 כמבנה מגורים ומסחר וכונה "בית גברילוביץ". התכנון כולל יחידות דיור קטנות ופונקציונאליות, בעלות 2-3.5 חד' ובשטח עיקרי של 50-89 מ"ר. המבנה הוכרז כמבנה לשימור בסגנון בינלאומי לפי תוכנית השימור "2650ב" - ראה הרחבה בנושא בפרק מס' 10 לחוות הדעת.

המבנה מחולק לשני אגפים המחוברים ביניהם וכוללים כניסות נפרדות, חצר אחורית משותפת וקומת קרקע משותפת למסחר. שטחו הבנוי הכולל של המבנה הוא כ-1,650 מ"ר והוא בנוי שלד בטון מזוין, קירות בלוקים וחיפויו החיצוני טיח גס.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

להלן פירוט החלוקה הפנימית של הבניין:

קומת מרתף כוללת שטח אחסנה.

קומת קרקע כוללת 10 יחידות מסחר.

קומות עיליות כולל יח"ד למגורים ומחלוקות לאגף צפוני-מזרחי, רחוב בגין 64, קומות קרקע - ג', 8 יח"ד ואגף דרומי-מערבי, דרך בגין 27, קומות א'-גג, 5 יח"ד.

חלק מהיחידות (מסחר ודירות מגורים) מוחזקות ע"י דיירים מוגנים. הכול כמפורט בגוף חוות הדעת.

מצב התחזוקה והבדק של הבניין סביר. חלק מדירות המגורים משופצות. חלק מיחידות המסחר משופצות (קיוסק ומסעדה).

בבניין לא מותקנת מעלית נוסעים ואין בתחום המגרש סידור חניה.

9. תיאור החלוקה הפנימית והיחידות בבניין

מרתף - אחסנה

יח' מס' 1: שטח אחסנה כולל של כ-30 מ"ר מושכר לחברת מ.ע.ג.ן בשכירות חופשית לצורכי אחסנה. מיקום היחידות בחלק העורפי של הבניין, מצידו הדרומי. הגישה לשטחי האחסון דרך מספר מדרגות מחוץ לחדר המדרגות של דירות הבניין.

קומת קרקע (תיאור מצפון לדרום) - מסחר

יח' מס 2+3: חנות כפולה שמהותה מוסך אופנועים המושכרת בדיירות מוגנת למר נחום שמואל. חנות בשטח 38 מ"ר בק"ק + חנות בשטח 26 מ"ר בק"ק ובנוסף 7 מ"ר בקומת גלריה.

רמת הגמר כוללת רצפת בטון מוחלק, תאורה פלורוסנטית וגלריה חלקית.

מיקומה של החנות בפינת הרחובות נחמני ודרך מנחם בגין ובעלת חזית עגולה.

יח' מס' 4: חנות לחומרי בניין המושכרת בדמי מפתח למר קוואז שאול.

שטח כולל של 49 מ"ר המחולק: 27 מ"ר בק"ק + 22 מ"ר גלריה.

רמת הגמר כוללת רצפת בטון מוחלק, תאורה פלורסנטית וויטרינת זכוכית.

יח' מס' 5: חנות חומרי בניין המושכרת בשכירות חופשית למר קוואז שאול.

שטח כולל של 41 מ"ר המחולק: 25 מ"ר בק"ק + 16 מ"ר גלריה.

רמת הגמר כוללת רצפת בטון מוחלק, תאורה פלורסנטית וויטרינת זכוכית.

יח' מס' 6: חנות חומרי בניין המושכרת בשכירות חופשית למר קוואז שאול.

שטח כולל של 46 מ"ר המחולק: 31 מ"ר בק"ק + 15 מ"ר גלריה.

רמת הגמר כוללת רצפת בטון מוחלק ותאורה פלורסנטית.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

יח' מס' 7: חנות לממכר כלי עבודה המושכרת בדמי מפתח למר קוואז ג'ורג'.

שטח כולל של 59 מ"ר המחולק: 30 מ"ר בק"ק + 29 מ"ר גלריה.

רמת הגמר כוללת ריצוף אריחי קרמיקה בגודל 60*60 ס"מ, תאורה פלורוסנטית ותקרה אקוסטית.

יח' מס' 8+9: חנות כפולה המשמשת כפיצוציה ומושכרת בשכירות חופשית למר מזרחי.

שטח כולל של 135 מ"ר המחולק: 75 מ"ר בק"ק + 60 מ"ר גלריה.

רמת הגמר כוללת ריצוף באריחי קרמיקה בגוון אפור בגודל 30*30 ס"מ, תאורה משולבת ספוטים ופלורסנטית ומזגן עילי.

יח' מס' 10: חנות המשמשת כמסעדת בשרים המושכרת בשכירות חופשית לחברת דייויס מסעדות ומזנונים בע"מ.

שטח כולל של 136 מ"ר המחולק: 70 מ"ר בק"ק + 66 מ"ר גלריה.

רמת הגמר כוללת רצפת בטון מוחלק מוחזק ברמה גבוהה, מדרגות פנימיות מחופות קרמיקה ומזגן עילי.

<u>דירות מגורים: אגף צפוני מזרחי נחמני 64 -</u>

קומת קרקע: דירת 2 חדרים בשטח 50 מ"ר + 7 מ"ר מרפסת המושכרת בדמי מפתח למש' זילברמן.

חלוקתה הפנימית של הדירה כוללת 2 חדרי שינה, מבואת כניסה, מטבח, חדר רחצה, תא שירותים ומרפסת מקורה. לדירה שני כיווני אוויר (צפון ומערב).

קומה א': דירת 2 חדרים בשטח 73 מ"ר + 7 מ"ר מרפסת מושכרת בשכירות חופשית. לדירה שני כיווני אוויר (צפון ומערב).

קומת ביניים: דירת 3 חדרים בשטח 81 מ"ר + 9 מ"ר מרפסת, המושכרת בשכירות חופשית.

חלוקתה הפנימית של הדירה כוללת מבואת כניסה, חדר מגורים, 2 חדרי שינה, מטבח, חדר רחצה ומרפסת סגורה. לדירה שני כיווני אוויר (מערב מזרח).

דירת 3.5 חדרים בשטח 89 מ"ר + 31 מ"ר מרפסת, המושכרת בשכירות חופשית.

חלוקתה הפנימית של הדירה כוללת חדר מגורים, 2.5 חדרי שינה, מטבח, חדר רחצה, ת"ש ומרפסת לא מקורה. לדירה שלושה כיווני אוויר (צפון מזרח ומערב).

קומה ב': דירת 2 חדרים בשטח 73 מ"ר + 7 מ"ר מרפסת המושכרת בשכירות חופשית. לדירה שני כיווני אוויר (צפון ומערב)

קומת ביניים: דירת 3.5 חדרים בשטח 89 מ"ר + 31 מ"ר מרפסת המושכרת בשכירות חופשית.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

חלוקתה הפנימית של הדירה כוללת חדר מגורים, 2 חדרי שינה, מטבח, חדר רחצה, ת"ש ומרפסת מקורה. לדירה שלושה כיווני אוויר (צפון מזרח ומערב).

דירת 3 חדרים, בשטח 81 מ"ר + 9 מ"ר מרפסת המושכרת בדמי מפתח למשפ' דהן.

חלוקתה הפנימית של הדירה כוללת חדר מגורים, 2.5 חדרי שינה, מטבח, חדר רחצה, ת"ש ומרפסת לא מקורה הצמודה לחדרי השינה. לדירה שני כיווני אוויר (מערב מזרח).

קומה ג': דירת 3 חדרים בשטח 73 מ"ר + 7 מ"ר מרפסת המושכרת בדמי מפתח למשפחת פירני.

חלוקתה הפנימית של הדירה כוללת מבואת כניסה, 2 חדרי שינה, מטבח, חדר רחצה ותא שירותים. לדירה שני כיווני אוויר (צפון ומערב).

<u>דירות מגורים: אגף דרומי מערבי דרך מנחם בגין 27 -</u>

קומה א': דירת 3 חדרים בשטח 74 מ"ר + 10 מ"ר מרפסת המושכרת בשכירות חופשית.

חלוקתה הפנימית של הדירה כוללת מבואת כניסה, חדר מגורים, 2 חדרי שינה, מטבח, חדר רחצה, ת"ש ומרפסת. לדירה שני כיווני אוויר (מזרח ומערב). הדירה עברה שיפוץ בשנה החולפת.

דירת 3 חדרים בשטח 76 מ"ר + 9 מ"ר מרפסת המושכרת בשכירות.

חלוקתה הפנימית של הדירה כוללת מבואת כניסה רחבה, חדר מגורים, פינת אוכל, 2 חדרי שינה, מטבח, חדר רחצה, ת"ש ומרפסת. לדירה שלושה כיווני אוויר (דרום מזרח ומערב).

קומה ב': דירת 3 חדרים בשטח 74 מ"ר + 10 מ"ר מרפסת המושכרת בשכירות חופשית.

חלוקתה הפנימית של הדירה כוללת מבואת כניסה, חדר מגורים, 2 חדרי שינה, מטבח, חדר רחצה, ת"ש ומרפסת. לדירה שני כיווני אוויר (מזרח ומערב). הדירה עברה שיפוץ בשנה החולפת.

חלוקתה הפנימית של הדירה כוללת מבואת כניסה רחבה, חדר מגורים, פינת אוכל, 2 חדרי שינה, מטבח, חדר רחצה, ת"ש ומרפסת. לדירה שלושה כיווני אוויר (דרום מזרח ומערב).

קומת גג: דירת 2 חדרים בשטח 30 מ"ר + גג מרוצף המושכרת בשכירות חופשית.

חלוקתה הפנימית של הדירה כוללת 2 חדרים, מטבח וחדר רחצה. לדירה שלושה כיווני אוויר (דרום מזרח ומערב).

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

לסיכום רמת הגמר של הדירות בבניין:

החלוקה הפנימית של הדירות תואמת את היתר הבנייה, למעט שינויים פנימיים וחלק מהמרפסות שנסגרו.

במרבית הדירות נעשו שיפורים פנימיים שכללו, בין היתר, החלפת ארונות מטבח, קרמיקה בחדרי הרחצה, דלתות פנימיות וריצוף.

רמת הגמר של הדירות סטנדרטית.

תמונות הנכס מצורפות כנספח לחוות הדעת.

להלן סיכום היחידות במבנה:

מס"ד	מס' יחידה	קומה	מהות	שם השוכר	שכירות חופשית/מוגנת	שטח עיקרי במ"ר	שטח גלריה (מסחר) / מרפסת (דירות) במ"ר
1	1	מרתף	אחסנה	מ.ע.ג.ן	חופשית	30	
2	2	קרקע	מוסך	נחום שמואל	מוגנת	38	7
3	3				מוגנת	26	
4	4		חומרי בניין	ש.קוואז	מוגנת	27	22
5	5		חומרי בניין	ש.קוואז	חופשית	25	16
6	6					31	15
7	7		כלי עבודה	ג.קוואז	מוגנת	30	29
8	8		פיצוציה	מזרחי	חופשית	75	60
9	9						
10	10		מסעדה	דייויס מסעדות ומזנונים בע"מ	חופשית	70	66
11	1	קרקע	דירת מגורים - אגף צפוני מזרחי נחמני 64	זילברמן	מוגנת	50	7
12	2	א'		טלי ויובל	חופשית	73	7
13	3	ביניים		שקד וגדי	חופשית	81	9
14	4	ביניים		כרכום	חופשית	89	31
15	5	ב'		שינהרץ	חופשית	73	7
16	6	ביניים		סבג ותורג'מן	חופשית	89	31
17	7	ביניים		דהן	מוגנת	81	9
18	8	ג'		פירני	מוגנת	73	7
19	9	א'	דירת מגורים - אגף דרומי מערבי בגין 27	ציפרוטי ווקס	חופשית	74	10
20	10	א'		קיפרמן ובלוקה	חופשית	76	9
21	11	ב'		אלכס ויהונתן	חופשית	74	10
22	12	ב'		מאי וגל	חופשית	76	9
23	13	גג		אסף רז	חופשית	30	

יחידות המבנה מאוכלסות. חלקן בשכירות חופשית וחלקן בדיירות מוגנת כמפורט בטבלה דלעיל.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

10. המצב התכנוני

תוכניות בניין עיר

נשוא השומה ממוקם בתחום השיפוט של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב - יפו וחלות עליו תוכניות בניין העיר כדלקמן:

תוכניות בתוקף			
תוכנית	**מתן תוקף**	**י.פ**	**מהות**
4715 (507-0584706)	13.03.2022	10263	בתי באר
4658	08.04.2019	8195	תוכנית משלימה לתוכניות לקווי מתע"ן בעיר תל-אביב-יפו
תתל/71/ב	23.05.2017	7510	רכבת קלה במטרופולין תל אביב - "הקו הירוק"
5000	22.12.2016	7407	תוכנית מתאר כוללנית
4053	27.03.2016	7234	גני ילדים
3954	05.06.2014	7001	פרגודים כלל עירוני
2650ב	04.09.2008	6813	שימור מבנים ואתרים בתל אביב
3440	10.05.2006	5526	איחוד דירות - הסדרת שטחי ממ"ד ושטחי שירות
3380	16.02.2006	5496	מתקנים יבילים לעבודות באתרי בניה ופיתוח שטחים
3365	27.01.2004	5268	ביתני שמירה ואבטחה
2710	03.07.1997	4540	הקמת מעליות בבניינים קיימים
ג	21.04.1994	4208	קביעת הוראות מקיפות לבנייה על גגות
מ1	01.11.1990	3810	ביטול סעיף 32 בתכנית מ
ע	28.11.1985	3275	תוכנית מרתפים
מ	24.06.1982	2829	שינוי אחוזים והוראות בניה לגבי תוספת קומה, מרווחים, צפיפות למרפסות וסגירתן
1658	06.11.1975	2163	התרת תכניות תטרנספורמטורים - ת"א-יפו
636	11.08.1960	783	הגבלת תוספת הבנייה על הגג בתחום 74 (44)
541	14.07.1960	776	גדרות - תיקון לתב"ע 44
287	28.02.1952	216	תיקון לגודל מגרש בשטח תוכנית 44
281	26.12.1951	206	בתי מלון בתחום 44
75	24.04.1947		קיוסקים
44	20.11.1941		תוכנית כללית לדרום תל אביב
55	18.08.1938		הקמת קומה רביעית על בניינים - דרך פתח תקוה

תוכניות מקומיות בתכנון			
תוכנית	**תאריך הפקדה**	**י.פ**	**מהות**
4320 (507-1149160)	27.12.2022	11001	רובע 5, 6

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

להלן פירוט עיקרי התוכניות הרלוונטיות:

תוכנית 44

עפ"י תוכנית אזורים כללית **"44"** שהודעה על אישורה פורסמה ביום 04.11.1937, יעוד החלקה מסחרי 2.

<u>להלן פירוט זכויות הבנייה:</u>

שטח מגרש: 500 מ"ר.

צפיפות: 9 יח"ד לכל 500 מ"ר מגרש.

מס' קומות: 3, לא כולל קומת מרתף וקומת ביניים. באזור מסחרי 2 לא יעלה גובה הבניין על רוחב הרחוב.

שטח קומה: 50% משטח המגרש.

קווי בניין: קדמי 4 מ', אחורי 5 מ', צדדי 2.5 מ'. יתר ההוראות בנושא בנייני פינה, כמפורט בהוראות התב"ע.

הוראות נוספות: לא יותרו מבנים בחצר, מלבד בניינים המיועדים לשירותי בית, אבל לא לצרכי דירה, בתנאי שהשטח הכללי של בנייני שירות כאלה לא יעלה 6 מ"ר ועד גובה של 2.5 מ'.

<u>להלן מיקום הנכס ע"ג תשריט התוכנית:</u>



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

תוכנית 636

עפ"י תוכנית בניין עיר **"636"** שהודעה על אישורה למתן תוקף פורסמה בילקוט פרסומים מס' 783 מיום 11.8.60, הוגבלה תוספת הבנייה על הגג לבנייני מגורים בלבד ותיאסר על בניינים הכוללים קומת ביניים (בנוסף לקומת העמודים).

תוכנית מ

תוכנית מתאר מקומית **"מ"** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 2829 מיום 24.6.1982, לפיה הותרה הקמת בנין בן 3 קומות עם אחוזי בניה בשיעור של 42% בקומה.

תוכנית ע1

תוכנית מתאר מקומית **"ע1"** שהודעה על אישורה למתן תוקף פורסמה בילקוט פרסומים מס' 5167 מיום 18.3.2003, אשר קובעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם. התוכנית מחליפה את התוכנית הקיימת "ע".

תותר בניית 2 קומות מרתף בכל הבניינים, בנוסף על 2 קומות אלה תותר בנייה של עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים בכל הבניינים, פרט לבתים צמודי קרקע.

גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ- 4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.

בניית קומות המרתף תותר עד לגבולות המגרש בתנאים המפורטים בתוכנית.

היתר בנייה עפ"י תוכנית זו יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש. היתר בניה למרתפים בתכסית הגדולה מ- 80% משטח המגרש יינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שיקבעו ע"י מהנדס העיר ע"מ להבטיח את צרכי משק המים התת קרקעי וניקוז מי נגר עילי בתחום המגרש או בסמוך לו.

תוכנית ג

תוכנית מתאר מקומית **"ג"** שהודעה על אישורה למתן תוקף פורסמה בילקוט פרסומים מס' 4208 מיום 21.4.1994, אשר מתירה הקמת חדרי יציאה לגג מדירות בקומה עליונה ששטחה לפחות 90% משטח הקומה מתחתיה.

תותר בניית שטח חדר יציאה לגג עד לשטח של 23 מ"ר.

תוכנית 2710

תוכנית מתאר מקומית **"2710"** שהודעה על אישורה למתן תוקף פורסמה בילקוט פרסומים מס 4540 מיום 3.7.97, אשר קובעת הוראות להוספת מעליות בבניינים קיימים.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
Eyal@eyalrahav.co.il : 09-9540054 : 09-9540054 : 050-9910765 :

תוכנית 3440

תוכנית מתאר מקומית **"3440"** שהודעה על אישורה למתן תוקף פורסמה בילקוט פרסומים מס' 5526 מיום 10.5.06, אשר קובעת הוראות בנייני מגורים בדבר הסדרת שטחי בניה (עיקרי ושירות) בבנייה שנבנתה ו/או נבנית עפ"י היתר בנייה תקף.

תוכנית 3954

תוכנית מתאר מקומית **"3954"** שהודעה על אישורה למתן תוקף פורסמה בילקוט פרסומים מס' 6813 מיום 5.6.14, אשר קובעת הוראות ותנאים למתן היתר בניה לשם הצבת סוככים עונתיים למתן מחסה לסועדים, היושבים מחוץ לבתי אוכל במשך עונת החורף.

תוכנית 4053

תוכנית מתאר מקומית **"4053" (מספר מקוון – 5070177683)** שהודעה על אישורה למתן תוקף פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7234 מיום 27.3.16, אשר קובעת הוראות והנחיות למתן היתר למסגרות חינוכיות לגיל הרך בבניינים קיימים ובבניינים חדשים בהתאמה לאופי הפעילות באזורי הערים השונים.

תוכנית 5000

תוכנית מתאר מקומית **"5000"** שהודעה על אישורה למתן תוקף פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7407 מיום 22.12.16, אשר מהווה תוכנית מתאר מקומית כוללנית לעיר תל אביב-יפו. התוכנית תוחמת את גבולות שיקול הדעת של הוועדה המקומית בבואה לאשר תכניות מפורטות מכוחה. התוכנית מגדירה את מושג רח"ק - ראשי תיבות של "רצפה חלקי קרקע". הביטוי מגדיר את שטחי הבנייה במגרש. לדוגמא יחס רח"ק של 3:1 משמעו שבאזור שבו נקבע רח"ק 3, על מגרש בשטח 1,000 מ"ר ניתן לבנות מעל פני הקרקע 3,000 מ"ר. שטח המגרש נמדד לאחר הפרשות לצרכי ציבור (שטח "נטו"). בחלק גדול מהמקרים מגדירה התוכנית טווח שבין רח"ק בסיסי לרח"ק מרבי, שנתון לשיקול דעת הוועדה המקומית. הרח"ק הבסיסי מותנה בכך שהתוכנית תקצה שטח לצרכי הציבור הנובעים ממנה. הגדלה מעבר לרח"ק מותנית בתרומה נוספת לציבור (סעיפים 3.1.3 ו-3.1.4 בפרק 3 לתוכנית).

החלקה מסווגת באזור תכנון 601. אזור לבנייה עירונית ומותר שילוב מסחר ומשרדים. רח"ק בסיסי 2.5 ורח"ק מירבי 3.

האזור מסומן בתחום מרקם בנוי לשימור. הוועדה רשאית שלא לאשר את מלוא תוספת זכויות הבנייה, או זכויות בנייה כלשהן מכוחה של תוכנית זו, משיקולי שימור.

תוכנית 4658

תוכנית מתאר מקומית **"4658"** שהודעה על אישורה למתן תוקף פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 8195 מיום 8.4.19, אשר מהווה תוכנית משלימה לתוכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב יפו.

מטרת התוכנית הינה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמנירה על זכויות הבנייה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התוכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם המגרשים.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

התוכנית אינה משנה את השימושים שהותרו בתוכניות התקפות.

במגרש שיועד בחלקו למתע"ן, ושטחי הבנייה שהיו מותרים בו ערב אישורה של התוכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, יהיו שטחי הבנייה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשח המגרש הקודם.

במקרים חריגים ומיוחדים בהם, ראתה רשות הרישוי שמימוש שטחי הבנייה אינו אפשרי או שמחמת שיקולים תכנוניים מיוחדים לא ראוי להתירו, רשאית היא לקבוע ששטחי הבנייה שיותרו בשטח המגרש החדש לבנייה יהיו קטנים יותר, ובלבד שלא יפחתו משטחי הבנייה מותרים בשטח המגרש החדש לבנייה אלמלא תוכנית זו.

קווי בניין: רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בניין במגרש חדש עד לקו בניין קדמי 0. בכל מקרה לא תותר בנייה בקו בניין קדמי מכוח תוכנית זו החורגת מהקו בו היתר מותרת הבנייה אלמלא תוכנית זו.

תכסית: במגרש בו קיימת בתוכנית תקפה הוראות בדבר תכסית, רשות הרישוי רשאית להתיר במגרש החדש תכסית בנייה גדולה יותר מהתכסית על פי התוכנית המפורטת התקפה החלה עליו, אם ראתה שנוכח יעוד חלק מהמגרש למתע"ן, שיקולים תכנוניים מצדיקים הגדלת התכסית כאמור, ובכפוף לכל דין. בכל מקרה לא תיקבע מכוח תוכנית זו תכסית בנייה קטנה יותר מזו שהיתה מותרת במגרש אלמלא תוכנית זו.

שימור: על מגרש לשימור יחולו הוראות אלה:

שטחי בנייה מותרים: במגרש לשימור שיועד בחלקו למתע"ן, ושטחי הבנייה שהיו מותרים בו ערב אישורה של התוכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, יהיו שטחי הבנייה המותרים בשטח המגרש החדש לבנייה, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם לבנייה. אם ראתה רשות הרישוי, לאחר שקיבלה את הערות מחלקת השימור, שמימוש זכויות הבנייה אינו אפשרי או שמחמת שיקולים תכנוניים מיוחדים לא ראוי להתירו, רשאית היא לקבוע ששטחי הבניה שיותרו בשטח המגרש החדש לבנייה יהיו קטנים יותר, ובלבד שלא יפחתו משטחי הבנייה המותרים בשטח המגרש החדש לבנייה אלמלא תוכנית זו.

קווי הבניין במגרש לשימור שיועד בחלקו למתע"ן יהיו כקבוע בתוכנית לשימור.

רשות הרישוי, לאחר שקיבלה את הערות מחלקת השימור, רשאית להתיר תכסית בנייה גדולה יותר מזאת הקבועה בתוכנית התקפה החלה במגרש שבו מצוי מבנה לשימור, אם ראתה שנוכח יעוד חלק מהמגרש למתע"ן, שיקולים תכנוניים מצדיקים הגדלת תכסית כאמור, ובכפוף לכל דין.

בכל מקרה לא תיקבע מכוח תוכנית זו במגרש לשימור תכסית קטנה מזו שהיתה מותרת אלמלא תוכנית זו.

במגרש לשימור שיועד בחלקו למתע"ן, שבו מצוי מבנה לשימור בתחום דרך, תחול שיטת חישוב זכויות הבנייה כקבוע בסעיף 11.1 בתוכנית השימור.

תוכנית 2650ב

תוכנית מתאר מקומית **"2650ב"** שהודעה על אישורה למתן תוקף פורסמה בילקוט פרסומים מס' 5846 מיום 4.9.08, מסמנת את הבינוי בנכס הנדון בסגנון "בינלאומי", מבנים שנבנו בין השנים 1931-1937. המבנה מסומן לשימור עם הגבלות מחמירות.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
Eyal@eyalrahav.co.il : 09-9540054 : 09-9540054 : 050-9910765

זכויות הבנייה במבנים לשימור עם הגבלות מחמירות תהיינה עפ"י התוכניות התקפות, בתוספת התמריצים המפורטים בהוראות התוכנית.

הוראות הבנייה לגבי גובה, קווי בניין, צפיפות ושימוש יהיו בהתאם למפורט בתוכנית השימור.

במבנים אלו לא תותר כל תוספת בניה בתחום המגרש. תותר העברת זכויות בנייה שלא ניתן לממש בתחום המגרש האמור למגרש אחר.

<u>להלן פירוט חלק מההנחיות וההמלצות לשיקום ולשימור המבנה מתוך תיק תיעוד מיוני 2011 שנעשה ע"י האדריכלית גליה דעדוש-פלר מטעם הבעלים:</u>

- יש לשקם ולשמר את חזיתות המבנה, בעיקר אלו הפונות אל הרחובות והנראות מהם.
- בחזית למנחם בגין, החזית המזרחית ובחזית הצפונית לרחוב נחמני – יש לפתוח מרפסות אשר נסגרו ע"י תריסים או ויטרינות. יש להחליף את חלונות ודלתות המרפסות עפ"י המקור, להחליף את תריסי האלומיניום בתריסי גלילה מעץ ולפתוח פתחים שנאטמו ופיתחת פתחים חדשים שנעשו עם השנים.
- יש להחזיר את הקומה המסחרית בחזית לרחוב מנחם בגין למצבה המקורי, דלתות וחלונות ראווה.
- יש לשמר ולשקם את שני חדרי המדרגות כפי שתוכנן ב- 1936.

<u>רישוי</u>

מעיון בתיק הבניין הסרוק באתר הועדה המקומית של עיריית תל אביב - יפו אותרו, בין היתר, מסמכי הרישוי הבאים:

א. <u>היתרי בנייה</u>

רישיון בנייה מס' 1269 מיום 29.7.1935 להקמת המבנה הנדון.

רישיון בניה מס' 2108 מיום 9.1.1936 לשינויים במהלך בניה עבור 3 סככות בגג הבניין ו-2 מחסנים במרתף.

הערה: ברישיון הבנייה ניתן להבחין בשתי סככות כביסה בצמוד לכ"א מחדרי המדרגות.

רישיון בנייה מס' 1301 מיום 6.5.1941 להתקנת מקלט בפני רסיסי פצצות והדף האוויר.

רישיון בנייה מס' 532 מיום 15.12.46 להגדלת קיוסק.

רישיון בנייה 09-0170 מיום 29.1.2008 להתקנת מערכת סינון על גג הבניין והתקנת ארובה בקיר בחיצוני הצדדי - צפוני.

ב. <u>מסמכים נוספים מתיק הבניין</u>

תוכנית מקלוט המבנה - מקלט עבור 40 איש. לתוכנית המקלוט ניתנה תעודת גמר מיום 15.10.1942.

רישיון לחיבור הבניין לביוב העירוני מיום 13.12.1942.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 📞 | 09-9540054 : 🖷 | 09-9540054 : ☎ | Eyal@eyalrahav.co.il : ✉

ג. <u>מסמכי דירת הגג האגף הדרומי</u>

בהתאם למסמך מיום 26.12.38 החתום ע"י ראש העיר דאז, מר ישראל רוקח, הממונן לקצין המחוז בעיריית ת"א, בבניין הנדון ניתן רישיון להקמת 3 סככות על הגג, בהמשך למכתב מיום 14.6.37 ניתנה הסכמה לשינוי הרשום מ-3 סככות לשלושה חדרים – במקום רישיון 2108.

בהתחשב בשנת מכתבו של ראש העיר ובמשקל שהיה לו בתקופה זו (לפני כ- 70 שנה), ניתן לראות במסמכים אלו כאישור להפיכת הסככות בגג הבניין לדירת מגורים בת 3 חדרים.

עם זאת, לבעלי הזכויות בבניין הוצא כתב אישום מיום 11.1.2010 בעניין קירות עשויים לוחות פח בשטח 37.41 מ"ר אשר נבנו ללא היתר בבניין לשימור ומאז נהרסו כנדרש.

ע"פ דיווח מזמין השומה עבודות ההריסה בוצעו כמבוקש.

סה"כ שטח בנוי לחישוב לפי היתר בדירה זו הינו כ-30 מ"ר.

ד. <u>ניוד זכויות</u>

במסמך שנשלח ביום 20.05.2015 למר רני וינברג מאת סגנית מנהל מחלקת מידע תכנוני וייעודי קרקע בעיריית ת"א, הגב' שולי דידי, נמסרו הנתונים המבוקשים לצורך העברת זכויות בנייה בהתאם להוראות תוכנית שימור המבנים בעיר 2650/ב.

ע"פ המסמך סה"כ הזכויות הניתנות להעברה במ"ר הינן 1,098.68 מ"ר.

שטח הבנייה המותר למסחר ומגורים - 1,979.05 מ"ר, כולל 207 מ"ר עבור 9 חדרי יציאה לגג.

<u>סך כל הזכויות להעברה במ"ר:</u>

סעיף	מ"ר
יתרת שטחים:	555.66
<u>תמריץ עלויות שיפוץ:</u>	
כללי:	128.06
זירוז הליכי תכנון:	0
תמריץ להכנת תיק תיעוד:	3.28
תמריץ להכנת תכנית מפורטת:	158.59
תמריץ למרתפים שאינם ניתנים למימוש:	44.16
תמריץ לעניין מרפסות פתוחות:	77.5
שמירה על שווי להעברה:	143.3
סה"כ	1,098.68

הבעלים, כפי שנמסר לי, מקדמים תכנון לתוספת זכויות בנייה משמעותית. התכנון המוצע כפוף לאישורה של תוכנית בסמכות הוועדה המחוזית וכפוף לכלל הנחיות השימור. לא הוצגו נתוני תכנון בנוגע לתוכנית לתוספת זכויות זו. בהתאם למהות חוות הדעת ולשלב המקדמי של תכנון התוכנית לתוספת זכויות לא הובא בחשבון הפרויקט המתוכנן בתחשיב השומה. שווי הנכס הוערך ע"פ הזכויות הקיימות (בהתאם לבנוי) וכן הובאו בחשבון הזכויות המותרות לניוד (בהתאם למסמך העברת זכויות מיום 20.5.2015) במקדמים ובהתאמות הראויות.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
Eyal@eyalrahav.co.il : 09-9540054 : 09-9540054 : 050-9910765

ה. <u>התאמת הנכס להיתר הבנייה</u>

בתיק הבניין של הנכס, לרבות עיון בתיק התיעוד, לא נמצאו מסמכים המאשרים את בנייתן של הגלריות ביחידות המסחריות שבקומת הקרקע.

כמו-כן לא נמצא היתר לפתיחת המרפסות שנסגרו ע"י ויטרינות או תריסים.

למעט הערות רישוי אלו הנכס הנדון תואם היתר בנייה.

ו. <u>הודעה על מבנה מסוכן מיום 01.01.2025</u>

אותר בתיק הבניין מסמך מבנה מסוכן מיום 01.01.2025. מהמסמך עולה כי בתאריך 29.12.2024 בוצע ביקור מהנדס מטעת עיריית תל אביב ואותרו הליקויים הבאים: סדקים במשטחים ובמעקות המרפסות בקומות א'-ב' בחזית הפונה לשטח המדרכה ציבורים ברחוב מנחם בגין; סדקים בכרכוב (קרניז) בטון בקומת הקרקע בחזית הנ"ל; סדקים והתפרקות בטון בכרכוב במפלס קומה ב' ובקורה שטוחה דקורטיבית במפלס הגג בחלקו הפינתי (המזרחי) של הבניין; הברזל גלוי וחלוד; סדקים בקירות בחזיתות הבניין במקומות בקומות שונים.

א. לערוך בדיקה מקיפה ליציבות העמודים וליציבות התקרות בכל קומות הבניין ולשיקומם בהתאם לממצאי הבדיקה.

ב. לערוך בדיקה מקיפה ליציבות המרפסות בכל קומות הבניין ולשיקומן בהתאם לממצאי הבדיקה.

ג. לערוך בדיקה מקיפה ליציבות הקירות בכל קומות הבניין ולשיקומם בהתאם לממצאי הבדיקה.

ד. לערוך בדיקה מקיפה ליציבות חדרי המדרגות על כל מרכיבם ולשיקומם בהתאם לממצאי הבדיקה.

ה. לשקם את כרכובים מבטון בקומת הקרקע ובקומה ב' בחזיתות הבניין.

ו. לשקם את קורה שטוחה דקורטיבית במפלס הגג בחלקו הפינתי (המזרחי) של הבניין.

הוצג בפניי מכתב אינג' ערן שילר ממשרד 'שילר אורן הנדסה בע"מ' לפיו אין סכנה ליציבות המבנה או לחלקיו. במסמך המשך מיום 26.01.2025 ציין המהנדס כי ניתן לדחות את עבודות השיקום ב-4 חודשים, לאחר שיקום ופירוק האלמנטים הנדרשים ולבחון בשנית. המסמך מאשר כי לא קיימת סכנה במבנה. לפי דיווח מזמין חוות הדעת אורך עבודות השיקום הצפוי הוא 14 יום והתקבלו הצעות מחיר בגבולות של כ-60 א' ₪. בהתאם לזאת הובאה בחשבון הפחתה בשוי הנכס.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 📠 09-9540054 : ☎ 09-9540054 : 📧 Eyal@eyalrahav.co.il

11. המצב המשפטי

א. נסח רישום מקרקעין

עפ"י העתק מידע מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 03.02.2025 שטחה של חלקה 5 בגוש 8839 הוא 980 מ"ר.

בעלויות:

תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
04.12.2024	רישום בעלות לאחר הסדר	הרן יאלי	1/3
04.12.2024	רישום בעלות לאחר הסדר	מ.ע.ג.ן. - יעוץ וניהול נכסים בע"מ	1/6
04.12.2024	רישום בעלות לאחר הסדר	וינברג נילי	1/6
04.12.2024	רישום בעלות לאחר הסדר	מ.ו. השקעות בע"מ	1/6
04.12.2024	רישום בעלות לאחר הסדר	וינברג משה	1/12
04.12.2024	רישום בעלות לאחר הסדר	וינברג משה	1/12

בהתאם לדיווח מזמין השומה, בחודש אוקטובר 2022 בוצע שינוי מבני בקבוצת וינברג ועל כן נרשמו עסקאות בנכסי הנדל"ן של הקבוצה, ביניהם בחלקה הנישומה. העברת הזכויות בנכס הנישום ממתינה לאישורה של רשות המיסים. שומה זו נערכה עבור זכויותיה של מ.ו. השקעות בע"מ בלבד כבעלים יחיד.

משכנתאות:

ביום 04.12.2024 נרשמה פעולה שמהותה - משכנתה; בעלי המשכנתה - משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ; שם הלווה - מ.ו. השקעות בע"מ; דרגה - ראשונה; סכום - ללא הגבלת סכום; החלק בנכס - בשלמות; על כל הבעלים.

הערות:

ביום 04.12.2024 נרשמה פעולה שמהותה: הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7; שם המוטב - מדינת ישראל/משרד התחבורה; הערות - פורסם בילקוט פרסומים מס' 7634 מיום 06.12.2017 עמוד 1987.

ביום 04.12.2024 נרשמה פעולה שמהותה: הערת אזהרה סעיף 126; שם המוטב - מ.ו. השקעות בע"מ; הערות - תיאור הנכס: בניין, החלק במקרקעין: 1/6; על הבעלות של - מ.ע.ג.ן. - יעוץ וניהול נכסים בע"מ.

ביום 04.12.2024 נרשמה פעולה שמהותה: הערה בדבר עתיקות; חלק מהמקרקעין מצויים בתחומי אתר העתיקות בתהליך הכרזה 6256/0 "תל אביב, רח' המסגר", שהוא אתר עתיקות המוכרז כדין (ההכרזה פורסמה בי"פ 4318 מיום: 13/07/95 עמ' 4008)[3].

[3] לדעת הח"מ אין לכך השפעה על תחשיבי שווי הנכס.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
Eyal@eyalrahav.co.il : 09-9540054 : 09-9540054 : 050-9910765

<u>הסכמי רכישה אשר טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין</u>

הועבר לעיוני הסכם רכישה אשר טרם נרשם בלשכת רישום המקרקעין בין הרן יאלי לוינברג משה.
ע"פ ההסכם אשר טרם הסתיים ברישום חלקו של הרן יאלי עבר אל וינברג משה.

ב. <u>דיירים מוגנים בנכס</u>

ע"פ דיווח הבעלים, במסגרת הליכים משפטיים וחתימה על הסכמים, פונו לאורך השנים האחרונות, בתמורה לתשלום בסכום קצוב, חלק מהדירות המוגנות. פירוט דירות המושכרות בשכירות חופשית/מוגנת מוצג בגוף השומה. הפירוט התקבל מהבעלים.

12. <u>מושע</u>

כמפורט לעיל, זכויות הבעלות בחלקה הנדונה מחולקות בין בעלים שונים.

חוות הדעת מתייחסת לזכויות הבעלות בנכס בשלמות.

13. <u>חוזי שכירות</u>

להלן טבלת מרכזת למצב השכירות ביח' הנכס בהתאם לדיווח שהועבר לעיוני:

מס"ד	מס' יחידה	קומה	מהות	שם השוכר	שכירות חופשית/מוגנת	שטח עיקרי במ"ר	שטח גלריה (מסחר) / מרפסת (דירות) במ"ר	מועד חוזה	מועד סיום חוזה	דמ"ש לחודש ללא מע"מ
1	1	מרתף	אחסנה	מ.ע.ג.ן	חופשית	30		01.10.2020	30.09.2025	1,538 ₪
2	2	קרקע	מוסד	נחום שמואל	מוגנת	38	7	01.10.1973	-	552 ₪
3	3				מוגנת	26		15.03.1990	-	
4	4		חומרי בניין	ש.קוואז	מוגנת	27	22	01.10.1979	-	559 ₪
5	5		חומרי בניין	ש.קוואז	חופשית	25	16	01.12.2024	30.11.2025	11,436 ₪
6	6					31	15			
7	7		כלי עבודה	ג.קוואז	מוגנת	30	29	01.08.1986	-	882 ₪
8	8		פיצוציה	מזרחי	חופשית	75	60	01.04.2024	31.03.2025	7,265 ₪
9	9									
10	10		מסעדה	דייויס מסעדות ומזנונים בע"מ	חופשית	70	66	01.06.2021	30.04.2026	7,265 ₪
11	1	קרקע	דירת מגורים - אגף צפוני מזרחי נחמני 64	זילברמן	מוגנת	50	7	19.05.1994	-	138 ₪
12	2	א'		טלי ויובל	חופשית	73	7	11.01.2021	30.11.2025	7,150 ₪
13	3	ביניים		שקד וגדי	חופשית	81	9	15.07.2021	31.01.2029	7,150 ₪
14	4	ביניים		כרכום	חופשית	89	31	15.06.2020	30.06.2025	7,400 ₪
15	5	ב'		שינהרץ	חופשית	73	7	01.09.2020	31.05.2025	6,900 ₪
16	6	ביניים		סבג ותורג'מן	חופשית	89	31	01.01.2021	30.11.2025	7,760 ₪
17	7	ביניים		דהן	מוגנת	81	9	18.06.1990	-	493 ₪
18	8	ג'		פירני	מוגנת	73	7	01.08.1992	-	384 ₪
19	9	א'	דירת מגורים - אגף דרומי מערבי בגין 27	ציפרוטי ווקס	חופשית	74	10	01.12.2022	30.09.2025	7,120 ₪
20	10	א'		קיפרמן ובלוקה	חופשית	76	9	01.04.2021	30.06.2025	7,150 ₪
21	11	ב'		אלכס ויהונתן	חופשית	74	10	-	30.11.2025	6,850 ₪
22	12	ב'		מאי וגל	חופשית	76	9	-	30.11.2029	7,500 ₪
23	13	גג		אסף רז	חופשית	30		01.02.2021	31.01.2026	4,900 ₪
סה"כ דמ"ש לשטחי מגורים										**70,895** ₪

סה"כ דמ"ש המשולמים לחודש בגין כל הבניין	**100,392** ₪

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
Eyal@eyalrahav.co.il : 09-9540054 : 09-9540054 : 050-9910765

14. <u>שומות ועסקאות קודמות בנכס</u>

- בשלוש השנים שקדמו למועד הקובע של חוות הדעת לא בוצעו עסקאות מכר בנכס הנדון, למעט רכישת זכויות דייר מוגן ע"י הבעלים.
- בהתאם לדיווח מזמין השומה, בחודש אוקטובר 2022 בוצע שינוי מבני בקבוצת וינברג ועל כן נרשמו עסקאות בנכסי הנדל"ן של הקבוצה, ביניהם בחלקה הנישומה. העברת הזכויות בנכס הנישום ממתינה לאישורה של רשות המיסים. שומה זו נערכה עבור זכויותיה של מ.ו. השקעות בע"מ בלבד כבעלים יחיד.
- בחודש פברואר 2023 בוצעה על ידי הח"מ שומת מקרקעין לנכס הנדון. השומה נערכה למועד קובע 31.12.2023. למטרת אומדן שווי שוק לצורך דיווח ע"פ חוק ניירות ערך (שומה ע"פ תקן 17.1). השווי שנאמד לנכס היה 89 מ' ₪ כולל מע"מ ו-86.9 מ' ₪ ללא מע"מ.
- בחודש דצמבר 2022 בוצעה על ידי אינג' שמואל פן, שמאי מקרקעין, שומת מקרקעין לנכס הנדון. השומה נערכה למועד קובע 31.12.2022, למטרת אומדן שווי שוק לצורך דיווח ע"פ חוק ניירות ערך (שומה ע"פ תקן 17.1). השווי שנאמד לנכס היה 89.2 מ' ₪ כולל מע"מ ו-87.2 מ' ₪ ללא מע"מ. כמו כן הוערך על ידי אינג' שמואל פן, שמאי מקרקעין, שווי הנכס נכון למועד 31.12.2021 לפי 83 מ' ₪ כולל מע"מ ו-81.1 מ' ₪ ללא מע"מ ונכון למועד 31.12.2020 לפי 76.9 מ' ₪ כולל מע"מ ו-75.1 מ' ₪ ללא מע"מ.
- בחודש פברואר 2022 בוצעה על ידי אינג' שמואל פן, שמאי מקרקעין, שומת מקרקעין לנכס הנדון. השומה נערכה למועד קובע 17.01.2022, למטרת אומדן שווי לצרכי בטוחה. השווי שנאמד לנכס היה 76.8 מ' ₪ ללא מע"מ לפני הפחתות בגין מימוש כפוי, מיסים ותשלומי חובה.

15. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

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

א. מיקום – מיקום הנכס הנדון ברחוב נחמני 64 פינת רחוב דרך מנחם בגין 27, בגבול שכונת לב תל אביב סמוך לשכונת הרכבת, מרכז תל-אביב. דרך מנחם בגין מהווה עורק תנועה ראשי ומשני צדדיו שימושים מסחריים. רחוב נחמני הינו רחוב מגורים מובהק. הסביבה מהווה עירוב של שכונת מגורים מובהקת ומרכז תעסוקה, מסחר, משרדים. המבנה הנדון הוא בניין היסטורי המיועד לשימור ובנוי ב-3 קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית ומרתף המשמש לצורכי אחסנה. קומותיו העיליות של הבניין מחולקות בין 2 אגפים: אגף צפוני-מזרחי הפונה לרחוב נחמני, החלק הפינתי של הבניין ואגף דרומי-מערבי, הפונה לדרך מנחם בגין. בקומת הקרקע 10 יחידות מסחריות, מתוכן 2 יחידות כפולות, כמפורט בחוות הדעת.

ב. הפחתה בגין דיור מוגן – החלק היחסי של הדיירים המוגנים הינו בהתאם ל"קווים מנחים פרק ט' - שומת זכויות בנכסים תפוסים על ידי דייר מוגן" של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים ולמקובלות בשוק. בתחשיב זכויות הבעלות בנכסים הנמצאים בדיירות מוגנת הובא בחשבון שיעור של 40% הפחתה משווי הבעלות כחופשית בדירות המגורים ושיעור הפחתה של 55% משווי הבעלות

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 📠 09-9540054 : ☎ 09-9540054 : 📧 Eyal@eyalrahav.co.il

ביחידות המסחריות. שיעור זה משקף את חלקם של הדיירים המוגנים ביחידות אותן הם מחזיקים.

ג. **היתרי בנייה לגלריות** – לא נמצאו היתרי בנייה לגלריות. הובא בחשבון שתיתכנה דרישות סניטריות ואחרות, של העירייה, לנושא הגלריות בכל פעם שיתבקש רישיון עסק חדש. לפיכך לא נוצרה עילת השבחה בגין קיום הגלריות כחלק מהמבנה.

ד. **דירת גג כחוקית** – בבניין קיימת דירת גג בשטח 30 מ"ר הממוקמת באגפו הדרומי של המבנה. הובא בחשבון כי יש לראות בדירת הגג כחוקית בהתאם למכתביו של ראש העיר מיום 14.6.37, 26.12.38, ראה הרחבה בסעיף 9.ג לחוות הדעת.

ה. **מקדמי שווי** – בחישוב שווי יחידות המגורים הובאה בחשבון הפחתה של 10% ליחידות באגף הדרום מזרחי אשר פונות לדרך בגין. הובא בחשבון מקדם 50% למרפסות.

ו. **מושע** – לאור ההסברים שקיבלתי מהבעלים עולה שהבעלות בנכס מלאה ואין בה מרכיב מושע. בהתאם לדיווח מזמין השומה, בחודש אוקטובר 2022 בוצע שינוי מבני בקבוצת וינברג ועל כן נרשמו עסקאות בנכסי הנדל"ן של הקבוצה, ביניהם בחלקה הנישומה. העברת הזכויות בנכס הנישום ממתינה לאישורה של רשות המיסים. שומה זו נערכה עבור זכויותיה של מ.ו. השקעות בע"מ בלבד כבעלים יחיד.

ז. **מצב משפטי** – השומה מבוססת על המידע המשפטי שהובא בפניי כפי שמפורט בשומה.

ח. **מצב פיזי** – הובא בחשבון מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה שעל גבי החלקה. הובא בחשבון מסמך מבנה מסוכן שאותר בתיק הבניין ועלויות תיקון הליקויים בסך של 60 א' ₪.

ט. **סקר מחירים** – רמת המחירים והביקוש לנכסים בעלי מאפיינים דומים. לצורך אומדן שווי הנכס, נערך סקר מחירים הכולל נתוני השוואה וניתוחם ע"י החי"מ. הובאו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין דומים בסביבה ונתוני שכירות של יחידות מסחריות. שווי היחידות המסחריות אינו כולל מע"מ ושווי דירות המגורים כוללות מע"מ. נקבע אומדן שווי ממוצע ליחידות המסחר וליחידות המגורים ובוצעו התאמות נדרשות כמפורט לעיל.

י. **מע"מ** – הוצגה בפנינו חו"ד עו"ד מזמין חוות הדעת מיום 21.4.2021, לפיה בהתאם לסעיפים 31(2) ו-31(4) לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו 1975, ובהתחשב במועדי רכישת הנכס ומועדי פינוי הדיירים המוגנים בו, שיעור המע"מ המשוקלל הרלוונטי בנכס הינו 4.39%. בהתאם לזאת בוצעה הפחתה בשיעור מע"מ של 4.39% בלבד משווי דירות המגורים בקיזוז המע"מ. ע"פ דיווח מזמין חוות הדעת, לא חל שינוי בנושא זה.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

16. <u>גישות ועקרונות השומה</u>

קיימות 3 גישות שומה עיקריות לצורך אומדן שווי נדל"ן:

- גישת שווי שוק (גישת ההשוואה): בגישה זו מוערך שווי הנכס בהתבסס על נתוני השוואה ע"פ עסקאות לנכסים בעלי מאפיינים דומים אשר נעשו בסביבת הנכס. כל זאת תוך שקלול של מיקום, גודל, רמת גמר, סטנדרט וכיו"ב. הגישה מייצגת את הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת.

- גישת היוון ההכנסות: בגישה זו נערך אומדן לשוויו של הנכס ע"י היוון ההכנסה המתקבלת וזו הצפויה להתקבל לאורך תקופה מוגדרת אשר מבטאת את אורך חייו להבטחת ההכנסה, דהיינו אורך חייו הכלכליים. שיעור ההיוון הנקבע לתחשיב אומדן שווי הנכס בגישה זו הינו בהתאם לסוג הנכס, רמת הסיכון וגורם אי הוודאות.

- גישת העלות (גישת השווי הפיזי): בגישה זו נערך אומדן לשווי הקרקע, לעלויות ההקמה ולאומדן הרווח היזמי. ע"פ גישה זו נערך אומדן לשוויו של הנכס בשוק החופשי ע"י שיערוך של עלות צפויה להקמת נכס הדומה הכלל מאפיינו לנכס הנישום. דהיינו אומדן השווי מבוצע ע"י סיכום שווים של שני מרכיביו העיקריים של הנכס: קרקע + בנוי (פיזי). השווי המתקבל מבטא את שווי הנכס בשוק החופשי אילו מקרקעי הנכס היו ריקים ופנויים ועליו היו מוקמים שטחי בנייה בהתאם למצבו הפיזי של הבנוי הנכס נכון להערכת השווי, דהיינו בניכוי פחת (פיזי, כלכלי ופונקציונאלי).

גישת השומה המקובלת ביותר לאומדן שווי נכסי מגורים היא **גישת ההשוואה** וגישות השומה המקובלות לאומדן שווי נכסי מסחר ואחסנה הן **גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות**.

במקרה הנדון נבחרו גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות כגישות היעילות וההולמות ביותר לאומדן שוויו של הנכס. בוצע ניתוח של עסקאות רלוונטיות בסביבה והתאמתן אל הנכס הנישום.

17. <u>שיעור היוון</u>

ע"פ סקר שנערך ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים – השמאי הממשלתי הראשי, מיום 07 בפברואר 2023 לתקופה של המחצית הראשונה לשנת 2022, עלו הנתונים הבאים לגבי שיעור התשואה (שיעור היוון[4]):

נכסים מסחריים - 6.7%

בנכסי המסחר נקבע שיעור היוון זהה של 6.7%.

[4] שיעור תשואה פוטנציאלי או שיעור היוון כולל אשר נקרא בקיצור שיעור ההיוון.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

18. סקר מחירים

מגורים

עסקאות מדווחות במאגר "מידע נדל"ן" של רשות המיסים:

גוש	חלקה	תאריך	רחוב	מספר	שטח עיקרי (מ"ר)	שנת בנייה	מספר חדרים	קומה	מס' קומות	דירות בבניין	שווי מכירה	חלק נמכר	מחיר מכירה בשלמות	מגלם מחיר למ"ר עיקרי
6941	114	29/12/2024	נחמני	54	66	1930	3	קרקע	3	10	₪ 3,525,000	1.00	₪ 3,525,000	₪ 53,409
7435	6	19/11/2024	מזא"ה	27	129	1960	4	2	5	14	₪ 8,175,000	1.00	₪ 8,175,000	₪ 63,372
6961	73	01/10/2024	נחמני	65	84	1960	2	1	3	6	₪ 4,300,000	1.00	₪ 4,300,000	₪ 51,190
7455	21	12/09/2024	נחמני	55	82	1930	3	1	2	7	₪ 5,200,000	1.00	₪ 5,200,000	₪ 63,415
7457	9	24/07/2024	יהודה הלוי	77	56	1970	3	3	3	14	₪ 3,225,000	1.00	₪ 3,225,000	₪ 57,589
7451	18	30/06/2024	נחמני	13	89	2010	4	3	6	27	₪ 5,606,000	1.00	₪ 5,606,000	₪ 62,989
6941	72	01/05/2024	נחמני	63	111	1960	4	2	4	8	₪ 5,940,000	1.00	₪ 5,940,000	₪ 53,514
7451	18	20/04/2024	נחמני	13	63	2010	2	1	5	14	₪ 3,500,000	1.00	₪ 3,500,000	₪ 55,556
80091	1	17/04/2024	סעדיה גאון	4	58	2009	3	2	5	12	₪ 3,340,000	1.00	₪ 3,340,000	₪ 57,586
6941	121	14/04/2024	מזא"ה	66	72	1930	3	1	4	14	₪ 4,490,000	1.00	₪ 4,490,000	₪ 62,361
6941	10	03/04/2024	נחמני	44	78	1950	3	3	4	17	₪ 5,080,000	1.00	₪ 5,080,000	₪ 65,128
6941	40	24/01/2024	נחמני	53	91	1930	4	1	3	2	₪ 5,500,000	1.00	₪ 5,500,000	₪ 60,440
מחיר ממוצע למ"ר עיקרי (במעוגל)													₪ 4,761,909	**₪ 58,800**

בהתאם לעסקאות המפורטות לעיל ובהתאמה לנכס הנדון, למיקומו ולמועד הקובע, נקבע שווי מ"ר עיקרי למגורים בנכס הנישום בגבולות של **58,300 א'** ₪.

מסחר

עסקאות מדווחות במאגר "מידע נדל"ן" של רשות המיסים:

גוש	חלקה	תאריך	רחוב	מספר	שנת בנייה	שטח במ"ר	חצר	שטח אקו' (עיקרי - 1; חצר - 0.25)	מחיר מכירה	מקדם התאמה למיקום	מגלם מחיר למ"ר עיקרי	מגלם מחיר למ"ר אקו'
7461	2	01/09/2024	מונטיפיורי	22	2023	22	0	22	₪ 685,000	0.95	₪ 29,580	₪ 29,580
8938	2	28/06/2024	הנגב	4	1970	11	0	11	₪ 330,000	1.05	₪ 31,500	₪ 31,500
8938	2	28/06/2024	הנגב	4	1970	27	0	27	₪ 800,000	1.05	₪ 31,111	₪ 31,111
6946	77	11/03/2024	הגדוד העברי	35	2016	69	0	69	₪ 1,800,000	1.10	₪ 28,696	₪ 28,696
7084	90	01/03/2023	בנבנישתי	13	1995	27	8	29	₪ 812,000	1.00	₪ 30,074	₪ 28,000
שווי מ"ר בנוי ממוצע (במעוגל)											**30,192 ₪**	**29,800 ₪**

מחירי ביקוש באתר יד 2:

רחוב	מס'	שטח במ"ר	דמ"ש מבוקשים	דמ"ש מבוקשים לאחר הפחתה למו"מ - 0.95	התאמה לגודל	דמ"ש למ"ר
הרכבת	תיווך	80	₪ 14,000	₪ 13,300	1.05	₪ 175
מקווה ישראל	תיווך	31	₪ 5,000	₪ 4,750	1.00	₪ 153
דרך מנחם בגין	31	90	₪ 18,000	₪ 17,100	1.05	₪ 200
המלך ג'ורג'	תיווך	57	₪ 8,500	₪ 8,075	1.00	₪ 142
בן יהודה	32	90	₪ 12,150	₪ 11,543	1.05	₪ 135
בן יהודה	32	100	₪ 13,500	₪ 12,825	1.10	₪ 141
לילינבלום	43	16	₪ 3,500	₪ 3,325	1.00	₪ 208
דמ"ש ממוצעים למ"ר						₪ 165
שווי מ"ר בנוי ממוצע - מסחר (במעוגל)				**6.70%**	**12**	**₪ 29,500**

- נשוא השומה:

בנשוא השומה מושכרות יחידות מסחר בשכירות חופשית בעבור דמ"ש למ"ר נטו אקו' בטווח של 62 ₪ - 148 ₪.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
Eyal@eyalrahav.co.il : 09-9540054 : 09-9540054 : 050-9910765

בהתאם לעסקאות ולמחיר הביקוש המפורטים לעיל, בהתאמה למיקומו של הנכס, מצבו הפיזי ולמועד הקובע, נקבע שווי מ"ר אקו' למסחר בנכס הנישום בגבולות של **29.5 א'** ₪.

<u>יחידות אחסנה:</u>

<u>מחירי ביקוש באתר יד 2</u>:

רחוב	מס'	קומה	שטח במ"ר	דמ"ש מבוקשים	דמ"ש מבוקשים לאחר הפחתה למו"מ - 0.95	דמ"ש למ"ר ללא מע"מ
נחמני	67	-1	10	₪ 750	₪ 713	₪ 71
דרך מנחם בגין	158		7	₪ 600	₪ 570	₪ 81
דרך מנחם בגין	100		10	₪ 850	₪ 808	₪ 81
שיינקין	74	0	11	₪ 1,000	₪ 950	₪ 86
דרך מנחם בגין	158	-4	10	₪ 900	₪ 855	₪ 86
דרך מנחם בגין	158	0	10	₪ 800	₪ 760	₪ 76
דרך מנחם בגין	158	-5	17	₪ 1,000	₪ 950	₪ 56
דרך מנחם בגין	100	0	11	₪ 999	₪ 949	₪ 86
נחמני	67	-1	10	₪ 750	₪ 713	₪ 71
דמ"ש ממוצעים למ"ר						₪ 77
שווי מ"ר בנוי (במעוגל)				7.00%	12	**₪ 13,200**

בהתאם לעסקאות ולמחיר הביקוש המפורטים לעיל, בהתאמה למיקומו של הנכס, מצבו הפיזי ולמועד הקובע, נקבע שווי מ"ר עיקרי לאחסנה בנכס הנישום בגבולות של **13,200** ₪.

19. <u>התחשיב</u>

בהתאם לכלל המפורט לעיל נערך תחשיב לשווי הנכס כדלדהלן:

<u>שווי הבנוי</u>

מס"ד	מס' יחידה	קומה	מהות	שכירות חופשית/מוגנת	שטח עיקרי במ"ר	שטח גלריה (מסחר) / מרפסת (דירות) במ"ר	מקדם אקו' גלריה/מרתף/ מרפסת/גג	מקדם התאמה יח' מסחר משופצת/חזית דירה לדרך בגין/גג	שווי בסיס למ"ר	סה"כ שווי הנכס כריק ופנוי	מקדם בעלות	סה"כ שווי בעלות לאחר הפחתת חלק דייר מוגן
1	1	מרתף	אחסנה	חופשית	30		100%	100%	₪ 13,200	₪ 396,000	100%	₪ 396,000
2	2		מוסד	מוגנת	38	7	50%	100%		₪ 1,224,250	45%	₪ 550,913
3	3			מוגנת	26		50%	100%		₪ 767,000	45%	₪ 345,150
4	4		חומרי בניין	מוגנת	27	22	50%	100%		₪ 1,121,000	45%	₪ 504,450
5	5		חומרי בניין	חופשית	25	16	50%	100%		₪ 973,500	100%	₪ 973,500
6	6	קרקע		חופשית	31	15	50%	100%	₪ 29,500	₪ 1,135,750	100%	₪ 1,135,750
7	7		כלי עבודה	מוגנת	30	29	50%	100%		₪ 1,312,750	45%	₪ 590,738
8	8		פיצוציה	חופשית	75	60	50%	110%		₪ 3,407,250	100%	₪ 3,407,250
9	9											
10	10		מסעדה	חופשית	70	66	50%	110%		₪ 3,342,350	100%	₪ 3,342,350
סה"כ שווי מסחר ואחסנה												**₪ 11,246,100**
11	1	קרקע		מוגנת	50	7	50%	100%		₪ 3,119,050	60%	₪ 1,871,430
12	2	א'		חופשית	73	7	50%	100%		₪ 4,459,950	100%	₪ 4,459,950
13	3	ביניים		חופשית	81	9	50%	100%		₪ 4,984,650	100%	₪ 4,984,650
14	4	ביניים	דירת מגורים - אגף צפוני מזרחי נחמני 64	חופשית	89	31	50%	100%		₪ 6,092,350	100%	₪ 6,092,350
15	5	ב'		חופשית	73	7	50%	100%		₪ 4,459,950	100%	₪ 4,459,950
16	6	ביניים		חופשית	89	31	50%	100%		₪ 6,092,350	100%	₪ 6,092,350
17	7	ביניים		מוגנת	81	9	50%	100%	₪ 58,300	₪ 4,984,650	60%	₪ 2,990,790
18	8	ג'		מוגנת	73	7	50%	100%		₪ 4,459,950	60%	₪ 2,675,970
19	9	א'		חופשית	74	10	50%	90%		₪ 4,145,130	100%	₪ 4,145,130
20	10	א'		חופשית	76	9	50%	90%		₪ 4,223,835	100%	₪ 4,223,835
21	11	ב'	דירת מגורים - אגף דרומי מערבי בגין 27	חופשית	74	10	50%	90%		₪ 4,145,130	100%	₪ 4,145,130
22	12	ב'		חופשית	76	9	50%	90%		₪ 4,223,835	100%	₪ 4,223,835
23	13	גג		חופשית	30		100%	115%		₪ 2,011,350	100%	₪ 2,011,350
סה"כ שווי מגורים כולל מע"מ												**₪ 52,376,720**
סה"כ שווי מגורים ללא מע"מ (4.39%)												**₪ 50,174,078**
סה"כ שווי מסחר, אחסנה ומגורים כולל מע"מ (במעוגל)												**₪ 63,623,000**
סה"כ שווי מסחר ומגורים לא כולל מע"מ (במעוגל)												**₪ 61,420,000**

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

<u>אומדן שווי זכויות בנייה נוספות</u>

אומדן שווי זכויות לניוד:

שווי מ"ר בנוי ממוצע בנכס	₪ 58,300
בקיזוז מע"מ 4.39%	₪ 55,848
בקיזוז יזמות 17.5%	₪ 47,530
עלויות הקמה משוערות	₪ 17,700
יתרת שווי למר"מ	₪ **29,800**

סה"כ זכויות בנייה לניוד	1,098.68
שווי מר"מ	₪ 29,800
סה"כ	₪ 32,740,664
דחייה עד מימוש זכויות	3
שיעור היוון	5.00%
סה"כ שווי לאחר הנ"ל (במעוגל)	₪ **28,300,000**

<u>הערות בנוגע תחשיב אומדן שווי זכויות לניוד:</u>

- התחשיב נערך בשיטת חילוץ אשר לדעת החי"מ הולמת ביותר לנכס הנישום.
- קיזוז שיעור המע"מ הינו בהתאם למכתב עו"ד בעניין שיעור מע"מ אשר הוצג בפניי.
- רווח יזמי בהתאם למקובל ובהתחשב במיקום הנכס ובמאפייניו.
- עלויות הקמה משוערות בהתאם לעלות מקובלת בתל אביב, בהתחשב במחירון דקל, ע"פ נסיוני ובהתחשב במיקום הנכס, צפיפות, אמצעי גישה ותוספת לצורך שמרנות עקב רכיב השימור במבנה.
- סה"כ זכויות בנייה לניוד ע"פ מכתב עיריית תל אביב המפורט לעיל.
- דחייה למימוש זכויות בהתאם למורכבות היחסית התכנונית בנכס עקב היותו מבנה לשימור במגבלות מחמירות ומשך זמן לקידום תב"ע וסיחור בזכויות הבנייה לניוד.

<u>סיכום שווי הנכס למועד הקובע:</u>

סה"כ שווי יחידות המסחר והאחסנה	₪ 11,246,100
סה"כ שווי יחידות המגורים כולל מע"מ	₪ 52,376,720
סה"כ שווי יחידות המגורים ללא מע"מ	₪ 50,174,078
סה"כ שווי זכויות לניוד	₪ 28,300,000
סה"כ שווי הנכס במעוגל כולל מע"מ	₪ **91,900,000**
סה"כ שווי הנכס במעוגל ללא מע"מ	₪ **89,700,000**
הפחתה בגין תיקון נדרש עקב מסמך מבנה מסוכן	₪ **60,000**
סה"כ לאחר הנ"ל כולל מע"מ	₪ **91,830,000**
סה"כ לאחר הנ"ל וללא מע"מ	₪ **89,640,000**

<u>ריכוז אומדן שווי הנכס למועד הקובע:</u>

מועד קובע	סה"כ שווי הנכס במעוגל כולל מע"מ	סה"כ שווי הנכס במעוגל ללא מע"מ
31.12.2024	₪ 91,830,000	₪ 89,640,000

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
Eyal@eyalrahav.co.il : 09-9540054 : 09-9540054 : 050-9910765

20. ניתוח רגישות:

מועד קובע 31.12.2024

שינוי בשווי מ"ר מבונה (זכויות בנייה נוספות)

	85%	90%	95%	100%	105%	110%	115%
115%	₪ 100,340,000	₪ 102,040,000	₪ 103,840,000	₪ 105,540,000	₪ 107,340,000	₪ 109,040,000	₪ 110,840,000
110%	₪ 95,340,000	₪ 97,040,000	₪ 98,640,000	₪ 100,240,000	₪ 101,940,000	₪ 103,540,000	₪ 105,240,000
105%	₪ 90,440,000	₪ 91,940,000	₪ 93,440,000	₪ 95,040,000	₪ 96,540,000	₪ 98,040,000	₪ 99,540,000
100%	₪ 85,340,000	₪ 86,840,000	₪ 88,240,000	**₪ 89,640,000**	₪ 91,040,000	₪ 92,440,000	₪ 93,840,000
95%	₪ 80,340,000	₪ 81,640,000	₪ 82,940,000	₪ 84,240,000	₪ 85,540,000	₪ 86,840,000	₪ 88,140,000
90%	₪ 75,440,000	₪ 76,640,000	₪ 77,740,000	₪ 78,940,000	₪ 80,140,000	₪ 81,340,000	₪ 82,540,000
85%	₪ 70,440,000	₪ 71,540,000	₪ 72,640,000	₪ 73,640,000	₪ 74,740,000	₪ 75,840,000	₪ 76,940,000

שינוי בשווי למ"ר בנוי

21. השומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את שווי זכות הבעלות של מ.ו. השקעות בע"מ בנכס הנדון, המהווה את חלקה 5 בגוש 8839, כריק, פנוי וחופשי מכל חוב שעבוד או מחזיק, למעט זכויות דיירים מוגנים, נכון למועד קובע 31.12.2024, בגבולות של:

כולל מע"מ – 91,830,000 ₪ (תשעים ואחד מיליון שמונה מאות ושלושים אלף ₪).

ללא מע"מ – 89,640,000 ₪ (שמונים ותשעה מיליון שש מאות וארבעים אלף ₪).

הערות ודגשים לשומה:

- השווי המוערך אינו כולל רכיבי מיסוי, ככל שיחולו על הנכס. יוער כי לא צפויה חבות בהיטל השבחה.
- המועד הקובע לשומה הינו 31.12.2024.

הצהרות וחתימת השמאי:

- הנני מצהיר בזאת כי חוות דעת זו נעשתה לפי מיטב הבנתי וידיעותיי המקצועיות.
- הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
- הדוח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל-פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

שמאי מקרקעין
איל רהב
מס' רשיון 1890

בכבוד רב
איל רהב
כלכלן ושמאי מקרקעין

נספחים:

- תמונות מדגמיות של יחידות הנכס.
- מכתב חוות דעת מהנדס בעניין ליקויים במבנה ומפרט שיקום.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

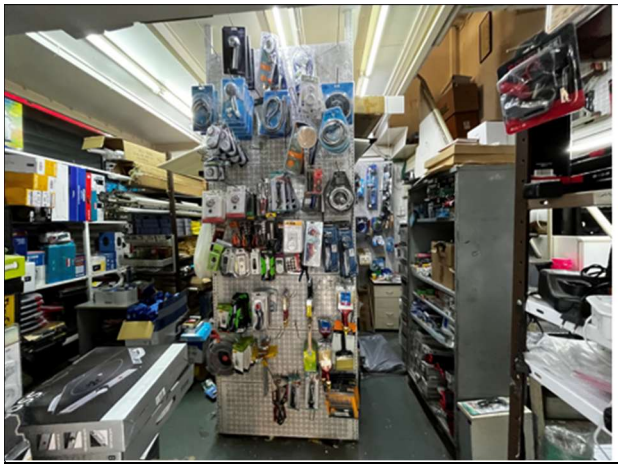
<u>נספח תמונות מדגמיות של המחסן, החנויות והדירות:</u>

יח' 1 – אחסנה

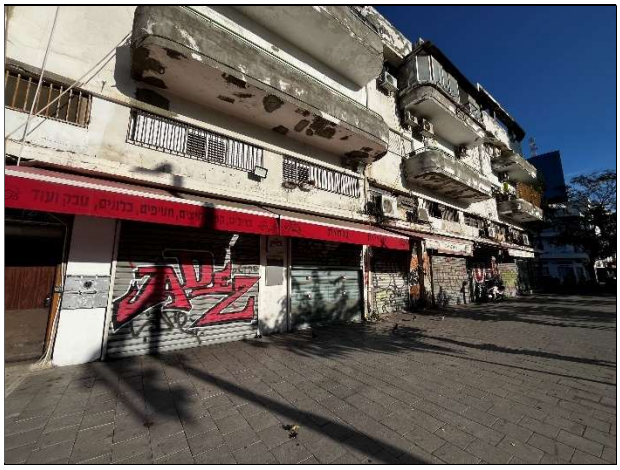
יח' 2 + 3 - מוסך וחנות אופנועים




יח' מס' 4 – 6 חנות כלי בית ומוצרי חשמל




יח' מס' 8 - 9 קיוסק/חנות נוחות



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

יח' מס' 10 מסעדה



דירה מס' 1

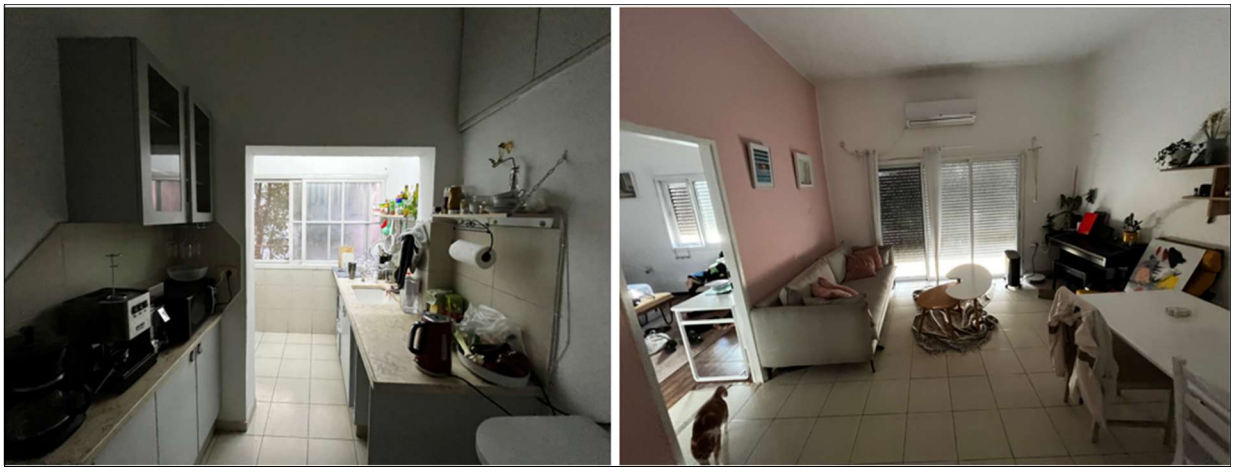


דירה מס' 2



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

דירה מס' 3



דירה מס' 6



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

נספח חוות דעת מהנדס בעניין ליקויים במבנה:

שילר אורן הנדסה בע"מ
SCHILLER OREN ENG. LTD

26.01.2025

לכבוד:
דיירי בניין נחמני 64 תל-אביב

הנדון: חוות דעת הנדסית + מפרט לשיקום עמודים – רח' נחמני 64 תל-אביב
גוש 8839; חלקה 5

בביקור שערכתי במבנה ברח' נחמני 64 תל-אביב, בדקתי את מצב המבנה ולהלן הממצאים:

בדיקה והמלצות:

- יש לשקם את כרכובים מבטון בקומת הקרקע ובקומה ב' בחזיתות הבניין;
- יש לשקם את קורה שטוחה דקורטיבית במפלס הגג הפינתי (המזרחי) של הבניין;
- יש לפרק את כל הבטון הרופף, לטפל בברזל החלוד ולבצע שיקום על פי מפרט מצורף;
- אין סכנה ליציבות המבנה או לחלקיו;
- ניתן לדחותם ב-4 חודשים ואחרי 4 חודשים לבדוק אם יש הרעה במצב;
- מאשר כי לא קיימת סכנת חיים.

בכבוד רב,

אינג' ערן שילר
שילר אורן הנדסה בע"מ

מהנדס ערן שילר
מס' רשיון 85974

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
Eyal@eyalrahav.co.il : 09-9540054 : 09-9540054 : 050-9910765

תאריך: 11 פברואר 2025

מזהה: AVR1730-mwe.8

לכבוד

מ.ו. השקעות בע"מ

ג.א.נ,

שומת מקרקעין מקיפה

בניין מגורים ברחוב מזא"ה 71 תל אביב - יפו

גוש 80090 | חלקה 4

דצמבר 2024

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
נ: 050-9910765 פ: 09-9540054 ☎: 09-9540054 ✉: Eyal@eyalrahav.co.il

תאריך: 11 פברואר 2025
מזהה: AVR1730-mwe.8

לכבוד
מ.ו. השקעות בע"מ
ג.א.נ,

<u>שומת מקרקעין מקיפה</u>

בניין מגורים ברחוב מזא"ה 71 תל אביב - יפו

גוש 80090 | חלקה 4

1. <u>זהות מזמין השומה ומטרת השומה</u>

התבקשתי על ידי ד"ר גיא וינברג, עו"ד, בשם מ.ו. השקעות בע"מ, בעלי מלוא הזכויות בנכס הנדון[1], להעריך את שווי זכויות הבעלות בנכס הנדון (להלן: "**הבעלים**" ו/או "**מזמין חוות הדעת**"), המהווה בניין מגורים. הכול כמפורט להלן:

בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת, הנכס מוגדר כנדל"ן להשקעה, נכס מניב, ע"פ כללי דיווח כספי בינלאומי (IFRS), תקן חשבונאות בינלאומי IAS 40, IFRS 13. התקנים הללו הינם חלק מאסופה של תקנים חשבונאיים המהווים קווים מנחים למדידת שווי הוגן של נכסים לצרכים חשבונאיים במסגרת יישום כללים חשבונאיים בינלאומיים.

שווי הזכויות בנכס הוערכו ע"פ אומדן שווי שוק אשר אמור לבטא את התמורה הסבירה להתקבל במקרה של מכירת זכויות בנכס הנדון ממוכר ברצון לקונה ברצון, בתנאי השוק הקיימים כיום, כאשר הנכס פנוי וחופשי מכל חזקה ונקי מכל חוב, שעבוד וזכויות צד ג'.

שווי שוק ע"פ תקן IVS1 (Market Value Basis Of Valuation) הינו כדלקמן: "הסכום המוערך שבו ניתן להחליף נכס במועד הקובע להערכה בעסקה בין קונה מרצון למוכר מרצון שאינם קשורים, לאחר שיווק מתאים, כאשר שני הצדדים פועלים בצורה מושכלת, זהירה, וללא כפיה"

"The estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and willing seller in an arm's-length transaction after marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion".

הגדרת שווי שוק לפי תקן פיננסי בינלאומי IFRS 13 - "מחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או מחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה".

[1] ע"פ דיווח מזמין השומה, בהתאם להסכמי שינוי מבני בהחזקות החברה והבעלים הרשומים של הנכס הנדון. ראה רחבה בגוף השומה.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

"The price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date (an exit price)".

חוות הדעת נערכה ע"פ תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), ע"פ הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי המקרקעין.

חוות הדעת נועדה למטרה לשמה הוזמנה בלבד, קרי לצורך קביעת אומדן שווי שוק של הנכס והכל בהתאם לנתונים אשר הוצגו בפניי.

אין להסתמך על חוות דעת זו אלא למטרה לשמה הוזמנה וע"י הגורם עבורו יועדה בלבד.

לא קיימות התניות לגבי שכר הטרחה עבור חוות דעת זו.

קיבלתי כתב שיפוי מחברת מ.ו השקעות בע"מ מיום 11.02.2025 לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל סוג שהוא.

לא קיימים יחסי תלות בין הח"מ לבין מזמין חוות הדעת.

<u>תמצית פרטי השכלה וניסיון מקצועי</u>

שם המומחה : איל רהב

מקצוע : כלכלן ושמאי מקרקעין

השכלה : בעל תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים מאוניברסיטת אריאל
בעל תואר שני במשפטים מאוניברסיטת בר-אילן

רישיון מס' : 1890

מקום עיסוק : בעלים של משרד רהב שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים בע"מ

פרופיל המשרד : רהב שמאות מקרקעין מתמחה בסל שירותים כולל לפעילים בענף הנדל"ן, בדיקות כדאיות כלכלית, הערכות שווי, אומדן דמ"ש ופיצויים ראויים, אומדן ירידת ערך, היטלי השבחה, ליווי פיננסי, יעוץ כלכלי וחקר שוק.

המשרד מציע שירותי שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים לשלושה סקטורים עיקריים : גופים ממשלתיים ורשויות מוניציפליות, גופים כלכליים, ומגזר פרטי.

תהליכי העבודה במשרד מבוצעים תחת נהלי בקרה ופיקוח קפדניים המבטיחים ללקוחותיו תוצרים איכותיים ומקצועיים לצד היצמדות לתקינה השמאית.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

2. <u>הסכמות והצהרות</u>

- הנני נותן בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תיכלל במסגרת הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שמסתיימת ביום 31.12.2024. כמו כן הנני נותן בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.
- הנני מצהיר כי חוות הדעת נעשתה לפי מיטב הבנתי וידיעותיי המקצועיות וכי אין לי עניין אישי בנכס שבנדון ו/או בבעליו.

3. <u>המועד הקובע</u>

המועד הקובע לשומה הינו 31.12.2024. נמסר לי כי <u>לא</u> חלו שינויים ראויים לציון בנכס, בתקופה שבין המועד הקובע לבין תאריך עריכת השומה, אשר עלולים להשפיע על שוויו.

4. <u>מועד הביקור בנכס וזהות המבקר</u>

ביקור בנכס נערך ביום 24.01.2025 ע"י החת"מ, איל רהב, שמאי מקרקעין.

5. <u>פרטי זיהוי הנכס</u>

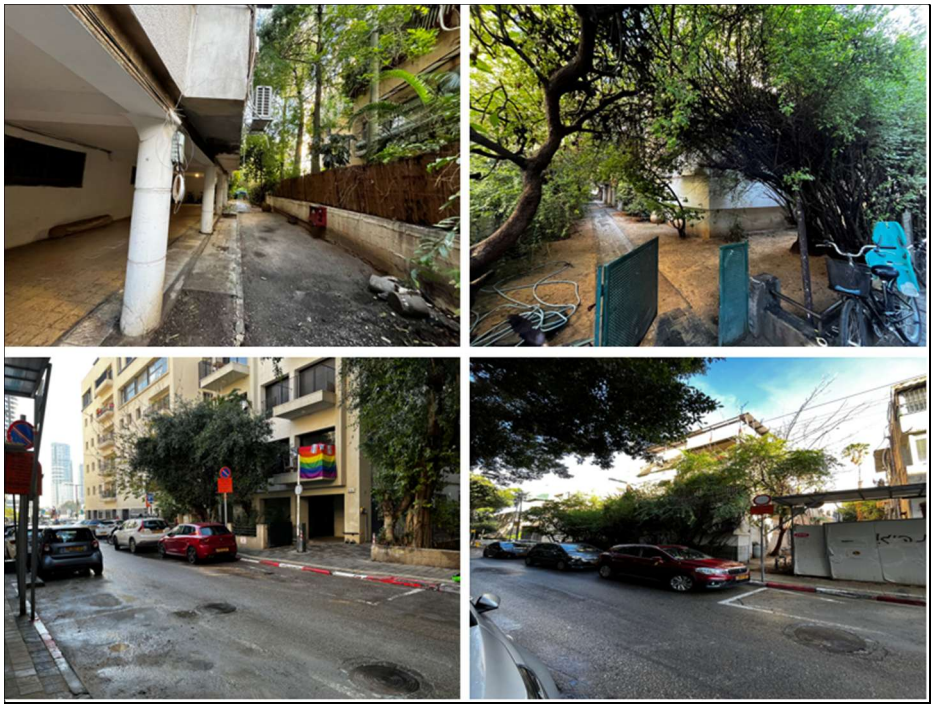
גוש:	80090
חלקה:	4
שטח חלקה רשום:	800 מ"ר
תיאור הנכס:	הנכס הנישום מהווה בניין מגורים בן 4 קומות הכולל בקומת הקרקע 2 יח"ד, בכניסה א' (דרומית) 8 יח"ד ובכניסה ב' (צפונית) 8 יח"ד. סה"כ במבנה 18 יח"ד.
שטח בנוי:	כ-1,300 מ"ר
כתובת:	רחוב מזא"ה 71, לב תל אביב, תל אביב-יפו.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : נייד | 09-9540054 : פקס | 09-9540054 : טל' | Eyal@eyalrahav.co.il : דוא"ל

6. <u>תמונות הנכס וסביבתו</u>



תמונת חזית הנכס.



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

7. <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס הנישום מהווה בניין מגורים הממוקם ברחוב מזא"ה 71, שכונת לב תל אביב, תל אביב - יפו.

תל אביב - יפו היא עיר במחוז תל אביב, במישור החוף הדרומי. אוכלוסיית העיר מונה כ-495 א' תושבים, צפיפות האוכלוסייה היא 9,581 תושבים לקמ"ר ותחום שיפוטה - 52 דונם. נכון לשנת 2021, העיר מדורגת 8 מתוך 10 במדד חברתי-כלכלי-אשכול.

שכונת לב תל אביב היא שכונת מגורים אשר ממוקמת במרכז העיר תל אביב. השכונות הגובלות אליה הן הצפון הישן החלק הדרום מזרחי מצפון, שרונה מצפון מזרח, יד חרוצים מדרום מזרח, רוטשילד מדרום, נחלת בנימין מדרום מערב ולב תל אביב החלק המערבי מצפון מערב.

הנכס נמצא בסמוך לאזור המסחר והמגורים בדרך בגין. מזא"ה הוא רחוב חד סטרי, המשתרע ממערב - במפגש עם רחוב אלנבי, למזרח - במפגש עם דרך מנחם בגין, המהווה את מוצאו.

הנכס ממוקם בקרבה לדרך מנחם בגין ומעברו הצפוני של רחוב מזא"ה. מיקומו של הנכס בסמיכות למוקדי משיכה עיקריים רבים, כגון: שד' רוטשילד ממערב, מתחם שרונה והבימה מצפון, מתחם התחנה המרכזית מדרום ודרך מנחם בגין ממזרח. שד' רוטשילד היא שדרה מפורסמת הנחשבת לאחד האזורים ההיסטוריים, הנחשקים והיוקרתיים שבעיר. הסביבה מאופיינת במבני שימור רבים ובמבנים ישנים בבנייה נמוכה לצד מגדלים הכוללים מגורים ומשרדים. מצפון לנכס ובצמוד אליו ממוקם בית הספר לאומניות ע"ש אריסון.

בסמיכות אל הנכס עובר הקו האדום של הרכבת הקלה וכן צפוי לעבור הקו הירוק. בנוסף, בסמיכות קיימת תחנת הרכבת הקלה בדרך מנחם בגין.

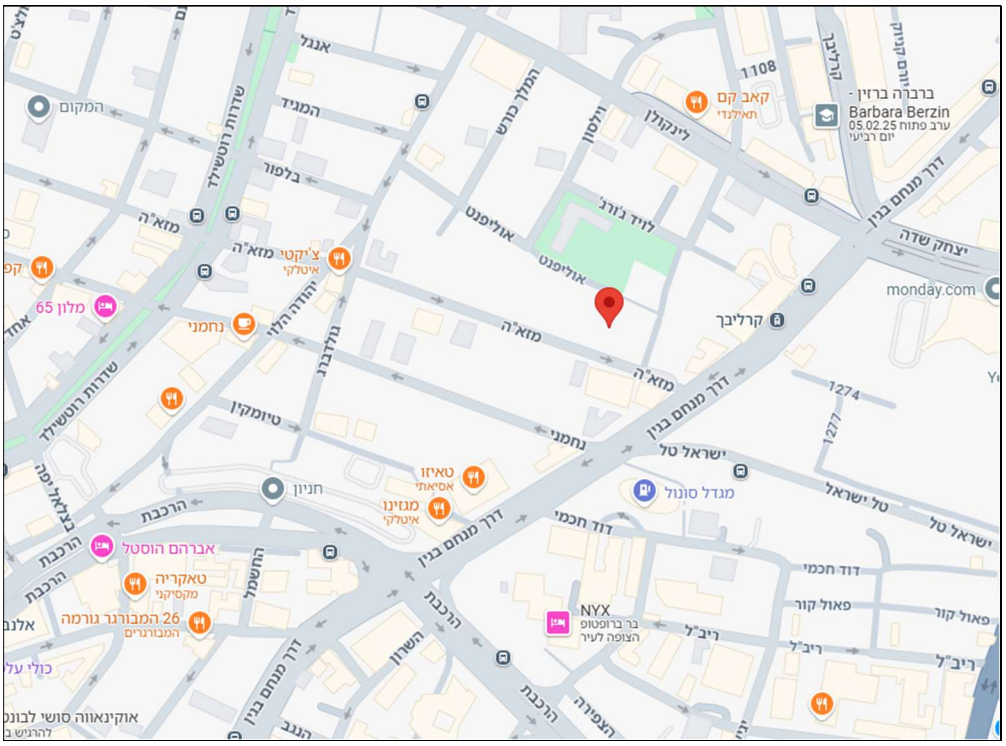
האוכלוסייה בסביבה מאופיינת במעמד גבוה לצד שוכרים בגילאים שונים ודיירים מוגנים.

במקום קיימת מצוקת חנייה. החנייה ברחוב משני צידי הכביש בסימון כחול-לבן, מוגבלת בשעות וללא תשלום לבעלי תו אזורי.

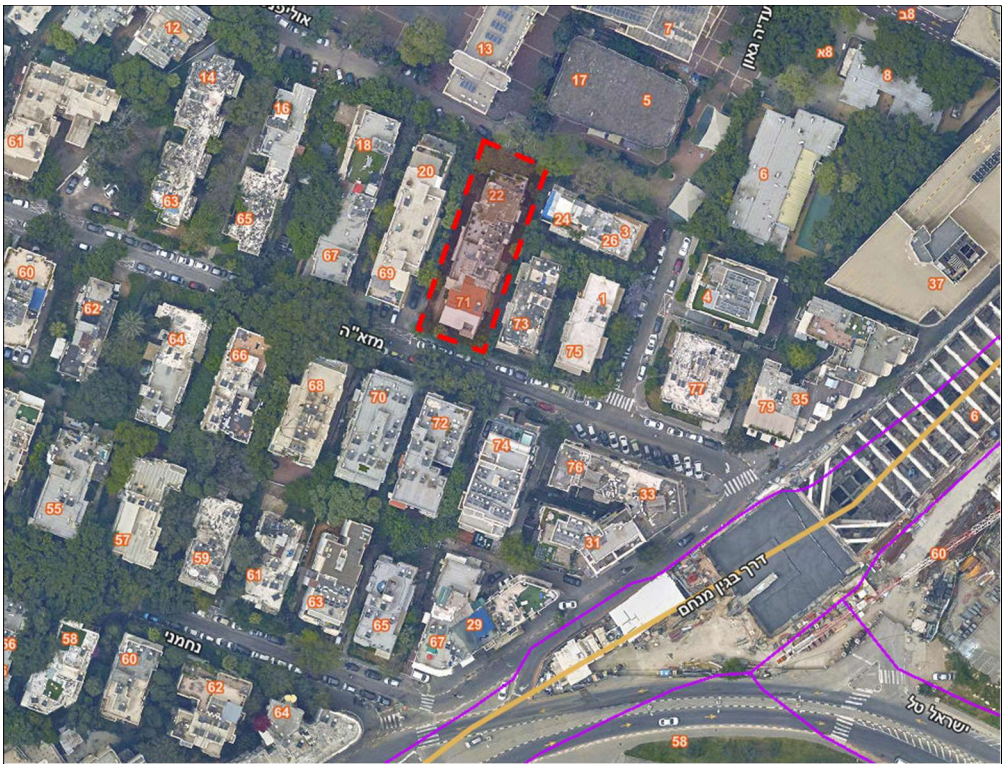
בסביבה פיתוח עירוני ותשתיות מלאים.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

מפת סביבת הנכס:



תצ"א סביבת החלקה מתוך אתר הפורטל הגאוגרפי של עיריית ת"א-יפו:



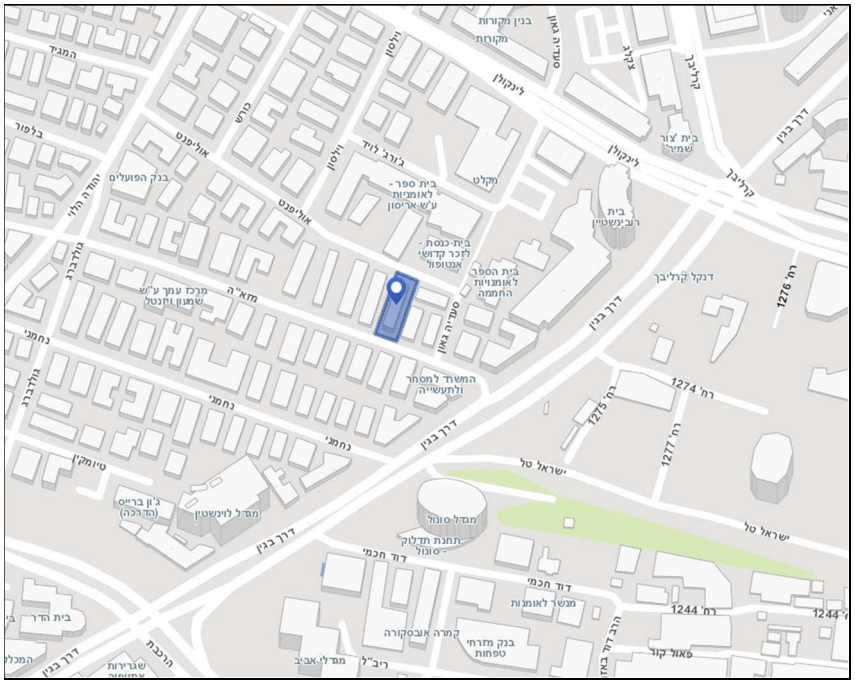
נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

8. <u>תיאור הנכס</u>

הנכס הנישום מהווה בניין מגורים בעל 3 קומות מעל קומת עמודים הממוקם ברחוב מזא"ה 71, שכונת לב תל אביב, תל אביב - יפו, בחלקה 4 שבגוש 80090.

החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן, כוללת חזית דרומית לרחוב מזא"ה באורך של כ-17 מ' ועומקה הינו כ-47 מ'. שטח החלקה הרשום בשלמות הינו 800 מ"ר.

<u>תשריט החלקה וסביבתה מתוך אתר הפורטל הגאוגרפי הלאומי:</u>



סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה ישנה למגורים בת 2 - 4 קומות מעל קומת קרקע.

הבניין מהווה מבנה לשימור ע"פ תוכנית מתאר תא/2650ב.

הבניין הוקם בשנת 1939, בנוי שלד בטון מזוין, קירות בלוקים וחיפויו החיצוני טיח גס. גובהו של הבניין עפ"י היתר הבנייה כ- 15 מ' ושטחו הבנוי הכולל כ-1,300 מ"ר. מצב התחזוקה והבדק של הבניין סביר.

בבניין לא מותקנת מעלית נוסעים ואין בתחום המגרש סידור חניה.

<u>החלוקה ליח"ד בבניין הינה כדלקמן:</u>

- 2 יח"ד בקומת הקרקע[2].
- כניסה א' (דרומית) - 2 יח"ד בקומה[3] × 3 קומות + 2 יח"ד בקומת גג.
- כניסה ב' (צפונית) - 2 יח"ד בקומה[4] × 3 קומות + 2 יח"ד בקומת גג.

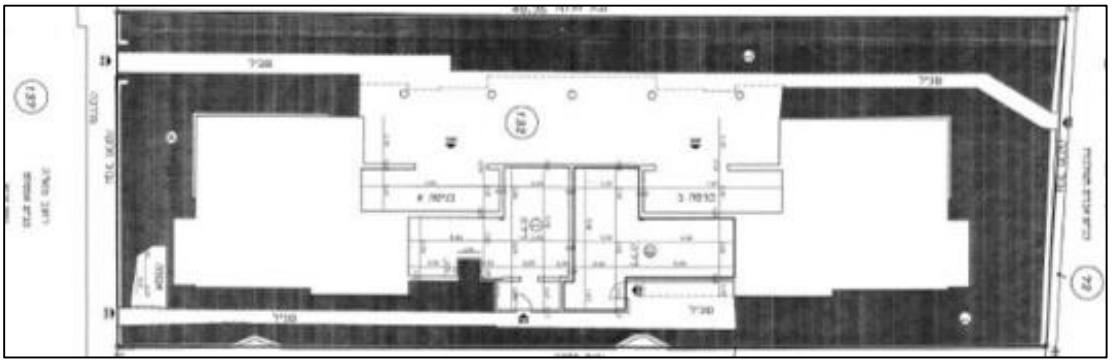
[2] היח' ממוקמות בצדו המזרחי של המבנה. הכניסה ליח"ד אלו נפרדת ואינה דרך חדר המדרגות המשותף.
[3] מחולק לחצאי קומות.
[4] מחולק לחצאי קומות.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

להלן פירוט החלוקה הפנימית של הדירות:

קומת קרקע - קומת הקרקע מכילה 2 דירות בנות 2 חדרים כ"א, הממוקמות בחלק המזרחי של המבנה והגישה אליהן דרך מפלס הקרקע מחוץ לחדר המדרגות המשותף.

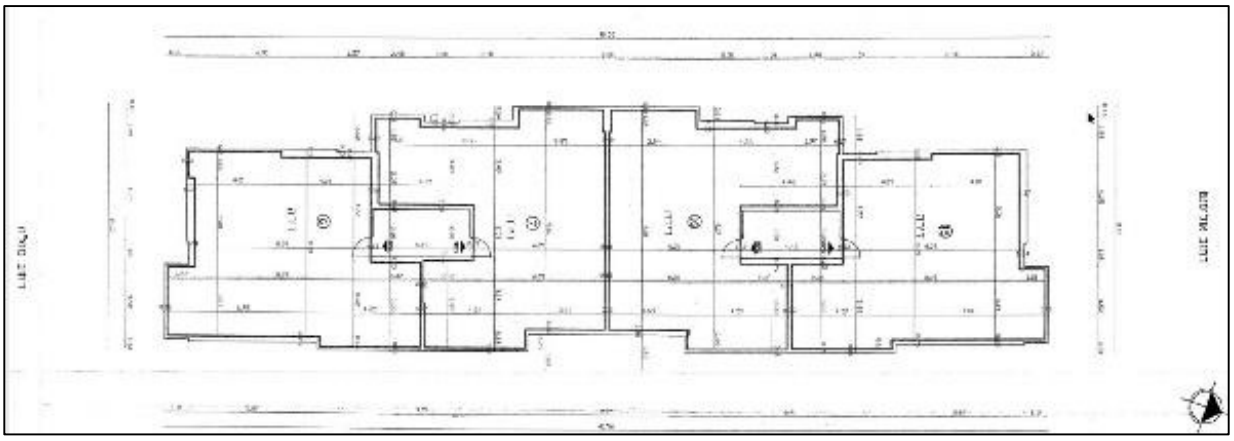
להלן תשריט קומת קרקע מתוך תכנית מדידה אשר הוצגה בפניי:



כניסה א' - כניסה א' מכילה 3 דירות דרומיות, 3 דירות הפונות לכ"א מערב ומזרח ו-2 דירות גג.

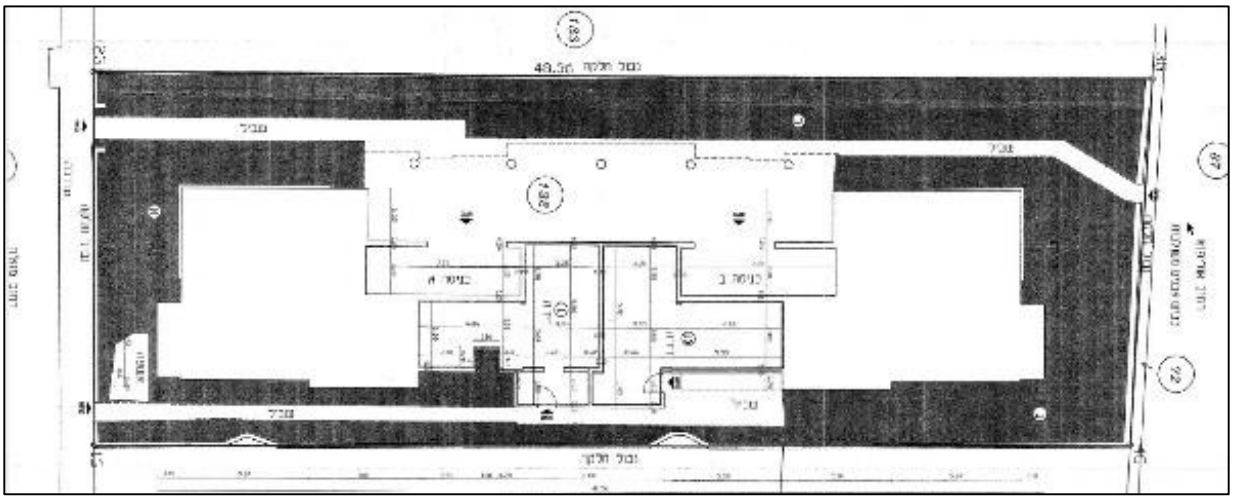
כניסה ב' - כניסה ב' מכילה 3 דירות צפוניות, 3 דירות הפונות לכ"א מערב ומזרח ו-2 דירות גג.

להלן תשריט קומה טיפוסית (א'-ג') מתוך תוכנית מדידה אשר הוצגה בפניי:



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

להלן תשריט קומת גג (ד') מתוך תכנית מדידה אשר הוצגה בפניי:



בחלק מהדירות בוצעו שיפורים תחזוקתיים הכוללים החלפת הריצוף באריחי קרמיקה, פתחי החלונות, ארונות המטבח ושיפוץ חדרי הרחצה.
במרבית הדירות מותקנים מזגנים עיליים.

המבנה כולל גישה מחזית רחוב מזא"ה וכן כניסה אחורית דרך דלת פלדה מרחוב אוליפנט בעורף החלקה. הגישה ליחידות הדיור דרך שביל מרוצף אבן בחלקו. המבנה אינו כולל דלתות כניסה ומעלית.

מתוך כלל יחידות הדיור במבנה, 15 יח' תפוסות ע"י דיירים מוגנים ומשמשות למגורים. 3 יחידות נתפסו בעבר ע"י דיירים מוגנים וכיום מושכרות בשכירות חופשית[5].

[5] הועברה לעיוני טבלה מרכזת להסכמי השכירות נכון ליום 07.01.2025.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

להלן טבלה מרכזת להסכמי השכירות בנכס:

אגף	מס' דירה	קומה	כיוון הדירה	מספר חדרים	שטח עיקרי במ"ר (כולל מרפסות מקורות)	שטח מרפסת לא מקורה במ"ר	שם הדייר	שכירות מוגנת / חופשית
א' - דרום	1	קרקע	מזרח	2	37.7		שביט דודו	מוגנת
א' - דרום	2	א'	דרום	3	81.5		ברנס דומיניק	מוגנת
א' - דרום	3	א'	מזרח-מערב	3	85.9		שהינו	מוגנת
א' - דרום	4	ב'	דרום	3	81.5		עקיבא פומרנץ	מוגנת
א' - דרום	5	ב'	מזרח-מערב	3	85.9		אהובה גרומר	מוגנת
א' - דרום	6	ג'	דרום	3	81.5		מיכל דינר	מוגנת
א' - דרום	7	ג'	מזרח-מערב	3	85.9		יובל מור ותמר קורנבוים	חופשית
א' - דרום	8	גג	דרום	2	30.1	42.7	יוסף סופר	מוגנת
א' - דרום	9	גג	צפון	2	46.7	1.7	ניתאי גלידאי וכרמל הראל	חופשית
ב' - צפון	10	קרקע	מזרח	2	38.5		ציפי וירובניק	מוגנת
ב' - צפון	11	א'	צפון	3	81		חזנוביץ	מוגנת
ב' - צפון	12	א'	מזרח-מערב	3	85.9		בן עזרא	מוגנת
ב' - צפון	13	ב'	צפון	3	81		בורשטין אהרון	מוגנת
ב' - צפון	14	ב'	מזרח-מערב	3	85.9		יוסי פיצחזדה	מוגנת
ב' - צפון	15	ג'	צפון	3	81		אלפינר	מוגנת
ב' - צפון	16	ג'	מזרח-מערב	3	85.9		זוהר להב	מוגנת
ב' - צפון	17	גג	צפון	2	34.6	38.3	אורון ישי	מוגנת
ב' - צפון	18	גג	דרום	2	30.1	1.0	ניר קיסרי	חופשית

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

9. המצב התכנוני

תוכניות בניין עיר

נשוא השומה ממוקם בתחום השיפוט של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב - יפו וחלות עליו תוכניות בניין העיר כדלקמן:

תוכנית	מהות	מתן תוקף	י.פ
5000	תוכנית מתאר כוללנית	22/12/2016	7407
4053	גני ילדים	27/03/2016	7234
3954	פרגודים כלל עירוני	05/06/2014	7001
ב2650	שימור מבנים ואתרים בתל אביב	04/09/2008	6813
3440	איחוד דירות - הסדרת שטחי ממ"ד ושטחי שירות	10/05/2006	5526
3380	מתקנים יבילים לעבודות באתרי בניה ופיתוח שטחים	16/02/2006	5496
3365	ביתני שמירה ואבטחה	27/01/2004	5268
2754	קווי בניין לבריכות שחייה פרטיות	29/03/1998	4632
2710	הקמת מעליות בבניינים קיימים	03/07/1997	4540
2691	הוראות להרחבת דיור	11/02/1997	4490
ג	קביעת הוראות מקיפות לבנייה על גגות	21/04/1994	4208
מ1	ביטול סעיף 32 בתכנית מ	01/11/1990	3810
ע	תוכנית מרתפים	28/11/1985	3275
מ	שינוי אחוזים והוראות בניה לגבי תוספת קומה, מרווחים, צפיפות למרפסות וסגירתן	24/06/1982	2829
1658	התרת תכניות תטרנספורמטורים - ת"א-יפו	06/11/1975	2163
ג'	תוכנית ג'	11/06/1964	1097
636	הגבלת תוספת הבנייה על הגג בתחום 74 (44)	11/08/1960	783
541	גדרות - תיקון לתב"ע 44	14/07/1960	776
287	תיקון לגודל מגרש בשטח תוכנית 44	28/02/1952	216
281	בתי מלון בתחום 44	26/12/1951	206
74	תוספת יח"ד - לתוכנית 44	08/02/1951	140
44	תוכנית כללית לדרום תל אביב	20/11/1941	

להלן פירוט עיקרי התוכניות המאושרות הרלוונטיות:

תוכנית 44

עפ"י תוכנית אזורים כללית **"44"** יעוד החלקה הינו מגורים א'.

להלן פירוט זכויות הבנייה:

שטח מגרש: 500 מ"ר.

צפיפות: 9 יח"ד לכל 500 מ"ר מגרש.

מס' קומות: 3.

שטח קומה: 35% משטח המגרש.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
Eyal@eyalrahav.co.il : 09-9540054 : 09-9540054 : 050-9910765

תוכנית 74

בתוכנית בניין עיר **"74"** נקבע כי מותר יהיה להקים תוספת בנייה לצרכי מגורים על הגג של בניין בן 3 קומות אשר הוקם בהתאם לתוכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ- 24 מ'. שטח התוספת לא תעלה על 54 מ"ר. שום מבנה לא יוקם על גג התוספת. תוספת בנייה כזאת תורשה אך ורק על גגות בתים אשר בהם אינה קיימת קומת עמודים.

תוכנית 636

ע"פ תוכנית בניין עיר **"636"** הוגבלה תוספת הבנייה על הגג לבנייני מגורים בלבד ותיאסר על בניינים הכוללים קומת ביניים (בנוסף לקומת העמודים).

תוכנית מ

ע"פ תוכנית מתאר מקומית **"מ"** לפיה הותרה הקמת בניין בן 3 קומות עם אחוזי בניה בשיעור של 42% בקומה.

תוכנית ע

ע"פ תכנית מתאר מקומית **"ע"** הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין, בהתאם לתנאים ולהוראות תכנית זו. בבניין המשמש למגורים בלבד רשאית הוועדה המקומית להתיר הקמת קומת מרתף אחד בלבד, אולם אם בגלל מצב טופוגרפי ניתן לבנות עוד מרתף לחנייה בלבד, יקימו מרתף. שטחי קומת מרתף/ים שנועדו לשימושים המפורטים בתוכנית לא יחשבו כשטח בנייה לצרכי חישוב אחוזי הבניה המותרים באותו הבניין.

בתי דירות: שטח המרתף - לפי גודל קומה טיפוסית. שימושים – חנייה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשימוש הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים, בתנאי שיירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף. יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה. הערות - לא יורשו מגורים במרתף/ים. מותר לבנות יותר מקומת מרתף אחת בתנאי שתשמש רק את צרכי החנייה.

תוכנית ג

ע"פ תוכנית מתאר מקומית **"ג"** תותר הקמת חדרי יציאה לגג מדירות בקומה עליונה ששטחה לפחות 90% משטח הקומה מתחתיה בשטח של עד 23 מ"ר.

תוכנית 2710

ע"פ תוכנית מתאר מקומית **"2710"** תותר תוספת מעלית בבניינים קיימים בתנאים.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

תוכנית 3440

ע"פ תוכנית מתאר מקומית "**3440**" נקבעו הוראות בבנייני מגורים בדבר הסדרת שטחי בניה (עיקרי ושירות) בבנייה שנבנתה ו/או נבנית עפ"י היתר בנייה תקף.

תוכנית 3954

ע"פ תוכנית מתאר מקומית "**3954**" נקבעו הוראות ותנאים למתן היתר בנייה לשם הצבת סוככים עונתיים למתן מחסה לסועדים, היושבים מחוץ לבתי אוכל במשך עונת החורף.

תוכנית 4053

ע"פ תוכנית מתאר מקומית "**4053**" **(מספר מקוון – 5070177683)** נקבעו הוראות והנחיות למתן היתר למסגרות חינוכיות לגיל הרך בבניינים קיימים ובבניינים חדשים בהתאמה לאופי הפעילות באזורי הערים השונים.

תוכנית 5000

תוכנית מתאר מקומית "**5000**", אשר מהווה תוכנית מתאר מקומית כוללנית לעיר תל אביב-יפו, תוחמת את גבולות שיקול הדעת של הוועדה המקומית בבואה לאשר תוכניות מפורטות מכוחה. התוכנית מגדירה את המושג רח"ק - ראשי תיבות של "רצפה חלקי קרקע". הביטוי מגדיר את שטחי הבנייה במגרש. לדוגמא יחס רח"ק של 3:1 משמעו שבאזור שבו נקבע רח"ק 3, על מגרש בשטח 1,000 מ"ר ניתן לבנות מעל פני הקרקע 3,000 מ"ר. שטח המגרש נמדד לאחר הפרשות לצרכי ציבור (שטח "נטו"). בחלק גדול מהמקרים מגדירה התוכנית טווח שבין רח"ק בסיסי לרח"ק מרבי, שנתון לשיקול דעת הוועדה המקומית. הרח"ק הבסיסי מותנה בכך שהתוכנית תקצה שטח לצרכי הציבור הנובעים ממנה. הגדלה מעבר לרח"ק מותנית בתרומה נוספת לציבור (סעיפים 3.1.3 ו-3.1.4 בפרק 3 לתוכנית).

החלקה מסווגת אזור תכנון 601. מרקם בנוי לשימור, אזור מגורים בבנייה עירונית. רח"ק בסיסי 2.5 ורח"ק מירבי 4.

האזור מסומן בתחום מרקם בנוי לשימור. הוועדה רשאית שלא לאשר את מלוא תוספת זכויות הבנייה, או זכויות בנייה כלשהן מכוחה של תוכנית זו, משיקולי שימור.

תוכנית 2650ב

תוכנית מתאר מקומית "**2650ב**" שהודעה על אישורה למתן תוקף פורסמה בילקוט פרסומים מס' 5846 מיום 4.9.08, מסמנת את הבינוי בנכס הנדון בסגנון "בינלאומי" ללא הגבלות מחמירות.

מבנים אלו נבנו בין השנים 1931-1960 ומרוכזים בעיקר באזור לב העיר ובאזור המרכז. ריכוזם הגדול של מבנים אלו מסביב לכיכר דיזנגוף ובריכוזים בודדים מצפון לשד' בן-גוריון ועד נחל הירקון בצפון.

השימור שנקבע למבנה ללא הגבלות מחמירות שמשמעותו שימור אינטגרלי של מעטפת המבנה ופיר חדרי המדרגות, תוך מימוש זכויות הבנייה החלות במגרש.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : נייד | 09-9540054 : פקס | 09-9540054 : טלפון | Eyal@eyalrahav.co.il : דוא"ל

במבנים לשימור ללא הגבלות מחמירות, יותר מימוש זכויות הבנייה מתוקף תוכניות תקפות במגרש. הוראות לגבי קווי בניין, צפיפות ושימוש במבנה יהיו עפ"י התוכניות התקפות.

קו הבניין לחזית הרחוב יהיה לפי קונטור המבנה הקיים המיועד לשימור.

תוספת קומה מעבר למס' הקומות המותר בתוכניות תקפות תחשבנה סטייה ניכרת.

סעיף 11.2.1 - הועדה המקומית תהיה רשאית לפטור מבנים לשימור באופן חלקי או מלא מהתקנת מקומות חניה בתחום המגרש בכפוף לשיקולי השימור.

הערה: הזכויות במגרש יקבעו לאחר פתיחת תיק מידע באגף רישוי בניה ויובאו לתיאום תכנון עם מחלקת השימור.

להלן מיקום הנכס ע"ג תשריט התוכנית:



<u>רישוי</u>

מעיון בתיק הבניין הסרוק באתר הוועדה המקומית של עיריית תל אביב - יפו אותרו, בין היתר, מסמכי הרישוי הבאים:

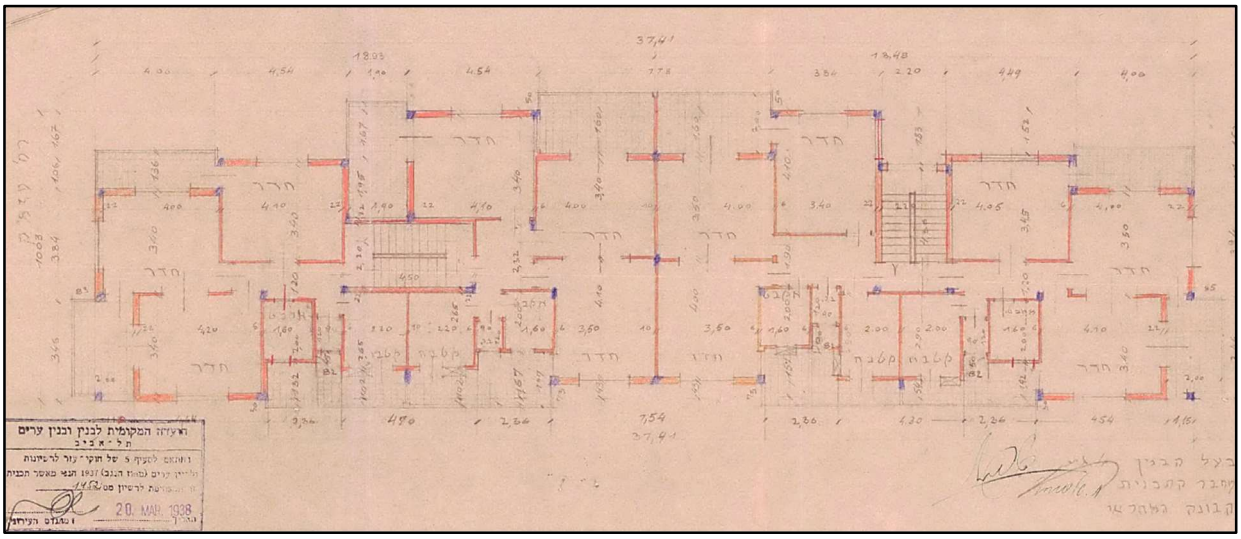
א. <u>היתרי בנייה</u>

רישיון בנייה מס' 1452 מיום 20.03.1938 לבניין בן 3 קומות ומרתף. בקומות א'-ג' 12 חדרי דירה, 4 מטבחים, 4 חדר אמבטיה ו-4 ב"כ בכל קומה.

במרתף חדר כניסה ו-3 מחסנים. על הגג 2 חדרי כביסה ו-2 סככות.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

להלן תשריט קומה טיפוסית מתוך תוכנית היתר הבנייה:



רישיון בנייה מס' 330 מיום 1.12.42 להתקנת מקלט להגנה בפני רסיסי פצצות והדף האוויר.

תוכנית בקשה להיתר בנייה מיום 29.5.89 לתוספת סככה בקומה ד' לדירה הדרומית. עפ"י תכנית הבקשה להיתר שטח בנוי קיים הינו 35.60 מ"ר, שטח מוצע 27.20 מ"ר, סה"כ 62.80 מ"ר.

הערה - על תוכנית הבקשה לא נמצאה חותמת הועדה המקומית.

עפ"י תשריט התוכנית המצב הקיים + מוצע, תואם את המצב בפועל.

ב. מסמכים נוספים מתוך תיק הבניין

לבניין הנדון ניתן רישיון חיבור לביוב מס' 1204 בתאריך 19.7.43.

עפ"י מסמך מעיריית ת"א החתום ע"י מנהל מחלקת הבניין, בשם מהנדס העיר, לבניין הנדון נרשם פרוטוקול בקורת גמר בניין בתאריך 22.9.41.

ג. התאמת הנכס להיתר הבנייה

בהיתרי הבנייה של הנכס, 2 הדירות בקומת הקרקע, אשר ממוקמות בפאתה המזרחית של החלקה, מסומנות כמחסנים ו-2 הדירות בקומת הגג מסומנות כחדרי כביסה.

הוצג בפנינו מסמך מידע תכנוני מהוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו מיום 24.7.2005, לפיו נקבע כי ניתן להגדיר את המרתף (ע"פ היתר) כשטח הקיים הבולט מעל פני הקרקע המהווה קומת עמודים חלקית, ע"ח שטח עיקרי. במידע התכנוני צוין כי דירה על הגג בנויה ללא היתר, אולם, לא צוין כי דירות קומת הקרקע בצד המבנה הינן ללא היתר.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

10. <u>המצב המשפטי</u>

השומה מתבססת על מידע משפטי כפי שהובא בפניי.

א. <u>נסח רישום מקרקעין</u>

בהתאם להעתק רישום אינטרנטי מפנקס הזכויות, נסח מס' 39767 מיום 02.02.2025, רשומות הזכויות בחלקה 4 גוש 80090 בבעלויות שונות.

המספרים הישנים של החלקה - גוש שומה 6941 חלקה 132, ספר תל אביב (דף/ספר) 70 דף 165.

<u>בעלויות</u>:

תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
18.10.2022	רישום בעלות לאחר הסדר	הרן יצחק אלכסנדר יאלי	1/2
		וינברג משה	1/4
		ריינר תמר	1/4

<u>משכנתאות</u>:

תאריך	מהות הפעולה	שם הבעלים	דרגה	בעלי המשכנתה	שם הלווה	סכום	סכום	החלק בנכס
11.04.2024	תיקון משכנתה	וינברג משה	ראשונה	משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ	מ.ו השקעות בע"מ	ללא הגבלת סכום	ללא הגבלת סכום	בשלמות על כל הבעלים

<u>הערות</u>:

תאריך	מהות הפעולה	שם המוטב	על הבעלות של	הערות
18.10.2022	הערת אזהרה סעיף 126	וינברג משה	ריינר תמר	
	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב		מבנה לשימור עפ"י תוכנית מתאר תא/2650ב
	הערת אזהרה סעיף 126	מ.ו השקעות בע"מ	הרן יצחק אלכסנדר יאלי	

הערה - חוות דעתי מתייחסת <u>לזכויות הבעלות בנכס בשלמות</u> הואיל וזכויותיה של ריינר תמר נרכשו ע"י מר וינברג משה ביוני 2009 וכמו כן בנובמבר 2012 זכויותיו של מר הרן יאלי נרכשו ע"י חברת מ.ו השקעות בע"מ, שהיא חברה בבעלותם של מר וינברג משה וגב' וינברג נילי.
בהתאם לדיווח מזמין השומה, בחודש אוקטובר 2022 בוצע שינוי מבני בקבוצת וינברג ועל כן נרשמו עסקאות בנכסי הנדל"ן של הקבוצה, ביניהם בחלקה הנישומה. העברת הזכויות בנכס הנישום ממתינה לאישורה של רשות המיסים. שומה זו נערכה עבור זכויותיה של מ.ו. השקעות בע"מ בלבד כבעלים יחיד.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

ב. חוזי השכירות במבנה

אגף	מס' דירה	קומה	כיוון הדירה	מספר חדרים	שטח עיקרי במ"ר (כולל מרפסות מקורות)	שטח מרפסת לא מקורה במ"ר	שם הדייר	שכירות מוגנת / חופשית	תאריך חתימת החוזה	שכ"ד משולם נכון למועד חוות הדעת ב-₪ לחודש
א' - דרום	1	קרקע	מזרח	2	37.7		שביט דודו	מוגנת	15/08/2007	378 ₪
א' - דרום	2	א'	דרום	3	81.5		ברנס דומיניק	מוגנת	13/06/1995	485 ₪
א' - דרום	3	א'	מזרח-מערב	3	85.9		שהינו	מוגנת	01/03/1983	204 ₪
א' - דרום	4	ב'	דרום	3	81.5		עקיבא פומרנץ	מוגנת	09/03/1997	455 ₪
א' - דרום	5	ב'	מזרח-מערב	3	85.9		אהובה גרומר	מוגנת	01/04/1981	154 ₪
א' - דרום	6	ג'	דרום	3	81.5		מיכל דינר	מוגנת	04/10/1988	534 ₪
א' - דרום	7	ג'	מזרח-מערב	3	85.9		יובל מור ותמר קורנבוים	חופשית	21/09/2022	7,900 ₪
א' - דרום	8	גג	דרום	2	30.1	42.7	יוסף סופר	מוגנת	22/03/2011	411 ₪
א' - דרום	9	גג	צפון	2	46.7	1.7	ניתאי גלידאי וכרמל הראל	חופשית	01/01/2023	6,200 ₪
ב' - צפון	10	קרקע	מזרח	2	38.5		ציפי וירובניק	מוגנת	13/11/2002	373 ₪
ב' - צפון	11	א'	צפון	3	81		חזנוביץ	מוגנת	01/08/1982	267 ₪
ב' - צפון	12	א'	מזרח-מערב	3	85.9		בן עזרא	מוגנת	01/10/1975	371 ₪
ב' - צפון	13	ב'	צפון	3	81		בורשטין אהרון	מוגנת	19/09/2006	468 ₪
ב' - צפון	14	ב'	מזרח-מערב	3	85.9		יוסי פיצחזדה	מוגנת	14/05/1992	405 ₪
ב' - צפון	15	ג'	צפון	3	81		אלפינר	מוגנת	01/03/1977	428 ₪
ב' - צפון	16	ג'	מזרח-מערב	3	85.9		זוהר להב	מוגנת	28/12/2000	439 ₪
ב' - צפון	17	גג	צפון	2	34.6	38.3	אורון ישי	מוגנת	01/07/1985	364 ₪
ב' - צפון	18	גג	דרום	2	30.1	1.0	ניר קיסרי	חופשית	30/01/2017	4,500 ₪

סה"כ תקבולים חודשיים משכירות	24,336 ₪

השומה מבוססת על המידע המשפטי שהובא בפניי כפי שמפורט בשומה.

שטחי הדירות הם בהתאם למדידה אשר הוצגה בפנינו ע"י מזמין חוות הדעת ואשר נערכה ע"י משרד מדידה "אחוד מודדים מוסמכים בארץ ישראל" מתאריך 26.7.2012.

ג. מושע

כמפורט לעיל, זכויות הבעלות הרשמות בחלקה הנדונה מחולקות בין בעלים שונים. חוות הדעת מתייחסת לזכויות הבעלות בנכס בשלמות. בהתאם לדיווח מזמין השומה, בחודש אוקטובר 2022 בוצע שינוי מבני בקבוצת וינברג ועל כן נרשמו עסקאות בנכסי הנדל"ן של הקבוצה, ביניהם בחלקה הנישומה. העברת הזכויות בנכס הנישום ממתינה לאישורה של רשות המיסים. שומה זו נערכה עבור זכויותיה של מ.ו. השקעות בע"מ בלבד כבעלים יחיד.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

11. <u>שומות ועסקאות קודמות בנכס</u>

- בשלוש השנים שקדמו למועד הקובע של חוות הדעת לא בוצעו עסקאות מכר בנכס הנדון. למעט רכישת זכויות דייר מוגן מיום 14.3.2022.
- בחודש פברואר 2024 בוצעה ע"י החי"מ שומת מקרקעין לנכס הנדון. השומה נערכה למועד קובע 31.12.2023, למטרת אומדן שווי שוק לצורך דיווח ע"פ חוק ניירות ערך (שומה ע"פ תקן 17.1). השווי שנאמד לנכס היה 64.49 מ' ₪ (כולל מע"מ).
- בחודש דצמבר 2022 בוצעה על ידי אינג' שמואל פן, שמאי מקרקעין, שומת מקרקעין לנכס הנדון. השומה נערכה למועד קובע 31.12.2022, למטרת אומדן שווי שוק לצורך דיווח ע"פ חוק ניירות ערך (שומה ע"פ תקן 17.1). השווי שנאמד לנכס היה 64.10 מ' ₪. כמו כן הוערך על ידי אינג' שמואל פן, שמאי מקרקעין, שווי הנכס נכון למועד 31.12.2021 לפי 56.52 מ' ₪.
- בהתאם לדיווח מזמין השומה, בחודש אוקטובר 2022 בוצע שינוי מבני בקבוצת וינברג ועל כן נרשמו עסקאות בנכסי הנדל"ן של הקבוצה, ביניהם בחלקה הנישומה. העברת הזכויות בנכס הנישום ממתינה לאישורה של רשות המיסים. שומה זו נערכה עבור זכויותיה של מ.ו. השקעות בע"מ בלבד כבעלים יחיד.

12. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

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

א. מיקום – מיקום הנכס הנדון ברחוב מזא"ה 71 במרכז תל-אביב. הסביבה מהווה שכונת מגורים בשכונת לב העיר שבמכרז תל אביב.

ב. מצב פיזי – מצבו הפיזי והתחזוקתי של הנכס. הבניין הנדון ותיק, כולל 3 קומות עיליות המחולקות לחצאי קומות, כולל דירות בקומת הקרקע ובקומת הגג.

ג. שווי הנכס – הבאתי בחשבון את שווי הנכס לפי גישת ההשוואה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, לרבות הפחתה בגין זכויות דיירים מוגנים.

ד. הפחתה בגין דיור מוגן – לעניין הדיירים המוגנים, הובא בחשבון הפחתה בשיעור של 40% משווי הבעלות כחופשית. שיעור זה משקף את חלקם של הדיירים המוגנים ביחידות אותן הם מחזיקים. החלק היחסי של הדיירים המוגנים הינו בהתאם ל"קווים מנחים פרק ט' - שומת זכויות בנכסים תפוסים על ידי דייר מוגן" של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים ולמקובלות בשוק.

ה. מקדמי התאמה להיתר – מחסנים ו/או חדרי כביסה בקומת הקרקע ובקומה העליונה שסומנו כך בהיתר המקורי, משמשים כיום לדירות מגורים. לא נמצאו היתרי בנייה לשימוש זה, אולם הובא בחשבון מסמך מידע תכנוני מהוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו מיום 4.7.2005 המפורט לעיל. במידע התכנוני צוין כי דירה על הגג בנויה ללא היתר אולם לא צוין כי דירות קומת הקרקע בצד המבנה הינן ללא היתר. לפיכך ניתנו מקדמי התאמה להיתר/אי ודאות ל-2 דירות הגג

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

ולדירות הגג. הובא בחשבון כי ע"פ בדיקת אדריכל מזמין חוות הדעת ניתן לאשר בהיתר את שטחי הדירות הקיימות בקומת הגג. הובא בחשבון מקדם התאמה של 95% ליחידות בקומת הקרקע ו-70% ליחידות בקומת הגג.

ו. **זכויות מוערכות ומושע** – הזכויות המוערכות הינן זכויות בעלות בשלמות.

כמפורט בפרק המשפטי, חוות דעתי מתייחסת לזכויות הבעלות בנכס בשלמות הואיל וזכויותיה של ריינר תמר נרכשו ע"י מר וינברג משה ביוני 2009 וכמו כן בנובמבר 2012 זכויותיו של מר הרן יאלי נרכשו ע"י חברת מ.ו השקעות בע"מ, שהינה בבעלותם של מר וינברג משה וגב' וינברג נילי. בהתאם לדיווח מזמין השומה, בחודש אוקטובר 2022 בוצע שינוי מבני בקבוצת וינברג ועל כן נרשמו עסקאות בנכסי הנדל"ן של הקבוצה, ביניהם בחלקה הנישומה. העברת הזכויות בנכס הנישום ממתינה לאישורה של רשות המיסים. שומה זו נערכה עבור זכויותיה של מ.ו. השקעות בע"מ בלבד כבעלים יחיד.

ז. **זכויות נוספות** – כמו כן, הוערכו זכויות נוספות בניה נוספות ע"פ בקשה להיתר, המבוססות גם על תוכנית לשימור מס' 2650ב' ובנייה חדשה מוצעת בבניין הקיים (מעל עיקרי 342.48 מ"ר, מתחת עיקרי 250.63 מ"ר). הרינו מתייחסים למכתבו של האדריכל ירמי הופמן מנהל מח' השימור של העיריה מיום 3.12.18 כאל אישור על זכויות נוספות בהתאם לתוכנית השימור. הובא בחשבון כי הנכס בעל מגבלת שימור שאינה מחמירה. השימור שנקבע למבנה הוא ללא הגבלות מחמירות שמשמעותו שימור אינטגרלי של מעטפת המבנה ופיר חדרי המדרגות, תוך מימוש זכויות הבנייה החלות במגרש. במבנים לשימור ללא הגבלות מחמירות, יותר מימוש זכויות הבנייה מתוקף תוכניות תקפות במגרש תוך כדי תיאום מול מחלקת השימור בעירייה.

ח. **סקר מחירים** – רמת המחירים והביקוש לנכסים בעלי מאפיינים דומים. לצורף אומדן שווי הנכס, נערך סקר מחירים הכולל נתוני השוואה וניתוחם ע"י הח"מ.

ט. **הפחתה בגין מימוש כפוי/מהיר** – לא הובאה בחשבון הפחתה עקב מימוש כפוי/מהיר.

י. **מע"מ** – הוצג בפנינו מכתב עו"ד מזמין חוות הדעת מיום 21.4.2021, לפיו בהתאם לסעיפים 31(2) ו-31(4) לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975, ובהתחשב במועדי רכישת הנכס ומועדי פינוי הדיירים המוגנים בו, שיעור המע"מ המשוקלל הרלוונטי בנכס הינו 0%. בהתאם לזאת לא בוצעה הפחתה של שיעור המע"מ משווי הנכס. ע"פ דיווח מזמין השומה, לא התרחש שנוי בהקשר זה.

בהתאם לדיווח מזמין השומה, בחודש אוקטובר 2022 בוצעו שינויים מבניים בהרכב הבעלים בחברת מ.ו השקעות בע"מ לפיהן חברת מ.ו השקעות הפכה לבעלים המחזיק היחיד בנכס הנישום. העסקה ממתינה לאישורה של רשות המיסים.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

13. <u>גישות ועקרונות השומה</u>

קיימות 3 גישות שומה עיקריות לצורך אומדן שווי נדל"ן:

- גישת שווי שוק (גישת ההשוואה); בגישה זו מוערך שווי הנכס בהתבסס על נתוני השוואה ע"פ עסקאות לנכסים בעלי מאפיינים דומים אשר נעשו בסביבת הנכס. כל זאת תוך שקלול של מיקום, גודל, רמת גמר, סטנדרט וכיו"ב. הגישה מייצגת את הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת.

- גישת היוון ההכנסות; בגישה זו נערך אומדן לשוויו של הנכס ע"י היוון ההכנסה המתקבלת וזו הצפויה להתקבל לאורך תקופה מוגדרת אשר מבטאת את אורך חייו להבטחת ההכנסה, דהיינו אורך חייו הכלכליים. שיעור ההיוון הנקבע לתחשיב אומדן שווי הנכס בגישה זו הינו בהתאם לסוג הנכס, רמת הסיכון וגורם אי הוודאות.

- גישת העלות (גישת השווי הפיזי); בגישה זו נערך אומדן לשווי הקרקע, לעלויות ההקמה ולאומדן הרווח היזמי. ע"פ גישה זו נערך אומדן לשוויו של הנכס בשוק החופשי ע"י שיערוך של עלות צפויה להקמת נכס הדומה הכלל מאפיינו לנכס הנישום. דהיינו אומדן השווי מבוצע ע"י סיכום שווים של שני מרכיביו העיקריים של הנכס: קרקע + בנוי (פיזי). השווי המתקבל מבטא את שווי הנכס בשוק החופשי אילו מקרקעי הנכס היו ריקים ופנויים ועליו היו מוקמים שטחי בנייה בהתאם למצבו הפיזי של הבנוי הנכס נכון להערכת השווי, דהיינו בניכוי פחת (פיזי, כלכלי ופונקציונאלי).

גישת השומה המקובלת ביותר לאומדן שווי נכסי מגורים הינה גישת ההשוואה. במקרה הנדון נבחרה **גישת ההשוואה** כגישה היעילה וההולמת ביותר לאומדן שוויו של הנכס.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 📞 09-9540054 : 🖷 09-9540054 : 🖷 Eyal@eyalrahav.co.il

14. סקר מחירים

עסקאות מדווחות:

נתונים למועד קובע 31.12.2024:

גוש	חלקה	תאריך	רחוב	מספר	שטח עיקרי (מ"ר)	שנת בנייה	מספר חדרים	קומה	מס' קומות	דירות בבניין	שווי מכירה	חלק נמכר	מחיר מכירה בשלמות	מחיר למ"ר עיקרי
7435	6	19/11/2024	מוא"ה	27	129	1960	4	2	5	14	₪ 8,175,000	1.00	₪ 8,175,000	₪ 63,372
7451	8	14/11/2024	מוא"ה	20	48	1998	2	1	4	16	₪ 3,200,000	1.00	₪ 3,200,000	₪ 66,667
7457	9	24/07/2024	יהודה הלוי	77	60	1970	3	3	3	14	₪ 3,225,000	1.00	₪ 3,225,000	₪ 53,750
7455	21	12/09/2024	נחמני	55	82	1930	3	1	2	7	₪ 5,200,000	1.00	₪ 5,200,000	₪ 63,415
7451	18	30/06/2024	נחמני	13	89	2010	4	3	6	27	₪ 5,606,000	1.00	₪ 5,606,000	₪ 62,989
7451	18	20/04/2024	נחמני	13	63	2010	2	1	5	14	₪ 3,500,000	1.00	₪ 3,500,000	₪ 55,556
80091	1	17/04/2024	סעדיה גאון	4	58	2009	3	2	5	12	₪ 3,340,000	1.00	₪ 3,340,000	₪ 57,586
6941	121	14/04/2024	מוא"ה	66	83	1930	3	1	4	14	₪ 4,490,000	1.00	₪ 4,490,000	₪ 54,096
6941	124	26/02/2024	מוא"ה	72	61	1950	2	2	4	15	₪ 4,000,000	1.00	₪ 4,000,000	₪ 65,574
6941	123	27/09/2023	מוא"ה	70	57	1950	2	2	4	15	₪ 3,500,000	1.00	₪ 3,500,000	₪ 61,404
6941	123	20/04/2023	מוא"ה	70	49	1950	2	1	3	16	₪ 560,000	0.20	₪ 2,800,000	₪ 57,143
7453	3	26/02/2023	מוא"ה	32	88	1970	4	3	4	12	₪ 4,750,000	1.00	₪ 4,750,000	₪ 53,977
7434	22	25/01/2023	מוא"ה	47	57	1950	2.5	1	4	13	₪ 3,477,500	1.00	₪ 3,477,500	₪ 61,009
מחיר למ"ר עיקרי ממוצע (במעוגל)													₪ 4,251,038	**₪ 59,700**

בהתאם לעסקאות המפורטות לעיל ובהתאמה לנכס הנדון, ולמועד הקובע, נקבע שווי מ"ר אקו' ממוצע בהתאמה למאפייני המבנה ולמיקומו של הנכס הנדון בסך של **59,700** ₪.

15. התחשיב

בהתאם לכלל המפורט לעיל נערך תחשיב לשווי הנכס כדלדהלן:

שווי הבנוי

אגף	מס' דירה	קומה	מספר חדרים	שטח עיקרי במ"ר (כולל מרפסות מקורות)	שטח מרפסת לא מקורה במ"ר	שכירות מוגנת / חופשית	מחיר למ"ר עיקרי	שווי	מקדם אי ודאות/ היתר	מקדם בעלות	סה"כ
א' - דרום	1	קרקע	2	37.7		מוגנת	₪ 59,700	₪ 2,250,690	95%	60%	₪ 1,282,893
א' - דרום	2	א'	3	81.5		מוגנת		₪ 4,865,550	100%	60%	₪ 2,919,330
א' - דרום	3	א'	3	85.9		מוגנת		₪ 5,128,230	100%	60%	₪ 3,076,938
א' - דרום	4	ב'	3	81.5		מוגנת		₪ 4,865,550	100%	60%	₪ 2,919,330
א' - דרום	5	ב'	3	85.9		מוגנת		₪ 5,128,230	100%	60%	₪ 3,076,938
א' - דרום	6	ג'	3	81.5		מוגנת		₪ 4,865,550	100%	60%	₪ 2,919,330
א' - דרום	7	ג'	3	85.9		חופשית		₪ 5,128,230	100%	100%	₪ 5,128,230
א' - דרום	8	גג	2	30.1	42.7	מוגנת		₪ 3,071,565	70%	60%	₪ 1,290,057
א' - דרום	9	גג	2	46.7	1.7	חופשית		₪ 2,838,735	70%	100%	₪ 1,987,115
ב' - צפון	10	קרקע	2	38.5		מוגנת		₪ 2,298,450	95%	60%	₪ 1,310,117
ב' - צפון	11	א'	3	81		מוגנת		₪ 4,835,700	100%	60%	₪ 2,901,420
ב' - צפון	12	א'	3	85.9		מוגנת		₪ 5,128,230	100%	60%	₪ 3,076,938
ב' - צפון	13	ב'	3	81		מוגנת		₪ 4,835,700	100%	60%	₪ 2,901,420
ב' - צפון	14	ב'	3	85.9		מוגנת		₪ 5,128,230	100%	60%	₪ 3,076,938
ב' - צפון	15	ג'	3	81		מוגנת		₪ 4,835,700	100%	60%	₪ 2,901,420
ב' - צפון	16	ג'	3	85.9		מוגנת		₪ 5,128,230	100%	60%	₪ 3,076,938
ב' - צפון	17	גג	2	34.6	38.3	מוגנת		₪ 3,208,875	70%	60%	₪ 1,347,728
ב' - צפון	18	גג	2	30.1	1	חופשית		₪ 1,826,820	70%	100%	₪ 1,278,774
סה"כ שווי כולל מע"מ											**₪ 46,471,853**
סה"כ שווי במעוגל כולל מע"מ											**₪ 46,470,000**

שטחי מרפסות לפי מקדם 50%.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

זכויות נוספות[6]

תחשיב מ"ר אקו' לזכויות נוספות:

מהות	שטח תחשיבי מוצע (מ"ר)	מקדם	שטח אקו'
שטח תת קרקעי עיקרי	342	0.80	274
שטח עילי עיקרי	251	1.00	251
מרפסת גג	37	0.25	9
סה"כ שטח אקו'			**534**

אומדן שווי זכויות נוספות:

שווי מ"ר בנוי ממוצע בנכס	₪ 59,700
בקיזוז יזמות 17%	₪ 51,026
עלויות הקמה משוערות כולל מע"מ	₪ 15,000
יתרת שווי למר"מ (במעוגל)	₪ 36,000

סה"כ זכויות נוספות	534
שווי מר"מ	₪ 36,000
סה"כ שווי זכויות נוספות	**₪ 19,219,104**

הערות בנוגע לתחשיב שווי זכויות נוספות:

- התחשיב נערך בחילוץ בהתאמה לנכס הנישום.
- קיזוז מע"מ (0%) ע"פ מכתב עו"ד בעניין שיעור מע"מ אשר הוצג בפנינו.
- רווח יזמי בהתאם למקובל ובהתחשב במיקום הנכס ובמאפייניו.
- עלויות הקמה משוערות בהתאם לעלות מקובלת בתל אביב, בהתחשב במחירון דקל, ע"פ ניסיוננו ובהתחשב במיקום הנכס, צפיפות ואמצעי גישה אל הנכס.

סיכום שווי הנכס למועד הקובע:

סה"כ שווי שטחים בנויים	₪ 46,471,853
סה"כ שווי זכויות נוספות	₪ 19,219,104

סה"כ שווי כולל זכויות נוספות כולל מע"מ (במעוגל)	**₪ 65,690,000**

[6] ראה סעיף ז' לפרק גורמים ושיקולים.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
Eyal@eyalrahav.co.il : 09-9540054 : 09-9540054 : 050-9910765

16. ניתוח רגישות

שינוי בשווי מ"ר מבונה (זכויות נוספות)

שינוי בשווי למ"ר בנוי	85%	90%	95%	100%	105%	110%	115%
115%	₪ 69,780,000	₪ 70,740,000	₪ 71,700,000	₪ 72,660,000	₪ 73,620,000	₪ 74,580,000	₪ 75,540,000
110%	₪ 67,460,000	₪ 68,420,000	₪ 69,380,000	₪ 70,340,000	₪ 71,300,000	₪ 72,260,000	₪ 73,220,000
105%	₪ 65,130,000	₪ 66,090,000	₪ 67,050,000	₪ 68,010,000	₪ 68,980,000	₪ 69,940,000	₪ 70,900,000
100%	₪ 62,810,000	₪ 63,770,000	₪ 64,730,000	₪ **65,690,000**	₪ 66,650,000	₪ 67,610,000	₪ 68,570,000
95%	₪ 60,480,000	₪ 61,450,000	₪ 62,410,000	₪ 63,370,000	₪ 64,330,000	₪ 65,290,000	₪ 66,250,000
90%	₪ 58,160,000	₪ 59,120,000	₪ 60,080,000	₪ 61,040,000	₪ 62,000,000	₪ 62,970,000	₪ 63,930,000
85%	₪ 55,840,000	₪ 56,800,000	₪ 57,760,000	₪ 58,720,000	₪ 59,680,000	₪ 60,640,000	₪ 61,600,000

17. השומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את שווי זכות הבעלות של מ.ו. השקעות בע"מ, ד"ר משה וינברג ונילי וינברג, בנכס הנדון, המהווה את חלקה 4 בגוש 80090, כריק, פנוי וחופשי מכל חוב שעבוד או מחזיק, למעט זכויות דיירים מוגנים, נכון למועד קובע 31.12.2024, בגבולות של:

65,690,000 ₪ כולל מע"מ (שישים וחמישה מיליון שש מאות ותשעים אלף ₪).

הערות ודגשים לשומה:

- השווי המוערך אינו כולל רכיבי מיסוי, ככל שיחולו על הנכס.
- המועד הקובע לשומה הינו 31.12.2024.

שמאי מקרקעין
איל רהב
מס' רשיון 1890

בכבוד רב
איל רהב
כלכלן ושמאי מקרקעין

נספחים:

- תמונות מדגמיות של יחידות הנכס.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

<u>נספח תמונות מדגמיות של הדירות:</u>

<u>דירה מס' 1א -</u>



<u>דירה מס' 2ב -</u>



<u>דירה מס' 3א -</u>



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : נ | 09-9540054 : פ | 09-9540054 : ☎ | Eyal@eyalrahav.co.il : ✉

דירה מס' 4ב -



דירה מס' 5א-



דירה מס' 5ב-



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

דירה מס' 29 -





נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

RAN BERKOVSKI
REAL ESTATE APPRAISER
CIVIL ENGINEER (B.Sc)

חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

רן ברקובסקי
שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי

תאריך: 11 פברואר, 2025
מספרנו: מ.ו. השקעות בע"מ-IFRS-7244-6910

לכבוד
<u>מ.ו. השקעות בע"מ</u>

ג.א.נ.,

שומת מקרקעין מלאה
הנדון: <u>אומדן שווי דירות מגורים ומחסנים ברחוב אידלסון 17 פינת רחוב חברון 2, תל אביב - יפו</u>
גוש 6910 חלקה 44 תתי חלקות 1, 2, 4, 5, 6, 8, 11

1. <u>מטרת חוות הדעת, הבהרות והסתייגויות</u>

1.1. מטרת חוות דעת זו היא לשום לתאריך 31/12/2024 את שווי השוק של זכויות הבעלות בנכס מושא השומה, כמפורט להלן.

1.2. נתבקשתי להעריך את "השווי ההוגן" של הזכויות במקרקעין הנדונים, וזאת לצורך הכללת חוות הדעת בדו"חות של מ.ו. השקעות בע"מ.

1.3. שווי השוק מבטא את השווי ממוכר מרצון לקונה מרצון כאשר הצדדים בקיאים במצב השוק ובפרטי הנכס ואינם פועלים תחת לחץ.

1.4. עלינו לציין כי רשומים שעבודים על הנכס מושא השומה ברם, חוות הדעת עוצבה עפ"י "שווי השוק", תחת ההנחה כי הזכויות בנכס חופשיות מכל חוב או שעבוד והנכסים ריקים ופנויים ממחזיק ומיטלטלין.

1.5. עלינו להדגיש כי חוות דעת זו <u>אינה עוסקת</u> בשווי החברה ו/או בשווי מניות החברה העלול להיות מושפע מנכסים, התחייבויות והגבלות שונות, <u>אלא בשווי השוק של זכויות הבעלות בנכס מושא השומה כפי שהוא מוצג להלן בלבד</u>.

1.6. הואיל וחוות הדעת עניינה בשווי השוק של זכויות הבעלות בנכס מושא השומה ולא בשווי החברה ו/או מניות החברה, חוות הדעת עוצבה תחת ההנחה כי אין כל מניעה למכור את הזכויות בשוק החופשי ללא כל קשר להגבלות (באם הן קיימות) בתקנוני החברה ו/או במניות החברה וכדומה.

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

1.7. חוות דעת זו נערכה בהתאם להנחיות תקן 17.1 שאושר ע"י מועצת השמאים מיום 13/10/2010 - "תקן מס' 17.1 - פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית".

1.8. ראוי להדגיש כי קיימת התחייבות להגבלת אחריות ושיפוי השמאי החתום מטה (להלן: "כתב השיפוי") מצד חברת מ.ו. השקעות בע"מ (להלן: "החברה").

1.9. הננו מצהירים כי אין לנו כל נגיעה ו/או עניין אישי בנכס הנדון ולא קיימת כל תלות בין מזמין חוות הדעת ו/או החברה.
הכנת חוות הדעת נערכה על פי מיטב ניסיוננו והבנתנו המקצועית.

1.10. במסגרת עבודתנו ערכנו בעבר שומות שונות לעו"ד גיא וינברג.

2. **<u>פרטי ההתקשרות</u>**

2.1. בתאריך 15/01/2025 התבקשנו ע"י עו"ד גיא וינברג לצרף את ההערכה הנ"ל לדוחות הכספיים.
<u>אין לי כל תלות בבעלי השליטה ו/או בעלי עניין בחברת מ.ו. השקעות בע"מ</u>.

2.2. הנני מסכים כי חוות דעתי זו תצורף לדו"חות של מ.ו. השקעות בע"מ וכן כי חוות הדעת תפורסם בציבור.

2.3. נשוא חוות הדעת הוערך על ידינו בעבר כדלקמן:
בתאריך 12/3/2015 הוערכו תתי חלקות 4, 5, 6 ו-8 למטרת ביטחונות בסך <u>8,683,000</u> ש"ח,
בתאריך 07/11/2018 הוערכה תת חלקה 4 למטרת ביטחונות בסך <u>3,730,000</u> ש"ח.
בשנת 2021 בשומת IFRS נאמדו השווים הבאים:
למועד הקובע 31/12/2020 הוערך הנכס הנדון (לא כולל תת חלקה 11) בגבולות <u>12,290,000</u> ש"ח ושווי זכויות בניה בגבולות 7,920,000 ש"ח (שווי זכויות הבניה לא כולל מע"מ).
למועד הקובע 31/12/2019 הוערך הנכס הנדון (לא כולל תת חלקה 11) בגבולות <u>11,835,000</u> ש"ח ושווי זכויות בניה בגבולות 7,920,000 ש"ח (שווי זכויות הבניה לא כולל מע"מ).
למועד הקובע 31/12/2018 הוערך הנכס הנדון (לא כולל תת חלקה 11) בגבולות <u>11,370,000</u> ש"ח ושווי זכויות בניה בגבולות 7,600,000 ש"ח (שווי זכויות הבניה לא כולל מע"מ).
למועד הקובע 31/12/2017 הוערך הנכס הנדון (לא כולל תת חלקה 11) בגבולות <u>11,150,000</u> ש"ח ושווי זכויות בניה בגבולות 7,600,000 ש"ח (שווי זכויות הבניה לא כולל מע"מ).

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

בשנת 2022 בשומת IFRS נאמדו השווים הבאים:

למועד הקובע 31/12/2021 הוערך הנכס הנדון (לא כולל תת חלקה 11) בגבולות 13,440,000 ש"ח

ושווי זכויות בניה בגבולות 8,550,000 ש"ח (שווי זכויות הבניה לא כולל מע"מ).

בתאריך 20/01/2022 הוערכה תת חלקה 4 למטרת ביטחונות בסך 4,325,000 ש"ח.

בשנת 2023 בשומת IFRS נאמדו השווים הבאים:

למועד הקובע 31/12/2022 הוערך הנכס הנדון (לא כולל תת חלקה 11) בגבולות 15,270,000 ש"ח

(חמישה עשר מיליון מאתים ושבעים אלף)

ושווי זכויות תת חלקה 11 בגבולות 4,230,000 ש"ח (ארבעה מיליון מאתים ושלושים אלף)

סה"כ שווי זכויות בניה (לא כולל תת חלקה 11) בגבולות 9,500,000 ש"ח

(תשעה מיליון וחמש מאות אלף).

סה"כ שווי זכויות בניה (כולל תת חלקה 11) בגבולות 11,460,000 ש"ח

(אחד עשר מיליון ארבע מאות ושישים אלף).

שווי זכויות הבניה לא כולל מע"מ.

בשנת 2024 בשומת IFRS נאמדו השווים הבאים:

למועד הקובע 31/12/2023 הוערך הנכס הנדון בגבולות 20,080,000 ש"ח

(עשרים מיליון ושמונים אלף)

סה"כ שווי זכויות בניה (כולל תת חלקה 11) בגבולות 11,460,000 ש"ח

(אחד עשר מיליון ארבע מאות ושישים אלף). שווי זכויות הבניה לא כולל מע"מ.

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

2.4. <u>פרטי השכלתי</u>

בוגר הטכניון בשנת 1974 בפקולטה להנדסה אזרחית בתואר B.Sc.
רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים (מס' 18212) כמהנדס אזרחי רישוי
וחבר לשכת המהנדסים האדריכלים והאקדמאים במקצועות הטכנולוגיים בישראל.
בוגר לימודי תעודה באוניברסיטת ת"א של התוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים.
רשום בפנקס שמאי המקרקעין (מס' 279) וחבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.
בעל רישיון לתיווך במקרקעין מס' 30076.

2.5. <u>פרטי ניסיוני</u>

החל משנת 1975 עוסק בתכנון מבני ציבור, פיקוח וניהול ביצוע על הקמת בתי מלון ומבני תעשייה, במשך למעלה מ- 10 שנים מנהל פרויקטים ומהנדס אזור במוסד בנקאי גדול וכן ניהול שוטף של אחזקת מבנים בהיקפים גדולים.
החל משנת 1991 עוסק באופן שוטף בייעוץ והכנת חוות דעת בכל תחומי שמאות מקרקעין והנדסה בנושאים כדלקמן: רכישה ומכירה, שומות למיסוי, תביעות פיצויים, בטחונות, ליווי פרויקטים וחוות דעת לבתי משפט.
במסגרת חוג לקוחותינו נמנים המוסדות הבאים:
בנק הפועלים (אשראי לבניה, מח' נכסים ליווי פיננסי ובטחונות)
בנק לאומי (בטחונות, ענף נכסים ובינוי וכינוס נכסים)
נכסי ההסתדרות, עו"ד (כונסי נכסים) ורשויות מקומיות (רעננה, קרית שמונה) ולקוחות פרטיים.

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 .27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

3. **<u>מטרת חוות הדעת</u>**

מטרת חוות דעתי זו היא לשום לתאריך 31/12/2024 את שווי השוק של זכויות הבעלות בנכס המתואר להלן בהנחה שהוא ריק, פנוי וחופשי מכל חוב מחזיק או שעבוד ובבעלות מלאה.

4. **<u>המועד הקובע לשומה</u>**

המועד הקובע לשומה הינו 31/12/2024.

5. **<u>מועד הביקור בנכס וזהות המבקר</u>**

ביקור בנכס נערך ביום 27/01/2025 ע"י נפתלי מילוא, שמאי מקרקעין.
הדירות הוצגו ע"י השוכרים.

6. **<u>זיהוי הנכס</u>**

תת חלקה	תיאור	כניסה	קומה	שטח רשום (מ"ר)
4	דירה	א' - אידלסון 17	ראשונה	93.23
5 [1]	דירה		שניה	87.93
6	דירה	ב' - חברון 2	קרקע	53.13
8	דירה		ראשונה	53.13
11	דירה		שניה	72.43
1	מחסן		מרתף	51.89
2	מחסן		מרתף	7.85
סוג נכס : בניין למגורים				
כתובת : רחוב אידלסון 17 פינת רחוב חברון 2, תל אביב-יפו				

[1] דייר מוגן.

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 .FAX .03-5275050 TEL .27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475
ran@ranberko.com

7. **המצב המשפטי**

7.1. רישום בלשכת רישום המקרקעין

בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים מיום 04/02/2025,
נסח מס' 44092, להלן פרטי הרישום של הנכס[2]:

חלקה 44 בגוש 6910, רשויות: עיריית תל אביב-יפו.
הרכוש המשותף:
שטח חלקה רשום: 534 מ"ר.
תקנון מוסכם, תת חלקות: 12
כתובת: אידלסון 17, חברון 2, תל אביב-יפו.
רשומה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27, לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א,
הערות: "מבנה לשימור עפ"י תכנית מתאר תא/2650ב".

7.1.1. תת חלקה 1

תיאור: מחסן.
קומה: מרתף.
שטח רשום: 51.89 מ"ר.
החלק ברכוש המשותף: 26/354.
הבעלות רשומה בשלמות ע"ש וינברג נילי ת.ז. 008320392.
רשומה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת משמרת-חברה לשירותי נאמנות בע"מ,
הערות: ביחד עם 6910/44/1,2,4,5.

7.1.2. תת חלקה 2

תיאור: מחסן.
קומה: מרתף.
שטח רשום: 7.85 מ"ר.
החלק ברכוש המשותף: 4/354.
הבעלות רשומה בשלמות ע"ש וינברג נילי ת.ז. 008320392.
רשומה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת משמרת-חברה לשירותי נאמנות בע"מ,
הערות: ביחד עם 6910/44/1,2,4,5.

[2] תיאור תת חלקה בהתאם לתשריט בית משותף.

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 .27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

7.1.3. <u>תת חלקה 4</u>

תיאור: דירה.

קומה: ראשונה.

כניסה: א'.

שטח רשום: 93.23 מ"ר.

החלק ברכוש המשותף: 47/354.

הבעלות רשומה בשלמות ע"ש וינברג נילי ת.ז. 008320392.

רשומה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת משמרת-חברה לשירותי נאמנות בע"מ,

הערות: ביחד עם 6910/44/1,2,4,5.

7.1.4. <u>תת חלקה 5</u>

תיאור: דירה.

קומה: שניה.

כניסה: א'.

שטח רשום: 87.93 מ"ר.

החלק ברכוש המשותף: 44/354.

הבעלות רשומה בשלמות ע"ש וינברג נילי ת.ז. 008320392.

רשומה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת משמרת-חברה לשירותי נאמנות בע"מ,

הערות: ביחד עם 6910/44/1,2,4,5.

7.1.5. <u>תת חלקה 6</u>

תיאור: דירה.

קומה: קרקע.

כניסה: ב'.

שטח רשום: 53.13 מ"ר.

החלק ברכוש המשותף: 27/354.

הבעלות רשומה בשלמות ע"ש וינברג נילי ת.ז. 008320392.

רשומה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת משמרת-חברה לשירותי נאמנות בע"מ,

הערות: ביחד עם 6910/44/6,8.

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

7.1.6. <u>תת חלקה 8</u>

תיאור: דירה.

קומה: ראשונה.

כניסה: ב'.

שטח רשום: 53.13 מ"ר.

החלק ברכוש המשותף: 27/354.

הבעלות רשומה בשלמות ע"ש וינברג נילי ת.ז. 008320392.

רשומה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת משמרת-חברה לשירותי נאמנות בע"מ,

הערות: ביחד עם 6910/44/6,8.

7.1.7. <u>תת חלקה 11</u>

תיאור: דירה.

קומה: שניה.

כניסה: ב'.

שטח רשום: 72.43 מ"ר.

החלק ברכוש המשותף: 36/354.

הבעלות רשומה ע"ש

וינברג משה ת.ז. 008409476 החלק בנכס 1/2

וינברג נילי ת.ז. 008320392 החלק בנכס 1/2

רשומה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת משמרת-חברה לשירותי נאמנות בע"מ.

הערת הח"מ:

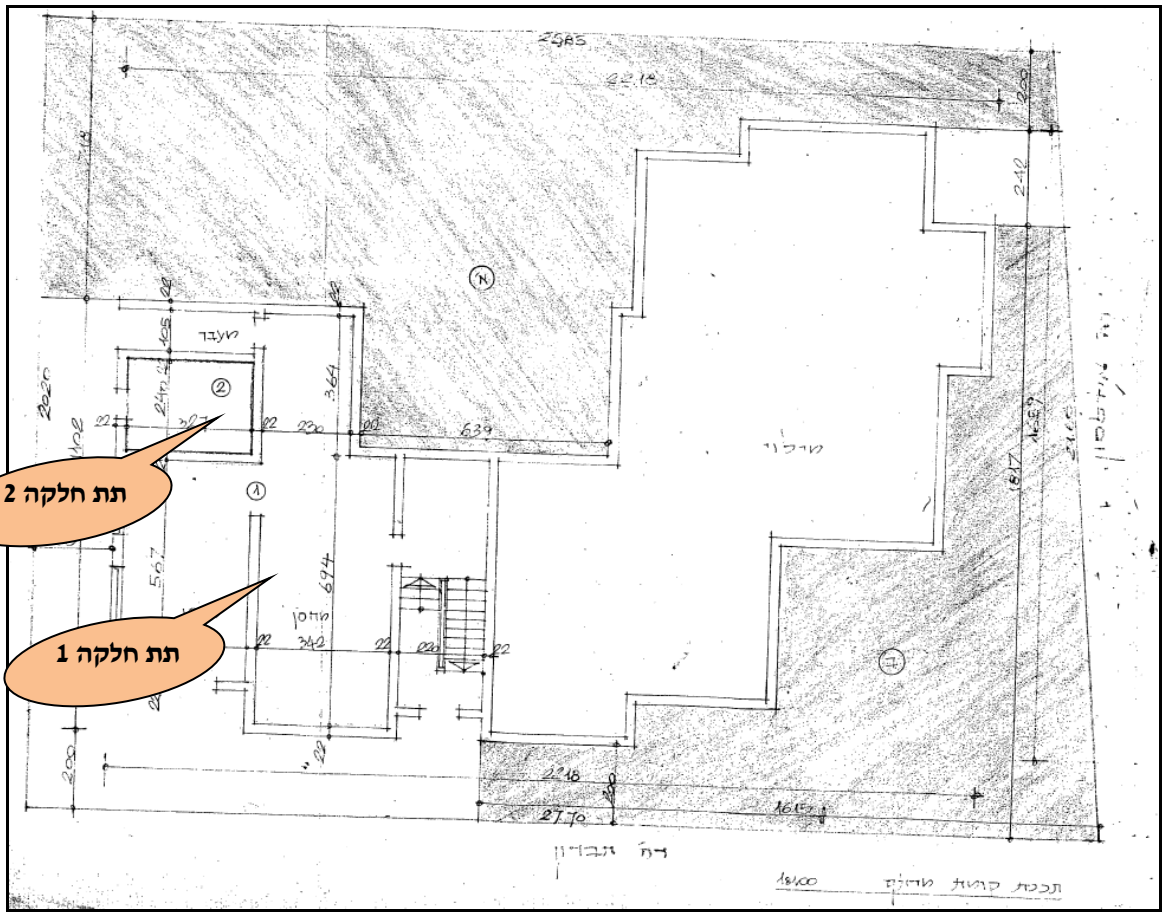
הוצג בפני הח"מ העתק הסכם העברת נכסים מיום 20/11/2023 בין נילי ומשה וינברג ("המעבירים") לבין מ.ו. השקעות בע"מ ח.פ. 510920879 ("החברה") לפיו ברצון המעבירים להעביר לחברה, ללא כל תמורה, מלבד הקצאת מניות בחברה, את מלוא זכויותיהם בבניין מגורים ברח' אידלסון 17 פינת חברון 2, תל אביב (תתי חלקות 1, 2, 4, 5, 6, 8 ו-11 בגו"ח 6910/44), וברצון החברה לקבל מהמעבירים ללא כל תמורה, מלבד הקצאת מניות בחברה, את מלוא זכויותיהם כאמור לעיל וכל זאת בהתאם לסעיף 104ב(א) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש).

בהתאם לנסח רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים מיום 04/02/2025, הסכם זה עדין לא עודכן ברישומי הטאבו.

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

7.2. נעשה שימוש בתשריט בית משותף לזיהוי הנכסים הנ"ל.

להלן העתק הדירות עפ"י תשריט בית משותף:

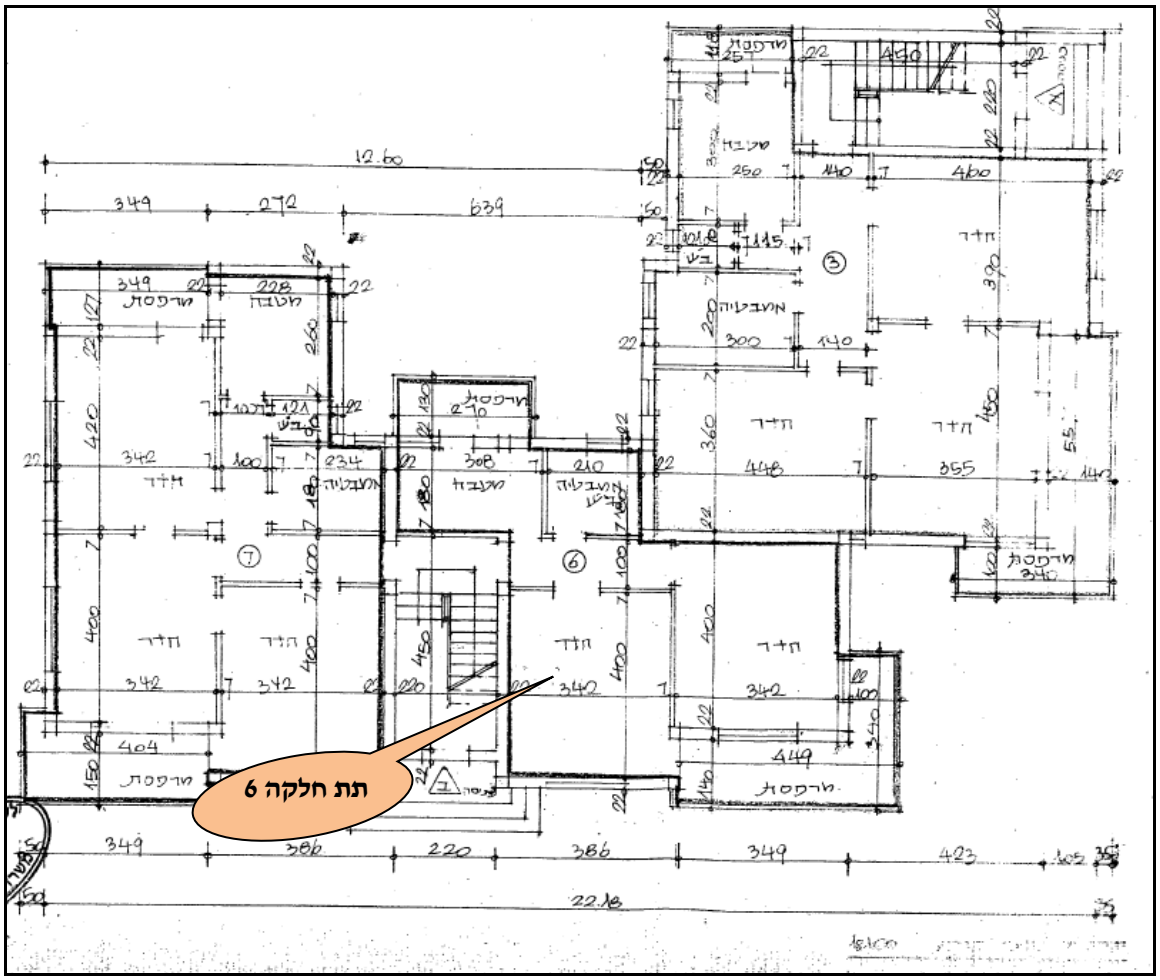


זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

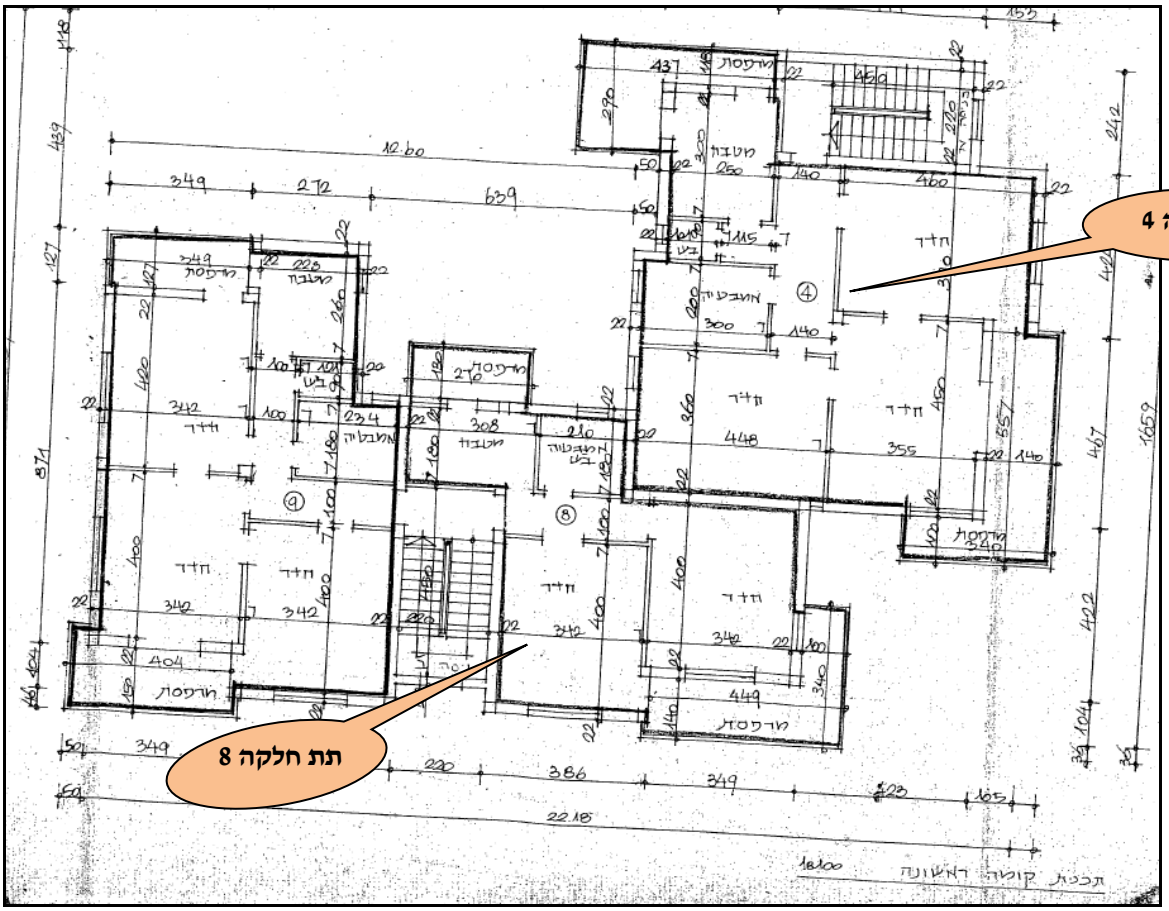
RAN BERKOVSKI
REAL ESTATE APPRAISER
CIVIL ENGINEER (B.Sc)

חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

רן ברקובסקי
שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי



זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

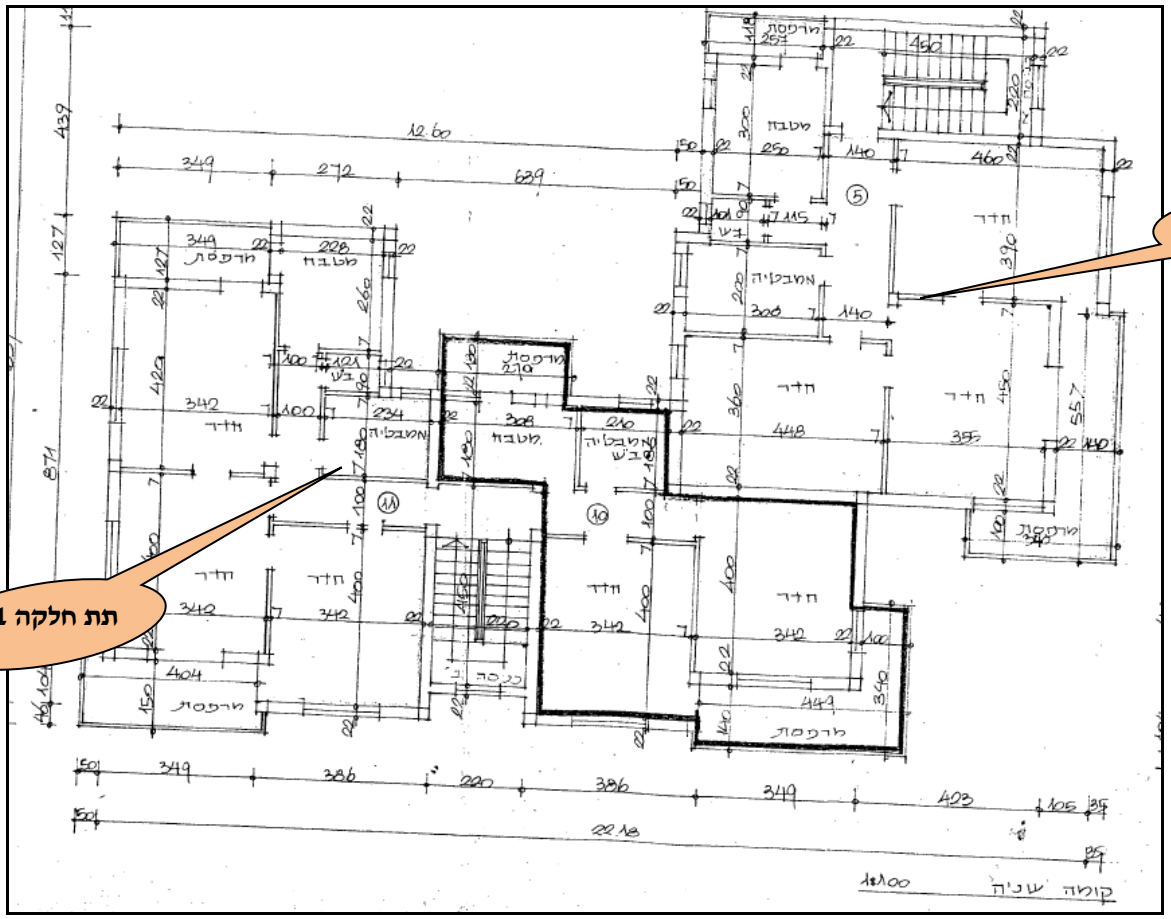


27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978 **זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס'**
ran@ranberko.com

RAN BERKOVSKI
REAL ESTATE APPRAISER
CIVIL ENGINEER (B.Sc)

חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

רן ברקובסקי
שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי



27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978 זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס'
ran@ranberko.com

7.3. הסכמי שכירות:

תת חלקה	כניסה	שם השוכרים	קומה	מס' חדרים	סוג השכירות	תחילת תקופת שכירות	תקופת שכירות	תקופת אופציה נוספת (חודשים)	דמי שכירות (ש"ח\ חודש)
4	אידלסון 17	יעל גולן	א'	3	חופשית	22/11/18	01/12/24 - 30/11/25	3 תקופות בנות 12 חודשים כ"א ותק' 4 של 11 חודשים	6,000
5		אנט גרין	ב'	3	מוגנת	01/09/86			656
6	חברון 2	מאיר בלום	קרקע	2	חופשית	01/12/20	01/12/24 - 30/11/25		6,000
8		אורי מירון	א'	2	חופשית	01/04/23	01/04/23- 31/03/24	תקופה נוספת בת 12 חודשים	6,000
11		עדי כהן וענבל קורמן	ב'	3	חופשית	01/04/23	01/04/23- 01/08/24	3 תקופות בנות 12 חודשים כ"א ותק' 4 של 11 חודשים	8,750
1		דוד מרגלית	מרתף	1	חופשית	26/07/18	01/07/24 - 30/06/25	3 תקופות בנות 12 חודשים כ"א	720
2		הוק האוס אוף קופי בע"מ*	מרתף	מחסן	חופשית	01/08/23	01/08/23 - 31/07/24	3 תקופות בנות 12 חודשים כ"א ותק' 4 של 11 חודשים	1,295
29,421	**סה"כ**								

* דמ"ש\חודש- 1,500 ש"ח כולל מע"מ.

הערת הח"מ:

בהסכמי שכירות עם תקופות אופציה, דמ"ש בהתאם להעתק אישור מימוש אופציה.

הוצגה לח"מ כרטסת הנה"ח מיום 16/01/2025 לדמי השכירות שהתקבלו לשנת 2024, התואמים את חוזי השכירות.

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

7.4. נתוני רכישה

7.4.1. לפי מסמכים שהוצגו בפניו הועברו הזכויות בנכס לבעלות הבעלים הנוכחי הגב' נילי וינברג בירושה בשנת 2009 מאביה זרח שקט ז"ל.
האב זרח שקט ירש את הזכויות בנכס מאביו בשנת 1971 (תאריך פטירה 19/5/71).
הזכויות בנכס הוערכו בתאריך 08/12/1974 לצורך מס עזבון בסכום של 165,000 ל"י.

7.4.2. בהתאם להעתק הסכם מכר מיום 21/03/2021 נרכשו זכויות הבעלות של דירת המגורים בשטח 72.43 מ"ר, בת 3 חדרים, הנמצאת בקומה 3, ברח' חברון 2 תל אביב, הידועה כגוש 6910 חלקה 44 חלקת משנה 11 ע"י נילי וינברג וד"ר משה וינברג תמורת 4,000,000 ש"ח.

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 .27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

8. **<u>מהות הנכס ותיאור הסביבה</u>**

8.1. מושא השומה מהווה 5 דירות מגורים בקומות קרקע, ראשונה ושניה ו-2 יח' מחסן[3] בקומת מרתף של בניין מגורים לשימור בן 3 קומות הכולל 2 כניסות.
הבניין ממוקם בפינת הרחובות אידלסון 17 וחברון 2, במרכז העיר תל אביב - יפו.

8.2. מרכז העיר תל אביב מאופיין בבניה רוויה ותיקה לצד פרויקטים של התחדשות עירונית הכוללת מבנים לשימור עם שימושים מעורבים למגורים, מסחר ותעסוקה.
הנכס הנישום נמצא במרחק הליכה קצר מרחובות בן יהודה ואלנבי.
ניכרת מצוקת חניה באזור.

8.3. רחוב אידלסון מהווה רחוב חד סטרי בכיוון ממערב למזרח, התחום בין רחוב אלנבי מדרום וככר ביאליק ממזרח.
רח' חברון מהווה רחוב קטן, חד סיטרי בכיוון מצפון לדרום, התחום בין רחוב טרומפלדור מצפון ורחוב אידלסון מדרום.
הסביבה הקרובה מאופיינת ברובה בבניה רוויה ותיקה של בניינים בני 2 - 5 קומות לצד פרויקטים של התחדשות עירונית.
ברחובות בן יהודה ואלנבי הסמוכים מתוכנן לעבור הקו הסגול של הרכבת הקלה וכיום מבוצעות במקטע זה עבודות תשתית ובקרבה לנכס הנדון תבנה תחנת "אידלסון".

8.4. בניין המיועד לשימור בן 3 קומות מעל קומת מרתף גלויה, שנבנה לפני כ- 89 שנים (אומדן).
הבניה משלד בטון, קירות מלבני סיליקט מטויחים וגג בטון שטוח.
הבניין מחולק ל-2 אגפים, שלכל אחד מהם כניסה וחדר מדרגות נפרדים,
אגף דרומי- כניסה א' בכתובת אידלסון 17 הכוללת 3 דירות ואגף צפוני- כניסה ב' בכתובת חברון 2 הכוללת 6 דירות[4].
קומת מרתף כוללת 2 מחסנים (המחסן המסומן כתת חלקה 2 משמש כדירת מגורים).
בבניין לא מותקנת מעלית ובגבולות המגרש לא קיימת חניה.
מצבו הפיסי והתחזוקתי של הבניין בינוני למראה ותואם את גילו.

8.5. בסביבה הקרובה פיתוח עירוני מלא.

[3] לפי תכנית מאושרת חלק מתת חלקה 1 מהווה שטח לגרז'.

[4] מס' יח"ד בבניין בהתאם לתשריט בית משותף.

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 .FAX 03-5275050 TEL. 03-7256978 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 27
ran@ranberko.com

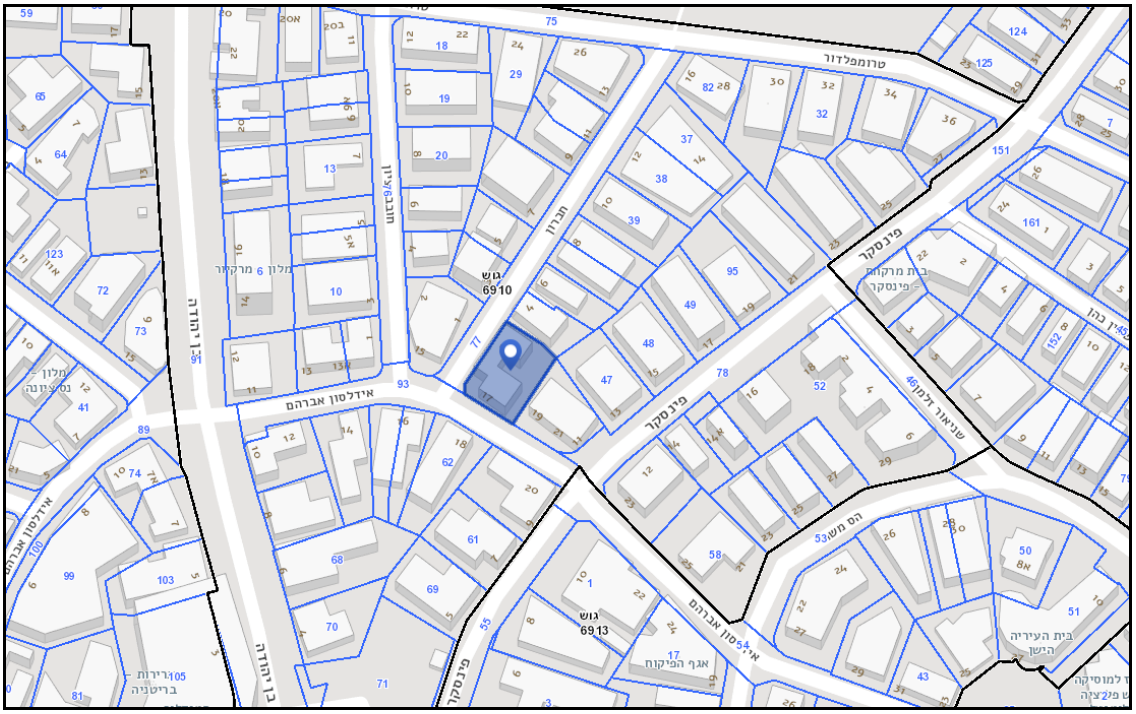
9. **<u>תיאור החלקה</u>**

חלקה פינתית בשטח רשום של 534 מ״ר, בעלת צורה רגולרית, ופני קרקע משופעים ממזרח למערב.
על החלקה בנוי בניין ותיק המיועד לשימור בן 3 קומות מעל קומת מרתף גלוי.

להלן גבולות החלקה:

צפון בנין ותיק בן 3 קומות וקומת גג.
דרום רחוב אידלסון.
מזרח בנין ותיק בן 4 קומות מעל חזית מסחרית.
מערב רחוב חברון.

<u>להלן מיקום חלקה 44 עפ״י הפורטל הגיאוגרפי</u>



זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס׳ 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

10. **<u>תיאור היחידות הנישומות</u>**

10.1. הנכס נשוא השומה מהווה 5 דירות מגורים, בקומות קרקע ראשונה ושניה ו-2 מחסנים בקומת מרתף בבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף גלויה.
להלן תיאור הדירות הנישומות (עפ"י תשריט בית משותף):

<u>כניסה א' רח' אידלסון 17</u>:

<u>דירה מס' 2, קומה א' (תת חלקה 4)</u>
פונה לרחוב אידלסון לכיוונים דרום, מזרח וצפון, בשטח כ-98 מ"ר
(כולל סגירת מרפסות בשטח כ- 18 מ"ר), בחלוקה כדלקמן:
מבואת כניסה, חדר מגורים עם יציאה למרפסת סגורה, מטבח עם מרפסת שירות סגורה,
2 חדרי שינה, חדר רחצה (אמבטיה) ושירותים.
גובה דירה מכסימלי כ- 3.3 מ'

רמת גמר: ריצוף באריחי טרצו, קרמיקה וחיפוי פי.וי.סי, דלתות פנים ומשקופים מעץ, ויטרינות/חלונות ותריסי רפפה פלסטיק/תריסי גלילה ידניים במסגרת אלומיניום/עץ וסורגים, במטבח ארונות 2 חלקים עץ בגמר פורמייקה עם משטח עבודה שיש משולב כיור, בחדרי רחצה ושירותים ריצוף וחיפוי קירות חלקי באריחי קרמיקה, מזגן עילי,
בכניסה דלת "פלדלת".
מצבה הפיסי והתחזוקתי של הדירה בינוני-נמוך.
ניכרים סימני רטיבות, סדקים וקילופי טיח במרפסת הסגורה, דלתות ומשקופים שחוקים.

<u>דירה מס' 3, קומה ב' (תת חלקה 5)</u>
פונה לרחוב אידלסון לכיוונים דרום, מזרח וצפון, בשטח כ-93 מ"ר (כולל סגירת מרפסות בשטח כ- 13 מ"ר), בחלוקה כדלקמן:
מבואת כניסה, חדר מגורים עם יציאה למרפסת סגורה, מטבח עם מרפסת שירות סגורה,
2 חדרי שינה, חדר רחצה (אמבטיה) ושירותים.
גובה דירה מכסימלי כ- 3.21 מ' (גובה מסדרון כ-2.6 מ', גובה מרפסת מקורה במטבח כ- 2.28 מ' וגובה מרפסת סגורה ביציאה מהסלון כ- 2.4 מ').
בדירה מתגורר דייר מוגן.

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

רמת גמר: ריצוף באריחי קרמיקה, בחדרים חיפוי פרקט למינציה, במרפסת סגורה ריצוף באריחי בטון צבעוניים, דלתות פנים ומשקופים מעץ, ויטרינות/חלונות ותריסי רפפה פלסטיק במסגרת אלומיניום, במטבח ארונות 2 חלקים עץ בגמר פורמייקה עם משטח עבודה שיש משולב כיור, בחדרי רחצה ושירותים ריצוף וחיפוי קירות חלקי באריחי קרמיקה, קירות ותקרות מסוידים, 3 יחידות מזגן עילי בחדרים, בכניסה דלת "פלדלת". מצבה הפיסי והתחזוקתי של הדירה סטנדרטי.

10.2. <u>כניסה ב' - רח' חברון 2</u>:

<u>דירה מס' 2, קומת קרקע (תת חלקה 6)</u>
פונה לרחוב חברון לכיוונים דרום, מערב ומזרח, בשטח כ- 58 מ"ר
(כולל סגירת מרפסות כ- 12 מ"ר), בחלוקה כדלקמן:
מבואת כניסה, חדר מגורים, מטבח עם מרפסת שירות סגורה,
חדר שינה עם מרפסת סגורה, חדר רחצה (מקלחת ושירותים).
גובה דירה מכסימלי כ- 3.35 מ'.

רמת גמר: ריצוף באריחי גרניט פורצלן, דלתות פנים ומשקופים מעץ, ויטרינות/חלונות ותריסי רפפה פלסטיק במסגרת אלומיניום וסורגים, במטבח ארונות 2 חלקים עץ בגמר פורמייקה עם משטח עבודה שיש משולב כיור, בחדר רחצה ריצוף וחיפוי קירות חלקי באריחי קרמיקה, קירות ותקרות מסוידים, 2 יחידות מזגן עילי בחדרים, בכניסה דלת "פלדלת".
מצבה הפיסי והתחזוקתי של הדירה נאות.

<u>דירה מס' 4, קומה א' (תת חלקה 8)</u>
פונה לרחוב חברון לכיוונים דרום, מערב ומזרח, בשטח כ- 58 מ"ר
(כולל סגירת מרפסות כ- 12 מ"ר), בחלוקה כדלהלן:
מבואת כניסה, חדר מגורים עם יציאה למרפסת סגורה, מטבח עם מרפסת שירות סגורה, חדר שינה עם יציאה למרפסת סגורה, חדר רחצה (אמבטיה) ושירותים.
גובה דירה מכסימלי כ- 3.3 מ'.

27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978 פקס' 03-5275050 טל. תל אביב 63475 זלטופולסקי 27
ran@ranberko.com

רמת גמר: חיפוי פרקט למינציה וריצוף באריחי קרמיקה, דלתות פנים ומשקופים מעץ,
ויטרינות/חלונות ותריסי רפפה פלסטיק במסגרת אלומיניום וסורגים,
במטבח ארונות 2 חלקים עץ בגמר פורמייקה עם משטח עבודה שיש משולב כיור,
בחדרי רחצה ושירותים ריצוף וחיפוי קירות חלקי באריחי קרמיקה,
קירות ותקרות מסוידים, 2 יחידות מזגן עילי בחדרים, בכניסה דלת "פלדלת".
מצבה הפיסי והתחזוקתי של הדירה סטנדרטי.

<u>דירה מס' 5, קומה ב' (תת חלקה 11)</u>

פונה לרחוב חברון לכיוונים צפון, מערב ומזרח, בשטח כ- 78 מ"ר
(כולל סגירת מרפסות כ- 11 מ"ר), בחלוקה כדלהלן:
מבואת כניסה, חדר מגורים הכולל שטח מרפסת סגורה, מטבח, חדר שינה + חדר רחצה
(מקלחת ושירותים) המהווה שטח מרפסת סגורה, חדר שינה, חדר רחצה כללי
(מקלחת ושירותים). גובה דירה מכסימלי כ- 3.15 מ'.

רמת גמר: ריצוף באריחי גרניט פורצלן, דלתות פנים ומשקופים מעץ, ויטרינות/חלונות
במסגרת אלומיניום, במטבח ארונות 2 חלקים מעץ עם משטח עבודה שיש משולב כיור,
בחדרי רחצה ושירותים ריצוף וחיפוי קירות באריחי קרמיקה, ארונות קיר בחדרים,
קירות ותקרות מסוידים, 2 יחידות מזגן עילי בחדרים ומזגן מיני מרכזי בחדר המגורים,
בכניסה דלת "פלדלת" מעוצבת.
מצבה הפיסי והתחזוקתי של הדירה הינו ברמת גמר טובה.

<u>קומת מרתף</u>:

<u>מחסן (תת חלקה 1)</u>

בשטח כ- 52 מ"ר, גובה כ- 2.06-2.16 מ'.
מחולק ל-2 חללי אחסנה עם כניסה ממפלס הרחוב מצד מערב.

רמת גמר: חלונות זכוכית במסגרת אלומיניום וסורגים, תאורה תלויה
ודלת כניסה בעלת 2 כנפיים מברזל.
מצבה הפיסי והתחזוקתי של היחידה סטנדרטי.

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

מחסן (תת חלקה 2)

משמש כדירת מגורים לא בהיתר, הגישה בשביל מרוצף מצידו הצפוני של הבניין,
פונה לכיוון צפון, בשטח כ- 11 מ״ר (שטח רשום 7.85 מ״ר + סיפוח שטח מעבר),
בחלוקה כדלקמן:
חדר מגורים, מטבחון ותא רחצה (מקלחת ושירותים).
הכניסה ליחידה הינה נמוכה. כמו כן סופח חלק משטח החצר ליחידה.
גובה היחידה 2.24-2.05 מ׳.

רמת גמר: ריצוף באריחי קרמיקה, חלונות זכוכית במסגרת אלומיניום וסורגים,
במטבחון ארונות 2 חלקים עץ בגמר פורמייקה עם משטח עבודה משולב כיור,
בתא רחצה ושירותים ריצוף וחיפוי קירות חלקי באריחי קרמיקה,
קירות ותקרות מסוידים, מזגן עילי, דלת כניסה מעץ.
מצבה הפיסי והתחזוקתי של היחידה סטנדרטי.

הערה: המדידה אינה מהווה תחליף למדידתו של מודד מוסמך.

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס׳ 03-7256978 .FAX .TEL .27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475
ran@ranberko.com

11. <u>תכנון ורישוי</u>

11.1. <u>תכנון</u>

מס' תכנית	שם תכנית	תאריך מתן תוקף	י.פ.
תכניות מקומיות בתוקף			
1186	ביטול חדרי כביסה על הגג בשטח תכנית 44	21/10/69	1564
755	תוספת קומה במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה	01/04/65	1171
680	איסור בתי קולנוע, תיאטראות וכו' - תיקון לתכנית 44	21/02/63	996
636	הגבלת תוספת בנייה על הגג בתחום 74 (44)	11/08/60	783
541	גדרות - תיקון לתב"ע 44	14/07/60	776
287	תיקון לגודל מגרש בשטח תכנית 44	28/02/52	216
281	בתי מלון בתחום 44	26/12/51	206
74	תוספת יח"ד - לתכנית 44	08/02/51	140
44	תכנית כללית לדרום ת"א	20/11/41	
תכניות עירוניות בתוקף			
4715	בתי באר	13/03/22	10263
5000	תכנית מתאר תל אביב-יפו	22/12/16	7407
4053	מס' מקוון 507-0177683 - גני ילדים	27/03/16	7234
3954	פרגודים כלל עירוני	05/06/14	6813
2650ב	שימור מבנים ואתרים בת"א	04/09/08	5746
3440	איחוד דירות - הסדרת שטחי ממ"ד ושטחי שירות אחר	10/05/06	5526
3380	מתקנים יבילים לעבודות באתרי בניה ופיתוח בשטחי	16/02/06	5495
3365	מתקנים טכנים - ביתני שמירה ואבטחה	27/01/04	5268
2754	קווי בנין לבריכות שחיה פרטיות	29/03/98	4632
2710	הקמת מעליות בבניינים קיימים	03/07/97	4540
2691	הוראות להרחבות דיור בכל העיר 2571, 2400, 2371, 2374א, 2164, 2203, 2424, 2078, 2079, 2421	11/02/97	4490
ג	גגות - בניה על גגות בתים	21/04/94	4208
מ1	ביטול סעיף 32 בתוכנית "מ"	01/11/90	3810
ע	מרתפים	28/11/85	3275
מ	שינוי אחוזי בניה, הוראות לגבי תוספת -קומה, מרווחים, צפיפות למרפסות וסגירתן	24/06/82	2829
1658	התרת תכניות טרנספורמטורים ת"א-יפו	06/11/75	2163
6אר			
תכניות מתאר ארציות ומחוזיות בתוקף			
תמ"א 1/19/1	תוספת לפרקי האנרגיה, שינוי לפרק למתקני אגירת אנרגיה	30/10/24	12849
תמ"א 1/1/א40	תכנית מתאר ארצית למיגון (בניית מרחב מוגן דירתי)	12/12/23	11892
תמ"א 19/1	תכנית מתאר ארצית למתקני אגירת אנרגיה	15/11/23	11803
תמ"א 8/1	תכנית מתאר ארצית חלקית שינוי לפרק המים	06/09/23	11621
תמ"א 60	תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מטרו במטרופולין ת"א	07/12/22	10956
תמ"א/17/1	פיתוח תת הקרקע-הוספת פרק לתמ"א 1 לחטיבת הקרקע	11/07/22	10559
תמ"א/10/1	תיקון פרק מתקנים פוטו וולטאים בתמ"א 1	24/08/21	9837
תמ"א 1	תכנית מתאר ארצית 1	12/02/20	8688
תמ"א 2/40ב	מיגון מתקני תשתית ומתקנים הכוללים חומרים	29/07/19	8361
תמ"א 2/4/18	תחנות תדלוק	16/06/19	8290
תמ"א 3/38/א	שינוי הוראות בנושא חישוב שטחים במסלול הריסה ובניה מחדש	05/01/17	7416
תמ"א1/4/18	תחנות תדלוק	07/07/16	7299
תמ"א 35	תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור	25/06/15	
תמ"א 12/ד/10	תכנית מתאר ארצית לטורבינות רוח	17/09/14	6881
תמ"א/3/38	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה - שינוי מס' 3	11/06/12	6430
תמ"א 1/12	מלונאות	21/09/10	6137
תמ"מ 5	תכנית מתאר מחוזית למחוז ת"א	15/04/10	6077
תמ"א 2/38	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה - שינוי מס' 2	04/02/10	
תמ"א 4/18	תחנות תדלוק - שינוי מס' 4	23/08/06	5568
תמ"א 38	רעידות אדמה	18/05/05	6275
תמ"א 36/א	מתקני שידור קטנים וזעירים	12/05/02	
תמ"א23א	מסילות ברזל	15/10/98	4687
תמ"א 2/4	תמ"א 4 - תכנית מתאר ארצית חלקית-נ.תעופה בן גוריון-שינוי מס' 2	25/05/97	4525
תמ"א 18	תחנות תדלוק	22/08/76	

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

תכניות בתכנון			
4320 (507-0292219)	רובע 5, 6	27/12/22	11001
תמ"א/1/40	תכנית מתאר ארצית לפיתוח תת הקרקע	09/11/21	9978
תמ"א 20/1	פרק מוסדות הבריאות	31/07/23	11531
תמ"א/40/ג	תכנית מתאר ארצית לשינוי הוראות בניה עבור עבודות חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה	19/02/24	12105
תמ"א/70	מטרו	06/08/24	9517

מדיניות תכנונית			
מס' מדיניות	**שם תכנית**	**מס' החלטה**	**תאריך אישור**
9144	מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא	23-0008 ב-14	10/05/23
9146	מדיניות דיור	22-0025 ב-16	31/08/22
9130	מדיניות תקני חניה למגורים בתוכניות בנין עיר חדשות	20-0011 ב-8	08/07/20
9072	תקן חניה 2016 בתחום העיר	20-0009 ב-2	22/04/20
9112	מדיניות תכניות להתחדשות עירונית	19-0020 ב-6	04/12/19
9087	הנחיות עיצוביות לבניה חדשה ולתוספות על בניין קיים באזור ההכרזה ברובעים 5, 6	17-0025 ב-5	06/12/17
9081	מדיניות לבנייה בתת הקרקע בתל אביב-יפו	17-0017 ב-7	19/07/17
9065	מדיניות לקביעת תמהיל גודל יח"ד ברחבי בעיר	16-0012 ב-3	23/05/16
9062	מדיניות לטבע עירוני	16-0001 ב-2	13/01/16
9001	מדיניות לעסקים של גרוטאות מתכת	14-0016 ב-10	02/07/14
9007	תחנות דלק בתל אביב	09-0015 ב-5	01/10/09
9005	גודל יח"ד ברחובות מסחריים	2007-15 ב-2	13/06/07
9024	הסדר חניה פיזי תת קרקעי		15/03/06
9010	מדיניות חניה לאופניים	12-2004 ב-6	05/05/04
9017	מתן פטור מתקן חניה למבנה לשימור		13/09/00
9124	נוהל עירוני לדיור מוגן		16/02/00

11.2. <u>סיכום תכנון</u>

יעוד החלקה: איזור מגורים ב'.

שטח החלקה לחישוב זכויות 534 מ"ר.

שימור בינלאומי (לפי תב"ע 2650ב').

הזכויות במגרש יקבעו לאחר פתיחת תיק מידע באגף רישוי בניה,

ויובאו לתיאום תכנון עם מחלקת שימור.

<u>הערה</u>: כל הנתונים לעיל עפ"י המידע שנמסר באתר עיריית תל אביב-יפו.

המצב התכנוני המובא כאן הינו אינפורמטיבי בלבד.

כל החלטה לגבי מתן היתר בניה, היקף הבניה והשימושים המותרים

יקבעו על ידי הרשויות המוסמכות.

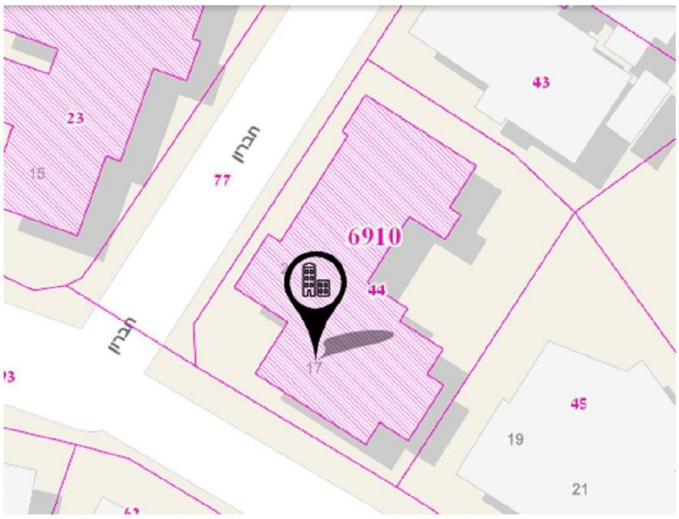
זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

11.3. <u>בדיקת זכויות בניה</u>

עפ"י מסמך תחשיב זכויות מיום 21/02/2021, החתום ע"י אדר' ניר חרותי,
להלן הזכויות הקיימות:

Nir Cheruti
Architect

אידלסון 17 תל אביב



052.3941588
08.9761890
Nircheruti@gmail.com
Nircheruti.com

13 Hatzav st. Shilat, Israel

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

Nir Cheruti
Architect

21.02.21

אידלסון 17 תל אביב גוש- 6910 חלקה- 44

שטח מגרש- 534 מ"ר

מצב קיים- שטחים בנויים בפועל			
	אחוז	**מ"ר**	**תב"ע**
קומה 1	45%	240.3	44
קומה 2	45%	240.3	44
קומה 3	45%	240.3	44
סה"כ		**721 מ"ר**	

תוספת קומות		**שטח**	**מתב"ע**
תוספת קומה 1	בקונטור קומה טיפוסית	240.3	44
תוספת קומה 2	בקונטור קומה טיפוסית	240.3	ב 2650
תוספת קומת גג	65% משטח הגג	156	ב2650
*תוספת בתת הקרקע		120	ב2650
הסבת מחסנים לדירה		60	ב2650
סה"כ		816.6	

*תוספת הדירות בתת הקרקע תתבצע על בסיס הנחיות מהנדס לאחר שיחליט כי תוספת זו אפשרית. בנייה מסוג זה כרוכה בפעולות הנדסיות מורכבות ועלות הבנייה של יח"ד אלו יהיה יקר יותר מבניית יח"ד מעל הקרקע.

שטחי שרות	**גודל/כמות**	**מ"ר**
מבואות וחדרי מדרגות	10% מגודל המגרש	53.4
חדרים טכניים	5% מגודל המגרש	26.7
מספר קומות	3	240.3
קומות מרתף	2	472
*ממ"ד	13 ממ"ד בגודל 12 מ"ר כ"א	156
סה"כ		**868.3**

סה"כ שטחים עיקריים	**1537.6מ"ר**
סה"כ שטחי שרות	**868.3מ"ר**

יח"ד		**מתב"ע**
9	קיימות	44
4	חדשות	44
1	הסבת מחסנים לדירה	ב2650
6	בקומה עליונה וקומת גג	ב2650
2	בתת הקרקע	ב2650
סה"כ 22		

טבלת סיכום שטחים		
	עיקרי (מ"ר)	**שרות (מ"ר)**
מצב קיים	**721**	
מצב מוצע	**816.6**	**868.3**
סה"כ	**1537.6**	**868.3**

**כל תוספות הבנייה לרבות תוספת הממד"ים טעונות אישור של מחלקת רישוי בנייה, מחלקת שימור והיתכנות התכנונית ביחס לקווי הבניין.*

052.3941588
08.9761890
Nirche@gmail.com
Nircheruti.com

אדריכל ניר חרותי
מ.ר. 118561

ניר חרותי, אדריכל

13 Hatzav st. Shilat, Israel

בהתאם למידע שהתקבל ממזמין השומה, הוגשה תכנית בקשה להיתר.

27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978 זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס'
ran@ranberko.com

להלן תמונות הדמיה של הפרויקט המתוכנן :



זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

להלן התייחסות משפטית לניצול זכויות הבניה

DR. MOSHE WEINBERG & CO.
LAW OFFICES & NOTARIES

ד"ר משה וינברג ושות'
עורכי דין ונוטריונים

DR. MOSHE WEINBERG D.JUR *
DR. GUY WEINBERG LL.B, PH.D (ECON.)
DEDI WEINBERG LL.M

YAARIT BARNAN LL.M
IRIS BIBI LL.B
CHEMDA AVSHALOM LL.B
RAZ DORON LL.B
SHALOM UDI LL.B
ARTUR FELDSHTEIN LL.B
IDAN ELHARAR LL.B
GUY KOHN LL.B
ALMOG SHWARZMAN LL.B
OMRI MENAHEM LL.B
SHARON SHARGAL LL.B
HEN DANINO LL.B
YEHUDA IZRAELI LL.B
ITZIK GREEN LL.B
KEREN ILIA LL.B
BAR DARZI LL.B
ORTAL SHMUELI LL.M
MERAV GABAY LL.B
MEITAR KAZAZ LL.B

* ALSO MEMBER OF THE NEW YORK BAR

ד"ר משה וינברג, עו"ד **
ד"ר גיא וינברג, עו"ד ופלפלן **
דדי וינברג, עו"ד

יעריית ברנן, עו"ד
איריס ביבי, עו"ד
חמדה אבשלום, עו"ד
רז דורון, עו"ד
שלום עודי, עו"ד
ארתור פלדשטיין, עו"ד
עידן אלחרר, עו"ד
גיא כהן, עו"ד
אלמוג שורצמן, עו"ד
עמרי מנחם, עו"ד
שרון שרגל, עו"ד
חן דנינו, עו"ד
יהודה יזרעאלי, עו"ד
איציק גרין, עו"ד
קרן איליה, עו"ד
בר דרזי, עו"ד
אורטל שמואלי, עו"ד
מירב גבאי, עו"ד
מיתר קזאז, עו"ד

** נוטריון

מ.ל.ב
17.2.21
אש/113/455

לכבוד
רן ברקובסקי, שמאי מקרקעין ומהנדס אזרחי
רחוב זלטופולסקי 27
תל אביב-יפו 63475

בדוא"ל: ranberko@017.net.il

א.נ.

הנדון: חוות דעת בעניין מקרקעין הידועים כגוש 6910 חלקה 44 -
רח' אידלסון 17 פינת חברון 2 ת"א (להלן: "המקרקעין" ו/או "הבניין")

בשם מרשתי, מ.ו. השקעות בע"מ, הריני מתכבדת לפנות אליך, כדלקמן:

1. בתקנון המוסכם בבניין נקבע, כי:

"(1)(ג) גג בשטח 177.5 מ"ר המסומן בתשריט (כך במקור) באות ג' והצבוע בצבע אדום יוצמד לדירה מס' 44/10.

(2)(א) לבעל הדירה חלקה משנה 44/10 תהיה זכות לבנות על הגג הצמוד לדירתו מבלי לקבל רשות מבעל דירה אחרת כלשהוא. ברם בזמן הבנייה יהיה חייב בעל הדירה להעביר דודי שמש ואנטנות שיהיו בזמן זה מעל הגג הקיים על גג שייבנה במהירות האפשרית ועל חשבונו הוא.

(ב) לבעל הדירה חלקה משנה 44/10 זכות לבקש תיקון צו בתי משותפים, כדי להתאים את הרשום למצב שייווצר לאחר הבניה, מבלי להיזקק להסכמה של מי מבעלי הדירות האחרים".

דרך בגין 82, בית אופקים – קומה 4, תל-אביב, 6713829 | טלפון: 03-6853071, פקס: 03-6856688
82 BEGIN Rd, OFAKIM Building – 4th floor, Tel-Aviv, 6713829, ISRAEL | Tel: +972-3-6853071, Fax: +972-3-6856688
www.Mweinberg.co.il | info@Mweinberg.co.il

DR. MOSHE WEINBERG & CO.
LAW OFFICES & NOTARIES

ד"ר משה וינברג ושות'
עורכי דין ונוטריונים

2. צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים לא מציין כי לתת חלקה 10 צמודות גם זכויות הבניה.

3. כאמור בחוות דעת שערך משרדי, אחוזי הבנייה אינם חלק מהרכוש המשותף אלא נכס בבעלות משותפת, זאת כיוון שלא מדובר בנכס פיזי [ע"א 11965/05 **מרדכי קליין נ' דוד שרון** פס' 44 (פורסם בנבו 27.8.2009)]. על בסיס זה קבע בית המשפט העליון בע"א 136/63 **לווינהיים נ' שורצמן** פ"ד יז 1722 (1963), כי אין לראות הצמדת גג ככוללת גם את אחוזי הבנייה שנותרו לבית המשותף.

4. בע"א 10322/03 **ישעיהו נ' שטרייכר** פ"ד נט (6) 449, בעמ' 466 (2005), ציין כב' הנשיא א' ברק, למעלה מן הצורך, כי אחוזי בנייה אינם נכס שיש לו קיום עצמאי, ולפיכך לא ניתן לראות בהם "רכוש משותף" הניתן להצמדה ליחידות דיור.

5. הצמדת שטח לדירה מקנה לבעל הדירה זכות בעלות בשטח המוצמד, אך מכאן לא נובע, כי לבעל הדירה קמה זכות לבנות על השטח המוצמד. זכויות הבניה בבית משותף שייכות (מכוח בעלותם המשותפת בקרקע) לבעלי כל הדירות בבית, וניצולן על ידי בעל הדירה מותנה בהסכמת יתר בעלי הדירות [ר' ע"א 7156/96 **יעקב וברטה שואעי נ' דניאל בכרך ואח'**, פ"ד נג(1) 469 (1999) (להלן: "**פסק דין שואעי**")].

6. כלומר, העברת זכויות בניה לדירה פלונית היוה עסקה נפרדת מהצמדת גג לדירה ועל כך יש צורך בהסכמה מפורשת של כלל הדיירים בבניין.

7. כאמור בע"א 5043/96 **גלמן נ' הררי רפול**, פ"ד נד(3) 389 (2000) (להלן: "**פסק דין גלמן**"), ויתור על זכויות בניה חייב להיות מפורש.

8. פסקי דין נוספים מתבססים על פסק דין **גלמן** וקובעים, כי תסכמת הדיירים בתקנון הבית המשותף לבניה על גג שהוצמד לדירה פלונית, אינה כוללת בחובה הסכמה לניצול כלל אחוזי חבניה הבלתי מנוצלים של הבניין – אלא אם כן הדבר נאמר בתקנון במפורש [ר' למשל: ת"א (ת"א) 1119/07 **רחל פורטמן נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב**, פס' 32 (פורסם בנבו, 25.2.2014).

9. יתרה מכך, בה"פ (ת"א) 17545-07-12 **נעם הלוי נ' מלכה טכורש**, פס' 18 (פורסם בנבו, 23.12.2014), נקבע, כי העובדה שבתקנון המוסכם נאמר, כי לבעל התצמדה תהיה הזכות לעשות לגבי הגג הצמוד "כל שימוש וניצול ללא הגבלה", עדיין אינה מצדיקה את החלתה של זכות זו על זכויות הבניה.

10. לאור כל האמור, הענקת אחוזי בנייה לדירה מסוימת בבניין צריכה להיות מפורשת ומוסכמת על כל הדיירים [בגישה זו תומך גם המלומד מ' בניאן **דיני מקרקעין – עקרונות והלכות** עמ' 800 (מהדורה שניה 2004)].

11. על כן, ניתן לקבוע, כי הזכות לבנות על הגג הצמוד, שניתנה במסגרת תקנון הבניין לתת חלקה 10, אינה מקנה לה זכויות בניה מעבר לחלקה היחסי ברכוש המשותף. זכויות הבניה הנוספות שמוקנות לבניין, הן זכויות ששייכות לכלל דיירי הבניין והם רשאים לממש אותן.

בכבוד רב ובברכה
אורטל שמואלי, עו"ד
ד"ר משה וינברג ושות', עורכי דין ונוטריונים

G:\docfiles\455\113\שמאויות\שמאויות ברקובסקי\מכתב לברקובסקי - זכויות בניה נטשה טופי.docx

27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978 **זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס'**
ran@ranberko.com

11.4. <u>רישוי</u>

מעיון בתיק הבניין של הנכס באתר המקוון של עיריית תל אביב יפו,
נמצאו המסמכים הבאים:

11.4.1. רישיון מס' 115 מיום 29/01/1935 בצירוף תכנית חתומה לבניין 3 קומות ומרתף.
בקומות א', ב' ו-ג' 8 חדרים, 3 מטבחים, ...בכל קומה.
במרתף גרז' ומחסן, על הגג סככה לכביסה
(הרישיון נסרק באיכות נמוכה וחלקו אינו קריא).

11.4.2. תכנית מאושרת מס' 1006 מיום 11/06/1935.
תוספת בניה בקומת מרתף: קיים- 28.51 מ"ר, בונה- 37.48 מ"ר.

11.4.3. תכנית מאושרת מס' 1540 מיום 30/08/1935 לבניית גדר.

11.4.4. חריגות בניה:

11.4.4.1. סגירת מרפסות ללא היתר בכל הדירות.

11.4.4.2. דירה מס' 2, כניסה א' - אידלסון 17 (תת חלקה 4) -
בניית תוספת שטח במרפסת המטבח לצד צפון של כ- 5.1 מ"ר.

11.4.4.3. במרתף (תת חלקה 2) שימוש בשטח של כ- 7.8 מ"ר
המסומן בתוכנית מאושרת למחסן כדירת מגורים
והוספת שטח של כ- 3.4 מ"ר המסומן בתוכנית מאושרת
כמעבר לדירת המגורים.

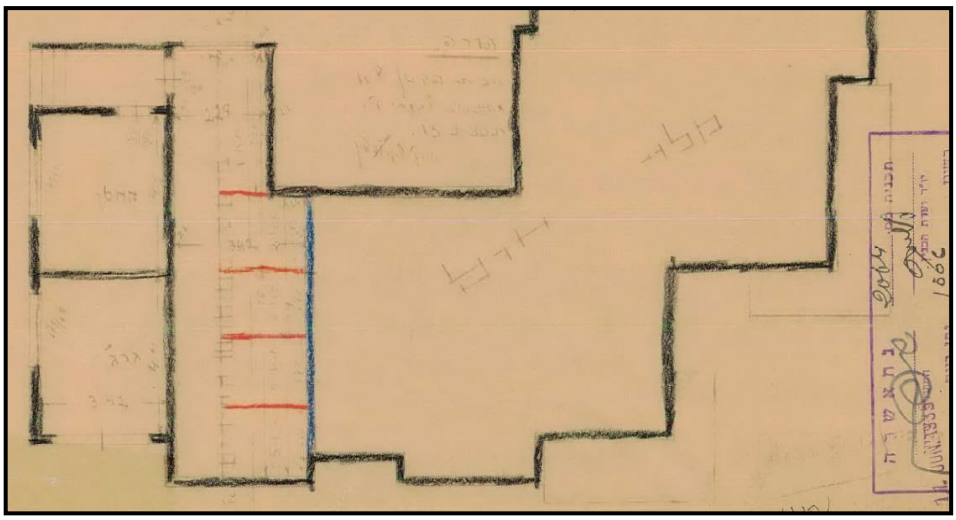
11.4.4.4. במרתף (תת חלקה 1) שימוש בשטח של כ- 13.7 מ"ר
המסומן בתוכנית מאושרת כגרז' למחסן.

11.4.4.5. במרתף (תת חלקה 1) שימוש בשטח מחסני הדירות כמחסן בשימוש עסקי.

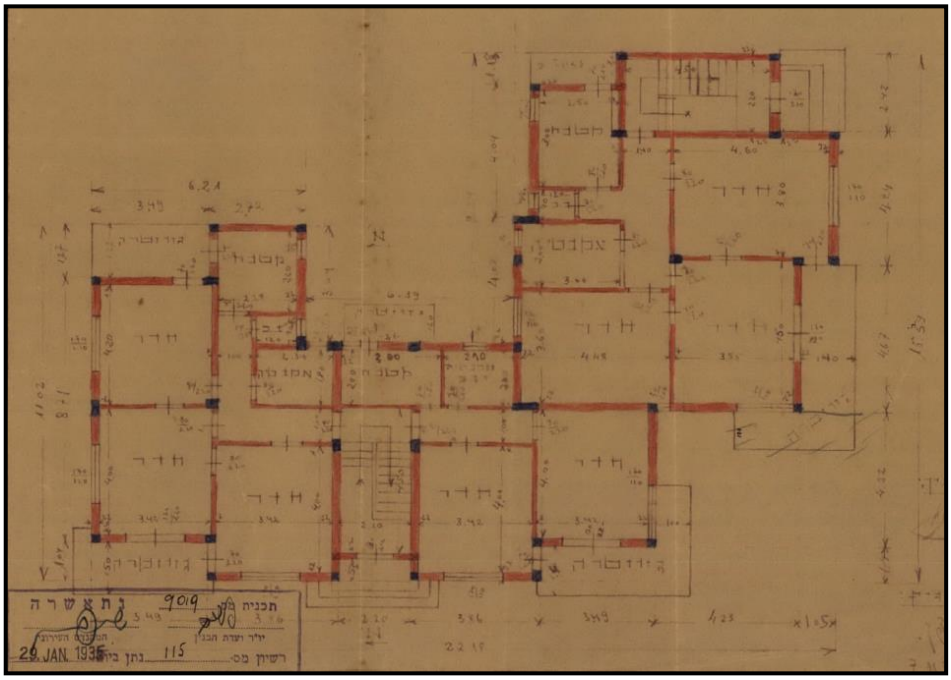
27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978 **זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס'**
ran@ranberko.com

להלן תשריט הנכס לפי תכנית מאושרת מס׳ 115 ותכנית מאושרת מס׳ 1006 :

קומת מרתף:

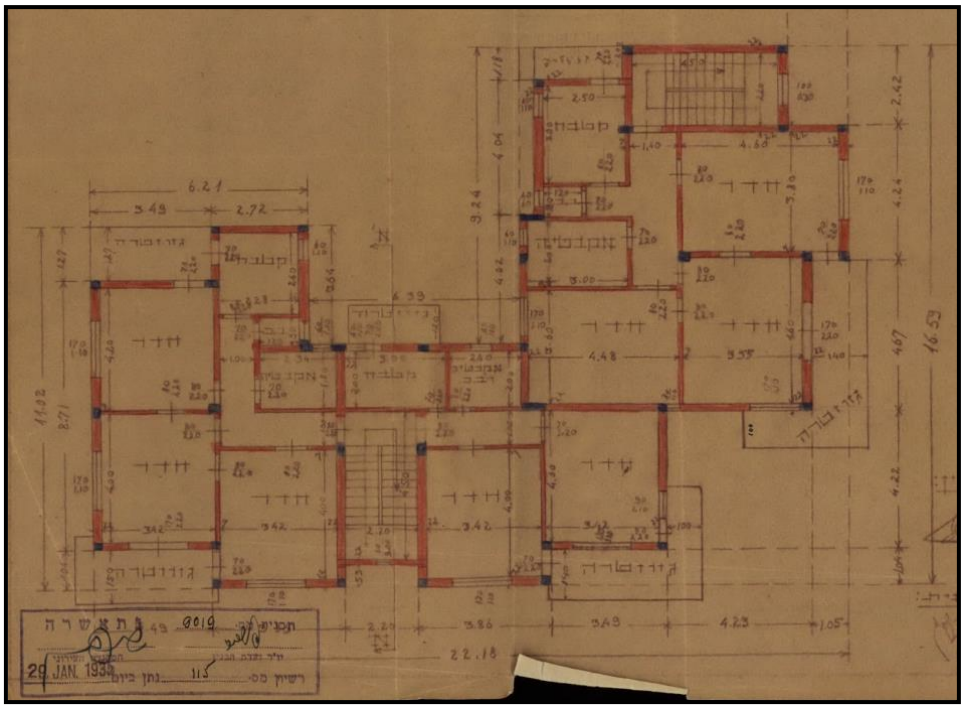


קומת קרקע:

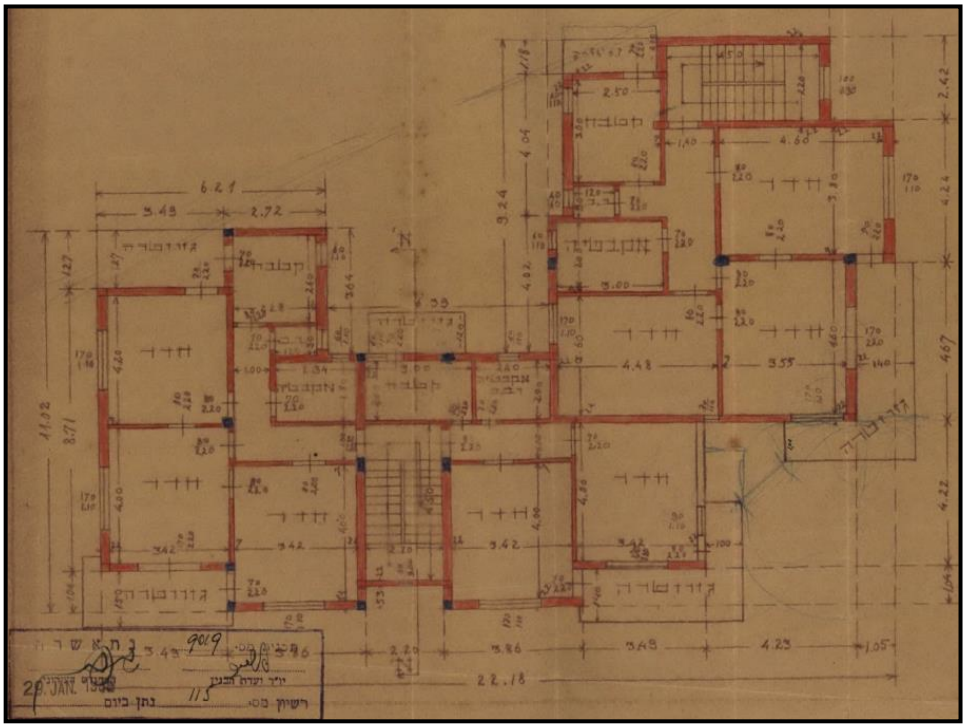


זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס׳ 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

קומה ראשונה:



קומה שניה:



זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

11.5. <u>אתר עתיקות</u>

על פי בדיקה באתר רשות העתיקות עולה כי המקרקעין אינם נכללים בתחום אתר עתיקות מוכרז.

11.6. <u>היטל השבחה</u>

<u>תכניות מ, ע ו-ג'</u>

בהתאם לשומות מכריעות לא ישולם היטל השבחה בגין תכניות אלו.

<u>תכנית 2650ב'</u>

היטל ההשבחה יקבע בהתאם להפרש בין שווי תוספת זכויות הבניה ביחס לתוכניות בתוקף לבין עלות מטלות השימור שיקבעו ע"י הועדה המקומית.
מכאן, עד לקבלת דרישות מחלקת השימור לא ניתן לאמוד את גובה היטל ההשבחה הצפוי.
בהתאם למצויין בהחלטת ועדת ערר מיום 27/06/2023 בנושא חיוב בהיטל השבחה בגין תכנית השימור ע"י עו"ד ב. זלמנוביץ, יו"ר ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב, עולה כי התכנית כשלעצמה לא הביאה לעליית ערך המקרקעין ומכאן, אין חיוב בהיטל השבחה.

<u>תכנית 5000</u>

לפי אישור תיקון מס' 126 לחוק התו"ב לא ישולם היטל השבחה בגין תכנית כוללנית אלא רק עם פרסום תכנית מפורטת. הננו סבורים שלא יחול חיוב בהיטל השבחה בגין תכנית זו.

הערת הח"מ: תחשיב היטל ההשבחה הינו אומדן בלבד ויתכנו פערים בין אומדן זה לבין היטל ההשבחה שיבוקש בפועל, וזאת בשל גישות השומה השונות.
למען הסר ספק, יובהר כי, רק לאחר קבלת שומת הועדה המקומית לתכנון ובניה "תל אביב-יפו" יתברר סכום היטל ההשבחה באופן סופי.

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 .27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

12. **<u>גישות השומה</u>**

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת נכס מקרקעין:

12.1. <u>גישת השוואה</u> מבוססת על ניתוח עסקאות בנכסים דומים והתאמתן לנכס הנישום מבחינת מיקום, אופי, רמת סיכון ומידת סחירות.

12.2. <u>גישת היוון ההכנסות</u> מבוססת על היוון ההכנסה העשויה להתקבל מהנכס לאורך זמן בהתחשב בשער ריבית הנקבע בהתאם לאופי הנכס ורמת הסיכון שבו וגורמים נוספים.

12.3. <u>גישת העלות</u> מבוססת על העלות הצפויה לבניית נכס דומה לנכס הנישום כלומר סיכום של שווי הקרקע, עלות ההקמה וההשבחות בניכוי פחת.

מקובל לבצע שילוב והתאמת נתונים ממספר גישות וזאת בהתאם למטרת השומה ואופי הנכס.

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 .27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

13. **<u>קריטריונים לשומה</u>**

13.1. בשומת הנכס המתואר לעיל נשקל השימוש בגישות השומה האמורות.
בהתחשב במטרת השומה ואופי המקרקעין הושם דגש מיוחד לתוצאה שנתקבלה בגישת ההשוואה.

13.2. בהערכת שווי זכויות הבעלות בנכס הובאו בחשבון הנקודות הבאות:

13.2.1. מיקום הנכס ואופי הסביבה - רח' אידלסון 17 /רח' חברון 2, מרכז תל אביב.

13.2.2. שטחי הנכס וחלוקתם - בהתאם להיתרי הבניה ולתשריט בית משותף.

13.2.3. רמת הבניה ומצבו הפיסי והתחזוקתי של הנכס והבניין.

13.2.4. המצב המשפטי כמפורט בסעיף 7 לחוות הדעת.

13.2.5. המצב התכנוני והרישוי כמפורט בסעיף 11 לחוות הדעת.

13.2.6. באומדן השווי בוצעה הפחתה בגין עלויות התאמה להיתר הכוללות פתיחת מרפסות בכל הדירות, הריסת חלק משטח מרפסת במטבח, שנבנתה לא בהיתר, בדירה מס' 2 (תת חלקה 4), והחזרת השטחים במרתף לשימושים המותרים.

13.2.7. אומדן השווי לזכויות הבניה חושב לפי מסמך תחשיב זכויות ראשוני מיום 21/02/2021, החתום ע"י אדר' ניר חרותי, בדחיה של 5 שנים התואם את הזמן הנדרש לחתימת הסכם בין בעלי הזכויות והוצאת היתר בניה. תקופת הדחיה מקובלת בבניינים בסביבה הקרובה, ומתבססת גם על פסיקות שמאים מכריעים בנושא.
תחשיב הזכויות הראשוני מותנה בתיאום ואישור מול מחלקת שימור מבנים בוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו ומתבסס על תכנית 2650ב' המאפשרת תוספת שטחים, תוספת 2 קומות וקומת גג ו-2 קומות מרתף.
במידה ולא יתממשו הזכויות הנ"ל הדבר יחייב בחינה מחודשת ועדכון אומדן השווי בהתאם.

13.2.8. עסקאות לנכסים דומים בסביבה, תוך ביצוע התאמות שמאיות.

13.2.9. המצב השורר כיום בשוק המקרקעין.

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

14. נתונים להערכת השווי ותחשיבים

14.1. נתונים להערכת שווי - עסקאות מכר לדירות מגורים מאתר רשות המיסים

תאריך עסקה	גוש/חלקה/ תת חלקה	כתובת	שנת בניה	מס' חדרים	שטח רשום (מ"ר)	שטח ארנונה (מ"ר)	קומה	תמורה (ש"ח)	מחיר (ש"ח\מ"ר רשום) כ-	מחיר (ש"ח\מ"ר) כ-
18/12/24	6913/46/8	הס 26**	1960	3	66	72	3/4	4,650,000	70,450	64,580
05/12/24	6913/9/11	הס 3**	1970	3	58	62	3/4	3,320,000	57,240	53,550
25/11/24	6913/22/1	הס 14 + מרפסת 14 מ"ר	1930	4	103	106	1/3	6,150,000	57,370	55,810
20/08/24	6907/77/9	חובבי ציון 21	1970	3	66		3/3	4,650,000	70,450	
04/08/24	6907/96	חובבי ציון 28	1950	3	67		2/3	3,720,000	55,520	
22/07/24	6909/69/5	נס ציונה 9	1930	3	61	79	2/3	4,100,000	67,210	51,900
08/07/24	6910/30/11	חברון 13	1960	2	44		2/3	3,180,000	72,270	
11/02/24	6911/53	טרומפלדור 42	1940	2.5	49	65	3/4	3,560,000	72,650	54,770
23/11/23	7226/45/6	רבנו תם 8*	1980	3	69		3/4	4,600,000	58,700	
15/11/23	6911/117/8	המליץ 4	1970	3	63	69	3/3	4,500,000	71,430	65,220
27/09/23	6907/82/5	חובבי ציון 17	1960	3	64.5	77	1/3	4,075,000	63,180	52,920
17/08/23	6911/101/5	טשרניחובסקי 30	1960	3	66	80	2/5	4,242,500	64,280	53,030
24/04/23	6913/19/6	אידלסון 28* + מרפסות 20 מ"ר	1960	3	67	79	2/3	5,900,000	71,330	61,490
17/11/22	6910/29/8	טרומפלדור 24	1930	3	63		1/4	3,610,000	57,300	
23/10/22	6907/99	חובבי ציון 28	1950	2		60	1/4	3,600,000		60,000

* כולל מקום חניה.

** מותקנת מעלית נוסעים.

הערת הח"מ: בעסקאות השוואה הכוללות מקום חניה,
השווי למ"ר הינו לאחר הפחתה של 550,000 ש"ח למקום חניה.

14.2. נתונים להערכת שווי - עסקאות מכר לחניה מאתר רשות המיסים

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	שטח (מ"ר)	קומה	תמורה (ש"ח)	הערות
10/10/24	6217/589/13	בלוך 36	10	מרתף	500,000	
13/08/24	7091/199/25	בילינסון 1	9	מרתף	450,000	
03/09/23	6217/206/6	בצלאל 1	10	מרתף	427,350	
27/12/22	6962/84	הושע 18			420,000	חניה במתקן רובוטי
08/09/22	6957/143/13	עמדן 2		קרקע	500,000	
10/04/22	7437/18/103	שינקין/מלצ'ט	15	מרתף	460,000	
20/01/22	7437/18/83	שינקין/מלצ'ט	10	מרתף	500,000	
19/07/21	6914/70/1	גאולה 27		קרקע	500,000	
25/04/21	7430/24	ג'ורג' אליוט 3		מרתף	450,000	חניה במתקן רובוטי
25/03/21	7430/24	ג'ורג' אליוט 3		מרתף	420,000	חניה במתקן רובוטי
22/06/20	6906/42/8	חובבי ציון 63	19	קרקע	500,000	

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

14.3. נתונים להערכת שווי - נתוני ביקוש למכר חניה מאתר יד 2

כתובת	שטח (מ״ר)	קומה	מחיר מבוקש[5] (ש״ח)	הערות
בר כוכבא 54	15		590,000	
בלוך 6	6		440,000	חניה במתקן רובוטי
השל״ה 5	12	-1	650,000	
אחד העם 140-138			550,000	2 חניות רובוטיות כ- 1,100,000 ש״ח
בר גיורא 24	15		590,000	חניה במתקן רובוטי
ג׳ורג׳ אליוט 3			500,000	חניה במתקן רובוטי
לפין 22	12	קרקע	500,000	חניה רגילה
שינקין 56	12		550,000	חניה רובוטית, בניין לשימור

14.4. נתונים להערכת שווי - מחסן

14.4.1. דמי שכירות למחסן הינם כ- 1,295 ש״ח\חודש + מע״מ, מתקבל כ- 25 ש״ח\מ״ר.

14.4.2. עסקאות מאתר רשות המיסים:

תאריך עסקה	כתובת	גוש/חלקה	שנת בנייה	שטח רשום/בנוי (מ״ר)	קומה	מחיר מכירה (ש״ח)	שווי למ״ר כ- (ש״ח)
19/09/24	אלנבי 29	6913/6/7	2016	6	קרקע	120,000	20,000
24/12/23	דובנוב 30	6111/110/15	2020	9	-2	192,000	21,330
20/08/23	יונה הנביא 44	6915/25/2	1960	4	קרקע	70,000	17,500
13/07/23	א.ד.גורדון 11	6902/270/4	2022	6	-1	120,000	20,000
25/06/23	עמנואל הרומי 15	6214/206	1950	13	-1	240,000	18,460
06/09/22	גרציאני 1	7104/289/288	2018	8	-1	136,782	17,100
05/09/22	גרציאני 3	7104/289/293	2018	11	-2	200,300	18,210
21/07/22	גרציאני 3	7104/289/166	2018	7	-2	134,400	19,200

[5] לפני הפחתה למו״מ.

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס׳ 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

14.5. <u>התאמת הנתונים לנכסים הנישומים</u>

שווי מתאים לדירות ותיקות בסביבה הקרובה למ״ר רשום
בגבולות שבין 57,000 ש״ח\מ״ר - 72,000 ש״ח\מ״ר.
בהתייחס למחירי עסקאות בסביבה הקרובה, מיקום הדירות, שטחן, צורתן,
מצבן הפיסי והתחזוקתי, מצבו הפיסי והתחזוקתי של הבניין,
יהיה זה סביר להעריך שווי מ״ר רשום למגורים בדירות הנישומות
בגבולות 67,000 ש״ח\מ״ר - 72,000 ש״ח\מ״ר, לפני ביצוע התאמות שמאיות נדרשות.
שווי מ״ר רשום מחסן בגבולות 17,000 ש״ח\מ״ר.
חילוץ שווי קרקע למ״ר מבונה ממוצע בבניין[6] הינו כ- 35,000 ש״ח\מ״ר.

14.6. <u>תחשיב לתאריך 31/12/2024</u>

<u>תת חלקה 1</u>

שווי שטח רשום מחסן	38.19 מ״ר X 17,000 ש״ח\מ״ר	649,230 ש״ח
שווי מקום חניה	(לפי תכנית מאושרת 13.7 מ״ר)	550,000 ש״ח

<u>תת חלקה 2</u>

שווי שטח רשום מחסן	7.85 מ״ר X 17,000 ש״ח\מ״ר	133,450 ש״ח

<u>תת חלקה 4</u>

שווי שטח רשום	75.33 מ״ר X 67,000 ש״ח\מ״ר	5,047,110 ש״ח
שווי שטח מרפסת פתוחה	12.8 מ״ר X 67,000 ש״ח\מ״ר X 0.4 (מ. מרפסת)	343,040 ש״ח

<u>תת חלקה 5</u>

שווי שטח רשום	75.13 מ״ר X 67,000 ש״ח\מ״ר	5,033,710 ש״ח
שווי שטח מרפסת פתוחה	12.8 מ״ר X 67,000 ש״ח\מ״ר X 0.4 (מ. מרפסת)	343,040 ש״ח
סה״כ שווי		5,376,750 ש״ח
שווי לאחר הפחתה בשיעור 40%	לדירה תפוסה ע״י דייר מוגן	3,226,050 ש״ח

<u>תת חלקה 6</u>

שווי שטח רשום	41.33 מ״ר X 72,000 ש״ח\מ״ר	2,975,760 ש״ח
שווי שטח מרפסת פתוחה	11.8 מ״ר X 72,000 ש״ח\מ״ר X 0.4 (מ. מרפסת)	339,840 ש״ח

<u>תת חלקה 8</u>

שווי שטח רשום	41.33 מ״ר X 72,000 ש״ח\מ״ר	2,975,760 ש״ח
שווי שטח מרפסת פתוחה	11.8 מ״ר X 72,000 ש״ח\מ״ר X 0.4 (מ. מרפסת)	339,840 ש״ח

<u>תת חלקה 11</u>

[6] בהתבסס על שומות מכריעות והתאמה לזמן.

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס׳ 03-7256978 .FAX .TEL 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475
ran@ranberko.com

שווי שטח רשום	61.43 מ״ר X 70,000 ש״ח\מ״ר	4,300,100 ש״ח
שווי שטח מרפסת פתוחה	11 מ״ר X 70,000 ש״ח\מ״ר X 0.4 (מ. מרפסת)	308,000 ש״ח
הפחתת עלויות התאמה להיתר, לכל היחידות		(350,000 ש״ח)
סה״כ שווי		**20,838,180 ש״ח**
סה״כ שווי (במעוגל)		**20,840,000 ש״ח**

שווי זכויות בניה[7]:

לפי שטח בניה (עיקרי) - קומות ד׳-ה׳-גג וממ״דים[8]:

817.89 מ״ר[9] X 35,000 ש״ח\מ״ר מבונה X 59.604%[10] X 0.7835[11]		13,368,336 ש״ח
סה״כ שווי זכויות בניה (במעוגל)		**13,370,000 ש״ח**

15. **ניתוח רגישות - שווי זכויות בניה (ש״ח) למועד הקובע 31/12/2024**

שווי מ״ר בנוי (ש״ח)		אומדן עלויות בניה ישירה ועקיפה (ש״ח)				
		13,500	14,250	15,000	15,750	16,500
		90%	*95%*	*100%*	*105%*	*110%*
80,500	*115%*	16,743,000	16,457,000	16,170,000	15,884,000	15,597,000
77,000	*110%*	15,791,000	15,505,000	15,218,000	14,932,000	14,645,000
73,500	*105%*	14,839,000	14,553,000	14,266,000	13,980,000	13,693,000
70,000	*100%*	13,887,000	13,600,000	13,370,000	13,027,000	12,741,000
66,500	*95%*	12,935,000	12,648,000	12,362,000	12,075,000	11,789,000
63,000	*90%*	11,983,000	11,696,000	11,410,000	11,123,000	10,837,000
59,500	*85%*	11,030,000	10,744,000	10,457,000	10,171,000	9,885,000

[7] בהתאם למסמך חישוב זכויות ראשוני מיום 21/02/2021, החתום ע״י אדר׳ ניר חרותי.

[8] ל-13 דירות לפי 12 מ״ר\יח״ד.

[9] 817.89 =156 + 0.3 (מ. מרפסת גג) X 84.3 + 156 + 240.3 + 240.3,
לא הובא בחשבון תוספת שטחי בניה בתת הקרקע והסבת מחסנים לדירות מגורים לאור אי הודאות במימושן ועלויות יישומם.

[10] החלק ברכוש המשותף: 354/(36+27+27+44+47+4+26).

[11] מקדם דחיה לחתימת הסכם בין בעלי הזכויות והוצאת היתר בניה (N = 5, I = 5%).

27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978 **זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס׳**
ran@ranberko.com

16. **<u>השומה - שווי שוק</u>**

בשים לב ובכפוף לכל האמור לעיל הנני שם **לתאריך 31/12/2024** את שווי זכויות הבעלות בנכס המתואר לעיל בגבולות **<u>20,840,000</u> ש"ח (עשרים מיליון שמונה מאות וארבעים אלף).**
סה"כ שווי זכויות בניה **בגבולות <u>13,370,000</u> ש"ח (שלושה עשר מיליון שלוש מאות ושבעים אלף).**
שווי זכויות הבניה לא כולל מע"מ.

השומה עוצבה בהנחה שהנכס ריק, פנוי וחופשי מכל חוב מחזיק או שעבוד ובבעלות מלאה

17. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי במקרקעין נשוא השומה,
בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.
הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966
ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

בכבוד רב,

רן ברקובסקי
שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 .FAX .TEL .27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475
ran@ranberko.com

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 04/02/2025
ו' שבט תשפ"ה
שעה: 18:45

נסח מס' 44092

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 6910 חלקה: 44

הנכס נוצר ע"י שטר:	30869/1992	מיום:	25/09/1992	סוג שטר:	צו רישום בית משותף

הרכוש המשותף

	רשויות	שטח במ"ר			תת חלקות	תקנון	שטר יוצר		תיק בית משותף
	עיריית תל אביב -יפו	534			12	מוסכם	30869/1992		218/92
	הערות: צו תיקון ב"מ 8/10								
	כתובת: אידלסון 17, חברון 2, תל אביב - יפו								

הערות

	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב					26517/2010/1
	הערות: "מבנה לשימור עפ"י תוכנית מתאר תא/ 2650ב"						

תת חלקה 1

	שטח במ"ר	תיאור קומה					החלק ברכוש המשותף
	51.89	מרתף					26/354

בעלויות

	צוואה על פי הסכם	וינברג נילי	ת.ז	008320392	בשלמות	54263/2009/1

משכנתאות

	משכנתה	משמרת- חברה לשירותי נאמנות בע"מ	חברה	513771337	בשלמות	54287/2023/1
	דרגה: ראשונה	**הערות:** ביחד עם 6910/44/1,2,4,5				

תת חלקה 2

	שטח במ"ר	תיאור קומה					החלק ברכוש המשותף
	7.85	מרתף					4/354

בעלויות

	צוואה על פי הסכם	וינברג נילי	ת.ז	008320392	בשלמות	54263/2009/1

משכנתאות

	משכנתה	משמרת- חברה לשירותי נאמנות בע"מ	חברה	513771337	בשלמות	54287/2023/1
	דרגה: ראשונה	**הערות:** ביחד עם 6910/44/1,2,4,5				

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 04/02/2025
ו' שבט תשפ"ה
שעה: 18:45

נסח מס' 44092

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 6910 חלקה: 44

תת חלקה 3

	שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה			החלק ברכוש המשותף
	87.93	קרקע	א'			44/354

בעלויות

	שנוי שם	טלפז דורית	ת.ז	23065832	1 / 2	24371/2007/2
	שנוי שם	טלפז דורית	ת.ז	23065832	1 / 2	24371/2007/2

תת חלקה 4

	שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה			החלק ברכוש המשותף
	93.23	ראשונה	א'			47/354

בעלויות

	צוואה על פי הסכם	וינברג נילי	ת.ז	008320392	בשלמות	54263/2009/1

משכנתאות

	משכנתה	משמרת- חברה לשירותי נאמנות בע"מ	חברה	513771337	בשלמות	54287/2023/1
	דרגה: ראשונה	**הערות:** ביחד עם 6910/44/1,2,4,5				

תת חלקה 5

	שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה			החלק ברכוש המשותף
	87.93	שניה	א'			44/354

בעלויות

	צוואה על פי הסכם	וינברג נילי	ת.ז	008320392	בשלמות	54263/2009/1

משכנתאות

	משכנתה	משמרת- חברה לשירותי נאמנות בע"מ	חברה	513771337	בשלמות	54287/2023/1
	דרגה: ראשונה	**הערות:** ביחד עם 6910/44/1,2,4,5				

תת חלקה 6

	שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה			החלק ברכוש המשותף
	53.13	קרקע	ב'			27/354

בעלויות

	צוואה על פי הסכם	וינברג נילי	ת.ז	008320392	בשלמות	54263/2009/1

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 04/02/2025
ו' שבט תשפ"ה
שעה: 18:45

נסח מס' 44092

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 6910 חלקה: 44

משכנתאות

תיקון משכנתה	משמרת- חברה לשירותי נאמנות בע"מ	חברה	513771337	בשלמות	56691/2023/1	
דרגה: ראשונה	**הערות:** ביחד עם 6910/44/6,8					

תת חלקה 7

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה			החלק ברכוש המשותף	
72.43	קרקע	ב'			36/354	

בעלויות

מכר	פרי ניבה	ת.ז	028575215	1 / 2	31364/2011/1	
מכר	שינה אברהם	ת.ז	027944982	1 / 2	31364/2011/1	

משכנתאות

משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	31364/2011/2	
דרגה: ראשונה						

תת חלקה 8

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה			החלק ברכוש המשותף	
53.13	ראשונה	ב'			27/354	

בעלויות

צוואה על פי הסכם	וינברג נילי	ת.ז	008320392	בשלמות	54263/2009/1	

משכנתאות

תיקון משכנתה	משמרת- חברה לשירותי נאמנות בע"מ	חברה	513771337	בשלמות	56691/2023/1	
דרגה: ראשונה	**הערות:** ביחד עם 6910/44/6,8					

תת חלקה 9

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה			החלק ברכוש המשותף	
72.43	ראשונה	ב'			36/354	

בעלויות

מכר	רופא יודן	ת.ז	055257448	בשלמות	13194/2001/1	

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 04/02/2025
ו' שבט תשפ"ה
שעה: 18:45

נסח מס' 44092

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 6910 חלקה: 44

משכנתאות

משכנתה	משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ	חברה	520017872	בשלמות	13194/2001/2	
דרגה: ראשונה						

תת חלקה 10

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה			החלק ברכוש המשותף	
53.13	שניה	ב'			27/354	

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר	
א'		קרקע	162.80	
ב'		קרקע	108.46	
ג	אדום	גג	177.15	

בעלויות

מכר	אברהם טלי	ת.ז	025253386	בשלמות	43367/2010/1	

הערות

הערת אזהרה סעיף 126	מ.ו. השקעות בע"מ	חברה	510920879		50966/2024/1	

הערת אזהרה סעיף 126	בנק ירושלים בע"מ	חברה	520025636		54662/2024/1	
הלווים: וינברג נילי, וינברג משה, וינברג גיא, מ.ו. השקעות בע"מ						

תת חלקה 11

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה			החלק ברכוש המשותף	
72.43	שניה	ב'			36/354	

בעלויות

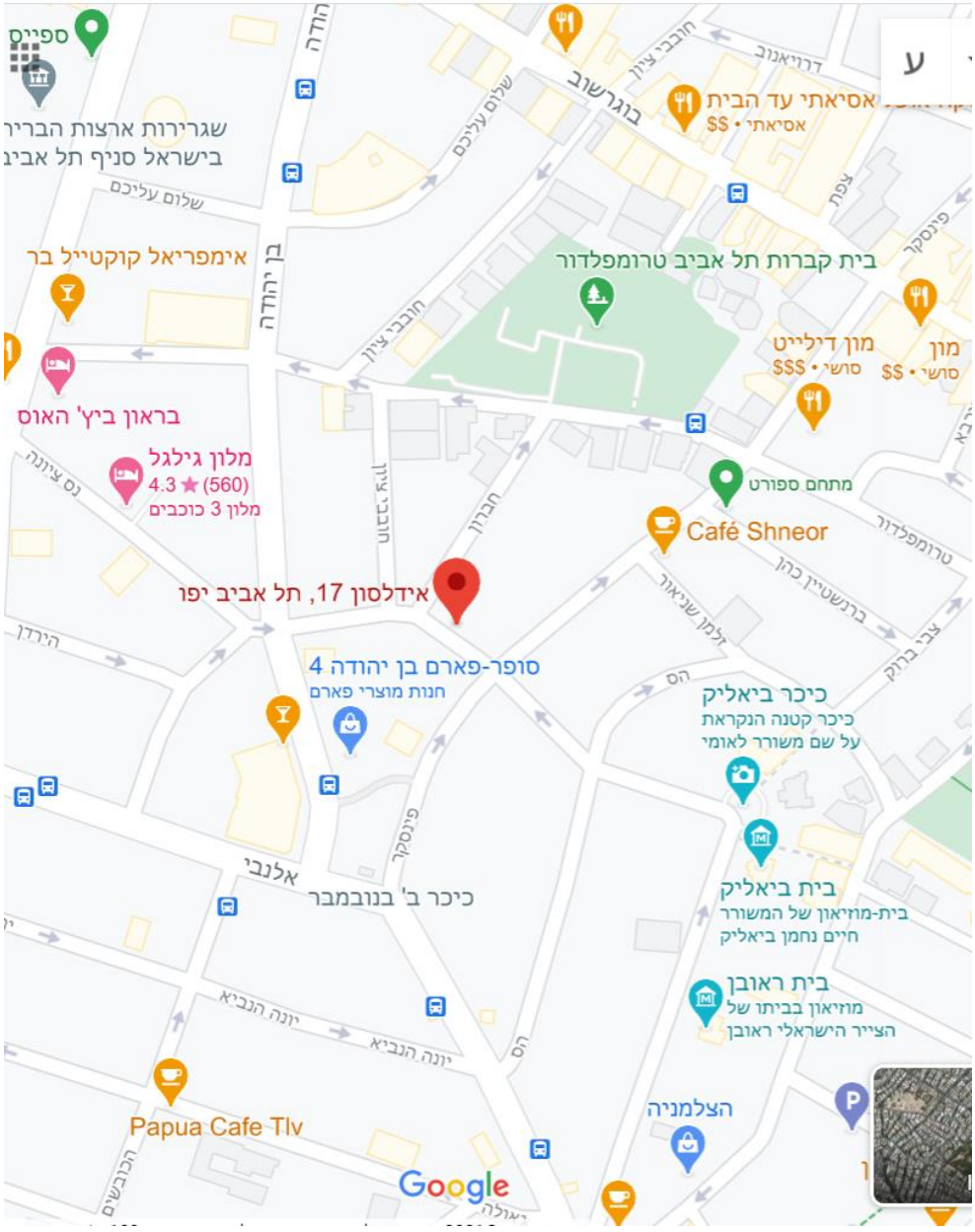
מכר	וינברג משה	ת.ז	008409476	1 / 2	29547/2023/1	
מכר	וינברג נילי	ת.ז	008320392	1 / 2	29547/2023/1	

משכנתאות

משכנתה	משמרת- חברה לשירותי נאמנות בע"מ	חברה	513771337	בשלמות	54289/2023/1	
דרגה: ראשונה						

סוף נתונים

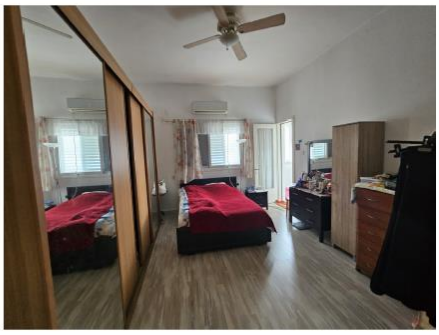
זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com



זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com








זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com











זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com











זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

RAN BERKOVSKI
REAL ESTATE APPRAISER
CIVIL ENGINEER (B.Sc)

חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

רן ברקובסקי
שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי

תאריך: 11 פברואר, 2025
מספרנו: מ.ו. השקעות בע"מ-IFRS-6205-7243

לכבוד
<u>מ.ו. השקעות בע"מ</u>

ג.א.נ.,

שומת מקרקעין מלאה
הנדון: <u>אומדן שווי דירות מגורים ברחוב תלפיות 30, רמת גן</u>
גוש 6205 חלקה 192 תתי חלקות 1, 2, 3

1. <u>מטרת חוות הדעת, הבהרות והסתייגויות</u>

1.1. מטרת חוות דעת זו היא לשום לתאריך 31/12/2024 את שווי השוק של זכויות הבעלות בנכס מושא השומה, כמפורט להלן.

1.2. נתבקשתי להעריך את "השווי ההוגן" של הזכויות במקרקעין הנדונים, וזאת לצורך הכללת חוות הדעת בדו"חות של מ.ו. השקעות בע"מ.

1.3. שווי השוק מבטא את השווי ממוכר מרצון לקונה מרצון כאשר הצדדים בקיאים במצב השוק ובפרטי הנכס ואינם פועלים תחת לחץ.

1.4. עלינו לציין כי רשומים שעבודים על הנכס מושא השומה ברם, חוות הדעת עוצבה עפ"י "שווי השוק", תחת ההנחה כי הזכויות בנכס חופשיות מכל חוב או שעבוד והנכסים ריקים ופנויים ממחזיק ומיטלטלין.

1.5. עלינו להדגיש כי חוות דעת זו <u>אינה עוסקת</u> בשווי החברה ו/או בשווי מניות החברה העלול להיות מושפע מנכסים, התחייבויות והגבלות שונות, <u>אלא בשווי השוק של זכויות הבעלות בנכס מושא השומה כפי שהוא מוצג להלן בלבד</u>.

1.6. הואיל וחוות הדעת עניינה בשווי השוק של זכויות הבעלות בנכס מושא השומה ולא בשווי החברה ו/או מניות החברה, חוות הדעת עוצבה תחת ההנחה כי אין כל מניעה למכור את הזכויות בשוק החופשי ללא כל קשר להגבלות (באם הן קיימות) בתקנוני החברה ו/או במניות החברה וכדומה.

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

1.7. חוות דעת זו נערכה בהתאם להנחיות תקן 17.1 שאושר ע"י מועצת השמאים מיום 13/10/2010 - "תקן מס' 17.1 - פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית".

1.8. ראוי להדגיש כי קיימת התחייבות להגבלת אחריות ושיפוי השמאי החתום מטה (להלן: "כתב השיפוי") מצד חברת מ.ו. השקעות בע"מ (להלן: "החברה").

1.9. הננו מצהירים כי אין לנו כל נגיעה ו/או עניין אישי בנכס הנדון ולא קיימת כל תלות בין מזמין חוות הדעת ו/או החברה.
הכנת חוות הדעת נערכה על פי מיטב ניסיוננו והבנתנו המקצועית.

1.10. במסגרת עבודתנו ערכנו בעבר שומות שונות לעו"ד גיא וינברג.

2. <u>פרטי ההתקשרות</u>

2.1. בתאריך 15/01/2025 התבקשנו ע"י עו"ד גיא וינברג לצרף את ההערכה הנ"ל לדוחות הכספיים.
<u>אין לי כל תלות בבעלי השליטה ו/או בעלי עניין בחברת מ.ו. השקעות בע"מ</u>.

2.2. הנני מסכים כי חוות דעתי זו תצורף לדו"חות של מ.ו. השקעות בע"מ וכן כי חוות הדעת תפורסם בציבור.

2.3. נשוא חוות הדעת הוערך על ידינו בעבר כדלקמן:
בתאריך 31/12/2020 הוערכה תת חלקה 3 למטרת ביטחונות בגבולות <u>2,350,000</u> ש"ח.
בתאריך 06/01/2022 הוערכה תת חלקה 3 למטרת ביטחונות בגבולות <u>2,475,000</u> ש"ח.
בתאריך 13/12/2023 הוערכה תת חלקה 1 למטרת ביטחונות בגבולות <u>2,870,000</u> ש"ח.
בתאריך 13/12/2023 הוערכה תת חלקה 2 למטרת ביטחונות בגבולות <u>2,870,000</u> ש"ח.
בתאריך 01/04/2024 הוערך הנכס הנדון למטרת ביטחונות בגבולות <u>9,000,000</u> ש"ח.
בשומת IFRS למועד הקובע 01/04/2024 הוערך הנכס הנדון בגבולות <u>9,000,000</u> ש"ח.

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

2.4. <u>פרטי השכלתי</u>

בוגר הטכניון בשנת 1974 בפקולטה להנדסה אזרחית בתואר B.Sc.
רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים (מס' 18212) כמהנדס אזרחי רישוי
וחבר לשכת המהנדסים האדריכלים והאקדמאים במקצועות הטכנולוגיים בישראל.
בוגר לימודי תעודה באוניברסיטת ת"א של התוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים.
רשום בפנקס שמאי המקרקעין (מס' 279) וחבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.
בעל רישיון לתיווך במקרקעין מס' 30076.

2.5. <u>פרטי ניסיוני</u>

החל משנת 1975 עוסק בתכנון מבני ציבור, פיקוח וניהול ביצוע על הקמת בתי מלון ומבני תעשייה, במשך למעלה מ- 10 שנים מנהל פרויקטים ומהנדס אזור במוסד בנקאי גדול וכן ניהול שוטף של אחזקת מבנים בהיקפים גדולים.
החל משנת 1991 עוסק באופן שוטף בייעוץ והכנת חוות דעת בכל תחומי שמאות מקרקעין והנדסה בנושאים כדלקמן: רכישה ומכירה, שומות למיסוי, תביעות פיצויים, בטחונות, ליווי פרויקטים וחוות דעת לבתי משפט.
במסגרת חוג לקוחותינו נמנים המוסדות הבאים:
בנק הפועלים (אשראי לבניה, מח' נכסים ליווי פיננסי ובטחונות)
בנק לאומי (בטחונות, ענף נכסים ובינוי וכינוס נכסים)
נכסי ההסתדרות, עו"ד (כונסי נכסים) ורשויות מקומיות (רעננה, קרית שמונה) ולקוחות פרטיים.

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 .27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

3. **<u>מטרת חוות הדעת</u>**

מטרת חוות דעתי זו היא לשום לתאריך 31/12/2024 את שווי השוק של זכויות הבעלות בנכס המתואר להלן בהנחה שהוא ריק, פנוי וחופשי מכל חוב מחזיק או שעבוד ובבעלות מלאה.

4. **<u>המועד הקובע לשומה</u>**

המועד הקובע לשומה הינו 31/12/2024.

5. **<u>מועד הביקור בנכס וזהות המבקר</u>**

ביקור בנכס נערך ביום 28/01/2025 ע"י נפתלי מילוא, שמאי מקרקעין.
הדירות הוצגו ע"י השוכרים.

6. **<u>זיהוי הנכס</u>**

תת חלקה	תיאור	קומה	שטח רשום (מ"ר)	הצמדות
1	דירה	ראשונה	75.40	חניה לא מקורה 12.50 מ"ר
2	דירה	ראשונה	75.40	חניה מקורה 12.50 מ"ר
3	דירה	שניה	75.40	חניה מקורה 12.14 מ"ר
סוג נכס: דירות מגורים				
כתובת: תלפיות 30, שכונת הגפן, רמת גן				

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 .27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

7. <u>המצב המשפטי</u>

7.1. <u>רישום בלשכת רישום המקרקעין</u>

בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים מיום 02/02/2025,
נסח מס' 40738, להלן פרטי הרישום של הנכס[1]:

חלקה 192 בגוש 6205, רשויות: עיריית תל אביב-יפו.
<u>הרכוש המשותף:</u>
שטח חלקה רשום: 499 מ"ר.
תקנון מוסכם, תת חלקות: 7
רשויות: עיריית רמת גן.
רשומה חכירה ראשית לטובת עירית רמת גן בשלמות[2] על חלק במקרקעין.
רשומה הערת אזהרה תמ"א 38 מיום 02/10/2018
לטובת כרם (ר.ו) - יזמות והתחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 512506759.

7.1.1. <u>תת חלקה 1</u>

תיאור: דירה.
קומה: ראשונה.
שטח רשום: 75.40 מ"ר.
החלק ברכוש המשותף: 1/6.
הצמדות: ו' חניה בשטח 12.50 מ"ר.
הבעלות רשומה ע"ש
וינברג משה ת.ז. 008409476, החלק בנכס 1/2
וינברג נילי ת.ז. 008320392, החלק בנכס 1/2
משכנתאות:
רשומה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ ח.פ. 516154069,
הערות: ביחד עם 6205/192/1,2,3.
רשומה הערת אזהרה ברכוש המשותף (תמ"א 38).
רשומה הערת אזהרה תמ"א 38 לטובת כרם (ר.ו) - יזמות והתחדשות עירונית בע"מ
ח.פ. 512506759, על כל הבעלים.

---

[1] תיאור תת חלקה בהתאם לתשריט בית משותף.

[2] לפי נסח רישום מיום 13/12/2023, רמת חכירה ראשית בתנאי שטר מקורי 18656/1977/0 לתקופה של 9999 שנים על חלק במקרקעין בשטח 20 מ"ר. קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

רשומה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ ח.פ. 516154069,
הלווים: מ.ע.ג.ן-יעוץ וניהול נכסים בע"מ.

7.1.2. <u>תת חלקה 2</u>

תיאור: דירה.

קומה: ראשונה.

שטח רשום: 75.40 מ"ר.

החלק ברכוש המשותף: 1/6.

הצמדות: א' חניה בשטח 12.50 מ"ר.

הבעלות רשומה ע"ש

וינברג משה ת.ז. 008409476, החלק בנכס 1/2

וינברג נילי ת.ז. 008320392, החלק בנכס 1/2

משכנתאות:

רשומה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ ח.פ. 516154069,

הערות: ביחד עם 6205/192/1,2,3.

הערות:

רשומה הערת אזהרה ברכוש המשותף (תמ"א 38).

רשומה הערת אזהרה תמ"א 38 לטובת כרם (ר.ו) - יזמות והתחדשות עירונית בע"מ
ח.פ. 512506759, על כל הבעלים.

רשומה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ ח.פ. 516154069,
הלווים: מ.ע.ג.ן-יעוץ וניהול נכסים בע"מ.

7.1.3. <u>תת חלקה 3</u>

תיאור: דירה.

קומה: שניה.

שטח רשום: 75.40 מ"ר.

החלק ברכוש המשותף: 1/6.

הצמדות: ג' חניה בשטח 12.14 מ"ר.

הבעלות רשומה ע"ש

וינברג משה ת.ז. 008409476, החלק בנכס 1/2

וינברג משה ת.ז. 008409476, החלק בנכס 321/2500

וינברג נילי ת.ז. 008320392, החלק בנכס 929/2500

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

משכנתאות:

רשומה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ ח.פ. 516154069,

הערות: ביחד עם 6205/192/1,2,3.

הערות: רשומה הערת אזהרה ברכוש המשותף (תמ"א 38).

רשומה הערת אזהרה תמ"א 38 לטובת כרם (ר.ו) - יזמות והתחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 512506759, על כל הבעלים.

רשומה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ ח.פ. 516154069,

הלווים: מ.ע.ג.ן-יעוץ וניהול נכסים בע"מ.

הערת הח"מ:

1. לפי העתק הסכם מיום 16/09/2018 בין כרם (ר.ו.) יזמות והתחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 512506759 לבין בעלי הזכויות במקרקעין הידוע כגוש 6205 חלקה 192 ונמצא ברח' תלפיות 30 רמת גן אין מגבלה במכירה ובשעבוד הנכס הנישום כל עוד לא קיים בנק מלווה ליזם וכמפורט בהסכם ובנספח ח'.
2. הוצג בפני הח"מ העתק הסכם העברת נכסים מיום 31/12/2023 בין נילי ומשה וינברג ("המעבירים") לבין מ.ו. השקעות בע"מ ח.פ. 510920879 ("החברה") לפיו ברצון המעבירים להעביר לחברה, ללא כל תמורה, מלבד הקצאת מניות בחברה, את מלוא זכויותיהם בבניין מגורים ברח' תלפיות 30 רמת גן (תתי חלקות 1, 2 ו-3 בגו"ח 6205/192), וברצון החברה לקבל מהמעבירים ללא כל תמורה, מלבד הקצאת מניות בחברה, את מלוא זכויותיהם כאמור לעיל וכל זאת בהתאם לסעיף 104ב(א) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש).

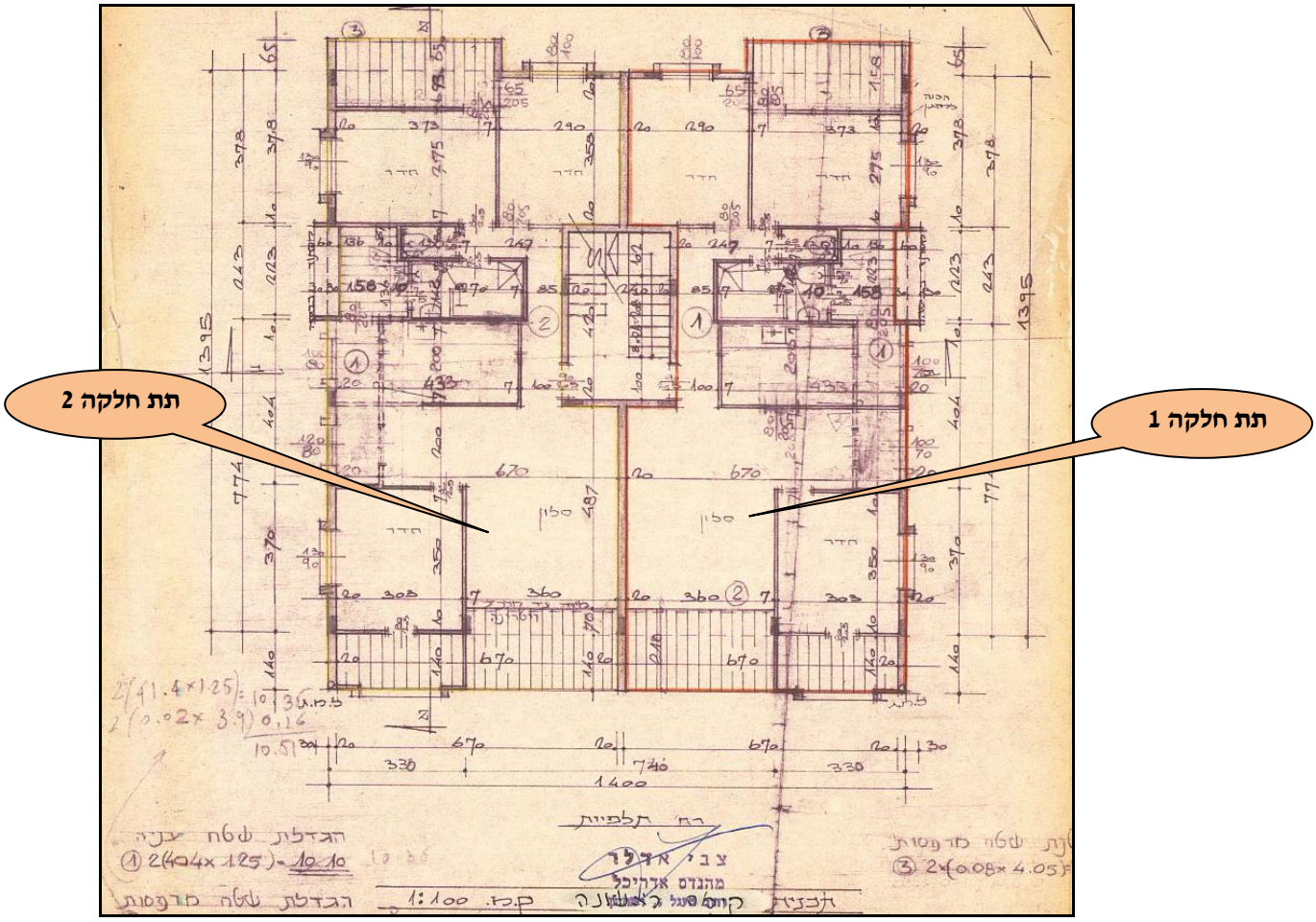
בהתאם לנסח רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים מיום 02/02/2025, הסכם זה עדין לא עודכן ברישומי הטאבו.

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

7.2. נעשה שימוש בתשריט בית משותף לזיהוי הנכסים הנ"ל.

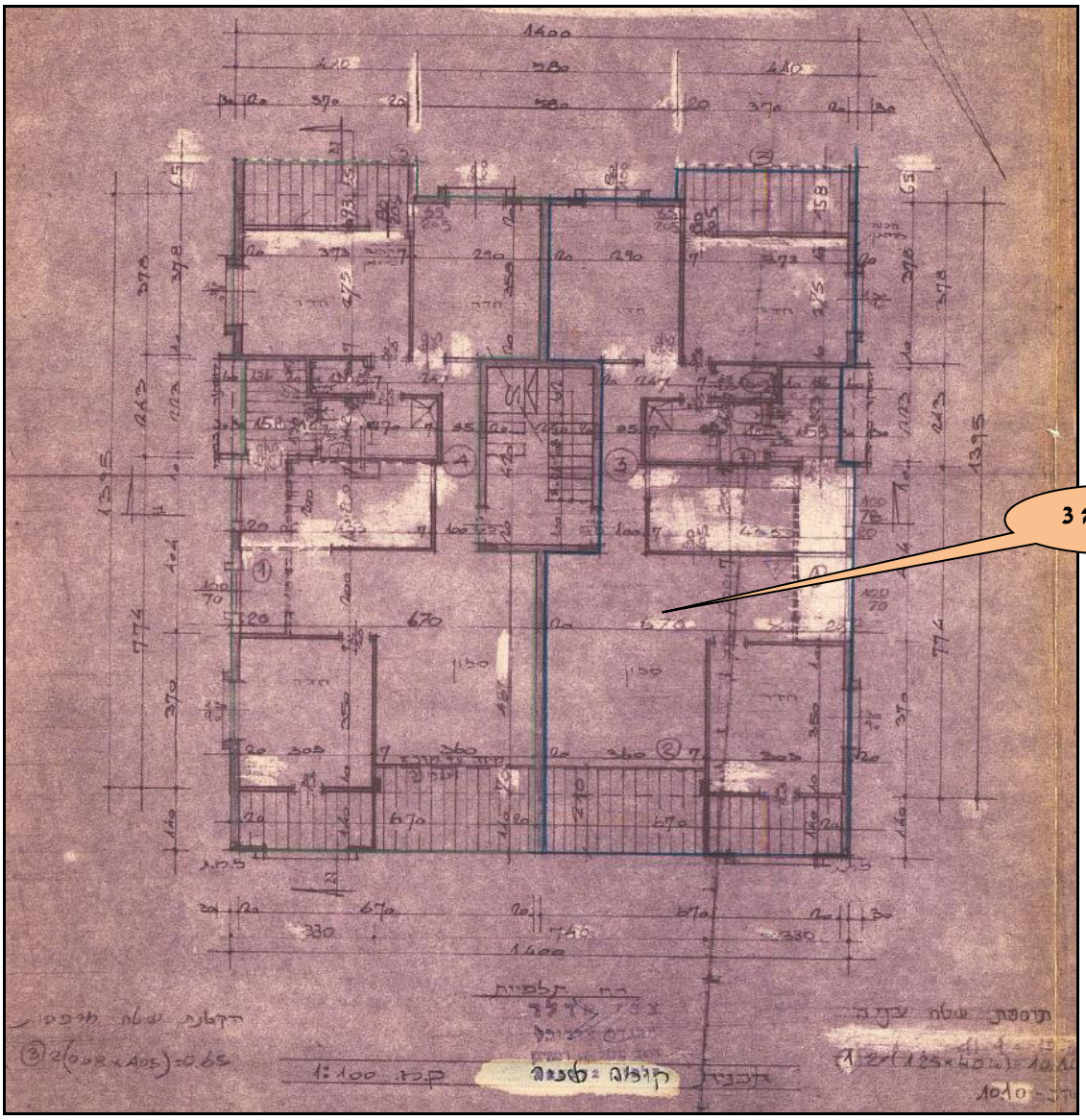
להלן העתק הדירות עפ"י תשריט בית משותף:

<u>קומה ראשונה</u>



זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

קומה שניה



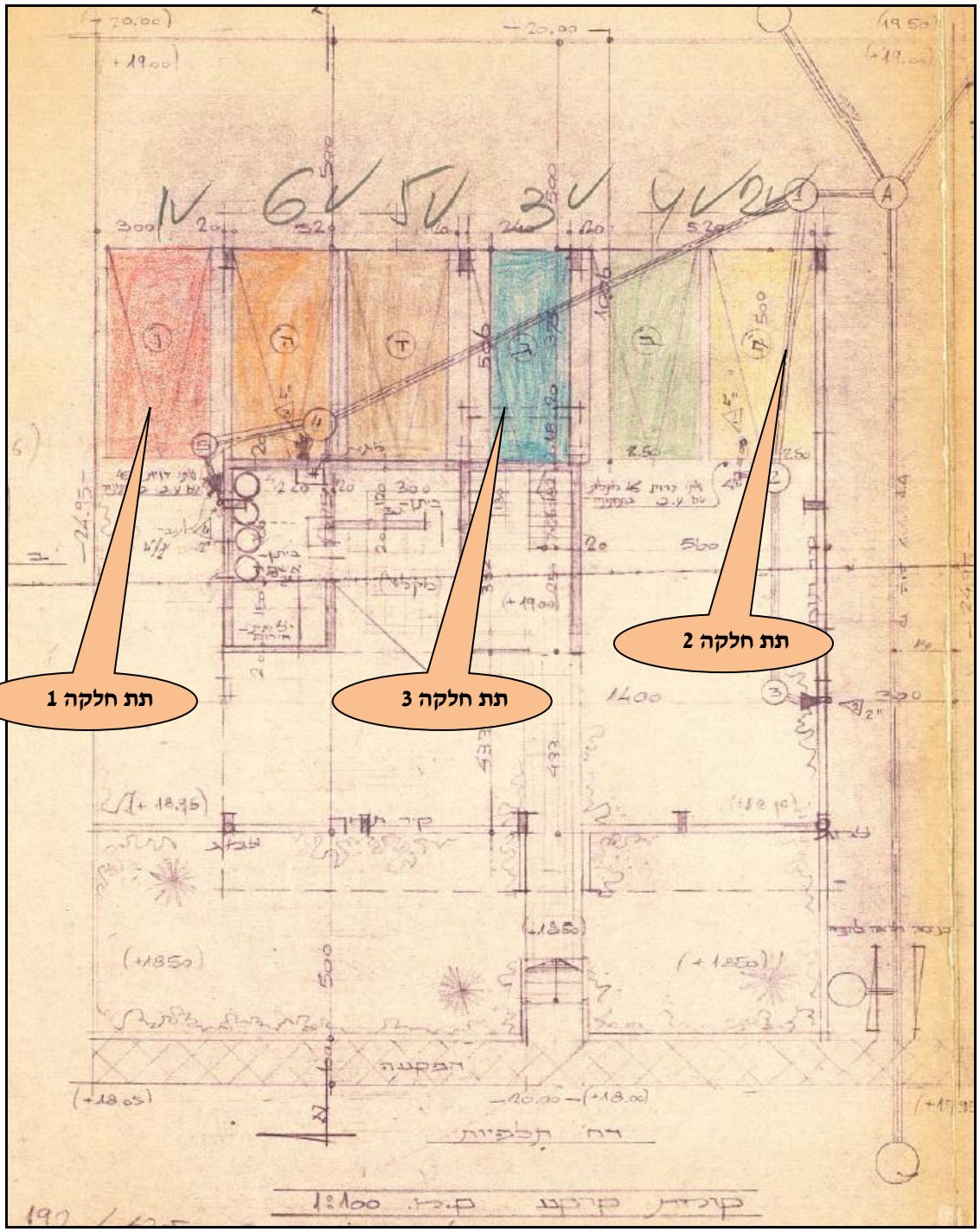
זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

RAN BERKOVSKI
REAL ESTATE APPRAISER
CIVIL ENGINEER (B.Sc)

חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

רן ברקובסקי
שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי

קומת קרקע (עמודים) - הצמדת מקומות חניה



זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

7.3. הסכמי שכירות:

תת חלקה	תאריך הסכם	שם השוכרים	קומה	מס' חדרים	סוג השכירות	תקופת שכירות	תקופת אופציה נוספת	דמי שכירות (ש"ח\ חודש)
1	28/05/24	כרמל סיון, מרים חודרקר, טטיאנה גולדנפלד	א'	4.5	חופשית	01/08/24 - 31/07/25	12 חודשים	6,000
2	26/06/20	מיה רותם	א'	4.5	חופשית	15/07/20- 31/07/21	3 תקופות בנות 12 חודשים כ"א ותק' 4 של 11 חודשים	5,800
3	09/01/25	אלכסנדר קירניצ'נסקי	ב'- חלק מערבי	2	חופשית	16/01/25- 31/01/26	3 תקופות בנות 12 חודשים כ"א	4,200
	25/04/23	זהבה רובז	ב'- חלק מזרחי	2.5	חופשית	01/05/23- 30/04/24	3 תקופות בנות 12 חודשים כ"א	5,200
						סה"כ		**21,200**

הערת הח"מ:

תת חלקה 2 - עפ"י העתק הודעה על מימוש אופציה מיום 08/05/2024,
תקופת השכירות תוארך לתקופה נוספת של 11 חודשים מיום 01/08/2024 ועד יום 30/06/2025
תנאי הסכם השכירות יישארו בתוקפם ודמי השכירות יהיו 5,800 ש"ח\חודש.
תת חלקה 3 (חלק מזרחי)- עפ"י העתק הודעה על מימוש אופציה מיום 30/04/2024,
תקופת השכירות תוארך לתקופה נוספת של 12 חודשים מיום 01/05/2024 ועד יום 30/04/2025
תנאי הסכם השכירות יישארו בתוקפם ודמי השכירות יהיו 5,200 ש"ח\חודש.

הוצגה לח"מ כרטסת הנה"ח מיום 16/01/2025 לדמי השכירות שהתקבלו לשנת 2024,
התואמים את חוזי השכירות.

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

7.4. <u>הסכם מותנה לביצוע פרויקט תמ"א 38 (מסלול הריסה ובניה)</u>

בהתאם להעתק הסכם מיום 16/09/2018 בין כרם (ר.ו.) יזמות והתחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 512506759 לבין בעלי הזכויות במקרקעין הידוע כגוש 6205 חלקה 192 ונמצא ברח' תלפיות 30 רמת גן עולים, בין השאר, הפרטים הבאים:

בהסכם קיימים 4 תנאים מתלים, כאשר תוקפו של ההסכם מותנה בהתקיימם המצטבר של תנאים אלו.

היזם מתחייב להתחיל בביצוע העבודות תוך 60 ימים מתום הפינוי בפועל של כל הדירות, ולבצע את העבודות ברציפות ובהתמדה עד לסיומך, תוך 24 חודשים ממועד תחילת ביצוע העבודות, בכפוף לטופס 4 ואישור אכלוס.

בהתאם לנספח ג' 1 לחוזה, דירות התמורה לנכס הנדון הינן

למר עוזי שכטר (תת חלקה 1)[3], הדירה כיום בבעלות נילי ומשה וינברג:

<u>דירה 15</u>: בקומה שישית, פונה לכיוונים חזית - מערב, בשטח 102 מ"ר + מרפסת 7 מ"ר.

לגב' שאול שושנה (תת חלקה 2), הדירה כיום בבעלות נילי וינברג:

<u>דירה 16</u>: בקומה שישית, פונה לכיוונים חזית - מזרח, בשטח 102 מ"ר + מרפסת 7 מ"ר.

לגב' נילי וינברג (תת חלקה 3):

<u>דירה 13</u>: בקומה חמישית, פונה לכיוונים חזית - מזרח, בשטח 56 מ"ר + 7 מ"ר מרפסת.

<u>דירה 6</u>: בקומה שלישית, פונה לכיוונים חזית - מערב, בשטח 48 מ"ר + 7 מ"ר מרפסת.

לכל אחת מדירות התמורה יוצמדו 1 חניה בחניון תת קרקעי ומחסן, בהתאם לאישור הועדה המקומית.

היזם ישלם לבעלים דמי שכירות חודשיים קבועים החל ממועד פינוי דירתם הנוכחית בפועל ועד למועד המסירה של דירת הבעלים החדשה. דמי השכירות שיינתנו לכ"א מהבעלים יקבעו על ידי השמאי וזאת בהתאם לדמי השכירות שיהיו מקובלים במועד הפינוי לדירות כדוגמת הדירות הנוכחיות. דמי השכירות יעודכנו מדי שנה על ידי השמאי הנ"ל, אך בשום מקרה לא יפחתו ביחס לסכום דמי השכירות הראשוניים.

הבניין יכלול 9 קומות מעל קומת קרקע מגורים ו- 2 קומות מרתף המיועד לחניה ואחסנה, מעלית נוסעים אחת, ציפוי קירות חוץ בטיח אקרילי.

היטל השבחה ככל שיחול, ישולם על ידי היזם.

<u>הערת הח"מ</u>: כפי שנמסר ע"י מזמין השומה, היזם בשלב התכנון מול העירייה.

הוגשה תב"ע נקודתית לוועדה המקומית.

גב' נילי וינברג, בעלת הזכויות בדירות המגורים, הינה הבעלים של חב' נגבה, שהינה בעלת 65% מחב' כרם (ר.ו.) יזמות והתחדשות עירונית בע"מ.

[3] בנספח מצוינת גב' דבורה שכטר, שעפ"י מזמין השומה הינה גרושתו של עוזי שכטר אשר העבירה לו את הבעלות המלאה על הדירה לפני מספר שנים.

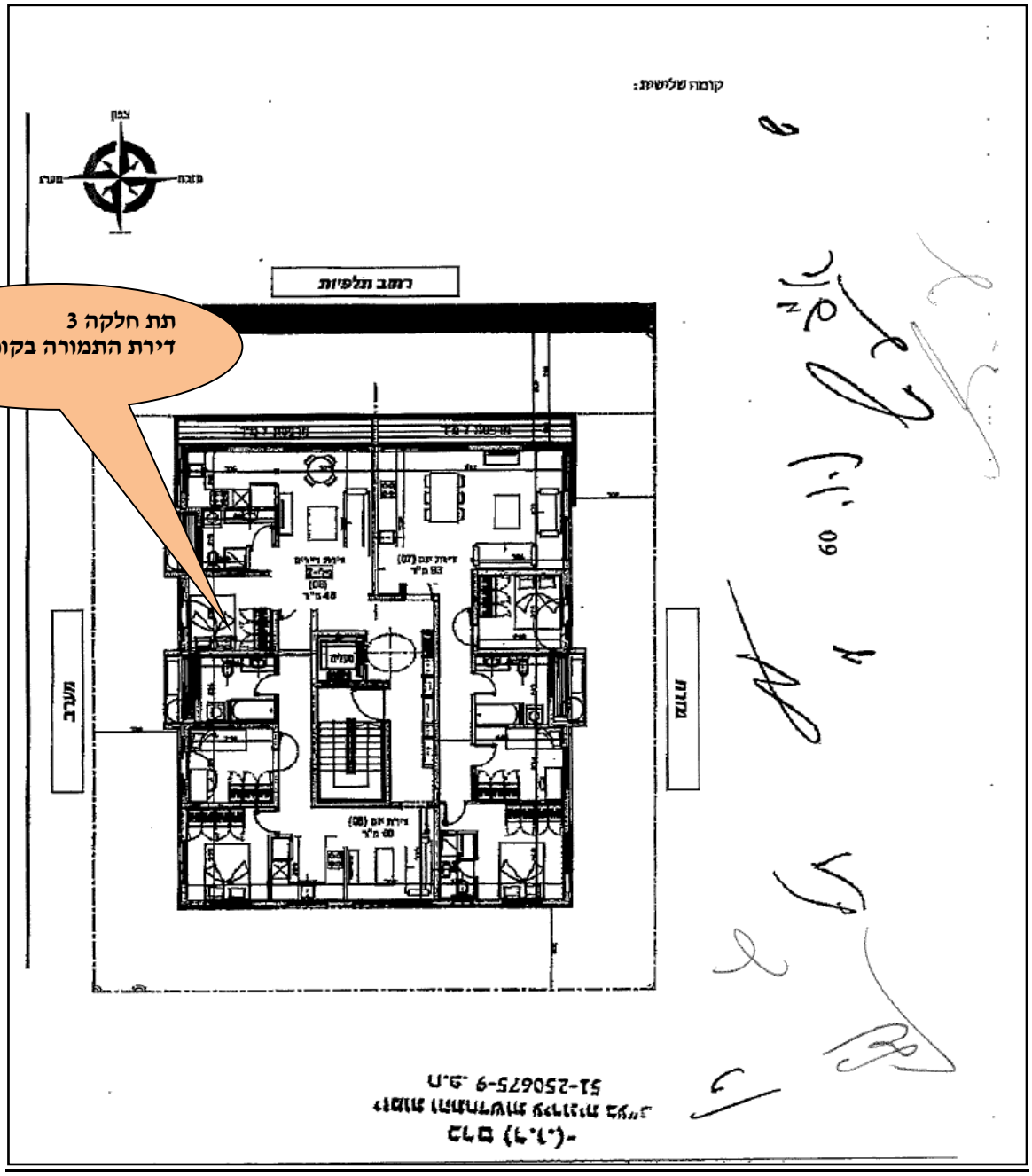
זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

RAN BERKOVSKI
REAL ESTATE APPRAISER
CIVIL ENGINEER (B.Sc)

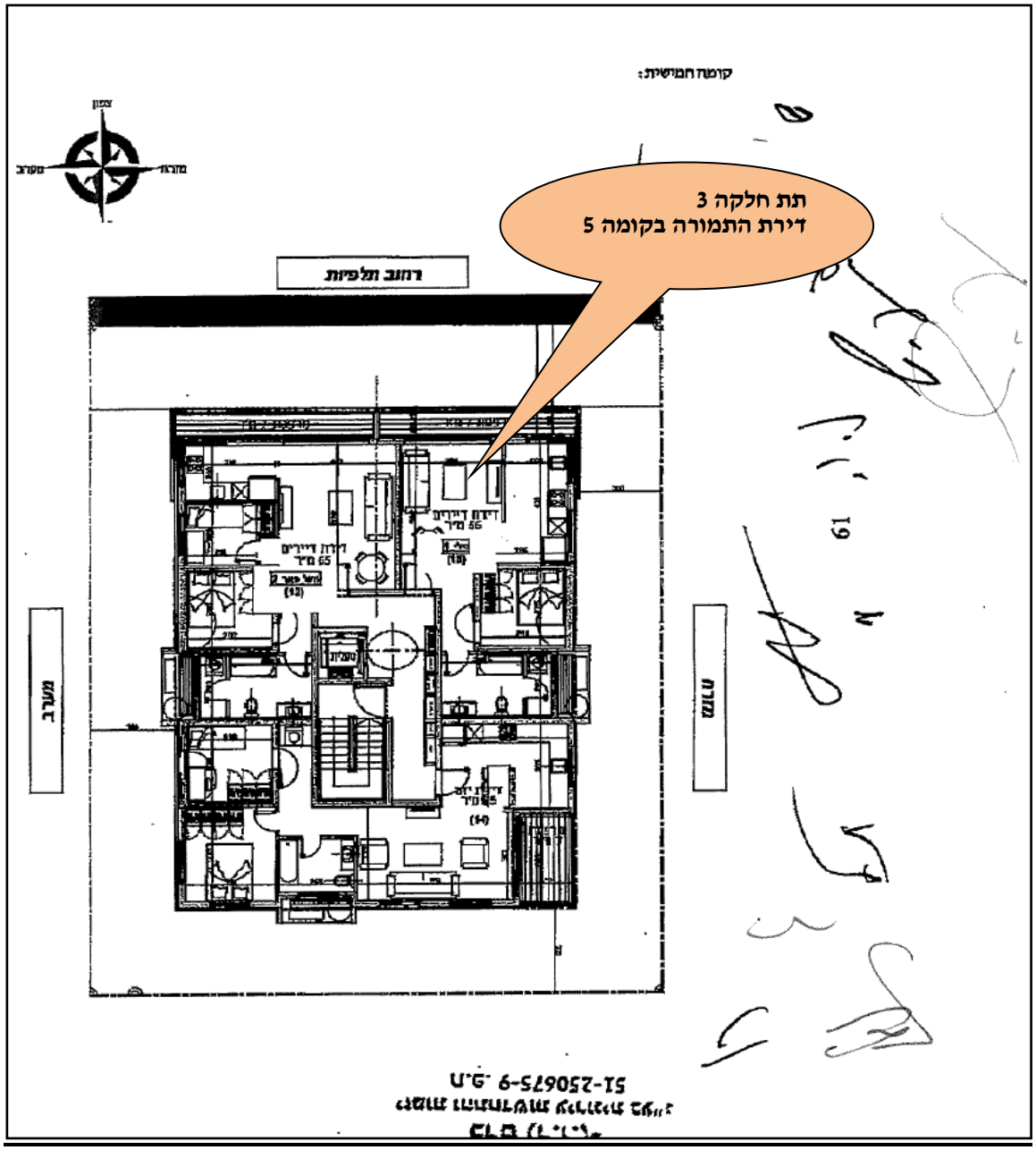
חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

רן ברקובסקי
שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי

תשריט דירות התמורה לפי הסכם תמ"א עם היזם:



27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978 זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס'
ran@ranberko.com

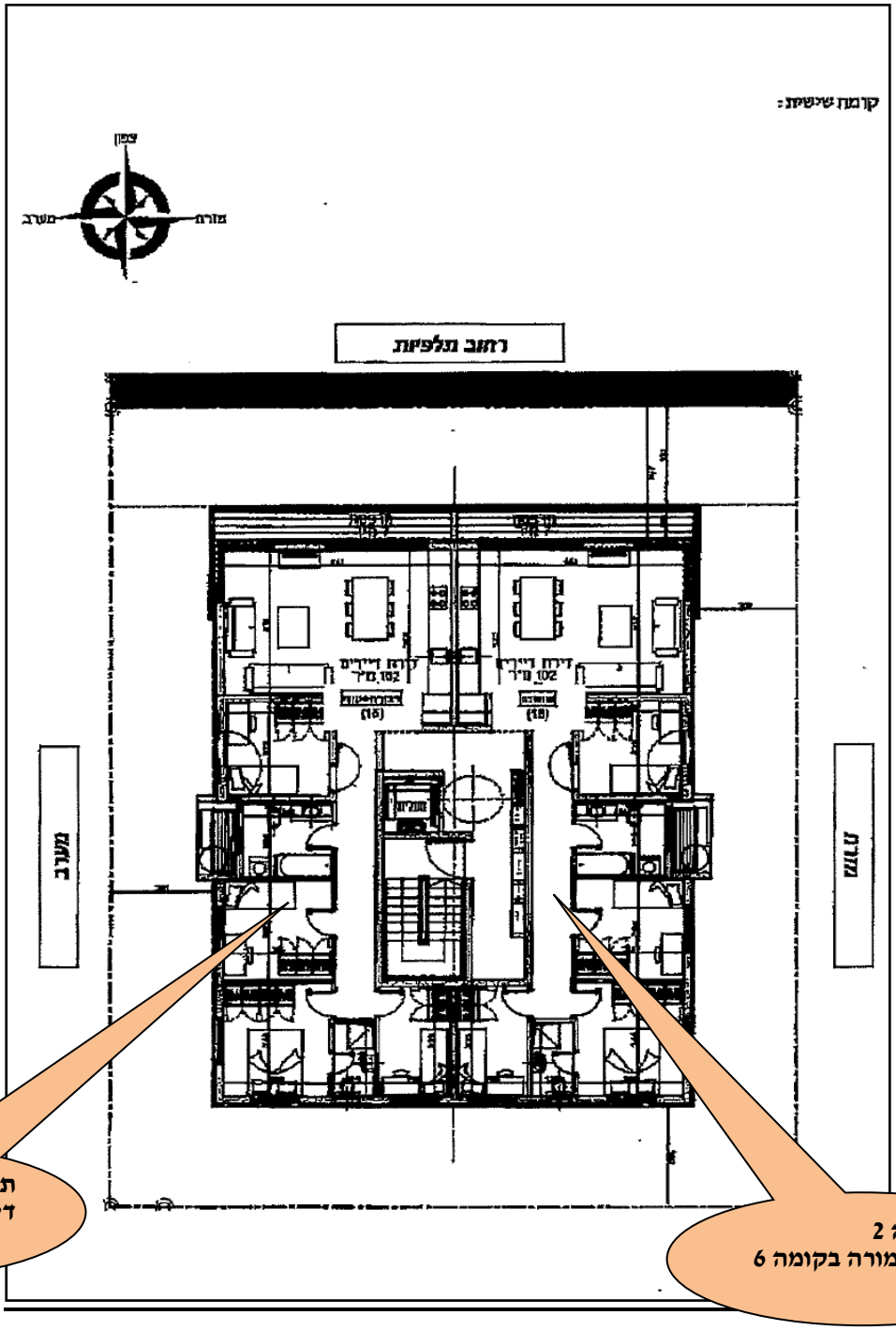


27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978 זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס'
ran@ranberko.com

RAN BERKOVSKI
REAL ESTATE APPRAISER
CIVIL ENGINEER (B.Sc)

חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

רן ברקובסקי
שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי



תת חלקה 1
דירת התמורה בקומה 6

תת חלקה 2
דירת התמורה בקומה 6

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

7.5. נתוני רכישה

7.5.1. בהתאם להעתק הסכם מכר מיום 22/11/2023
נרכשו זכויות הבעלות של תת חלקה 1 תמורת 2,850,000 ש״ח.

7.5.2. בהתאם להעתק הסכם מכר מיום 08/03/2020
נרכשו זכויות הבעלות של תת חלקה 2 תמורת 2,250,000 ש״ח.

7.5.3. תת חלקה 3 - כפי שנמסר ע״י בעלת הנכס, מדובר על קרקע היסטורית של סבא וסבתא שלה משנת 1940, שהועברה אליה בירושה.

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס׳ 03-7256978 .FAX 03-5275050 TEL. 63475 TEL AVIV 27 ZLATOPOLSKI,
ran@ranberko.com

8. **<u>מהות הנכס ותיאור הסביבה</u>**

8.1. מושא השומה מהווה 3 דירות מגורים בקומות ראשונה ושניה של בניין מגורים בן 3 קומות וקומת גג מעל קומת עמודים מפולשת, שכונת הגפן, במרכז העיר רמת גן.

8.2. שכונת הגפן ממוקמת בחלק הצפון מערבי של מרכז העיר רמת גן ותחומה בין דרך אבא הילל מצפון, רחוב ז׳בוטינסקי מדרום, רחוב המבדיל ממזרח ורחוב ביאליק ממערב.
השכונה מאופיינת בבניה רוויה ותיקה לצד פרויקטים של התחדשות עירונית של בניינים בני 2 - 7 קומות. ניכרת מצוקה חניה באזור.

8.3. רחוב תלפיות מהווה רחוב חד סיטרי, בכיוון מצפון מערב לדרום מזרח, התחום בין דרך אבא הלל מצפון מערב לרחוב ז׳בוטינסקי מדרום מזרח.
הבניין ממוקם מצידו הדרומי של הרחוב.

8.4. בניין מגורים בן 3 קומות וקומת גג מעל קומת עמודים מפולשת הכולל 6 יח״ד[4] (2 יח״ד בכל קומה טיפוסית), שנבנה לפני כ- 46 שנים (אומדן).
הבנייה משלד בטון, קירות בלוקים בחיפוי טיח וגג שטוח מבטון.
בבניין לא מותקנת מעלית נוסעים וקיימת דלת כניסה עם אינטרקום.
הכניסה לחניה בקומת עמודים מפולשת הינה מצידו המערבי של הבניין.
מצבו הפיסי והתחזוקתי של הבניין תקין למראה ותואם את גילו.

8.5. בסביבה הקרובה פיתוח עירוני מלא לרבות כבישים, מדרכות ותאורת רחוב.

.

[4] בהתאם לתשריט בית משותף.

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס׳ 03-7256978 .27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

9. **<u>תיאור החלקה</u>**

חלקה בשטח רשום של 499 מ״ר, בעלת צורה רגולרית, ופני קרקע מישוריים לאחר פיתוח פנים מגרש.
על החלקה בנוי בניין ותיק בן 3 קומות וקומת גג מעל קומת עמודים מפולשת.

להלן גבולות החלקה:

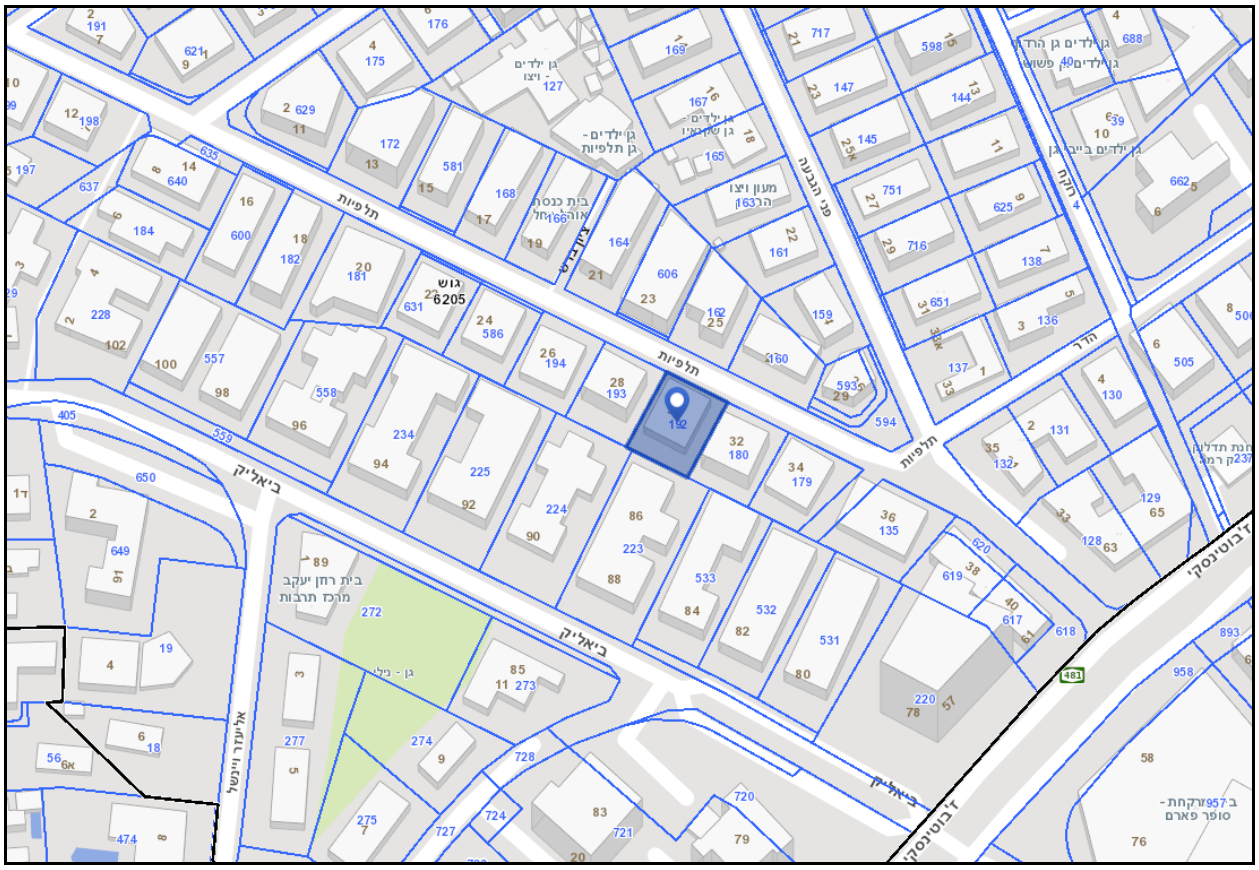
צפון מזרח רחוב תלפיות.

דרום מזרח בניין לאחר פרויקט התחדשות עירונית בן 4 קומות וקומת גג מעל קומת עמודים מפולשת.

צפון מערב בניין לאחר פרויקט התחדשות עירונית בן 4 קומות וקומת גג מעל קומת עמודים מפולשת.

דרום מערב בנין ותיק בן 4 קומות.

<u>להלן מיקום חלקה 192 עפ״י הפורטל הגיאוגרפי</u>



זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס׳ 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

10. **<u>תיאור היחידות הנישומות</u>**

הנכס נשוא השומה מהווה 3 דירות מגורים, בקומות ראשונה ושניה בבניין מגורים בן 3 קומות וקומת גג מעל קומת עמודים מפולשת.

להלן תיאור הדירות הנישומות (עפ"י תשריט בית משותף):

10.1. <u>דירה מס' 1, קומה א' (תת חלקה 1)</u>

דירת מגורים בת 4 חדרים, בקומה 1, בשטח כ- 106 מ"ר, הפונה לכיוונים צפון, מערב ודרום ומחולקת כדלקמן:

מבואת כניסה, חדר מגורים, מטבח, פינת אוכל, 3 חדרי שינה (2 חדרי שינה דרומים עם יציאה למרפסת סגורה וחדר שינה צפוני עם יציאה למרפסת סגורה המשמשת כיום כחצי חדר שינה והכניסה אליה מחדר המגורים), חדר רחצה עם יציאה למרפסת שירות ושירותים.

גובה דירה מכסימלי כ- 2.67 מ'.

לדירה צמודה חניה לא מקורה בקומת עמודים מפולשת.

רמת גמר: ריצוף באריחי טרצו, ויטרינות/חלונות בפרופיל אלומיניום ותריסי רפפה פלסטיק וסורגים, דלתות פנים ומשקופים מעץ, במטבח ארונות 2 חלקים עץ בגמר פורמייקה עם משטח עבודה שיש משולב כיור + דלפק ישיבה, בחדרי רחצה ושירותים ריצוף וחיפוי קירות חלקי באריחי קרמיקה, קירות ותקרות מסוידים, דלת פלדלת בכניסה לדירה,

מיזוג אוויר- 4 יחידות מזגנים עיליים.

מצבה הפיסי והתחזוקתי של הדירה בינוני למראה ותואם את גילה.

10.2. <u>דירה מס' 2, קומה א' (תת חלקה 2)</u>

דירת מגורים בת 4 חדרים, בקומה 1, בשטח כ- 105 מ"ר, הפונה לכיוונים צפון, מזרח ודרום ומחולקת כדלקמן:

מבואת כניסה, חדר מגורים עם מטבח פתוח, פינת אוכל, 3 חדרי שינה (2 חדרי שינה דרומים עם יציאה למרפסת סגורה וחדר שינה צפוני עם יציאה למרפסת סגורה המשמשת כחדר ארונות), חדר רחצה (אמבטיה ושירותים) עם יציאה למרפסת שירות ושירותים.

גובה דירה מכסימלי כ- 2.65 מ'.

לדירה צמודה חניה מקורה בקומת עמודים מפולשת.

רמת גמר: ריצוף באריחי גרניט פורצלן/ טרצו, ויטרינות/חלונות בפרופיל אלומיניום ותריסי רפפה פלסטיק + סורגים, דלתות פנים ומשקופים מעץ, במטבח ארונות 2 חלקים עץ בגמר פורמייקה עם משטח עבודה שיש משולב כיור, בחדרי רחצה ושירותים ריצוף וחיפוי קירות חלקי באריחי קרמיקה, קירות ותקרות מסוידים, דלת פלדלת בכניסה לדירה,

מיזוג אוויר- 4 יחידות מזגנים עיליים.

מצבה הפיסי והתחזוקתי של הדירה בינוני למראה ותואם את גילה.

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

10.3. <u>דירה מס' 3, קומה שניה (תת חלקה 3)</u>

דירת מגורים בת 4 חדרים, בקומה 2, בשטח כ- 106 מ"ר, המחולקת ל- 2 יח"ד, כל יחידה בת 2 חדרים. הדירה פונה לכיוונים צפון, מערב ודרום ומחולקת כדלקמן:

לשתי היחידות מבואת כניסה משותפת, לכל יח"ד חדר מגורים, חדר שינה, מטבח, מרפסת שירות וחדר רחצה (אמבטיה/מקלחת ושירותים).

גובה דירה מכסימלי כ- 2.64 מ'.

לדירה צמודה חניה בקומת עמודים מפולשת.

רמת גמר: ריצוף באריחי טרצו, ויטרינות/חלונות בפרופיל אלומיניום ותריסי רפפה פלסטיק, דלתות פנים ומשקופים מעץ, במטבח ארונות 2 חלקים עץ בגמר פורמייקה עם משטח עבודה שיש משולב כיור, בחדרי רחצה ושירותים ריצוף וחיפוי קירות חלקי באריחי קרמיקה עם ארון טואלט, דלת פלדלת בכניסה הראשית לדירה, קירות ותקרות מסוידים, מיזוג אוויר- 2 יחידות מזגנים עיליים בכל יחידה.

מצבה הפיסי והתחזוקתי של הדירה תקין למראה ותואם את גילה.

הערה: <u>מדידת הגבהים אינה מהווה תחליף למדידת מודד מוסד</u>.

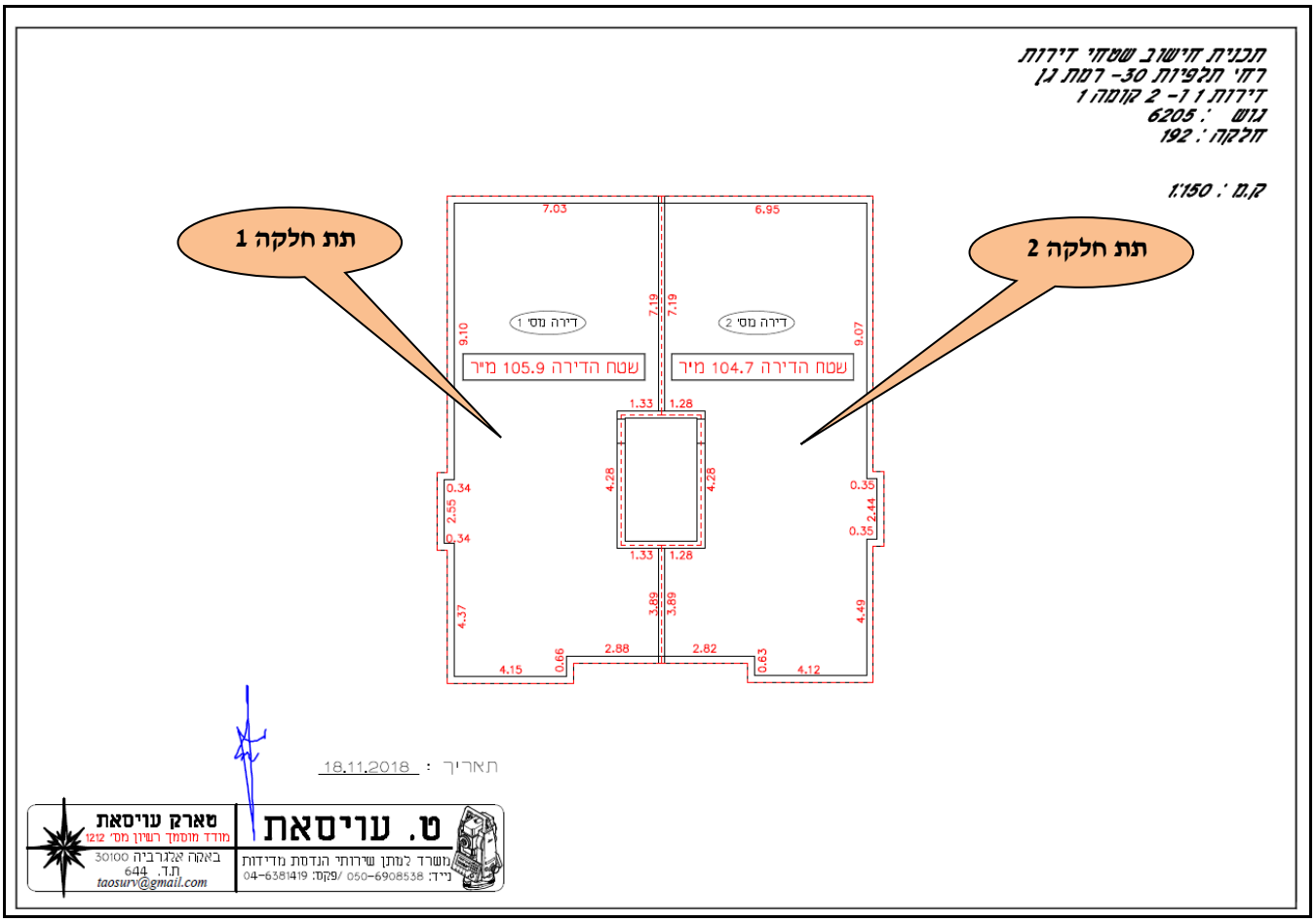
זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 .27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

RAN BERKOVSKI
REAL ESTATE APPRAISER
CIVIL ENGINEER (B.Sc)

חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

רן ברקובסקי
שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי

להלן תשריטי הדירות שבוצעו ע"י טארק עויסאת, מודד מוסמך, בתאריך 18/11/2018 :

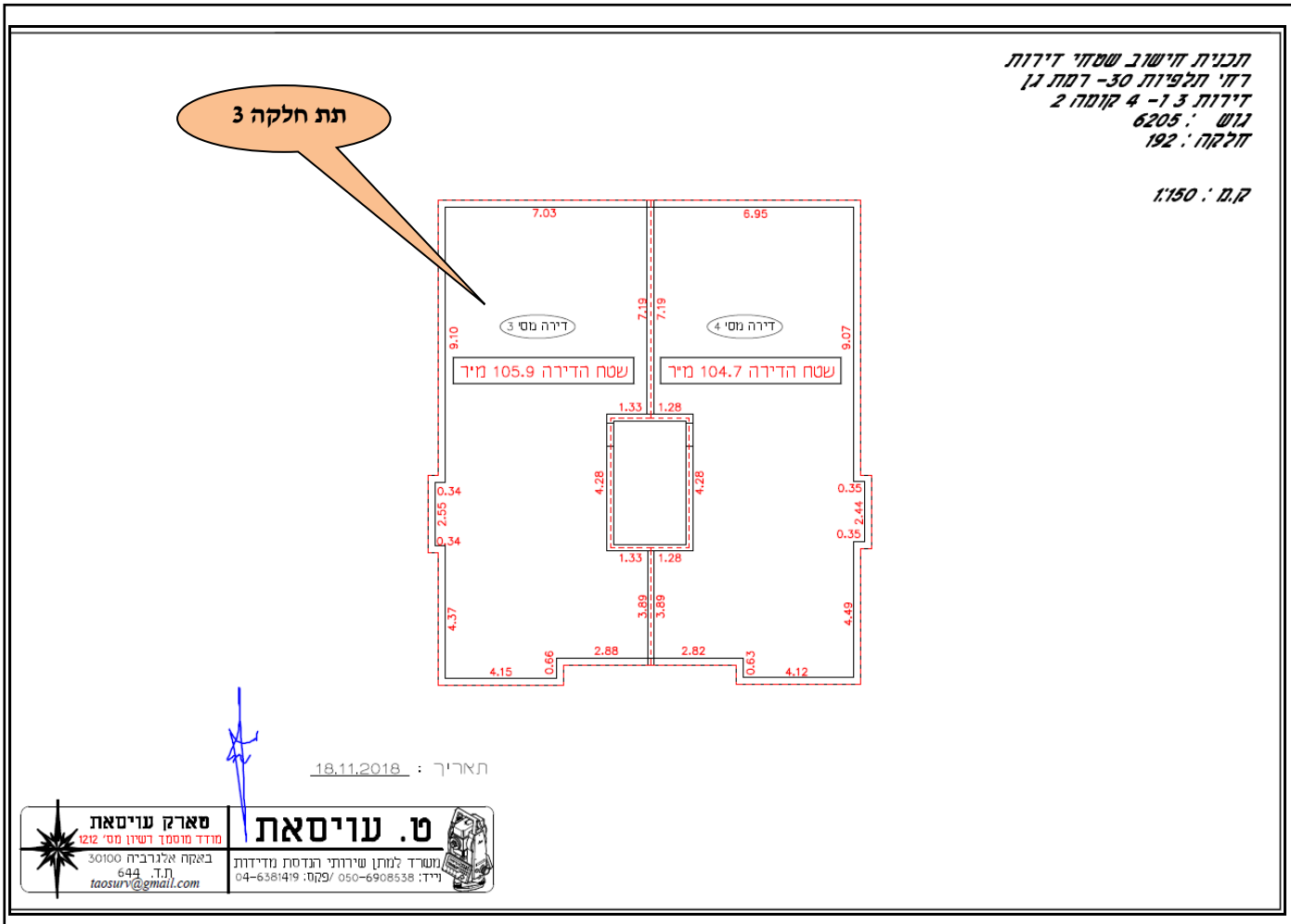


זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

RAN BERKOVSKI
REAL ESTATE APPRAISER
CIVIL ENGINEER (B.Sc)

חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

רן ברקובסקי
שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי



27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978 זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס'
ran@ranberko.com

11. תכנון ורישוי

11.1. תכנון

11.1.1. להלן פירוט תכניות עיקריות לנכס מאתר המקוון של עיריית רמת גן

הועדה המקומית תכנון ובניה – רמת גן
טופס מידע לפי סעיף 119א'
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965

תאריך: 03/02/2025

המידע המוצג בדף זה הינו כללי, לא מוסמך, לידיעה בלבד ואינו מתאים לשמש אסמכתא תקפה לכל עניין שהוא ולכל הליך על פי דין. עיריית רמת גן לא תישא בכל אחריות שהיא, מכל מין ומכל סוג שהוא, בגין הסתמכות על המידע המוצג בדף זה.
לקבלת מידע תכנוני מעודכן, רשמי ותקף, יש לפנות למחלקת תכנון - מדור מידע לציבור.

כתובת הנכס עליו מבוקש המידע:

רחוב: תלפיות **מס' בית:** 30

גוש: 6205 **חלק מחלקה:** 192
שטח רשום של חלקת המקור: 499 מ"ר

שטח מגרש מחושב גרפית: כ- 470 מ"ר

רשימת תכניות רלוונטיות לנתוני תכנון:

תכניות בתוקף	שם תכנית	פרסום הפקדה	פרסום תוקף	י.פ תוקף
506-1085653	רג/מק/340/ג/54 - תכנית העוגנים, רמת גן	18/09/2023	22/02/2024	12118
תמא / 40 / א / 1 / 1	תכנית מתאר ארצית למיגון (בניית מרחב מוגן דירתי)		12/12/2023	11892
תמא / 38 / 3 / א	תמא/38/3/א- שינוי הוראות בנושא חישוב שטחים במסלול הריסה ובניה מחדש		13/12/2016	7400
506-0197871	רג/340/ג/30/1 - ביטול תכנית רג/340/ג/30	24/04/2014	21/02/2016	7209
מק / 340 / ג / 21 / ב	שינוי הוראות בינוי בדירות מדרון	16/03/2008	17/12/2012	6515
340 / ג / 31	תנאים להקמת מבנים יבילים ארעיים	08/02/2010	14/11/2012	6496
תמא / 38 / 3	שינוי מס' 3 לתמא/38 - חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה		11/06/2012	6430
מק / 340 / ג / 38	קביעת צפיפות מגורים באזורים ב' ו-ג'	07/12/2009	24/06/2010	6101
תמא / 38 / 2	שינוי מס' 2 לתמא/38		10/03/2010	6069
מק / 340 / ג / 33	אפשרות הקטנת קו בנין קדמי ואחורי ב-1.40מ' מעל מפלס הכניסה באזורי מגורים	09/11/2008	16/03/2009	5931
מק / 340 / ג / 3 / 2	קביעת גובה מרתף בכל איזורי המגורים בהן לא צוין במפורש גובה קומת המרתף	06/04/2008	05/08/2008	5837

1

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

תמא / 38 / 1 / א	שינוי מס' 1 לתמא/38		16/08/2007	5704
340 / ג / 3 / 1	ביטול חובת הודעה לבעלי מגרשים גובלים על מרתפים עד ק.ב. אפס	19/06/2005	15/02/2007	5629
מק / 340 / ג / 21 / א	שינוי לתכנית הגדלת חדרים על הגג-שינוי הוראות בינוי ע"י העברת זכויות בין הקומות	06/04/2006	30/07/2006	5561
מק / 340 / ג / 19	ביטול חישוב 48 מ"ר של ח' מדרגות כשטח עיקרי	19/06/2005	24/02/2006	5462
340 / ג / 15	מחסנים דירתיים	29/03/2005	16/02/2006	5495
340 / ג / 21	הגדלת חדרי יציאה לגג	31/08/2005	12/01/2006	5480
מק / 340 / ג / 11 / 1	תיקון העברת זכויות מקומה לקומה	09/01/2005	31/05/2005	5402
תמא / 38	חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה		18/05/2005	5397
מק / 340 / ג / 17	"משמרת מים"	12/06/2003	29/04/2004	5293
מק / 340 / ג / 11	הכללת ההקלות לחישוב אחוזי הבניה בפועל	09/11/1999	04/02/2001	4957
מק / 340 / ג / 10	מעליות לבניין קיים	05/11/1996	30/01/1997	4486
מק / 340 / ג / 8	תוספת אחוזי בניה להרחבות דיור באזורי מגורים ב' ו-ג'.	09/06/1996	24/10/1996	4451
מק / 340 / ג / 9	תוספת 2 יח"ד על כל יח"ד להריסה	30/06/1996	24/10/1996	4451
מק / 340 / ג / 6	הקטנת מגרש מינימלי	22/02/1996	28/05/1996	4413
340 / ג / 4	תכנית לבתי אבות	03/09/1992	02/01/1993	4085
340 / ג / 3	תכנית מרתפים	30/05/1991	08/10/1992	4047
340 / ג / 1	בניה על גגות	26/04/1984	29/03/1985	3181
340 / ג	הכללת אחוזי המרפסות בסה"כ האחוזים	18/10/1979	14/08/1980	2651
340	תכנית מתאר רמת-גן	29/01/1970	27/12/1979	2591

רשימת תוכניות בהפקדה אשר חלות על החלקה:

תכניות בהפקדה	שם תכנית	יעוד התוכנית	תאריך הפקדה	י.פ.
מק / 340 / ג / 39	חיוב נטיעת עצים חדשים בפרוייקטים לבניה	תכנית כללית/נושאית	18/08/2010	6126

27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978 זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס'
ran@ranberko.com

תכנית בהכנה: תכנית מס' 506-0966085 - תלפיות 30 רמת גן

שלבי טיפול בתכנית[5] : בדיקת קיום תנאי סף 05/04/2022

תכנית התחדשות עירונית מפורטת עבור הבניין ברחוב תלפיות 30

התוכנית המפורטת עבור בניין בתלפיות 30 נועדה לאפשר התחדשות עירונית במסגרת הריסה ובניה תכנית נקודתית, לתכנון בניין למגורים בן 9 קומות (כולל קומת קרקע) + חדרי יציאה לגג, 4 קומות מרתף ו 23 יח"ד
בקומת הקרקע לאפשר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל אל עבר שצ"פ במתחם עירוני עתידי, ויצירת זיקת הנאה למעבר תת קרקעי לרכבים לחניון מתחמי עתידי.

טבלת זכויות והוראות בניה :

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת											
				גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מגורים ג'	מגורים	1	תלפיות 30	(1)	(2) 2121	(3) 707	(4) 0	(5) 1696	(6) 4524	(1) 400	50.5	23	28.35	(7) 9	4	3	3	3

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	קו בנין (מטר)	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				קדמי	
מגורים ג'	מגורים	1	תלפיות 30	3	160

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. בקומת הקרקע יוקצו לפחות 30% מהשטחים המותרים לבניה לטובת שטחים משותפים וחללים טכניים עבור קומות המגורים.

(1) קומות קרקע + 8 + קומת גג חלקית - סה"כ 9 קומות + חדרי יציאה לגג

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 400% משטח בנוי קיים.

(2) 300%.

(3) 100%.

(4) 0.

(5) 340% משטח מגרש.

(6) 906.7% משטח מגרש.

(7) קומת כניסה + 8 קומות מגורים + קומת גג חלקית - סה"כ 9 קומות + חדרי יציאה לגג.

[5] בהתאם למידע המפורט באתר מידע תכנוני המקוון של מינהל התכנון.

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

11.1.2. <u>סיכום תכנון</u>

יעוד הקרקע: אזור מגורים ג'.

שטח החלקה לצורך חישוב זכויות: 470 מ"ר.

התראות לחלקה: אושרה מדיניות-תכנון מתחמים.

שטח עתיקות- יש לקבל אישור רשות העתיקות טרם הוצאת היתר בניה.

יש לתכנן מגרש זה עם מגרשים גובלים. הנחיות במחלקת תכנון.

יש להתקין בכל בנין דיפיבריליטור.

שטח מגרש מינימלי: 450 מ"ר.

סה"כ אחוזי בניה: 120%.

בבניינים קיימים בני שתי קומות על קומת קרקע או על קומת עמודים מפולשת והמסווגים באזורי מגורים ב' ו- ג' תותר הרחבה בכל קומה קיימת לשיפור המגורים לשטח רצפות כולל עד 40% בשטח החלקה.

שטחי שירות (לא כולל קומה מפולשת) :עד 65% מסך השטח העיקרי במבנה.

שטח דירת גג מינימלי (עיקרי), במקום חדרים על הגג: 75 מ"ר, השטח המבונה על הגג לא יעלה על 75% משטח הגג. הבניה על הגגות תהיה בנסיגה של 2 מ' מחזית הבניין ו- 1.5 מ' בחזית הצדדית והאחורית או עפ"י שיקול מהנדס העיר.

מספר קומות מעל קומת עמודים: 3.

מספר יח"ד למגרש מינימלי: 9.

במקומות בהם נקבע בניין להריסה, רשאית הועדה לאשר 2 יח"ד נוספות על כל יח"ד המיועדת להריסה.

מחסנים: בבנייה חדשה ניתן יהיה לבנות מחסן בשטח מירבי 6 מ"ר נטו לכל יח"ד בתוך הדירה אשר יהא חלק בלתי נפרד ממנה.

מרתף: גובה קומת מרתף עליונה נטו- 4 מ', גובה קומות מרתף תחתונות- עד 3.5 מ', ניתן יהיה להקים קומת מרתף עד גבולות המגרש (קו בנין 0) על מנת לאפשר גישה לחנייה וחנייה במרתף.

חדר יציאה לגג ליח"ד עליונה: 40 מ"ר או 50% משטחה העיקרי של הדירה, לפי הקטן מבניהם. שטח זה הינו שטח עיקרי.

קווי בניין: לחזית - 5 מ', לצד- יקבעו בהתאם לרוחב החזית (לבניה חדשה), לאחור - 5 מ'.

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 .ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978 27
ran@ranberko.com

הערה: כל הנתונים לעיל עפ"י המידע שנמסר ע"י אתר עיריית רמת גן.
המצב התכנוני המובא כאן הינו אינפורמטיבי בלבד.
כל החלטה לגבי מתן היתר בניה, היקף הבניה והשימושים המותרים יקבעו על ידי הרשויות המוסמכות.

11.1.3. <u>בדיקת זכויות בניה עפ"י תכניות בניין עיר בתוקף</u>:

עפ"י מסמך תחשיב זכויות מיום 16/05/2024, החתום ע"י אדריכל משה אלפסי, להלן זכויות בניה עפ"י תכניות בניין עיר בתוקף:

M
EL
ARCHITECTS

16.5.24

הנדון: זכות ע"פ תכנית: רג\מק\340\ג\11

תלפיות 30 רמת גן – גוש:6205 חלקה:192



M
EL
ARCHITECTS

054-9372912 moshe@mel-arch.com חפץ חיים 8 תל אביב

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

M
EL
ARCHITECTS

שטח מגרש – 470 מ"ר

מצב קיים – שטחים בנויים בפועל – עיקרי + שרות

	אחוז	מ"ר	תב"ע
קומת קרקע	6.5%	30	340 /רג
קומה 1	46.3%	219	340 /רג
קומה 2	46.3%	219	340 /רג
קומה 3	46.3%	219	340 /רג
גג	4.5%	20	340 /רג
סה"כ	**150.5%**	**707**	

מצב מוצע – תוספת קומות

תוספת קומות		**שטח**	**תב"ע**
תוספת קומות	2	190*2=380	**רג\מק\340\ג\11** **לפי סעיף 9ה**
תוספת קומת גג שטח מבונה (לא זכויות זכויות לפי 40 מ"ר ליח"ד או 50% משטח דירה לפי הקטן מבניהם)	שטח מבונה בנסיגה : 2 לפנים, 1.5 לאחור ולצד או 75% משטח הגג (לא זכויות בניה)	80	**רג\מק\340\ג\11** **21\ג\340**
סגירת קומת עמודים	שטח לדירה כ 80 מ"ר	80	**תמ"א 38**
סה"כ		**540**	**לא כולל שרות**

M
EL
ARCHITECTS

054-9372912 moshe@mel-arch.com חפץ חיים 8 תל אביב

27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978 זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס'
ran@ranberko.com

M
EL
ARCHITECTS

שטחי שרות קיים + מוצע – מוערך

שטחי שרות	גודל \ כמות	מ"ר
מבואה	1	20
חדרי מדרגות	29*7	203
חדרים טכניים	חדר אשפה\עגלות	30
פיר מעלית	1	4
לסה"כ הבניין קיים + מוצע		**257**

ממ"ים (כלול בשטח פלדלת)	**16**	**192**

סה"כ שטחים עיקריים קיים + מוצע	**1132**
סה"כ שטחי שרות קיים + מוצע	**257**

יח"ד		מתב"ע
6	קיימות	רג/ 340
1	בקרקע	רג\מק\340\ג\11 , מכפיל 2.6
8	בקומות טיפוסיות	רג\מק\340\ג\11, מכפיל 2.6
1	בגג	רג\מק\340\ג\11, מכפיל 2.6
סה"כ: 16		

M
EL
ARCHITECTS

054-9372912 moshe@mel-arch.com חפץ חיים 8 תל אביב

27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978 זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס'
ran@ranberko.com

M
EL
ARCHITECTS

טבלת סיכום שטחים		
	עיקרי + ממ"דים (מ"ר)	שרות לא כולל ממ"דים(מ"ר)
מצב קיים	592	115 (מוערך)
מצב מוצע	540	142
סה"כ קיים + מוצע	**1132**	**257**

- תוספת 2 קומות נוספות לפי תכנית רג\מק\340\ג\11 סעיף 9ה.
- תוספות בניה וממד"ים טעונים אישור מחלקת הרישוי והוועדה המקומית לתכנון ובניה.
- ע"פ תכנית רג\מק\340\ג\11 ניתן מיצוי מלא לכל ההקלות בנושא זכויות הבניה (לא ינתנו הקלות נוספות לזכויות)
- ע"פ תכנית רג\מק\340\ג\11 ניתן לנייד זכויות בין קומה לקומה.
- ע"פ תכנית רג\מק\340\ג\11 ניתן לבנות חדרים על הגג או לחילופין דירות נוספות על הגג , ללא שינוי בזכויות הבניה.

בברכה.

משה אלפסי
אדריכל

משה אלפסי
א ד ר י כ ל
ר. 33265926

M
EL
ARCHITECTS

054-9372912 moshe@mel-arch.com חפץ חיים 8 תל אביב

27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978 זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס'
ran@ranberko.com

11.2. <u>רישוי</u>

מעיון בתיק הבניין של הנכס באתר המקוון של עיריית רמת גן,
נמצאו המסמכים הבאים:

11.2.1. <u>היתר בניה 2495 מיום 27/12/1976 בצירוף תכנית חתומה</u>

המתיר להקים בנין מגורים בן 3 קומות על גבי עמודים, המכיל 6 דירות בנות 4 חדרים ונוחיות כ"א, בשטח כולל של 493.86 מ"ר, מקלט ו- 6 מקומות חנייה.

11.2.2. <u>תעודת גמר מס' 2832 מיום 28/9/1978</u>

הבניין נבנה לפי היתרים 2495 מיום 27/12/1976 והיתר מס' 2939 מיום 30/01/1978, ומותר להשתמש בו למטרות המפורטות בהיתר.

11.2.3. <u>היתר בניה מס' 7671 מיום 01/07/1990 בצירוף תכנית חתומה</u>

המתיר להקים חדר בקומת הגג כולל שירותים בשטח 22.91 מ"ר ושינויים פנימיים.

11.2.4. <u>בקשה למתן היתר בהתאם לתמ"א/38 על תיקוניה</u>

בקשה להריסת בנין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע 6 יח"ד.
בנייה מחדש בניין בן 7 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית (9 קומות ברוטו), מעל 3 מרתפי חניה הכוללים 22 חניות.
סה"כ 21 יח"ד מתוכן 1 בקומת הקרקע ו- 2 יח"ד בקומת הגג.

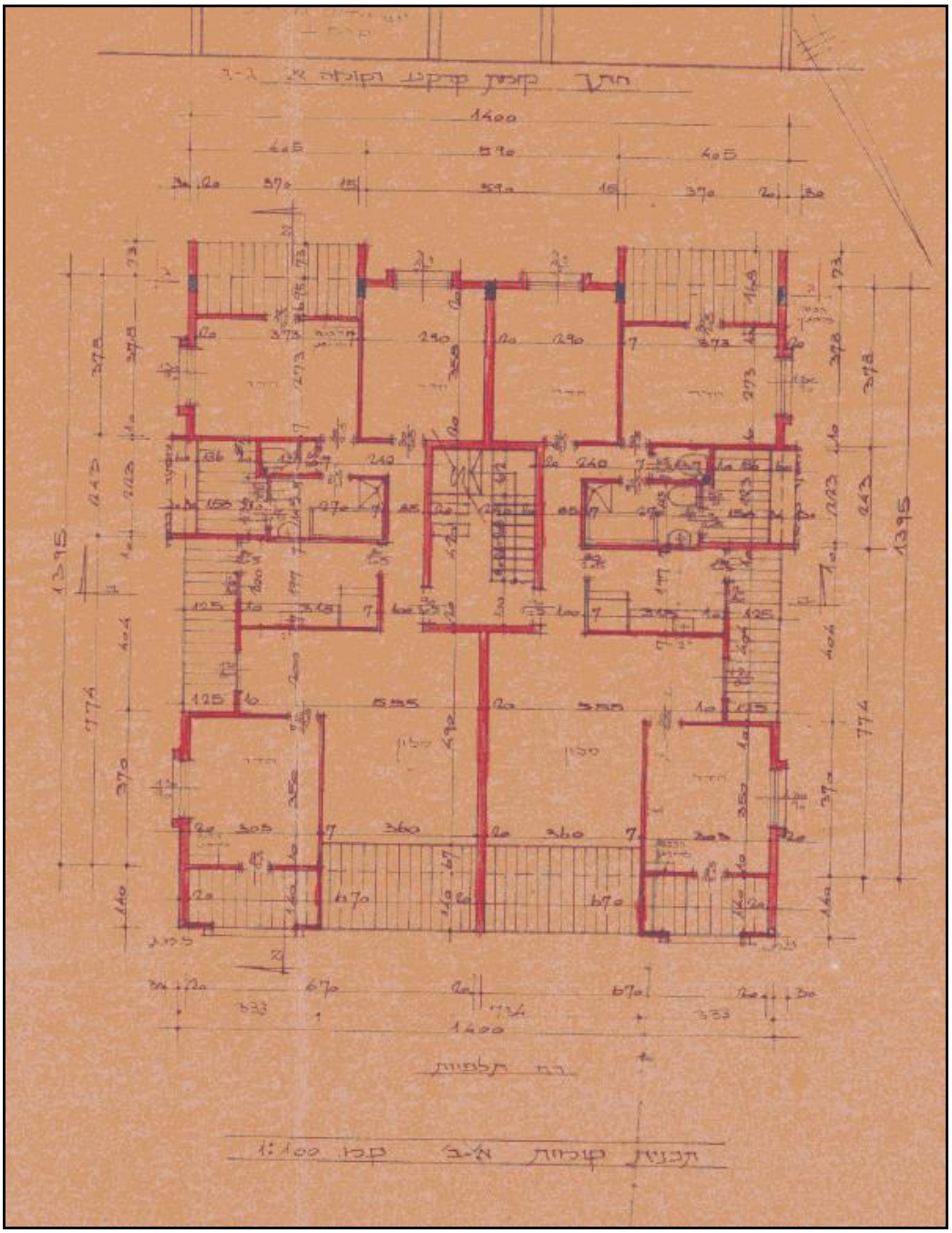
11.2.5. התאמות להיתרי בניה:

11.2.5.1. תתי חלקות 1 ו-2 בקומה ראשונה- הדירה בנויה בהתאם לתכנית מאושרת למעט צירוף שטח המרפסות לשטח הדירה ושינויים פנימיים.

11.2.5.2. תת חלקה 3- הדירה בנויה בהתאם לתכנית מאושרת, למעט חלוקתה ל- 2 יח"ד ללא היתר, צירוף שטח המרפסות לשטח הדירה ושינויים פנימיים.

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

<u>תכנית קומות א' - ב' (מתכנית חתומה המצורפת להיתר בניה מס' 2495)</u>



זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

11.3. <u>אתר עתיקות</u>[6]

על פי בדיקה באתר רשות העתיקות עולה כי המקרקעין נופלים בתחום אתר עתיקות מוכרז כדין וחלים עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
אין לבצע כל פעולה באתר ללא קבלת אישור ממנהל רשות העתיקות.
מספר אתר: 1013/0, שם אתר: רמת גן.

11.4. <u>היטל השבחה</u>

נכון למועד הקובע של חוות הדעת לא חלה חבות בהיטל השבחה.

הערת הח"מ: תחשיב היטל ההשבחה הינו אומדן בלבד ויתכנו פערים בין אומדן זה לבין היטל ההשבחה שיבוקש בפועל, וזאת בשל גישות השומה השונות.
למען הסר ספק, יובהר כי, רק לאחר קבלת שומת הועדה המקומית לתכנון ובניה "רמת גן" יתברר סכום היטל ההשבחה באופן סופי.

[6] לאור בניין ותיק קיים לא הובא בחשבון באומדן השווי הפחתה בגין עלויות טיפול בעתיקות במידה וימצאו בהתאם להנחיות רשות העתיקות.

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

12. **<u>גישות השומה</u>**

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת נכס מקרקעין:

12.1. <u>גישת השוואה</u> מבוססת על ניתוח עסקאות בנכסים דומים והתאמתן לנכס הנישום מבחינת מיקום, אופי, רמת סיכון ומידת סחירות.

12.2. <u>גישת היוון ההכנסות</u> מבוססת על היוון ההכנסה העשויה להתקבל מהנכס לאורך זמן בהתחשב בשער ריבית הנקבע בהתאם לאופי הנכס ורמת הסיכון שבו וגורמים נוספים.

12.3. <u>גישת העלות</u> מבוססת על העלות הצפויה לבניית נכס דומה לנכס הנישום כלומר סיכום של שווי הקרקע, עלות ההקמה וההשבחות בניכוי פחת.

מקובל לבצע שילוב והתאמת נתונים ממספר גישות וזאת בהתאם למטרת השומה ואופי הנכס.

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 .27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

13. **<u>קריטריונים לשומה</u>**

13.1. בשומת הנכס המתואר לעיל נשקל השימוש בגישות השומה האמורות.
בהתחשב במטרת השומה ואופי המקרקעין הושם דגש מיוחד לתוצאה שנתקבלה בגישת ההשוואה.

13.2. בהערכת שווי זכויות הבעלות בנכס הובאו בחשבון הנקודות הבאות:

13.2.1. מיקום הנכס ואופי הסביבה - רח' תלפיות 30, שכונת הגפן, רמת גן.

13.2.2. שטחי הנכס וחלוקתם - בהתאם להיתרי הבניה ולתשריט בית משותף.

13.2.3. רמת הבניה ומצבו הפיסי והתחזוקתי של הנכס והבניין.

13.2.4. המצב המשפטי כמפורט בסעיף 7 לחוות הדעת.

13.2.5. המצב התכנוני והרישוי כמפורט בסעיף 11 לחוות הדעת.

13.2.6. באומדן השווי בוצעה הפחתה בגין עלויות התאמה להיתר לתת חלקה 3 בגין חלוקת הדירה ל-2 יח"ד.

13.2.7. עסקאות לנכסים דומים בסביבה, תוך ביצוע התאמות שמאיות.

13.2.8. המצב השורר כיום בשוק המקרקעין.

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 .27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

14. נתונים להערכת השווי ותחשיבים

14.1. נתונים להערכת שווי - עסקאות מכר לדירות מגורים מאתר רשות המיסים

תאריך עסקה	גוש/חלקה/ תת חלקה	כתובת	שנת בניה	מס' חדרים	שטח רשום (מ"ר)	שטח בנוי (מ"ר)	קומה	מחיר מכירה (ש"ח)	שווי למ"ר רשום כ- (ש"ח)	שווי למ"ר בנוי כ- (ש"ח)
08/01/25	6204/184/1	מבוא הרימון 6	1960	2.5	53	67	1/3	2,300,000	43,400	34,330
09/12/24	6205/337/9	גאולים 10	1970	2.5	48	62	3/3	2,300,000	47,920	37,100
28/11/24	6205/577/9	פני הגבעה 7	1960	2	44	47	3/3	2,000,000	45,450	42,550
13/11/24	6205/625/5	רוקח 9*	1960	4	80	100	2/3	3,030,000	37,880	30,300
04/11/24	6205/506/9	הדר 8	1950	3	54	59	1/3	2,325,000	43,060	39,410
15/08/24	6204/550/22	המבדיל 14*	1960	3	57	79	3/3	2,650,000	46,490	33,540
06/08/24	6205/328/8	סטרומה 2/חרות 50	1960	3	60	79	2/2	2,770,000	46,170	35,060
02/06/24	6205/474/4	חרות 26	1950	3	65	71	2/2	2,690,000	41,380	37,890
08/05/24	6205/46/5	רוקח 18	1960	3	92		1/3	2,900,000	31,520	
28/02/24	6205/697/8	הגפן 18	1970	3.5	72	90	3/4	2,850,000	39,580	31,670
14/01/24	6205/80/10	הגפן 17 **	1950	2	50	60	2/3	2,250,000	45,000	37,500
04/01/24	6205/351/9	סטרומה 7	1950	2.5	53	65	2/3	2,510,000	47,360	38,620
10/12/23	6205/358/9	המבדיל 13	1960	3.5	57	75	3/3	2,535,000	44,470	33,800
30/11/23	6205/352/7	המבדיל 19	1960	2.5	50	66	1/3	2,225,000	44,500	33,712
22/11/23	6205/192/1	תלפיות 30*	1978	4	75.4	104	1/3	2,875,000	38,130	27,640
16/07/23	6205/116/2	פני הגבעה 9*	1985	3	56		1/3	2,100,000	37,500	
06/07/23	6205/184/3	מבוא הרימון 6	1960	2.5	53	67	1/3	2,300,000	43,400	34,330
08/06/23	6205/173/8	פני הגבעה 10	1970	3	56	70	2/3	2,575,000	45,980	36,790
17/05/23	6205/102/11	פני הגבעה 2/ אבא הלל 52**	1950	2	56	63	3/3	2,500,000	44,640	39,680
21/02/23	6205/135/15	תלפיות 36**	1950	2	51	59	2/2	2,070,000	40,590	35,090
09/01/23	6205/623/9	הדקלים 10	1960	3	59		3/3	2,650,000	44,920	

* כולל מקום חניה

** מעל חזית מסחרית.

הערת החו"מ: עסקה בכתובת תלפיות 30 מהווה אחת מהדירות הכלולות בנכס הנדון.

14.2. התאמת הנתונים לנכסים הנישומים

בהתייחס לנתוני עסקאות בסביבה הקרובה, שווי מתאים לדירות מגורים ותיקות בגבולות שבין 37,000 ש"ח\מ"ר - 45,000 ש"ח\מ"ר לשטח רשום.

השווי המתאים לדירות הנישומות בהתחשב בשטחן, מיקומן, הקומה, צורתן, מצבן הפיסי והתחזוקתי, מצבו הפיסי והתחזוקתי של הבניין, הינו בגבולות 41,000 ש"ח\מ"ר לשטח רשום.

השווי למ"ר כולל מקום חניה.

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

14.3. תחשיב לתאריך 31/12/2024

<u>תת חלקה 1</u>		
שווי שטח רשום	75.4 מ״ר X 41,000 ש״ח\מ״ר	3,091,400 ש״ח
<u>תת חלקה 2</u>		
שווי שטח רשום	75.4 מ״ר X 41,000 ש״ח\מ״ר	3,091,400 ש״ח
<u>תת חלקה 3</u>		
שווי שטח רשום	75.4 מ״ר X 41,000 ש״ח\מ״ר	3,091,400 ש״ח
הפחתה עלויות התאמה להיתר		<u>(50,000 ש״ח)</u>
סה״כ		3,041,400 ש״ח
סה״כ שווי		**9,224,200 ש״ח**
סה״כ שווי (במעוגל)		**9,224,000 ש״ח**

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס׳ 03-7256978 .27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

14.4. **<u>תחשיב שווי דירות התמורה נכון למועד הקובע של חוות הדעת</u>**[7]**:**

14.4.1. <u>נתונים להערכת שווי - עסקאות מכר לדירות חדשות מאתר רשות המיסים</u>

תאריך עסקה	גוש/חלקה/ תת חלקה	כתובת	שנת בניה	מס' חדרים	שטח בנוי (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	קומה	מחיר מכירה (ש"ח)	שווי למ"ר בנוי כ- (ש"ח)
29/12/24	6205/584	הדקלים 15	2024	4	98	12	3/22	3,709,023	36,080
10/12/24	6205/584	הדקלים 15	2024	3	71	12	5/22	2,617,023	34,525
10/12/24	6205/584	הדקלים 15	2024	3	71	12	9/22	2,739,523	36,140
08/08/24	6205/751/20	פני הגבעה 27	2021	3.5	75	12	6/8	3,285,000	41,165
24/06/24	6205/53	הגפן 12	2024	3	70	12	3/9	3,170,000	42,380
10/06/24	6205/478/3	חרות 22	2021	5	113	12	1/9	3,959,200	33,610
28/02/24	6205/478/13	חרות 22	2021	5	113	12	3/9	4,109,200	34,880
30/01/24	6205/584	הדקלים 17	2024	3	71	12	6/22	2,623,788	34,614
25/01/24	6205/784/18	רוקח 29	2020	4	88	12	6/9	3,880,000	41,810
15/01/24	6205/584	הדקלים 15	2024	3	71	12	9/22	2,716,788	35,840
28/12/23	6205/584	הדקלים 15	2024	3	71	12	2/22	2,508,788	33,100
27/12/23	6205/584	הדקלים 15	2024	5	113	12	3/22	3,908,788	33,180
21/11/23	6205/584	הדקלים 15	2024	4	95	12	3/22	3,336,288	33,430
21/11/23	6205/584	הדקלים 15	2024	3	78	12	3/22	2,606,288	33,430
26/07/23	6205/751/22	פני הגבעה 27*	2021	3	62	12	7/8	2,720,000	31,480
16/07/23	6205/786	רוקח 17	2020	3	61	12	5/9	2,450,000	37,230

מקדם שווי מרפסת- 0.4.

שווי למ"ר מגלם מקום חניה.

* 2 מקומות חניה (שווי למ"ר בניכוי חניה נוספת לפי 150,000 ש"ח\יח').

14.4.2. <u>התאמת הנתונים לנכסים הנישומים</u>

בהתייחס לנתוני עסקאות בסביבה הקרובה, שווי מתאים לדירות מגורים חדשות בגבולות שבין 35,000 ש"ח\מ"ר - 42,000 ש"ח\מ"ר <u>לשטח בנוי</u>.

השווי המתאים לדירות הנישומות בהתחשב בשטחן, מיקומן, הקומה, צורתן, ורמת גמר המתוכננת התואמת דירות חדשות באזור הינו

לדירות בשטח כ- 50-60 מ"ר בגבולות 42,000 ש"ח\מ"ר <u>לשטח בנוי</u>.

לדירות בשטח כ- 100 מ"ר בגבולות 36,000 ש"ח\מ"ר <u>לשטח בנוי</u>.

השווי למ"ר מגלם מקום חניה ומחסן.

[7] כמפורט בסעיף 7.4 לחוות הדעת. בכפוף לקבלת היתר בניה וטופס 4. לא נכלל בשווי השוק שנאמד בחוות דעת זו.

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

14.4.3. <u>תחשיב שווי דירות התמורה</u>

<u>דירה 6 בקומה 3</u>

שווי שטח דירה	48 מ״ר X 42,000 ש״ח\מ״ר	2,016,000 ש״ח
שווי שטח מרפסת	7 מ״ר X 42,000 ש״ח\מ״ר X 0.4 (מ. מרפסת)	<u>117,600 ש״ח</u>
סה״כ		2,133,600 ש״ח

<u>דירה 13 בקומה 5</u>

שווי שטח דירה	56 מ״ר X 42,000 ש״ח\מ״ר	2,352,000 ש״ח
שווי שטח מרפסת	7 מ״ר X 42,000 ש״ח\מ״ר X 0.4 (מ. מרפסת)	<u>117,600 ש״ח</u>
סה״כ		2,469,600 ש״ח

<u>דירה 15 בקומה 6</u>

שווי שטח דירה	102 מ״ר X 36,000 ש״ח\מ״ר	3,672,000 ש״ח
שווי שטח מרפסת	7 מ״ר X 36,000 ש״ח\מ״ר X 0.4 (מ. מרפסת)	<u>100,800 ש״ח</u>
סה״כ		3,772,800 ש״ח

<u>דירה 16 בקומה 6</u>

שווי שטח דירה	102 מ״ר X 36,000 ש״ח\מ״ר	3,672,000 ש״ח
שווי שטח מרפסת	7 מ״ר X 36,000 ש״ח\מ״ר X 0.4 (מ. מרפסת)	<u>100,800 ש״ח</u>
סה״כ		3,772,800 ש״ח

סה״כ שווי	**12,148,800 ש״ח**
סה״כ שווי (במעוגל)	**12,150,000 ש״ח**

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס׳ 03-7256978 .27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

15. **<u>השומה - שווי שוק</u>**

בשים לב ובכפוף לכל האמור לעיל הנני שם לתאריך 31/12/2024 את שווי זכויות הבעלות בנכס המתואר לעיל בגבולות **<u>9,224,000</u> ש"ח (תשעה מיליון מאתיים עשרים וארבעה אלף)**.

השומה עוצבה בהנחה שהנכס ריק, פנוי וחופשי מכל חוב מחזיק או שעבוד ובבעלות מלאה.

16. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי במקרקעין נשוא השומה,
בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.
הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966
ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

בכבוד רב,

רן ברקובסקי
שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי



זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 .27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 02/02/2025
ד' שבט תשפ"ה
שעה: 18:39

נסח מס' 40738

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 6205 חלקה: 192

הרכוש המשותף

	רשויות	שטח במ"ר			תת חלקות	תקנון	שטר יוצר		תיק בית משותף
	עיריית רמת גן	499			7	מוסכם	5384/1979		51/79

חכירות

	שכירות	עירית רמת-גן			בשלמות	5384/1979/1
	רמה: ראשית				**חלק בנכס:**	חלק במקרקעין

הערות

	הערת אזהרה תמ"א 38	כרם (ר.ו.) - יזמות והתחדשות עירונית בע"מ	חברה	512506759		40899/2018/1
		הערות: תמ"א 38				

תת חלקה 1

	שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
	75.40	ראשונה				1/6

הצמדות

	סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
	ו	אדום	חניה		12.50

בעלויות

	מכר	וינברג משה	ת.ז	008409476	1 / 2	27885/2024/1
	מכר ללא תמורה	וינברג משה	ת.ז	008409476	321 / 2500	47687/2024/1
	עודף	וינברג נילי	ת.ז	008320392	929 / 2500	47687/2024/2

משכנתאות

	משכנתה	אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ	חברה	516154069	בשלמות	63015/2024/1
	דרגה: ראשונה	**הערות:** ביחד עם גוש 6205/192/1,2,3				

הערות

	הערה					40899/2018/2
		הערות: ראה הערה ברכוש המשותף (תמ"א 38)				

	הערת אזהרה תמ"א 38	כרם (ר.ו.) - יזמות והתחדשות עירונית בע"מ	חברה	512506759		43466/2018/1

	הערת אזהרה סעיף 126	אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ	חברה	516154069		61027/2024/1

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 02/02/2025
ד' שבט תשפ"ה
שעה: 18:39

נסח מס' 40738

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 6205 חלקה: 192

הלוויים:	מ.ע.ג.ן - יעוץ וניהול נכסים בע"מ	

תת חלקה 2

	שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
	75.40	ראשונה				1/6

הצמדות

	סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
	א	צהוב	חניה		12.50

בעלויות

	מכר ללא תמורה	וינברג משה	ת.ז	008409476	1 / 2	27832/2024/3
	מכר ללא תמורה	וינברג משה	ת.ז	008409476	321 / 2500	47689/2024/1
	עודף	וינברג נילי	ת.ז	008320392	929 / 2500	47689/2024/2

משכנתאות

	משכנתה	אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ	חברה	516154069	בשלמות	63015/2024/1
	דרגה: ראשונה	**הערות:** ביחד עם גוש 6205/192/1,2,3				

הערות

	הערה					40899/2018/2
		הערות: ראה הערה ברכוש המשותף (תמ"א 38)				
	הערת אזהרה תמ"א 38	כרם (ר.ו.) - יזמות והתחדשות עירונית בע"מ	חברה	512506759		43466/2018/1
	הערת אזהרה סעיף 126	אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ	חברה	516154069		61025/2024/1
		הלוויים: מ.ע.ג.ן - יעוץ וניהול נכסים בע"מ				

תת חלקה 3

	שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
	75.40	שניה				1/6

הצמדות

	סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
	ג	כחול	חניה		12.14

עמוד 2 מתוך 5

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 02/02/2025
ד' שבט תשפ"ה
שעה: 18:39

נסח מס' 40738

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 6205 חלקה: 192

בעלויות

מכר ללא תמורה	וינברג משה	ת.ז	008409476	1 / 2	27832/2024/5	
מכר ללא תמורה	וינברג משה	ת.ז	008409476	321 / 2500	47688/2024/1	
עודף	וינברג נילי	ת.ז	0832039	929 / 2500	47688/2024/2	

משכנתאות

משכנתה	אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ	חברה	516154069	בשלמות	63015/2024/1	
דרגה: ראשונה	**הערות:** ביחד עם גוש 6205/192/1,2,3					

הערות

הערה					40899/2018/2	
	הערות: ראה הערה ברכוש המשותף (תמ"א 38)					

הערת אזהרה תמ"א 38	כרם (ר.ו.) - יזמות והתחדשות עירונית בע"מ	חברה	512506759		43466/2018/1	

הערת אזהרה סעיף 126	אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ	חברה	516154069		61026/2024/1	
	הלווים: מ.ע.ג.ן - יעוץ וניהול נכסים בע"מ					

תת חלקה 4

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
75.40	שניה				1/6

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
ב	ירוק	חניה		12.50

בעלויות

מכר	לוי תקוה	ת.ז	4836911	1 / 2	14137/1980/8	
מכר ללא תמורה	לוי תקוה	ת.ז	4836911	1 / 2	15506/1997	

הערות

הערה					40899/2018/2	
	הערות: ראה הערה ברכוש המשותף (תמ"א 38)					

הערת אזהרה תמ"א 38	כרם (ר.ו.) - יזמות והתחדשות עירונית בע"מ	חברה	512506759		43466/2018/1	

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 02/02/2025
ד' שבט תשפ"ה
שעה: 18:39

נסח מס' 40738

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 6205 חלקה: 192

תת חלקה 5

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
75.40	שלישית				1/6

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
ד	חום	חניה		12.50
ז	חום	גג		88.50

בעלויות

שינוי שם	פאר קחלון אילנה	ת.ז	023695810	1 / 2		25090/2019/1
שינוי שם	פאר קחלון אילנה	ת.ז	023695810	1 / 2		25090/2019/1

הערות

הערה					40899/2018/2
הערות:	ראה הערה ברכוש המשותף (תמ"א 38)				

הערת אזהרה תמ"א 38	כרם (ר.ו.) - יזמות והתחדשות עירונית בע"מ	חברה	512506759		43466/2018/1

תת חלקה 6

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
75.18	שלישית				1/6

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
ה	כתום	חניה		12.50
ח	כתום	גג		88.50

בעלויות

מכר	גריסרו מרדכי	ת.ז	068553999	1 / 2		32704/2002/1
מכר	גריסרו ענת	ת.ז	057184533	1 / 2		32704/2002/1

הערות

הערה					40899/2018/2
הערות:	ראה הערה ברכוש המשותף (תמ"א 38)				

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 02/02/2025
ד' שבט תשפ"ה
שעה: 18:39

נסח מס' 40738

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

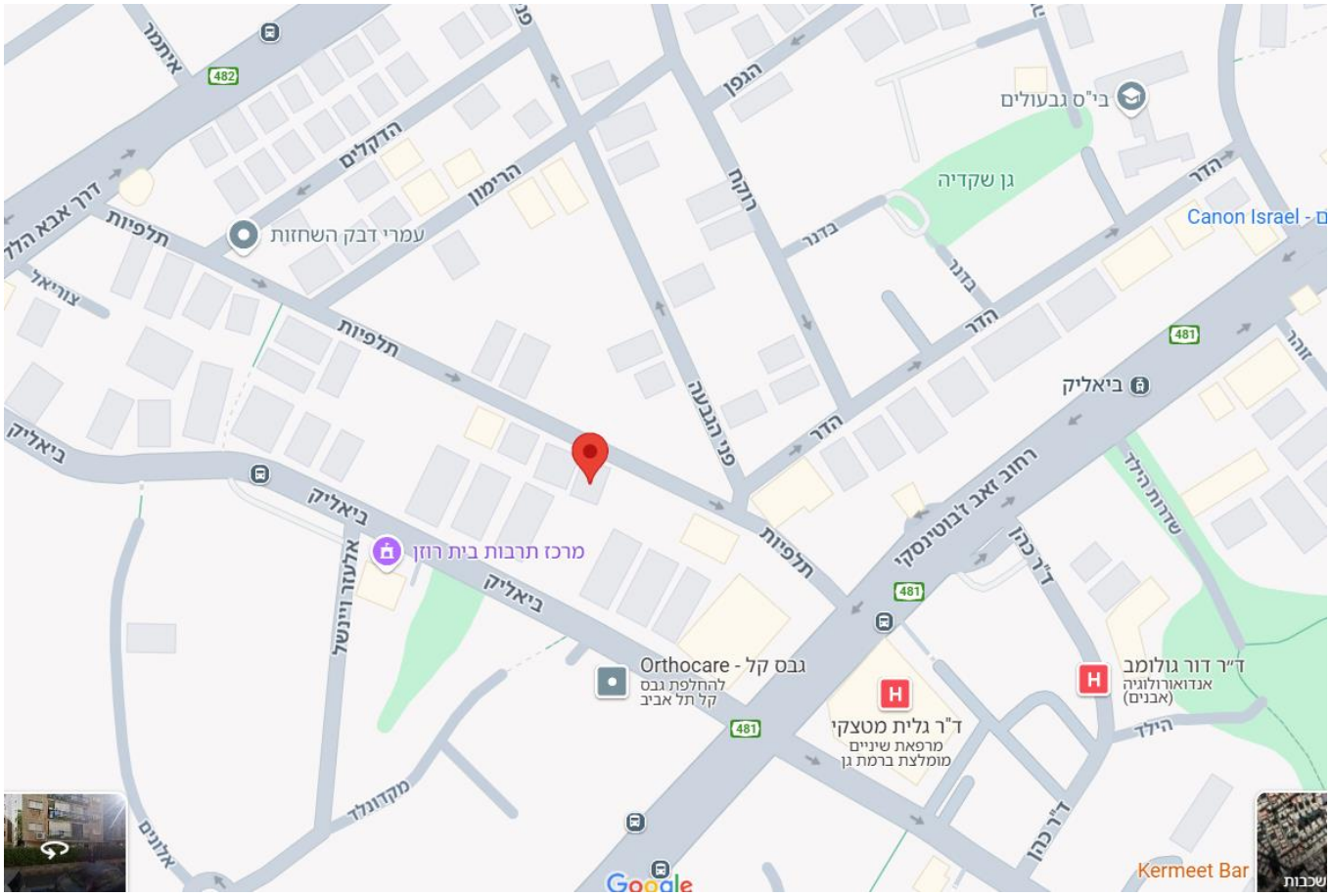
גוש: 6205 חלקה: 192

הערת אזהרה תמ"א 38	כרם (ר.ו.) - יזמות והתחדשות עירונית בע"מ	חברה	512506759		43466/2018/1

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com



זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

<u>תת חלקה 1</u>












<u>תת חלקה 2</u>

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 .27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com











זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ran@ranberko.com

<u>תת חלקה 3</u>











27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978 זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס'
ran@ranberko.com

ורד בניטה שמאות מקרקעין בע"מ
Vered Benita Real Estate Appraisal

שומת מקרקעין מקיפה

הערכת שווי זכות בעלות במקרקעין

רח' הושע 23-21, בני-ברק
חלקה 1245[1] גוש 6192



[1] מס' חלקה חדשה, חיבור של חלקות ישנות 406+407

תאריך : 2 פברואר 2025

לכבוד
מ.ו. השקעות בע"מ

הנדון : שומת מקרקעין מקיפה
הערכת שווי זכויות
רח' הושע 23-21, בני-ברק
חלקה 1245 בגוש 6192

1. <u>זהות המזמין ומטרת השומה:</u>

התבקשתי על ידי עו"ד, ד"ר גיא וינברג, בשם בעלי הזכויות בנכס הנדון, להעריך את "השווי ההוגן" של הזכויות במקרקעין הנדונים, וזאת לצורך הכללת חוות הדעת בדו"חות של מ.ו. השקעות בע"מ.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן :

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

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן מס' 17.1 של לשכת שמאי המקרקעין.
לא בוצעה כל הפחתה בגין צורך במימוש מהיר, בגין היטל השבחה ובגין כל סוגיית מס.

<u>הסכמה לפרסום :</u>

הנני נותנת בזאת את הסכמתי לפרסום וחוות דעתי זו תצורף לדו"חות של מ.ו. השקעות בע"מ וכן כי חוות הדעת תפורסם בציבור.

הצהרתי כי חוות הדעת ערוכה לפי תקן 17.1.

מגדלי Global Towers, דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
טל : 077-9330600 E-MAIL : vered@v-b.co.il

בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת, הנכס מוגדר כנדל"ן להשקעה, נכס מניב, ע"פ כללי דיווח כספי בינלאומי (IFRS), תקן חשבונאות בינלאומי IAS 40, IFRS 13. התקנים הללו הינם חלק מאסופה של תקנים חשבונאיים המהווים קווים מנחים למדידת שווי הוגן של נכסים לצרכים חשבונאיים במסגרת יישום כללים חשבונאיים בינלאומיים.
שווי הזכויות בנכס הוערכו ע"פ אומדן שווי שוק אשר אמור לבטא את התמורה הסבירה להתקבל במקרה של מכירת זכויות בנכס הנדון ממוכר ברצון לקונה ברצון, בתנאי השוק הקיימים כיום, כאשר הנכס פנוי וחופשי מכל חזקה ונקי מכל חוב, שעבוד וזכויות צד ג'.

שווי שוק ע"פ תקן IVS1 (Market Value Basis Of Valuation) הינו כדלקמן: "הסכום המוערך שבו ניתן להחליף נכס במועד הקובע להערכה בעסקה בין קונה מרצון למוכר מרצון שאינם קשורים, לאחר שיווק מתאים, כאשר שני הצדדים פועלים בצורה מושכלת, זהירה, וללא כפיה"

"The estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and willing seller in an arm's-length transaction after marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion".

הגדרת שווי שוק לפי תקן פיננסי בינלאומי IFRS 13 – "מחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או מחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה".

"The price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date (an exit price)".

חוות הדעת נערכה ע"פ תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), ע"פ הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי המקרקעין.

חוות הדעת נועדה למטרה לשמה הוזמנה בלבד, קרי לצורך קביעת אומדן שווי שוק של הנכס והכל בהתאם לנתונים אשר הוצגו בפניי.

אין להסתמך על חוות דעת זו אלא למטרה לשמה הוזמנה וע"י הגורם עבורו יועדה בלבד.

לא קיימות התניות לגבי שכר הטרחה עבור חוות דעת זו.

לא קיימים יחסי תלות בין הח"מ לבין מזמין חוות הדעת.

מגדלי Global Towers, דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
טל: 077-9330600 E-MAIL : vered@v-b.co.il

תו התקן והאיכות לשנת 2025

<u>תמצית פרטי השכלה וניסיון מקצועי</u>

שם המומחה:	ורד בניטה
השכלה:	בוגרת אוניברסיטת "בן גוריון" בהנדסת תעשיה וניהול B.s.c משנת 1991 , רשומה בפנקס המהנדסים, רישיון מספר 81887. מוסמכת במנהל עסקים M.B.A משנת 1996. שמאית מקרקעין משנת 2013 רישיון מספר 4115481.
2012 - היום	עוסקת בשמאות מקרקעין. בשנים 2012 – 2016 שמאית בכירה, במשרד "טרייסטמן שמאות מקרקעין בע"מ". בין היתר, הקימה וניהלה את מחלקת ליווי ופיקוח בנקאי לפרויקטים בבניה ועסקה במגוון רחב של שומות למטרות שונות: הערכות שווי לבטוחה תקן 19, הערכות שווי שוק לנכסים שונים בכל רחבי הארץ, הערכות שווי לצרכי IFRS , דו"חות אפס ותקן 21. החל משנת 2017 בעלת משרד עצמאי בתחום שמאות מקרקעין.
2012 - 2000	מרצה במכללות שונות (המרכז האוניברסיטאי אריאל, הקריה האקדמית קרית אונו, מכללת "רביבים" בי"ס להנדסאים) בתחום המתמטיקה ומערכות מידע.
2000 - 1992	מנתחת מערכות מידע, חברת בזק.

נתבקשתי לחוות דעתי בנוגע לשווי שוק של הנכס הנדון.

לא בוצעו הפחתות למיסוי והוצאות מימוש.

<u>הסכמות והצהרות</u>

- הנני נותנת בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תיכלל במסגרת הדוחות הכספיים של החברה וכן את הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.
- הנני מצהירה כי חוות הדעת נעשתה לפי מיטב הבנתי וידיעותיי המקצועיות וכי אין לי עניין אישי בנכס שבנדון ו/או בבעליו.

מגדלי Global Towers, דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
טל: 077-9330600 E-MAIL : vered@v-b.co.il

תו התקן והאיכות לשנת 2025

2. המועד הקובע

המועד הקובע לשומה – 31.12.24.

3. מועד ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ביום 23/01/2025, ע"י שירה כהן מתמחה במשרדינו.

4. פרטי הנכס

גוש	:	6192.
חלקה	:	1245.
שטח חלקות רשום	:	974 מ"ר.
מהות הנכס	:	בניין מגורים בן 6 קומות + קומת גג מעל קומת כניסה הכוללת 3 גני ילדים מעל מרתף חניה, המצוי בשלבי בניה. סה"כ 41 יח"ד.
כתובת	:	רח' הושע 23-21, בני ברק.
הזכויות במקרקעין	:	זכות בעלות, כמפורט בפרק המשפטי שלהלן.

מגדלי Global Towers, דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
טל: 077-9330600 E-MAIL : vered@v-b.co.il

תו התקן והאיכות לשנת 2025

5. <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס הנדון ממוקם בשכונת אהרונוביץ'- סוקולוב המצויה באזור הצפון-מזרחי של העיר בני ברק.
השכונה תחומה ברחובות ז'בוטינסקי מצפון, רבי עקיבא מדרום, סוקולוב ממערב ואהרונוביץ' ממזרח. רחובות אלו מהווים צירי תנועה ומסחר מרכזיים בעיר.

רחוב הושע הינו רחוב פנימי המחבר בין רח' אהרונוביץ' ממזרח לרח' הרב ש"ך ממערב. הרחוב הינו דו סטרי לתנועת כלי רכב בחלקו המזרחי וחד סטרי בחלקו המערבי.

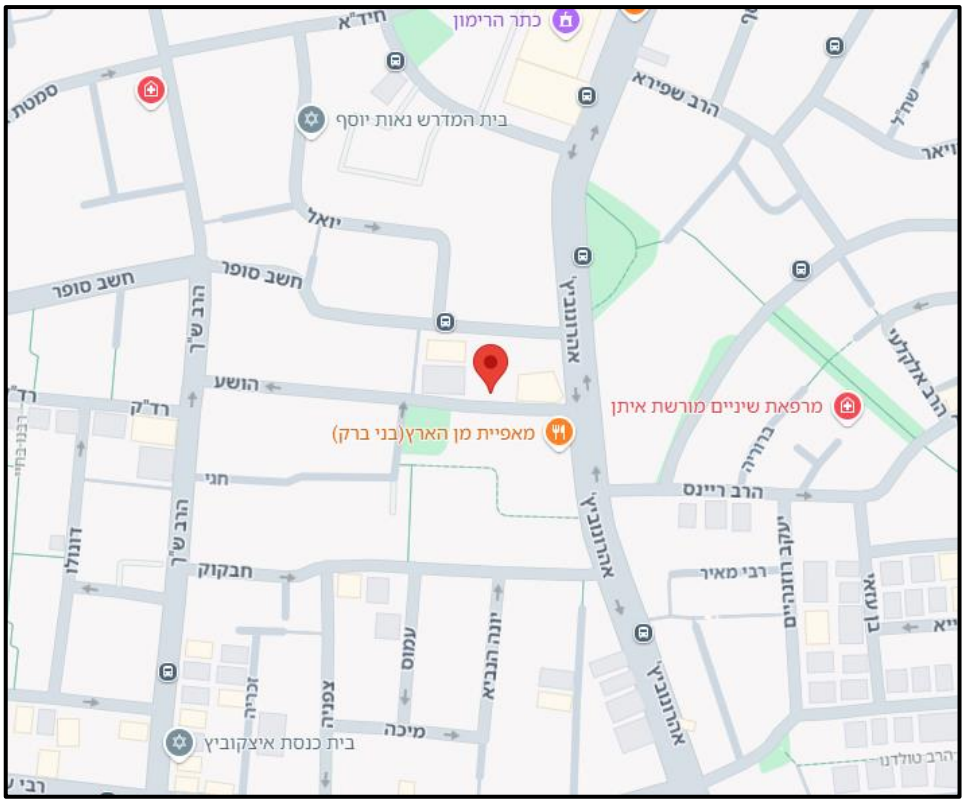
סביבתו הקרובה של הנכס מאופיינת בבנייני מגורים חדישים לצד ותיקים בני 4-6 קומות בשילוב מבני ציבור כגון בתי ספר, ישיבות ומרכז גריאטרי.

הנכס הנדון נמצא בצידו המזרחי של הרחוב ומעברו הצפוני.

לאורך רח' אהרונוביץ ובסמוך לנכס קיימים מרכזי מסחר ועסקים.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

להלן מפת הסביבה של הנכס הנדון:

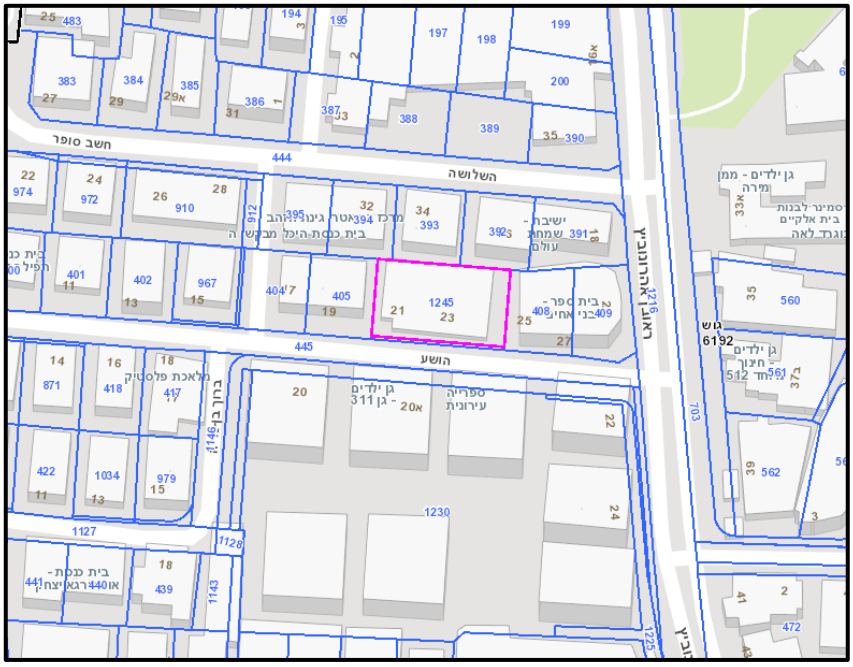


מגדלי Global Towers, דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
טל: 077-9330600 E-MAIL : vered@v-b.co.il

6. תיאור החלקה

הנכס הנישום מהווה, כאמור, את חלקה 1245[2] בגוש 6192 בשטח של 974 מ"ר.
צורת החלקה רגולרית דמוית מלבן, פונה בחזית דרומית לרח' הושע.

להלן מפת גוש חלקה מתוך מערכת חצ"ב:



להלן תצלום אוויר[3] של החלקות והסביבה הקרובה:



2 מס חלקה חדש, חיבור של חלקות ישנות 406+407
3 מתוך אתר המפות הממשלתי https://www.govmap.gov.il/

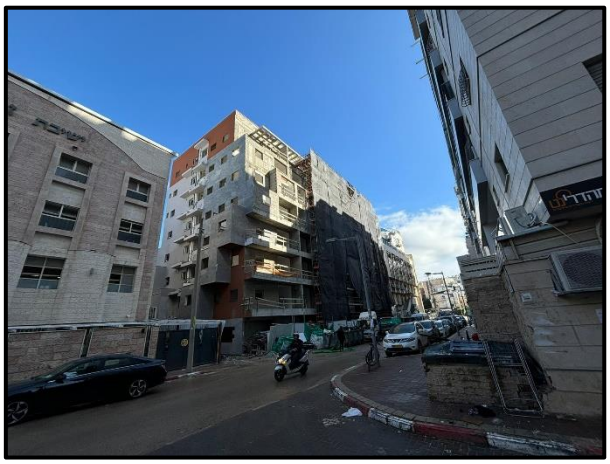
מגדלי Global Towers, דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
טל: 077-9330600 E-MAIL : vered@v-b.co.il

תו התקן והאיכות לשנת 2025

7. <u>תיאור הנכס</u>

נכון ליום ביקורנו בנכס, הנכס בשלבי בניה מתקדמים. הסתיימו עבודות שלד.
עפ"י דו"ח מעקב 19 לחודש אפריל 2024 , שיעור התקדמות הנדסית מצטברת כ- 53% ,
שיעור תשלום לקבלן מצטבר כ-51.1%.
שלד עילי הסתיים. ביצוע מחיצות, צנרת וחיווט חשמל, צנרת מים, טיח פנים, ריצוף וחיפוי דירות , צבע, משקופי דלתות כניסה ואש, אלומיניום, הרכבת אמבטיות, מיזוג אויר.

להלן תמונות מיום הביקור בנכס:





מגדלי Global Towers, דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
טל: 077-9330600 E-MAIL : vered@v-b.co.il

8. המצב התכנוני

8.1. תכניות בניין עיר

מס' תוכנית	מהות	פרסום תוקף ברשומות	ילקוט פרסומים
501-0873794	קביעת הוראות לחדרי גג ודירות גג	26/01/23	11071
501-0508945	שינוי מתעשייה למגורים הושע 21,23	11/11/20	9207
501-0308296 (בב/2035)	תוכנית מתאר כוללנית	03/07/18	7684
מק/105/מ/2	קווי בניין והוראות בינוי למרתפי חנייה	31/05/05	5402
ב/105	שינוי לתוכנית מתאר בני ברק	07/08/80	2649
א/105	תוכנית מתאר בני ברק	11/03/71	1707
א/63	מצ' ז'סוטינסקי, דר' רבי עקיבא, מז' אהרונביץ, מע' הרצל	22/01/70	1595

הזכויות ושטחי הבניה נגזרים מתכנית 501-0508945 המהווה תכנית נקודתית לנכס הנישום.

תכנית מפורטת מס' 501-0508945
אושרה למתן תוקף בי.פ. 9207 מיום 11/11/2020

איחוד 2 מגרשים ושינוי יעודם מתעשייה למגורים הכולל 3 גני ילדים

התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ושינוי יעוד השטח מתעשייה לאזור מגורים, קביעת זכויות והוראות בניה למגורים וקביעת שטח לצרכי ציבור עבור 3 כיתות גן.

שטח מגרש: 1,018 מ"ר ברוטו, כ-974 מ"ר למגורים + 44 מ"ר לדרך .

שימושים: מתחת לקרקע - חניה, אחסנה וחדרים טכניים.
מפלס הקרקע- גני ילדים, לובי למגורים וחדרים טכניים.
מעל הקרקע - מגורים.

הוראות בינוי: 20% דירות קטנות בשטח כולל ממ"ד עד 63 מ"ר.
מחסנים יותרו במרתף בלבד עד לשטח 10 מ"ר לכל דירה, לאחר מימוש החניות.
תכסית המרתף – 85%.

מגדלי Global Towers, דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
טל: 077-9330600 E-MAIL : vered@v-b.co.il

תו התקן והאיכות לשנת 2025

תכסית: 58%

שטחי בניה: שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה למגורים -3,385 מ״ר,
מוסדות ציבור-390 מ״ר.
שטח שירות מעל למפלס הכניסה למגורים - 1,500 מ״ר
שטח שירות מתחת למפלס הכניסה למגורים - 828 מ״ר.

קווי בנין: חזית א-3מ׳, צד-4 מ׳, אחור-3.5 מ׳.

מס׳ יחד: 41.
6 יח״ד בקומה X 6 קומות + 5 דירות גג.

צפיפות: 42 יח״ד בהתאם לתכנית המתאר בב/2035.

גובה בנין: 28.6 מ׳.

מס קומות: מעל הכניסה הקובעת - 6.
מתחת לכניסה הקובעת -1.

להלן תשריט התכנית:



מגדלי Global Towers, דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
טל: 077-9330600 E-MAIL : vered@v-b.co.il

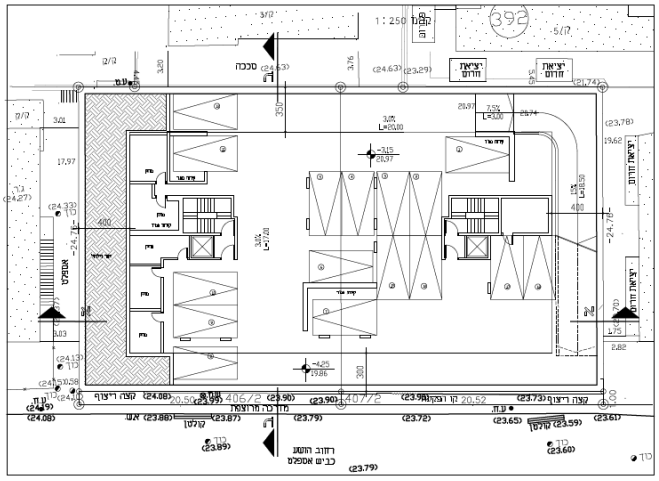
טבלת איחוד וחלוקה

סבלת הקצאה בהסכמת בעלים

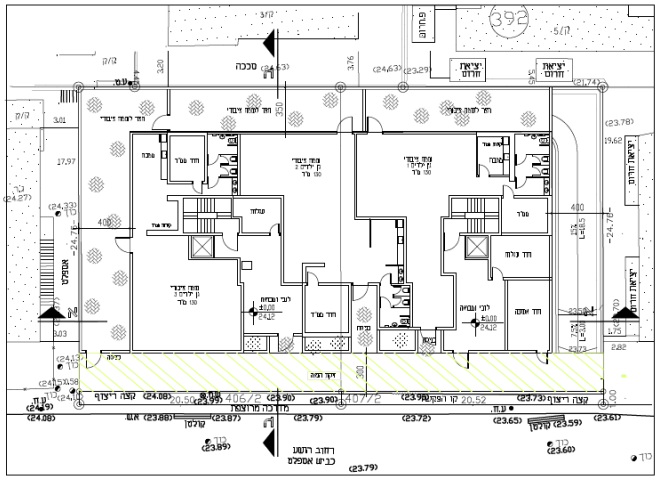
לתכנית מס' 501-0508945

מס"ד	נתוני המקרקעין					מצב נכנס						מצב יוצא							
	מס' גוש	חלקה[1]	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	תת חלקה	שם הבעלים הרשום[2]	שם החוכר הרשום[2]	מס' זהות או מס' תאגיד[3]	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה[4]	החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים)	"יעוד החלקה המגרש	מס' מגרש התמורה	מס' המגרש המוקצה ארע/ סופי[5]	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	חלקים במגרש (באחוזים)	"יעוד המגרש המוקצה[3]	חתימת הבעלים	תאריך חתימת הבעלים
1	6192	406-407	974	974	1	מ.ו. השקעות בע"מ		510920879	משכנתא טריא פי2פי בע"מ.	7%	תעשייה			974	7%	מגורים		
2					2	מ.ו. השקעות בע"מ		510920879	משכנתא טריא פי2פי בע"מ.	19.3%	תעשייה				19.3%	מגורים		
3					3	מ.ו. השקעות בע"מ		510920879	משכנתא טריא פי2פי בע"מ.	7%	תעשייה				7%	מגורים		
4					4	מ.ו. השקעות בע"מ		510920879	משכנתא טריא פי2פי בע"מ.	7%	תעשייה				7%	מגורים		
5					5	מ.ו. השקעות בע"מ		510920879	משכנתא טריא פי2פי בע"מ.	59.7%	תעשייה				59.7%	מגורים		
סה"כ			1016	974						100%				974	100%			

נספח בינוי:



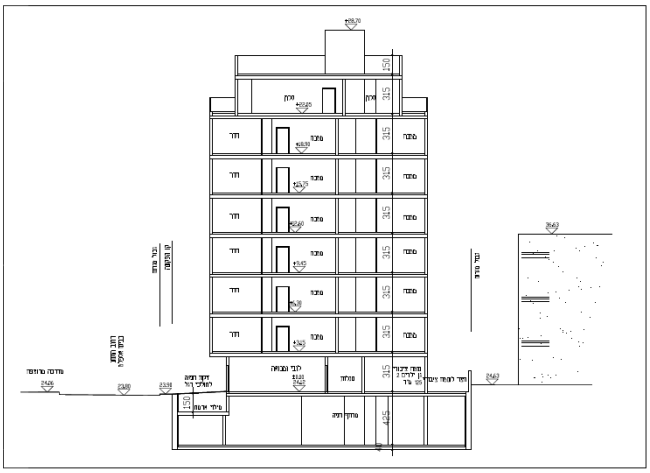
מרתף -1



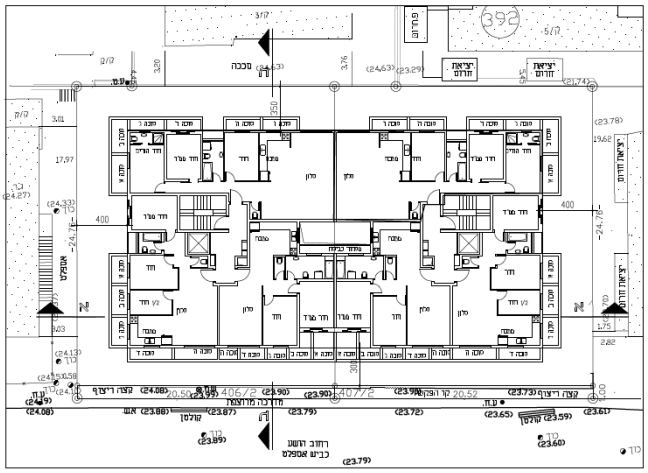
קומת קרקע

מגדלי Global Towers, דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
טל: 077-9330600 E-MAIL : vered@v-b.co.il

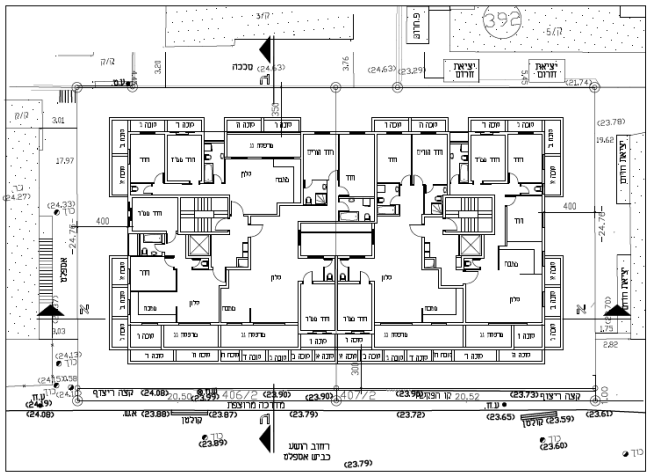
תו התקן והאיכות לשנת 2025



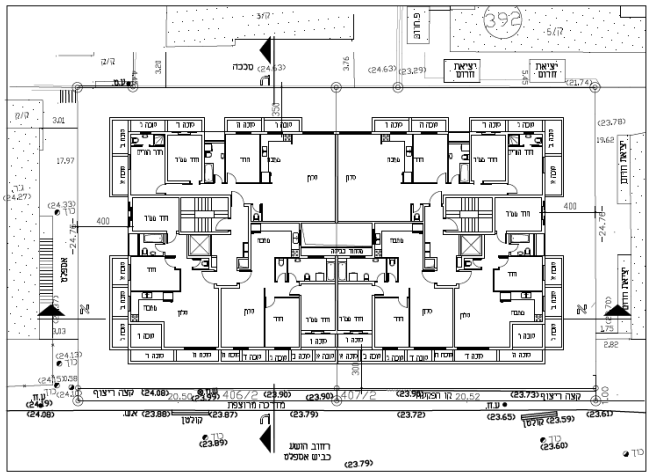
חתך ב'-ב'



קומות א'-ו'



קומה ו'



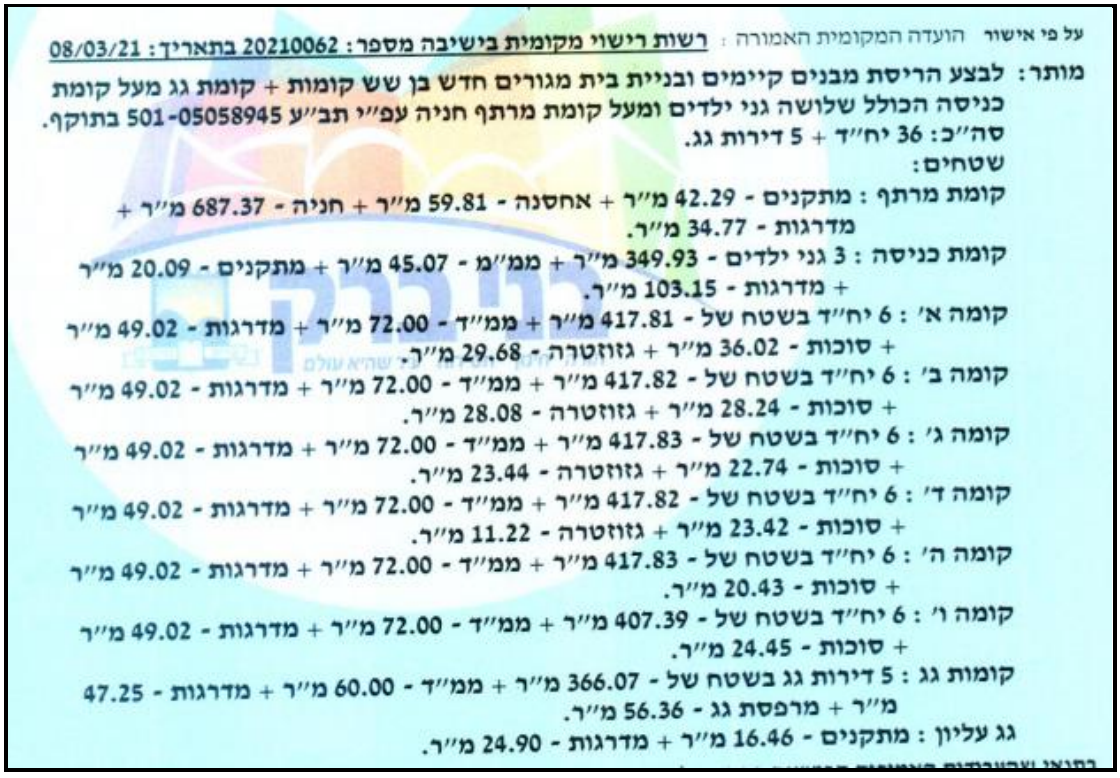
קומות ו'-ו'

מגדלי Global Towers, דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
טל: 077-9330600 E-MAIL : vered@v-b.co.il

8.2. רישוי

היתר בניה מס' 21320 מיום 15/03/2022

מהות הבקשה: הריסת מבנים קיימים ובניית בית מגורים חדש בן 6 קומות + קומת גג מעל קומת כניסה הכולל 3 גני ילדים מעל קומת מרתף חניה עפ"י תב"ע 501-0508945 בתוקף.



על פי אישור הועדה המקומית האמורה: רשות רישוי מקומית בישיבה מספר: 20210062 בתאריך: 08/03/21

מותר: לבצע הריסת מבנים קיימים ובניית בית מגורים חדש בן שש קומות + קומת גג מעל קומת כניסה הכולל שלושה גני ילדים ומעל קומת מרתף חניה עפ"י תב"ע 501-05058945 בתוקף.
סה"כ: 36 יח"ד + 5 דירות גג.
שטחים:
קומת מרתף: מתקנים - 42.29 מ"ר + אחסנה - 59.81 מ"ר + חניה - 687.37 מ"ר + מדרגות - 34.77 מ"ר.
קומת כניסה: 3 גני ילדים - 349.93 מ"ר + ממ"מ - 45.07 מ"ר + מתקנים - 20.09 מ"ר + מדרגות - 103.15 מ"ר.
קומה א': 6 יח"ד בשטח של - 417.81 מ"ר + ממ"ד - 72.00 מ"ר + מדרגות - 49.02 מ"ר + סוכות - 36.02 מ"ר + גזוזטרה - 29.68 מ"ר.
קומה ב': 6 יח"ד בשטח של - 417.82 מ"ר + ממ"ד - 72.00 מ"ר + מדרגות - 49.02 מ"ר + סוכות - 28.24 מ"ר + גזוזטרה - 28.08 מ"ר.
קומה ג': 6 יח"ד בשטח של - 417.83 מ"ר + ממ"ד - 72.00 מ"ר + מדרגות - 49.02 מ"ר + סוכות - 22.74 מ"ר + גזוזטרה - 23.44 מ"ר.
קומה ד': 6 יח"ד בשטח של - 417.82 מ"ר + ממ"ד - 72.00 מ"ר + מדרגות - 49.02 מ"ר + סוכות - 23.42 מ"ר + גזוזטרה - 11.22 מ"ר.
קומה ה': 6 יח"ד בשטח של - 417.83 מ"ר + ממ"ד - 72.00 מ"ר + מדרגות - 49.02 מ"ר + סוכות - 20.43 מ"ר.
קומה ו': 6 יח"ד בשטח של - 407.39 מ"ר + ממ"ד - 72.00 מ"ר + מדרגות - 49.02 מ"ר + סוכות - 24.45 מ"ר.
קומות גג: 5 דירות גג בשטח של - 366.07 מ"ר + ממ"ד - 60.00 מ"ר + מדרגות - 47.25 מ"ר + מרפסת גג - 56.36 מ"ר.
גג עליון: מתקנים - 16.46 מ"ר + מדרגות - 24.90 מ"ר.

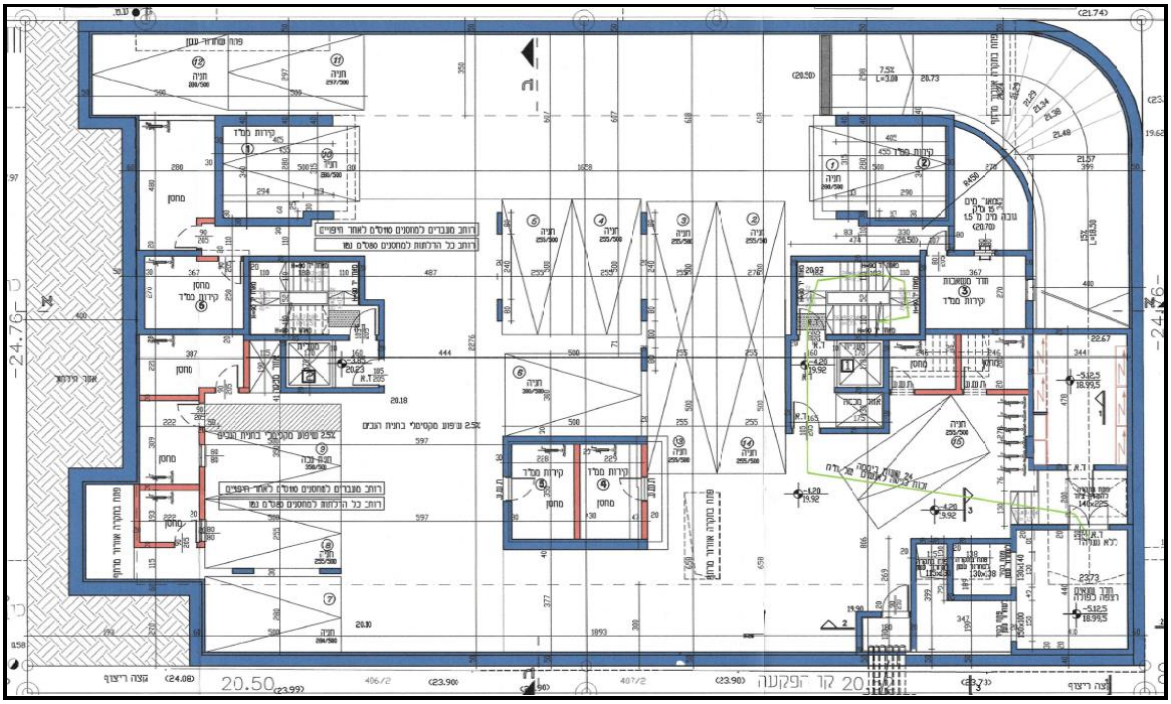
להלן טבלת שטחים כפי שמופיע בתשריט היתר חתום:

	שימוש עיקרי		שטחי שירות										משטחים לא מקורים
קומה	ציבורי	מגורים	מקלט / ממ"ד	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	סוכה	גזוזטרה	סה"כ שירות	סה"כ בנין		
מרתף				42.29 מ"ר	59.81 מ"ר	687.37 מ"ר	34.77 מ"ר			824.24 מ"ר	824.24 מ"ר		
קרקע	349.93 מ"ר		45.07 מ"ר	20.09 מ"ר			103.15 מ"ר			168.31 מ"ר	518.24 מ"ר		
א'		417.81 מ"ר	72.00 מ"ר				49.02 מ"ר	36.02 מ"ר	29.68 מ"ר	186.72 מ"ר	604.53 מ"ר		
ב'		417.82 מ"ר	72.00 מ"ר				49.03 מ"ר	28.24 מ"ר	28.08 מ"ר	177.35 מ"ר	595.17 מ"ר		
ג'		417.83 מ"ר	72.00 מ"ר				49.02 מ"ר	22.74 מ"ר	23.44 מ"ר	167.20 מ"ר	585.03 מ"ר		
ד'		417.82 מ"ר	72.00 מ"ר				49.02 מ"ר	23.42 מ"ר	11.22 מ"ר	155.66 מ"ר	573.48 מ"ר		
ה'		417.83 מ"ר	72.00 מ"ר				49.02 מ"ר	20.43 מ"ר		141.45 מ"ר	559.28 מ"ר		
ו'		407.39 מ"ר	72.00 מ"ר				49.02 מ"ר	24.45 מ"ר		145.47 מ"ר	552.86 מ"ר		
גג		366.07 מ"ר	60.00 מ"ר				47.25 מ"ר			107.25 מ"ר	473.32 מ"ר		56.36 מ"ר
גג עליון				16.46 מ"ר			24.90 מ"ר			41.36 מ"ר	41.36 מ"ר		
סה"כ	**349.93 מ"ר**	**2,862.57 מ"ר**	**537.07 מ"ר**	**78.84 מ"ר**	**59.81 מ"ר**	**687.37 מ"ר**	**504.20 מ"ר**	**155.30 מ"ר**	**92.42 מ"ר**	**2,115.01 מ"ר**	**5,327.51 מ"ר**		

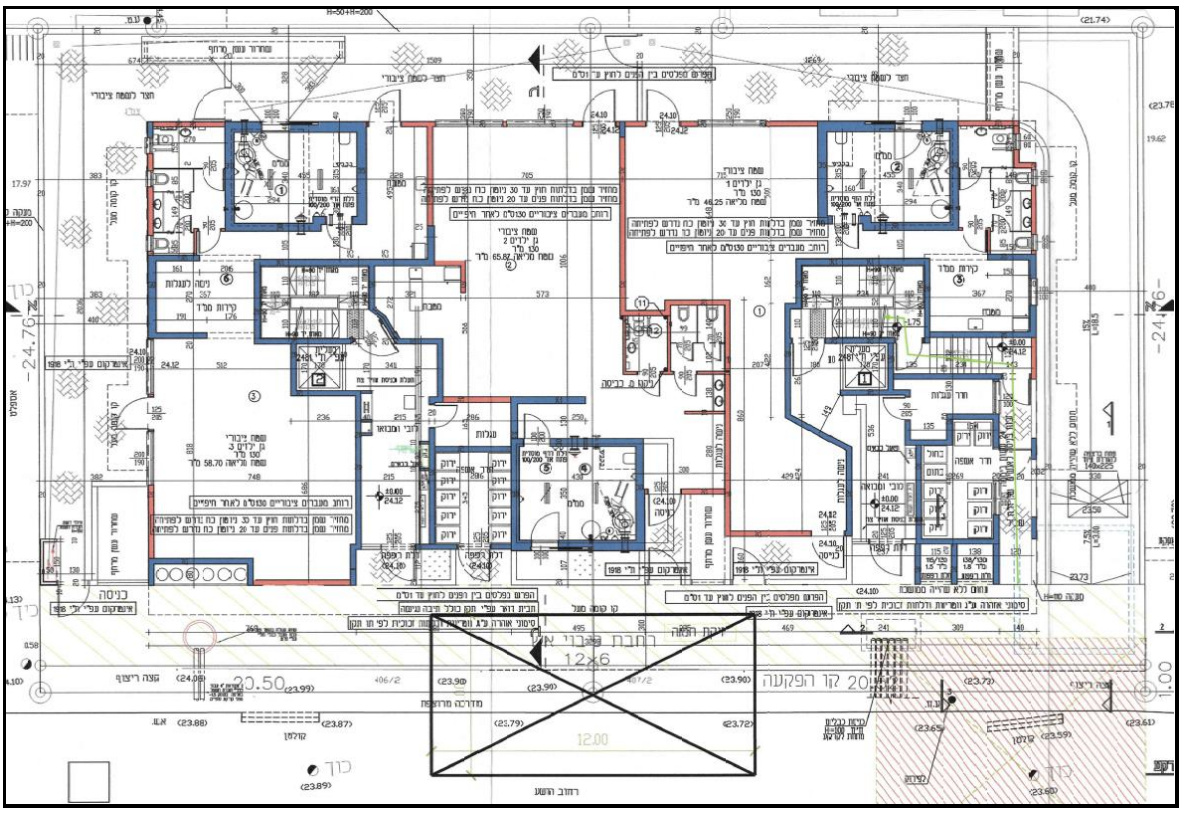
מגדלי Global Towers, דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
טל: 077-9330600 E-MAIL : vered@v-b.co.il

תו התקן והאיכות לשנת 2025

קומת מרתף

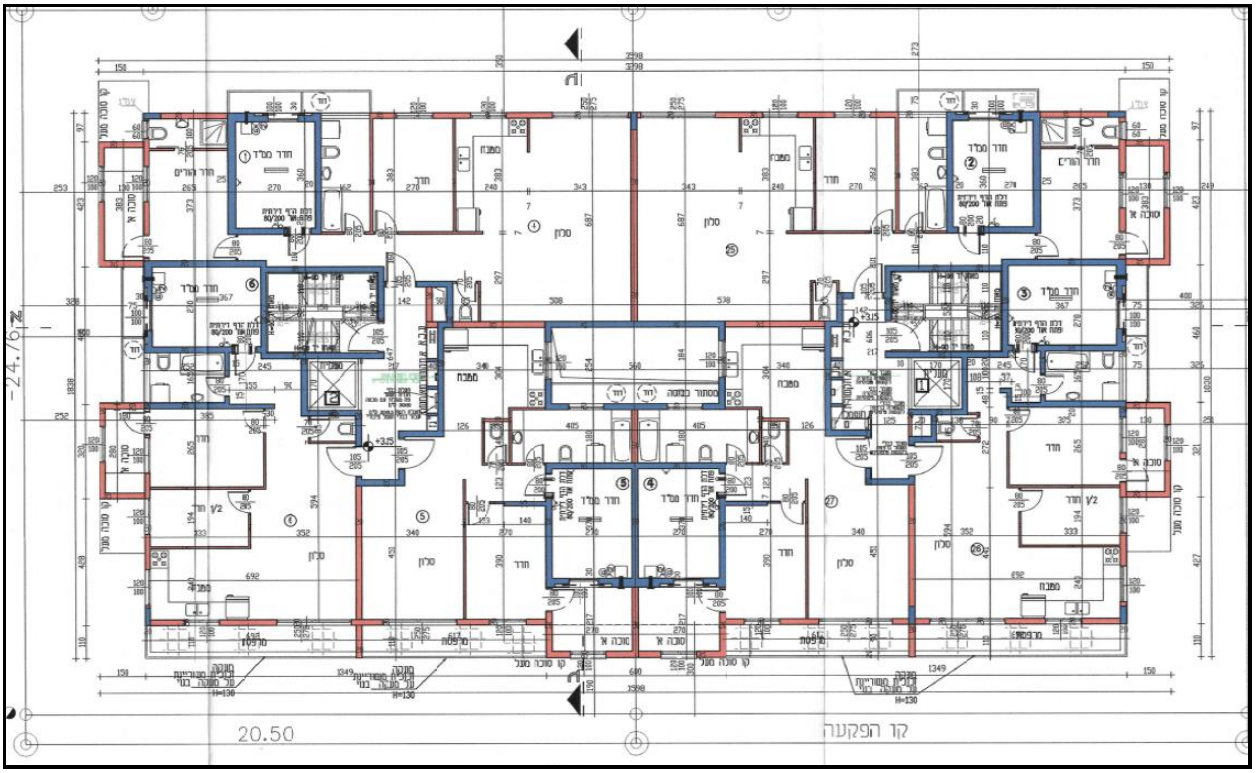


קומת קרקע

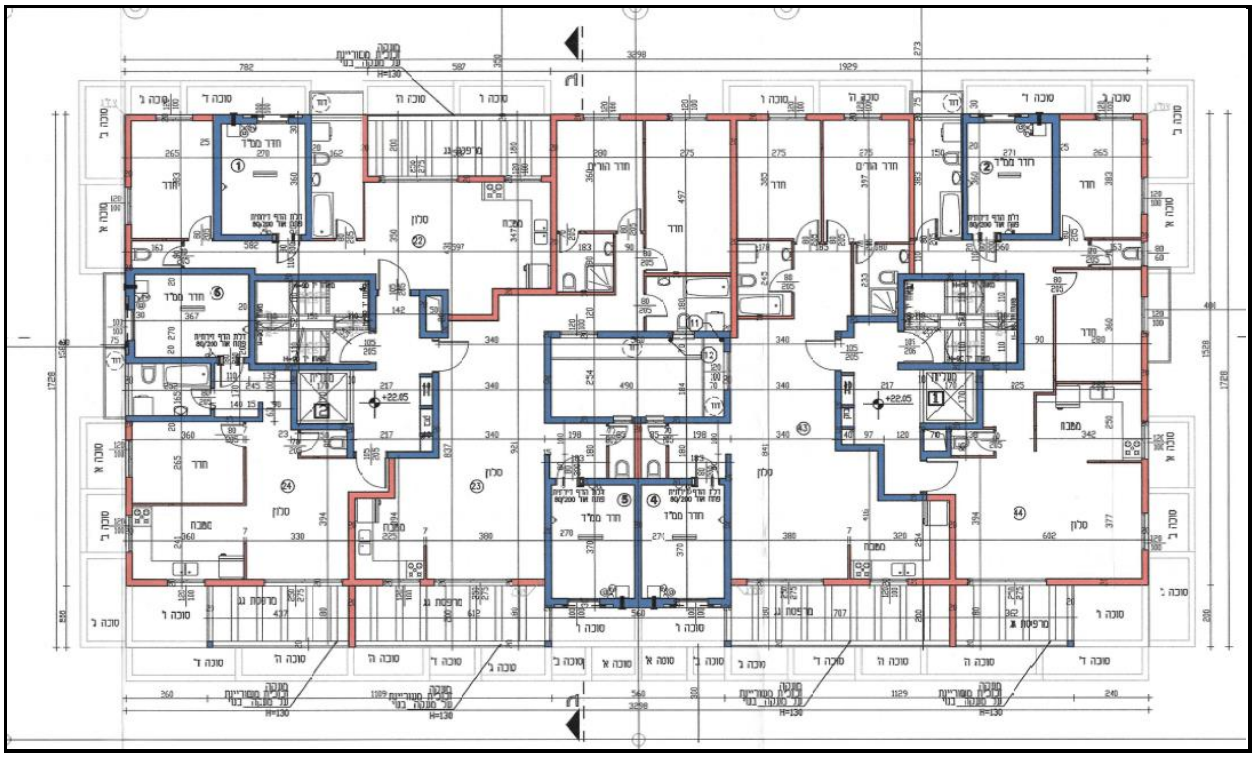


מגדלי Global Towers, דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
טל: 077-9330600 E-MAIL : vered@v-b.co.il

קומה א'



קומת גג



מגדלי Global Towers, דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
טל: 077-9330600 E-MAIL : vered@v-b.co.il

תו התקן והאיכות לשנת 2025

<u>היתרי בניה נוספים</u>

בתיק בניין מס׳ 61920406 שבארכיון הוועדה המקומית לתכנון ובניה ״בני ברק״ נמצאו מסמכי רישוי נוספים, המפורטים להלן:

היתר בניה מס׳ 1571 מיום 23/05/1952
ל״הקמת בניין 9 חנויות בשטח 377.34 מ״ר״. ההיתר הינו לחלקות 406-408, 392.

היתר בניה מס׳ 16394 מיום 05/04/2011
לפיו הותר לבצע הריסת החלקים החורגים בקומת הקרקע. תוקף ההיתר לא הוארך.

תכנית בקשה להיתר שאינה חתומה
בה מבוקש הריסת בנין ישן והקמת מבנה לתעשייה בן 4 קומות לתעשייה קלה.
שטח קומת הקרקע הינו 383.35 מ״ר.

מגדלי Global Towers, דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
טל: 077-9330600 E-MAIL : vered@v-b.co.il

9. המצב המשפטי

9.1. נסח רישום מקרקעין מיום 23/01/2025

גוש: 6192.
חלקה: 1245 (חיבור של חלקות ישנות 407+406).
שטח החלקה: 974 מ"ר, החלקה כוללת בסה"כ 6 תתי חלקות, תקנון מוסכם.
כתובת: הושע 23, בני ברק.

להלן תתי החלקות, שטחן והחלק ברכוש המשותף:

מס' תת חלקה	שטח	החלק ברכוש המשותף	הצמדות		
			סימון	תיאור	שטח
1	41.73 מ"ר	4/57	א	חצר	344.80 מ"ר
			ב	חדר מדרגות קומת קרקע	46.04 מ"ר
			ג	גג עליון בטון	13.21 מ"ר
			ד	גג בטון	367.80 מ"ר
			ה	גג פח	40.45 מ"ר
			ו	גג פח	45.95 מ"ר
			ז	גג פח	176.90 מ"ר
			ח	קירות חיצוניים	
2	112.80 מ"ר	11/57	ט	קירות חיצוניים	
3	41.90 מ"ר	4/57	י	קירות חיצוניים	
4	38.47 מ"ר	4/57	יא	קירות חיצוניים	
5	341.40 מ"ר	34/57	יב	קירות חיצוניים	

בעלות: כל תתי החלקות בבעלות – מ.ו. השקעות בע"מ (בשלמות).

משכנתאות: על כל תתי החלקות הערת תיקון משכנתה מדרגה ראשונה לטובת משמרת- חברה לשירותי נאמנות בע"מ.

הערות: הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת עיריית בני ברק, הימנעות מעשיית עסקה מיום 29.08.2021.
הערות על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק.

זיקות הנאה: הצמדות עבור תתי החלקות וזיקות הנאה כמפורט בנסח הרישום המצ"ב.

מגדלי Global Towers, דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
טל: 077-9330600 E-MAIL : vered@v-b.co.il

9.2. כתב אישור עפ"י חוק לעידוד השקעות הון מיום 24/05/22

הובא לעיוננו כתב אישור עפ"י חוק לעידוד השקעות הון, ממנו עולים הפרטים הבאים:

- מנהלת הרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה דנה בבקשה מיום 22.6.2021 לאשר תכנית עפ"י החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט- 1959 (להלן: "**החוק**"), להקמתו של בניין להשכרה למגורים, שיהיה לנכס מאושר כאמור בפרק שביעי 1 לחוק.
- המנהלת החליטה (החלטה מס' 2017(ב)9 מיום 28.4.2022) לתת אישור לתכנית, שתהיה לתכנית מאושרת להקמתו של נכס, שיהיה בנין להשכרה למגורים כאמור בפרק שביעי 1 לחוק בהשקעה בסך 33,000,000 ₪ בכפוף לאמור בכתב אישור זה ובנספח המצורף המהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- תיאור הנכס: הקמת בניין מגורים בכתובות הושע 23-21 בני ברק, בגוש 6192 חלקות 406 ו- 407, בן 6 קומות + קומת גג מעל קומת כניסה, סה"כ 41 דירות. שטח הבניין 3,344 מ"ר וכולו יוכשר למגורים לאחר הריסה כליל של מבנים קיימים (להלן: "**הבניין**").
- מילוי התנאים הבאים והוראות החוק יהוו תנאי הכרחי לקבלת ההטבות שמקנה האישור:
  - השטח ומספר הדירות להשכרה יהיו כמתואר באישור, והם יושכרו למגורים במשך 10 שנים לפחות מתוך 12 השנים שלאחר תום הבניה.
  - אולם, אם החברה תעמוד בכל התנאים המפורטים בפרק שביעי 1 לחוק ובתיקון מס' 40 שנתקבל בכנסת ביום 26.2.92 במסגרת תיקון לחוק מס הכנסה התשנ"ב-1992, תהא תקופת ההשכרה- 5 שנים לפחות מתוך 7 השנים שלאחר תום הבנייה.
- מועד הביצוע של התכנית המאושרת יהיה עד ליום 24.5.2027.

מגדלי Global Towers, דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
טל: 077-9330600 E-MAIL : vered@v-b.co.il

תו התקן והאיכות לשנת 2025

10. גורמים ושיקולים בהערכה

בבואי להעריך את שווי הנכס הנדון הבאתי בחשבון בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. הנכס הנדון מהווה מקרקעין ברחוב הושע 21-23, בני ברק, גוש 6192 חלקה 1245.

11.2. מיקומו של הנכס בסמיכות לרחוב אהרונוביץ וציר ז'בוטינסקי – המאופיינים בבנייה רוויה בבינוי מודרני לצד בניה ותיקה ובסמיכות למרכזי עסקים ומסחר.

11.3. המבנים שהיו על גבי החלקה נהרסו ומתבצעות עבודות בניה לבניית בניין מגורים מעל קומת קרקע ציבורית ומרתף. התקדמות הנדסית מצטברת – 75%.

11.4. שטח חלקה 1245 - 974 מ"ר, חיבור חלקות ישנות 406 ו-407.

11.5. בתחום הנכס אושרה ביום 11/11/2020 תכנית בניין עיר נקודתית מס' 501-0508945 לשינוי יעוד המקרקעין למגורים (41 יח"ד) ובקומת הקרקע שימוש ציבורי עבור 3 גני ילדים.

11.6. ביום 15/03/22 אושר היתר בניה מס' 21320 לבניית בניין מגורים בן 6 קומות + קומת גג מעל קומת כניסה הכוללת 3 גני ילדים מעל מרתף חניה. סה"כ 41 יח"ד.

11.7. הנכס הינו בבעלות פרטית של "מ.ו. השקעות בע"מ", בשלמות.
הבניין רשום בפנקס הבתים המשותפים.

11.8. כפי שנמסר לנו ע"י עו"ד שלום עודי במכתבו מיום 23.2.21, לאור סעיפים 31(2) ו- 31(4) לחוק מע"מ, במקרה הנדון, לא יחול תשלום בגין מע"מ.

11.9. הובא לעיוננו כתב אישור עפ"י חוק לעידוד השקעות הון מיום 24/05/22.
אישור זה הינו משיקול סובייקטיבי של היזם(לצורך הטבות מס) ואינו משפיע על שווי הנכס.

11.10. השווי המיטבי הינו ניצול זכויות הבנייה עפ"י היתר בניה מס' 21320.

11.11. תחשיב השווי נערך בגישת ההשוואה לדירות חדשות בניכוי יתרת תקציב מתואמת להשלמת הבניה. יתרת התקציב בהתאם למסמך מיום 28.1.25 של מפקח הבניה איתן גץ מחברת "אביב כפיף בע"מ".
השווי יגדל בהתאמה להקטנת יתרת התקציב והתקדמות הזמן.

מגדלי Global Towers, דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
טל: 077-9330600 E-MAIL : vered@v-b.co.il

תו התקן והאיכות לשנת 2025

11. נתוני השוואה

להלן נתוני השוואה לעסקאות בפרויקטים חדשים בסביבת הנכס, כפי שפורסם באתר רשות המיסים:

דירות 3-3.5 חדרים

כתובת	תאור הפרויקט	גוש חלקה	יום מכירה	שטח מ"ר	קומה	תמורה בש"ח	תמורה למ"ר
רבי עקיבא 49	"מתחם דובק" 213 יח"ד, 5 בניינים בני 7-8 קומות	006122-0036-006-00	29/07/24	80 מ"ר	1	₪ 2,406,523	₪ 30,082
רבי חייא 11	תמ"א 38 - הריסה ובניה 19 יח"ד ב- 6 קומות	006192-0153-016-00	09/07/24	60 מ"ר	5	₪ 2,000,000	₪ 33,333
		006192-0153-017-00	09/07/24	56 מ"ר	5	₪ 2,000,000	₪ 35,714
שמעון הצדיק 11	תמ"א 38 - הריסה ובניה 18 יח"ד ב- 6 קומות	006192-0164-008-00	20/02/24	64 מ"ר	3	₪ 1,980,000	₪ 30,938
		006192-0164-010-00	24/01/24	87 מ"ר	3	₪ 2,600,000	₪ 29,885
		006192-0164-011-00	30/06/24	63 מ"ר	4	₪ 2,035,000	₪ 32,302
		006192-0164-012-00	09/07/24	63 מ"ר	4	₪ 2,000,000	₪ 31,746
שמעון הצדיק 6	תמ"א 38 - הריסה ובניה 19 יח"ד ב- 6 קומות	006192-0182-003-00	14/11/24	63 מ"ר	1	₪ 2,300,000	₪ 36,508
		006192-0182-004-00	08/04/24	71 מ"ר	1	₪ 2,030,000	₪ 28,592
		006192-0182-006-00	11/04/24	67 מ"ר	2	₪ 1,975,000	₪ 29,478
		006192-0182-007-00	31/12/24	71 מ"ר	2	₪ 2,025,000	₪ 28,521
		006192-0182-015-00	16/12/24	62 מ"ר	5	₪ 2,025,000	₪ 32,661
ריינס 8	תמ"א 38 הריסה ובניה. 14 יח"ד ב-5 קומות	006192-0469-011-00	29/02/24	64 מ"ר	4	₪ 1,850,000	₪ 28,906
		006192-0469-012-00	07/03/24	70 מ"ר	4	₪ 2,100,000	₪ 30,000
יצחק נפחא 11	תמ"א 38 הריסה ובניה. 26 דירות ב- 8 קומות	006192-0505-001-00	05/11/24	81 מ"ר	1	₪ 1,950,000	₪ 24,074
		006192-0505-006-00	08/09/24	57 מ"ר	2	₪ 1,710,000	₪ 30,000
בר אילן פינת ריינס	תמ"א 38 הריסה ובניה. 27 יח"ד ב-8 קומות	006192-0563-000-00	16/05/24	85 מ"ר	5	₪ 2,720,000	₪ 32,000
		006192-0563-002-00	07/03/24	62 מ"ר	1	₪ 2,456,287	₪ 39,618
		006192-0563-002-00	15/05/24	70 מ"ר	3	₪ 2,200,000	₪ 31,429
		006192-0563-005-00	11/04/24	84 מ"ר	4	₪ 2,690,000	₪ 32,024
הרב גוטמכר 18	תמא 38 הריסה ובניה 28 יח"ד ב-6 קומות	006192-0648-022-00	17/07/24	65 מ"ר	5	₪ 1,665,000	₪ 25,615
הרב גוטמכר 20	תמא 38 הריסה ובנייה 10 יח"ד ב-6 קומות	006192-0647-001-00	17/04/24	86 מ"ר	3	₪ 2,660,000	₪ 30,930
הפלוגה הדתית 3	תמ"א 38 - הריסה ובניה 28 יח"ד ב-7 קומות.	006192-0676-026-00	05/02/24	70 מ"ר	5	₪ 1,950,000	₪ 27,857
בית יוסף 4	תמ"א 38 הריסה ובניה. 20 יח"ד ב-7 קומות.	006192-1238-000-00	14/02/24	80 מ"ר	5	₪ 2,550,000	₪ 31,875
ממוצע				**70 מ"ר**		**₪ 2,161,575**	**₪ 31,004**
במעוגל							**₪ 31,000**

מגדלי Global Towers, דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
טל: 077-9330600 E-MAIL : vered@v-b.co.il

תו התקן והאיכות לשנת 2025

דירות 4 חדרים

כתובת	תאור הפרויקט	גוש חלקה	יום מכירה	שטח	קומה	תמורה בש"ח	תמורה למ"ר
רבי עקיבא 49	"מתחם דובק" 213 יח"ד, 5 בניינים בני 7-8 קומות	006122-0036-008	04/12/23	109 מ"ר	1	₪ 3,106,288	₪ 28,498
		006122-0036-012	21/04/24	95 מ"ר	2	₪ 3,006,523	₪ 31,648
		006122-0036-016	24/12/23	95 מ"ר	2	₪ 2,800,000	₪ 29,474
		006122-0036-022	21/04/24	92 מ"ר	3	₪ 2,900,000	₪ 31,522
		006122-0036-027	29/07/24	98 מ"ר	4	₪ 3,206,523	₪ 32,720
		006122-0036-028	02/12/24	98 מ"ר	4	₪ 3,156,523	₪ 32,209
		006122-0036-033	18/08/24	98 מ"ר	5	₪ 3,106,523	₪ 31,699
שמעון הצדיק 11	תמ"א 38 - הריסה ובניה 18 יח"ד ב- 6 קומות	006192-0164-016	14/03/24	102 מ"ר	5	₪ 3,300,000	₪ 32,353
		006192-0164-013	04/09/24	89 מ"ר	4	₪ 2,900,000	₪ 32,584
הושע 18	תמ"א 38 - הריסה ובניה - 22 יח"ד ב-9 קומות.	006192-0417-008	28/11/24	100 מ"ר	3	₪ 2,800,000	₪ 28,000
		006192-0417-012	10/06/24	100 מ"ר	4	₪ 2,730,000	₪ 27,300
שח"ל 2	תמ"א 38 הריסה ובניה.	006192-0617-002	25/08/24	100 מ"ר	2	₪ 3,050,000	₪ 30,500
הרב גוטמכר 18	תמא 38 הריסה ובניה 28 יח"ד ב-6 קומות	006192-0648-018	01/10/24	100 מ"ר	4	₪ 2,600,000	₪ 26,000
		006192-0648-023	19/03/24	90 מ"ר	6	₪ 2,350,000	₪ 26,111
		006192-0648-026	23/12/24	108 מ"ר	6	₪ 3,100,000	₪ 28,704
הפלוגה הדתית 6	תמא 38- הריסה ובניה	006192-0664-000	12/02/24	95 מ"ר	2	₪ 2,670,000	₪ 28,105
ממוצע				**98 מ"ר**		**₪ 2,923,899**	**₪ 29,839**
במעוגל							**₪ 29,800**

12. שווי הפרויקט

בהתאם לנתוני השוואה נקבע כי :

שווי בנוי לדירות בשטח 62 מ"ר - 74 מ"ר 31,000 ₪ למ"ר.

שווי בנוי לדירות בשטח 97 מ"ר - 102 מ"ר 29,800 ₪ למ"ר.

שווי בנוי לדירות בשטח 70 מ"ר עם כיוון אויר אחד 30,500 ₪ למ"ר.

מגדלי Global Towers, דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
טל: 077-9330600 E-MAIL : vered@v-b.co.il

תו התקן והאיכות לשנת 2025

מס' חדרים	מס' יח"ד	שטח מכר ממוצע	שטח מרפסת ממוצע	כיוון	קומות	שווי למ"ר בנוי	שווי ליח"ד	סה"כ שווי
4	6	99 מ"ר	4 מ"ר	צפ' מע'	1-6	₪ 29,800	₪ 2,950,200	₪ 17,701,200
3	7	70 מ"ר	7 מ"ר	דר'	1-6	₪ 30,500	₪ 2,135,000	₪ 14,945,000
3.5	5	74 מ"ר	9 מ"ר	דר' מע'	1-6	₪ 31,000	₪ 2,294,000	₪ 11,470,000
4	6	101 מ"ר	4 מ"ר	צפ' מע'	1-6	₪ 29,800	₪ 3,009,800	₪ 18,058,800
3.5	5	73 מ"ר	9 מ"ר	דר' מז'	1-6	₪ 31,000	₪ 2,263,000	₪ 11,315,000
3	7	70 מ"ר	7 מ"ר	דר'	1-6	₪ 30,500	₪ 2,135,000	₪ 14,945,000
3	1	65 מ"ר	12 מ"ר	צפ' מע'	7	₪ 31,000	₪ 2,015,000	₪ 2,015,000
4	1	102 מ"ר	13 מ"ר	צפ' דר'	7	₪ 29,800	₪ 3,039,600	₪ 3,039,600
3	1	62 מ"ר	9 מ"ר	דר' מע'	7	₪ 31,000	₪ 1,922,000	₪ 1,922,000
4	1	99 מ"ר	15 מ"ר	צפ' דר'	7	₪ 29,800	₪ 2,950,200	₪ 2,950,200
4	1	97 מ"ר	8 מ"ר	צפ' מז' דר'	7	₪ 29,800	₪ 2,890,600	₪ 2,890,600
חניות	15						₪ 120,000	₪ 1,800,000
סה"כ שווי הפרויקט								**₪ 103,052,400**
במעוגל								**₪ 103,050,000**

13. היטל השבחה

שולם היטל השבחה בגין בקשה למימוש מס' 20212042.
עפ"י חישובנו לא קיימת חבות בגין היטל השבחה.

מגדלי Global Towers, דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
טל: 077-9330600 E-MAIL : vered@v-b.co.il

תו התקן והאיכות לשנת 2025

14. שווי הנכס במצבו למועד הקובע

סה"כ שווי בנוי כולל מע"מ	₪ 103,050,000
מקדם דחיה לסיום הפרויקט (n=0.5 , i=7%)	0.97
סה"כ שווי דחוי כולל מע"מ	₪ 99,622,195
יתרה לתקציב מתואם כולל מע"מ (בהתאם למסמך מפקח מיום 28.1.25)	₪ 11,161,981
סה"כ שווי למועד הקובע	**₪ 88,460,214**
במעוגל	**₪ 88,460,000**

השווי יגדל בהתאמה להקטנת יתרת התקציב והתקדמות הזמן.

15. שומות ועסקאות בנכס הסמוכות למועד הקובע

תאריך	שווי	שיעור ההפרש	הסבר
דצמ-24	₪ 69,700,000	26.9%	עליית בשווי למגורים והתקדמות בבניית הפרויקט. עפ"י מסמך ממפקח הבניה נכון ליום 28.1.25 יתרה תקציבית מתואמת כ- 9.5 מיליון ₪ לא כולל מע"מ.
דצמ-23	₪ 63,780,000	38.7%	עליית בשווי למגורים והתקדמות בבניית הפרויקט. עפ"י דו"ח מעקב 19, יתרה מתואמת כ- 23,110 אש"ח. שולם במצטבר כ-68.5% מהתקציב, לקבלן - 51.1%.
דצמ-22	₪ 43,200,000	104.8%	עליית בשווי למגורים ומאידך עליה בתשומות הבניה. התקדמות בבניית הפרוייקט - תוספת עלויות בניה. עפ"י דו"ח מעקב 16, שולם במצטבר כ-65.6% מהתקציב, לקבלן -46.3%. שולם היטל השבחה.

מבדיקה שנערכה באתר רשות המיסים, לא נמצאו עסקאות בנכס הנדון בשלוש השנים שקדמו למועד הקובע לחוות הדעת.

מגדלי Global Towers, דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
טל: 077-9330600 E-MAIL : vered@v-b.co.il

16. השומה

לאור האמור לעיל הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון, הידוע כחלקה 1245 בגוש 6192 - כריק, פנוי וחופשי מכל חוב שעבוד או מחזיק, בגבולות של:

88,460,000 ₪ (שמונים ושמונה מיליון ארבע מאות וששים אלף ₪)

17. ניתוח רגישות

10%	5%	**0%**	-5%	-10%
97,306,000 ₪	92,883,000 ₪	**88,460,000 ₪**	84,037,000 ₪	79,614,000 ₪

18. הצהרות וחתימה

א. הנני מצהירה כי אין לי עניין אישי בנכס נשוא חוות הדעת, בבעלי הזכויות ו/או במזמין השומה.

ב. הדו"ח הוכן עפ"י תקן 17.1 – "פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית".

בכבוד רב,

ורד בניטה
מהנדסת ושמאית מקרקעין

מצ"ב: נסח
מסמך מפקח הבניה

מגדלי Global Towers, דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
טל: 077-9330600 E-MAIL : vered@v-b.co.il

תאריך: 11 מרץ 2025

מזהה: AVR1730-mwe.10

לכבוד

מ.ו. השקעות בע"מ

ג.א.נ,

<u>שומת מקרקעין מקיפה</u>

מגרשים בייעוד מגורים, תעסוקה ומסחר

חלק ממגרש 105 + חלק ממגרש 301B ע"פ תב"ע 506-0303826

חלק מחלקה 212 בגוש 6233

דרום תל השומר, רמת גן

דצמבר 2024

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
Eyal@eyalrahav.co.il : 09-9540054 : 09-9540054 : 050-9910765

תאריך: 11 מרץ 2025
מזהה: AVR1730-mwe.10

לכבוד
מ.ו. השקעות בע"מ
ג.א.נ,

<u>שומת מקרקעין מקיפה</u>

מגרשים בייעוד מגורים, תעסוקה ומסחר

חלק ממגרש 105 + חלק ממגרש 301B ע"פ תב"ע 506-0303826

חלק מחלקה 212 בגוש 6233

דרום תל השומר, רמת גן

1. <u>זהות מזמין השומה ומטרת השומה</u>

התבקשתי על ידי ד"ר גיא וינברג, עו"ד, בשם חברת מ.ו. השקעות בע"מ, בעלי זכויות בנכס הנדון[1], להעריך את שווי זכויות הבעלות בנכס (להלן: "**הבעלים**" ו/או "**מזמין חוות הדעת**"), המהווה מגרש בייעוד מגורים ומגרש בייעוד תעסוקה ומסחר ע"פ תוכנית מאושרת מספר 506-0303826 לדרום תל השומר בגבולות העיר רמת גן. הכול כמפורט להלן:

בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת, הנכס מוגדר כנדל"ן להשקעה, נכס מניב, ע"פ כללי דיווח כספי בינלאומי (IFRS), תקן חשבונאות בינלאומי IAS 40, IFRS 13. התקנים הללו הינם חלק מאסופה של תקנים חשבונאיים המהווים קווים מנחים למדידת שווי הוגן של נכסים לצרכים חשבונאיים במסגרת יישום כללים חשבונאיים בינלאומיים.

שווי הזכויות בנכס הוערכו ע"פ אומדן שווי שוק אשר אמור לבטא את התמורה הסבירה להתקבל במקרה של מכירת זכויות בנכס הנדון ממוכר ברצון לקונה ברצון, בתנאי השוק הקיימים כיום, כאשר הנכס פנוי וחופשי מכל חזקה ונקי מכל חוב, שעבוד וזכויות צד ג'.

שווי שוק ע"פ תקן IVS1 (Market Value Basis Of Valuation) הינו כדלקמן: "הסכום המוערך שבו ניתן להחליף נכס במועד הקובע להערכה בעסקה בין קונה מרצון למוכר מרצון שאינם קשורים, לאחר שיווק מתאים, כאשר שני הצדדים פועלים בצורה מושכלת, זהירה, וללא כפיה"

"The estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and willing seller in an arm's-length transaction after marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion".

[1] ע"פ דיווח מזמין השומה, בהתאם לשינוי מבני בקבוצת וינברג, החברה מחזיקה במלוא הזכויות בנכס הנדון, אע"פ שטרם הסתיים הרישום. ראה הרחבה בגוף השומה.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
Eyal@eyalrahav.co.il : 09-9540054 : 09-9540054 : 050-9910765

הגדרת שווי שוק לפי תקן פיננסי בינלאומי IFRS 13 - "מחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או מחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה".

"The price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date (an exit price)".

חוות הדעת נערכה ע"פ תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), ע"פ הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי המקרקעין.

חוות הדעת נועדה למטרה לשמה הוזמנה בלבד, קרי לצורך קביעת אומדן שווי שוק של הנכס והכל בהתאם לנתונים אשר הוצגו בפניי.

אין להסתמך על חוות דעת זו אלא למטרה לשמה הוזמנה וע"י הגורם עבורו יועדה בלבד.

לא קיימות התניות לגבי שכר הטרחה עבור חוות דעת זו.

קיבלתי כתב שיפוי מחברת מ.ו השקעות בע"מ מיום 11.02.2025 לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל סוג שהוא.

לא קיימים יחסי תלות בין הח"מ לבין מזמין חוות הדעת.

<u>תמצית פרטי השכלה וניסיון מקצועי</u>

שם המומחה : איל רהב.

מקצוע : כלכלן ושמאי מקרקעין.

השכלה : בעל תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים מאוניברסיטת אריאל.
בעל תואר שני במשפטים מאוניברסיטת בר-אילן.

רישיון מס' : 1890

מקום עיסוק : בעלים של משרד רהב שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים בע"מ.

פרופיל המשרד : רהב שמאות מקרקעין מתמחה בסל שירותים כולל לפעילים בענף הנדל"ן, בדיקות כדאיות כלכלית, הערכות שווי, אומדן דמ"ש ופיצויים ראויים, אומדן ירידת ערך, היטלי השבחה, ליווי פיננסי, יעוץ כלכלי וחקר שוק.

המשרד מציע שירותי שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים לשלושה סקטורים עיקריים : גופים ממשלתיים ורשויות מוניציפליות, גופים כלכליים, ומגזר פרטי.

תהליכי העבודה במשרד מבוצעים תחת נהלי בקרה ופיקוח קפדניים המבטיחים ללקוחותיו תוצרים איכותיים ומקצועיים לצד היצמדות לתקינה השמאית.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 📞 | 09-9540054 : 🖷 | 09-9540054 : ☎ | Eyal@eyalrahav.co.il : ✉

2. <u>הסכמות והצהרות</u>

- הנני נותן בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תיכלל במסגרת הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שמסתיימת ביום 31.12.2024. כמו כן הנני נותן בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.
- הנני מצהיר כי חוות הדעת נעשתה לפי מיטב הבנתי וידיעותיי המקצועיות וכי אין לי עניין אישי בנכס שבנדון ו/או בבעליו.

3. <u>המועד הקובע</u>

המועד הקובע לשומה הוא 31.12.2024.

נמסר לי ע"י מזמין השומה כי <u>לא</u> חלו שינויים ראויים לציון בנכס, בתקופה שבין המועד הקובע לבין תאריך עריכת השומה, אשר עלולים להשפיע על שוויו.

4. <u>מועד הביקור בנכס וזהות המבקר</u>

ביקור בסביבת הנכס נערך ביום 21.01.2025 ע"י שגיב אלפי, מתמחה בשמאות מקרקעין.

הנכס מהווה מגרש ריק והסיור בוצע באופן עצמאי.

5. <u>פרטי זיהוי הנכס</u>

הנכס מהווה חלק מחלקה 212 בגוש 6233, חלק מ-2 מגרשים לא מבונים - מגרש 105 בייעוד מגורים ומגרש 301B בייעוד מסחר ותעסוקה. המגרשים הינם מגרשי תמורה ע"פ תוכנית 506-0303826.

להלן ריכוז פרטי זיהוי הנכס הנישום:

גוש:	6233		
חלק מחלקה:	212		
שטח חלקה רשום בשלמות:	18,039 מ"ר		
חלק ממגרשים:	105	ו	301B
שטח מגרשים בשלמות:	3,037 מ"ר	ו	5,298 מ"ר
תיאור הנכס:	שני מגרשים לא מבונים, המוקצים, בין היתר, למזמין חוות הדעת, כחלק מתוכנית בניין עיר מאושרת שמספרה 506-0303826.		
כתובת:	דרום תל השומר בצמוד למתחם בית החולים ולבסיס הצבאי תל השומר, מצפון לכביש 461.		

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
Eyal@eyalrahav.co.il : 09-9540054 : 09-9540054 : 050-9910765

6. תמונות סביבת הנכס



עקב מגבלת גישה והיעדר סימון מדויק של תחום המגרש בגבולות החלקות, הצילום מבטא את מיקום הנכס הנדון במרקם הכללי.

7. תיאור הסביבה

נשוא השומה מהווה מתחם קרקע המהווה חלק מתוכנית בניין עיר מספר 506-0303826 הכוללת מגרשים בייעוד מגורים, מסחר, תעסוקה, מבנ"צ ועוד.

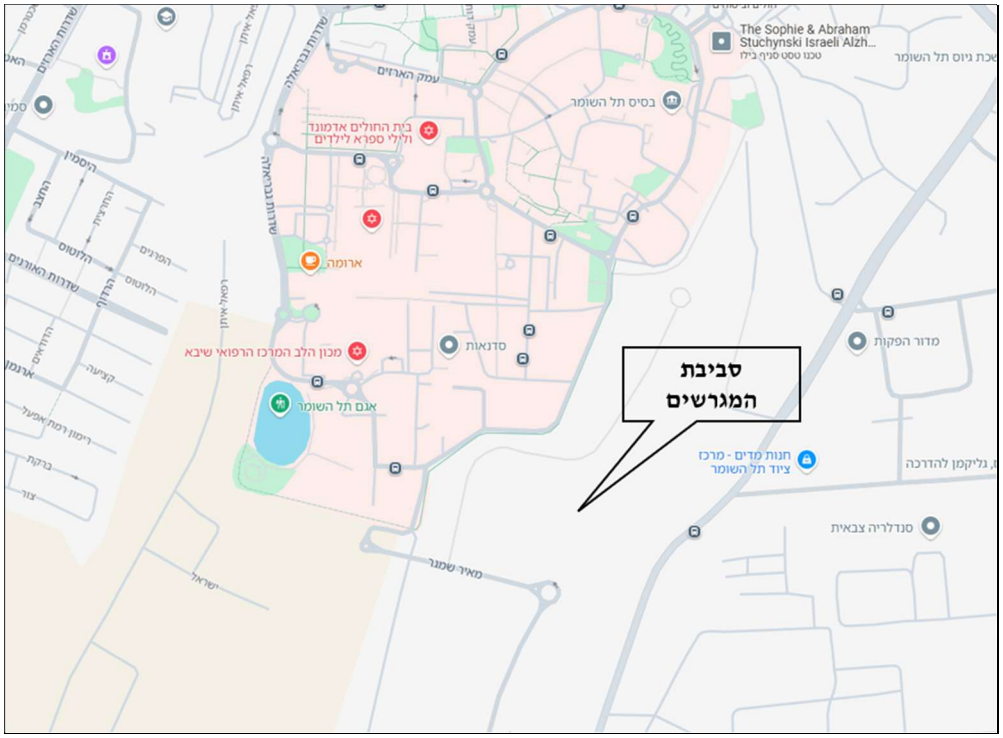
מיקום המגרשים באזור מפותח חלקית מדרום לבית החולים תל השומר, בגבולה הדרומי-מזרחי של העיר רמת גן. לצד ובין המגרשים דרך מוצעת, שצ"פ ומבנ"צ. המגרשים ריקים מבנייה.

העיר רמת גן היא אחת מהערים המרכזיות במחוז תל אביב. היא גובלת בערים תל אביב-יפו, קריית אונו, גבעתיים, גבעת שמואל ובני ברק. בשטחה נמצאים בין היתר אצטדיון רמת גן, הספארי, אוניברסיטת בר אילן, מרכז רפואי שיבא (תל השומר) ומתחם בורסת היהלומים. שטח השיפוט של רמת גן הוא 13,229 דונם. היא הוקמה ב-1921 כמושבה חקלאית, הוכרה כמועצה מקומית ב-1926 והוכרזה כעיר בשנת 1950. העיר חברה בארגון פורום ה-15 (פורום הערים העצמאיות), פורום הערים אשר אינן מקבלות מענקי פיתוח מהמדינה.

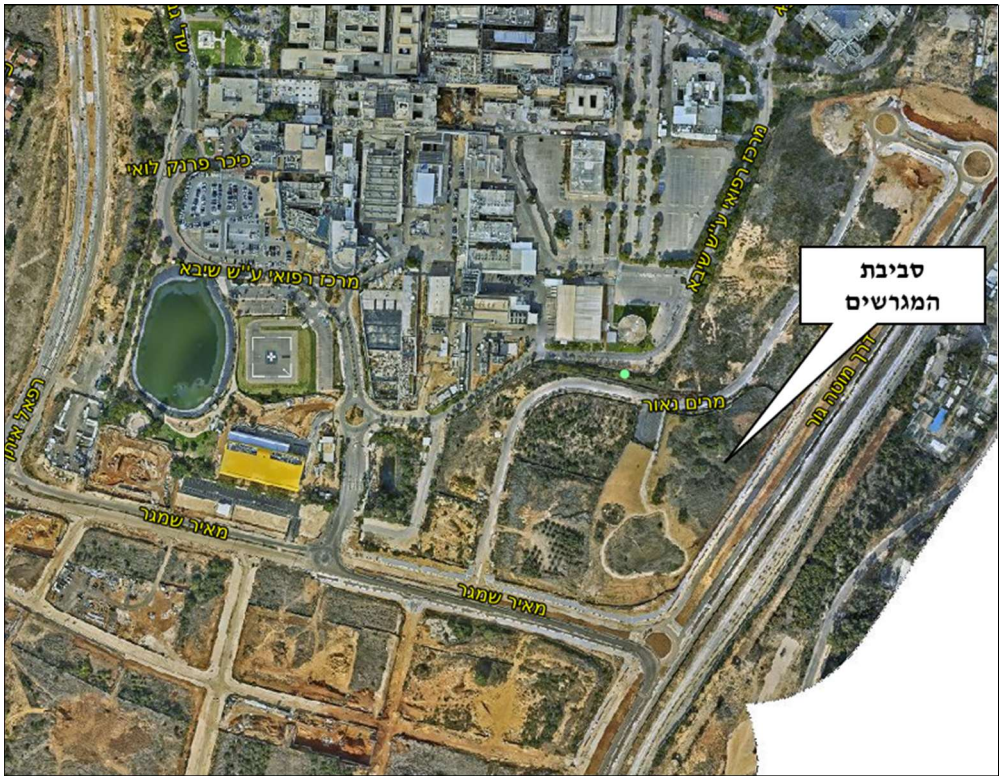
לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, נכון לדצמבר 2024, מתגוררים ברמת גן כ-176 א' תושבים. העיר מדורגת 8 מתוך 10, בדירוג החברתי-כלכלי-אשכול, נכון לשנת 2021.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

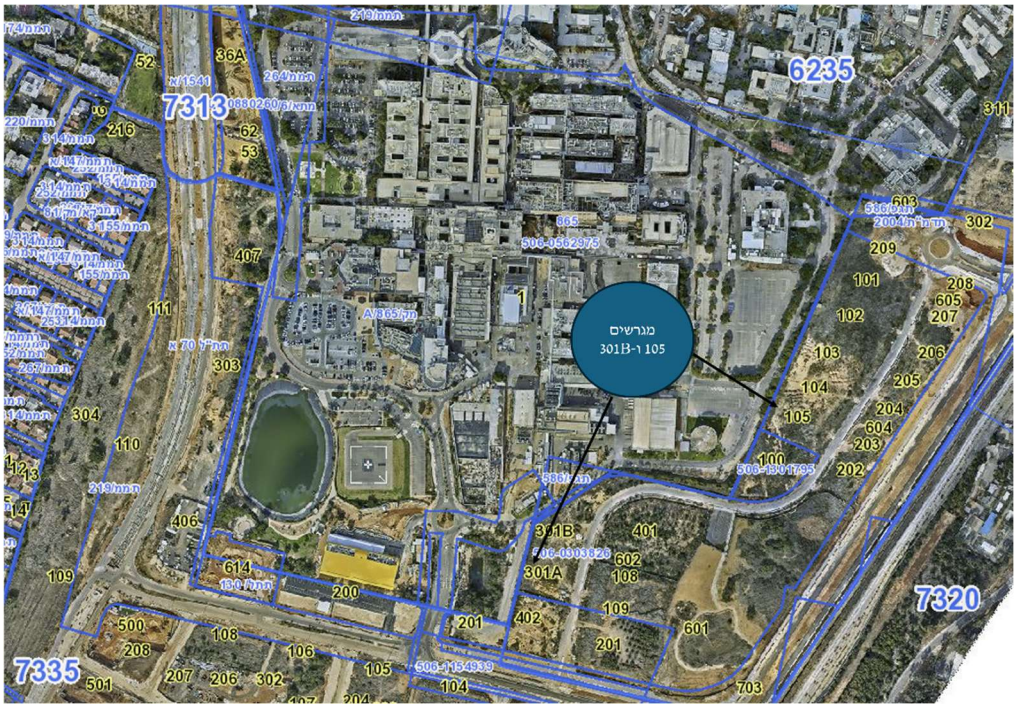
מפת סביבת המגרשים:



תצ"א חלקת הנכס הנישום מתוך אתר הפורטל הגיאוגרפי של עיריית רמת גן:



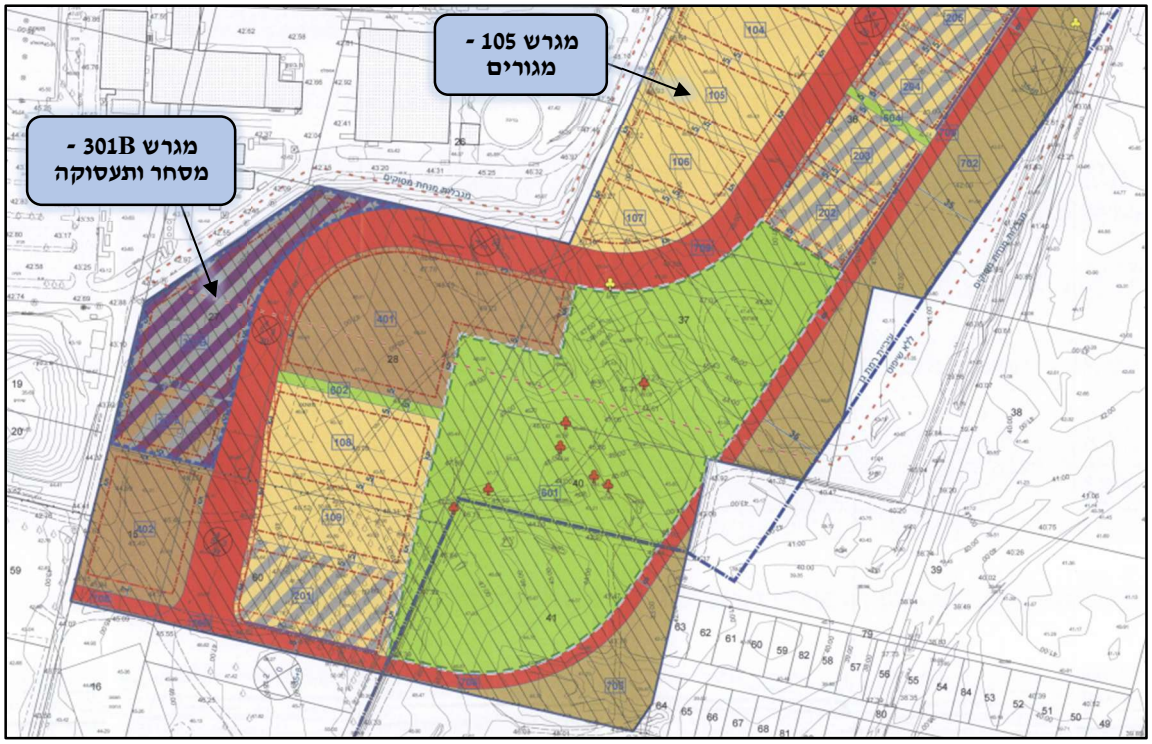
נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il



8. <u>תיאור הנכס</u>

הנכס הנדון מהווה, כאמור, שני מגרשים ע"פ תב"ע 506-0303826 הממוקמים בגבולות דרום מזרח העיר רמת גן.

<u>להלן מיקום המגרשים ע"ג תשריט תב"ע 506-0303826 :</u>



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

<u>גבולות מגרש 105 כדלקמן:</u>

מצפון - מגרש 104, לא מבונה, בייעוד מגורים.

מדרום - מגרש 106, לא מבונה, בייעוד מגורים.

ממזרח - דרך מתוכננת ומעברה מגרשים בייעוד אזור מסחרי עם מגורים.

ממערב - מתחם בית חולים תל השומר.

<u>גבולות מגרש 301B כדלקמן:</u>

מצפון - מרכז רפואי "שיבא" תל השומר.

מדרום - מגרש 301A בייעוד מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור.

ממזרח - דרך מוצעת ומעברה 401 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ומגרש 108 בייעוד מגורים.

ממערב - מרכז רפואי "שיבא" תל השומר.

9. <u>המצב התכנוני</u>

<u>תוכניות בניין עיר</u>

נשוא השומה ממוקם בתחום השיפוט של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת גן וחלות עליו תוכניות בניין העיר כדלקמן:

תוכניות מאושרות			
תוכנית	**מהות**	**י.פ**	**תאריך מתן תוקף**
506-1085653	רג/מק/340/ג/54 - תכנית העוגנים, רמת גן	12118	22/02/2024
תמ"ל 1001/ג	תיקון שטחי שירות בתמ"ל 1001	8162	21/03/2019
506-0303826	הקמת שכונת מגורים	7640	13/12/2017
תמ"ל/1001/ב	תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים	7531	26/06/2017
תמ"ל/1001	תוכנית מועדפת לדיור בשטח מחנה תל השומר	7191	19/01/2016
31/ג/340	תנאים להקמת מבנים יבילים ארעיים	6496	14/11/2012
תדמ"ת/2004	תוכנית התוויית דרך ופיתוח	5897	15/02/2007
R/6	תוכנית מנדטורית לחלוקת שטח וייעוד	1180	26/03/1942

הערה כללית:

המקרקעין ממוקמים בגבולות חלקת מקור 37 שבגוש 6233. בחודש נובמבר 2021 בוצע הליך רישום מחדש של זכויות הבעלים בחלקות הממוקמות בשטח התוכניות המפורטות לעיל ובכללם הנישומים. בהתאם לזאת בוצע רישום מחדש של חלקות בבעלות משותפת וזכויות הנישומים נרשמו בחלקות 212 שבגוש 6233 וכן בחלקה 5 שבגוש 7230. מגרשים 105 ו-301B ממוקמים בגבולות חלקה 212 שבגוש 6233 ומגרש 130 ממוקם בגבולות חלקה 5 שבגוש 7230. טבלאות ההקצאה המפורטות בתוכניות דלעיל, כוללות את חלקה מספר 37 אשר אינה רשומה כיום עקב הליך רישום חלקות חדשות כמפורט ברישא של הערה זו. השומה מתייחסת לזכויות הבעלים במגרשים 105 ו-301B ע"פ טבלאות הקצאה ואיזון והוראות התוכניות המפורטות להלן.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

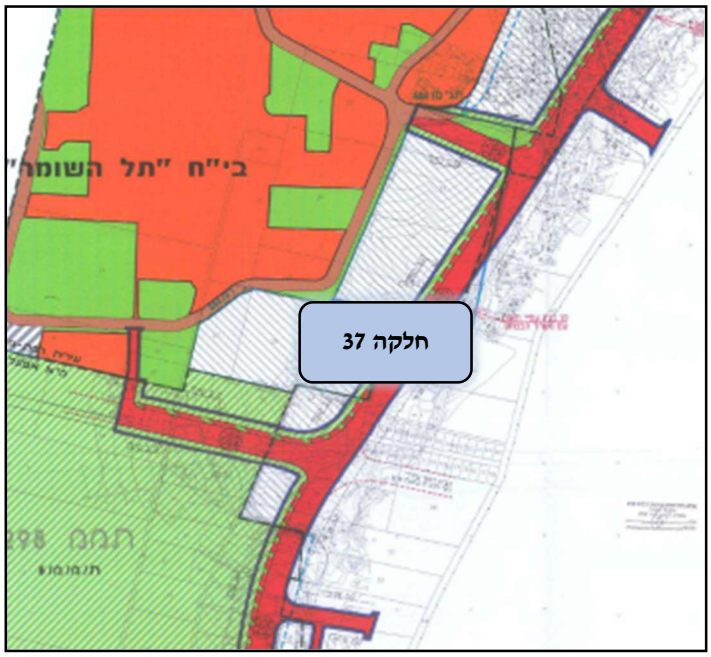
תוכנית מנדטורית R/6

ייעוד השטח חקלאי/אזור פיתוח. שטח מגרש מינימלי 1,000 מ"ר. תותר בניית 150 מ"ר. לשימוש של בניינים למטרות חקלאיות, גינון ומשק כלליות לרבות בית מגורים של האיכר, מבני מחסה לשומרים, בנייני מגורים/ציבור/תעשיה בהסכמה של הוועדה המחוזית.

תוכנית תדמ"ת 2004

מטרת התוכנית הינה יעוד שטח לדרך ולאפשר פיתוח.

<u>תשריט התוכנית:</u>



התוכנית מחלקת ליעודים שונים ומפקיעה חלק מהשטח לדרך, נוף וחקלאות.

ע"פ תקנון התוכנית, הפיצוי בגין העברת השטחים יינתן במסגרת תוכניות איחדו וחלוקה בשטחים הגובלים בתוכנית זו ובין היתר במסגרת תוכניות תג"פ 586/א, ר"ג 1200/א, תג"פ 586/ב, ר"ג 1200/ב, קא/298 ו/או כל תוכנית אחרת בשטחים הגובלים בתוכנית זו. לצורך האיחוד והחלוקה שווי השטחים שהועברו לרשויות ע"פ תוכנית זו יחושבו ע"פ שווים טרם אישורה של תוכנית זו.

תמ"ל 1001 + תמ"ל 1001/ב + תמ"ל 100/ג

תוכנית מועדפת לדיור.

תוכנית מפורטת למתחם המרכזי בשטח מחנה תל השומר המיועד לפינוי. התוכנית משתרעת על שטח של כ-1,358 גונם וקובעת שטחים למגורים, תעסוקה ומסחר, מבנים ומוסדות ציבור, כיכרות עירוניות ושטחים ציבוריים פתוחים וכיו"ב. התוכנית כוללת כ-9,500 יחידות דיור והיקף תעסוקה ומסחר של כ-440,000 מ"ר.

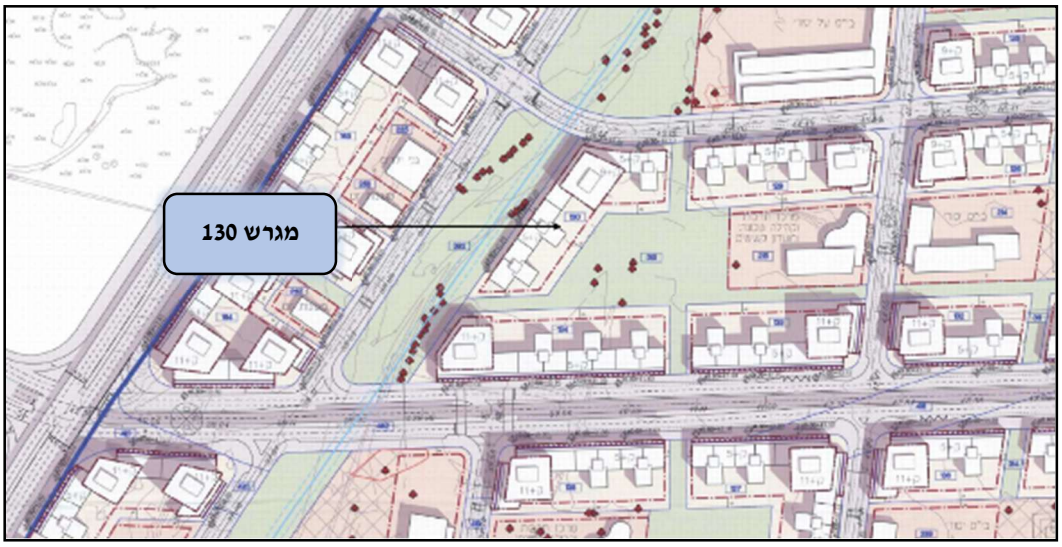
נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

ע"פ טבלת ההקצאה לתוכנית המהווה חלק מתמ"ל 1001/ב, שטח חלקה 37 הכלול בתוכנית הינו 198 מ"ר ובעלי הזכויות בחלקה מקבלים חלק ממגרש 130 שבייעוד מגורים ג' ובשטח של 5,091 מ"ר.

<u>חלק רלוונטי מתוך תשריט תוכנית תמ"ל 1001:</u>



<u>קטע רלוונטי מתוך נספח הבינוי לתמ"ל 1001:</u>



נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
Eyal@eyalrahav.co.il : 09-9540054 : 09-9540054 : 050-9910765

קטע רלוונטי מתוך טבלת ההקצאה של תמ"ל 1001/ב:

נתוני המקרקעין						מצב מכוון								מצב יוצא						מאזן איזון	
מגר	החלקה	גוש	חלקה	שטח רשום	שטח בהכרעת	בעלים רשומים	מאגר	ת"ז / מס חברה	שיעור בזכויות / אחזקות	חלק יחסי בבעלות	ייעוד החלקה	מצב מכוון בנ"ר אקר	שווי יחסי (באחוזים)	מס' מגרש תמורה	שטח המגרש, מ"ר	ייעוד המגרש	חלקים מוקצים (באחוזים)	שווי מצב יוצא	שווי יחסי (באחוזים)	בעל הזכויות יקבל	בעל הזכויות ישלם
104		6233	37	198.0	198.0	בילינסון יולי'אה	א	-	66	0.0137	-	2.71	0.003851%	130	5,091	מגורים ג	0.03177500%	17,766 ₪	0.003851%		
105		6233	37	198.0	198.0	בילינסון לאומלד	-	-	67	0.0137	-	2.71	0.003851%	130	5,091	מגורים ג	0.03177500%	17,766 ₪	0.003851%		
106		6233	37	198.0	198.0	ניצנון רחמה	ו	-	68	0.0274	-	5.43	0.007701%	130	5,091	מגורים ג	0.06355000%	35,531 ₪	0.007701%		
107		6233	37	198.0	198.0	סל אריאל		-	69	0.0137	-	2.71	0.003851%	130	5,091	מגורים ג	0.03177500%	17,766 ₪	0.003851%		
108		6233	37	198.0	198.0	סל מוסלמה		-	70	0.0137	-	2.71	0.003851%	130	5,091	מגורים ג	0.03177500%	17,766 ₪	0.003851%		
109		6233	37	198.0	198.0	מוכלוק שמעון		-	71	0.0137	-	2.71	0.003851%	130	5,091	מגורים ג	0.03177500%	17,766 ₪	0.003851%		
110		6233	37	198.0	198.0	מוכלוק אריה	מ	-	72	0.0137	-	2.71	0.003851%	130	5,091	מגורים ג	0.03177500%	17,766 ₪	0.003851%		
111		6233	37	198.0	198.0	סלקה אסתר	ו	-	73	0.0274	-	5.43	0.007701%	130	5,091	מגורים ג	0.06355000%	35,531 ₪	0.007701%		
112		6233	37	198.0	198.0	זיגר מרדכי- זיגל	ק	-	74	0.0274	-	5.43	0.007701%	130	5,091	מגורים ג	0.06355000%	35,531 ₪	0.007701%		
113		6233	37	198.0	198.0	נתן ראובן	ר	-	75	0.0274	-	5.43	0.007701%	130	5,091	מגורים ג	0.06355000%	35,531 ₪	0.007701%		
114		6233	37	198.0	198.0	פרקלין מנחה	-	-	76	0.0274	-	5.43	0.007701%	130	5,091	מגורים ג	0.06355000%	35,531 ₪	0.007701%		
115		6233	37	198.0	198.0	שטרנזון מלה	ס	-	77	0.0137	-	2.71	0.003851%	130	5,091	מגורים ג	0.03177543%	17,766 ₪	0.003851%		
116		6233	37	198.0	198.0	קרמון יואל		-	78	0.0701	-	13.88	0.019687%	130	5,091	מגורים ג	0.16245773%	90,831 ₪	0.019687%		
117		6233	37	198.0	198.0	ניירות השקעות בע"מ	א	-	79	0.0701	-	13.88	0.019687%	130	5,091	מגורים ג	0.16245773%	90,831 ₪	0.019687%		
118		6233	37	198.0	198.0	חתן יואל	-	-	80	0.0701	-	13.88	0.019687%	130	5,091	מגורים ג	0.16245773%	90,831 ₪	0.019687%		
119		6233	37	198.0	198.0	חתן מרקו	ו	-	81	0.0701	-	13.88	0.019687%	130	5,091	מגורים ג	0.16245773%	90,831 ₪	0.019687%		
120		6233	37	198.0	198.0	יעברו מוטה		-	82	0.0701	-	13.88	0.019687%	130	5,091	מגורים ג	0.16245773%	90,831 ₪	0.019687%		
121		6233	37	198.0	198.0	ס.ו. השקעות בע"מ		-	83	0.0152	-	3.02	0.004281%	130	5,091	מגורים ג	0.03525564%	19,751 ₪	0.004281%		
122		6233	37	198.0	198.0	ריבר תמר		-	84	0.0540	-	10.96	0.015406%	130	5,091	מגורים ג	0.12713119%	71,060 ₪	0.015406%		

זכויות בנייה:

ייעוד - מגורים ג'.

שטח מגרש - 5,091 מ"ר.

עיקרי - 10,024 מ"ר.

שטחי שירות - על קרקע: 3,058 מ"ר; תת קרקעי: 5,660 מ"ר[2].

יח"ד - 96

קומות עיליות - 10.

קומות תת קרקעיות - 2.

כמפורט לעיל, לחלקה 37 הוקצו 198 מ"ר בלבד בשטח מגרש 130 בגבולות התוכנית. בהתחשב בהיקף השטח המוקצה וריבוי הבעלים, אפשרות המימוש מוגבלת. שווי הזכויות במגרש זה אינו מהווה חלק מהשומה.

[2] ע"פ תיקון בתמ"ל 1001/ג.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

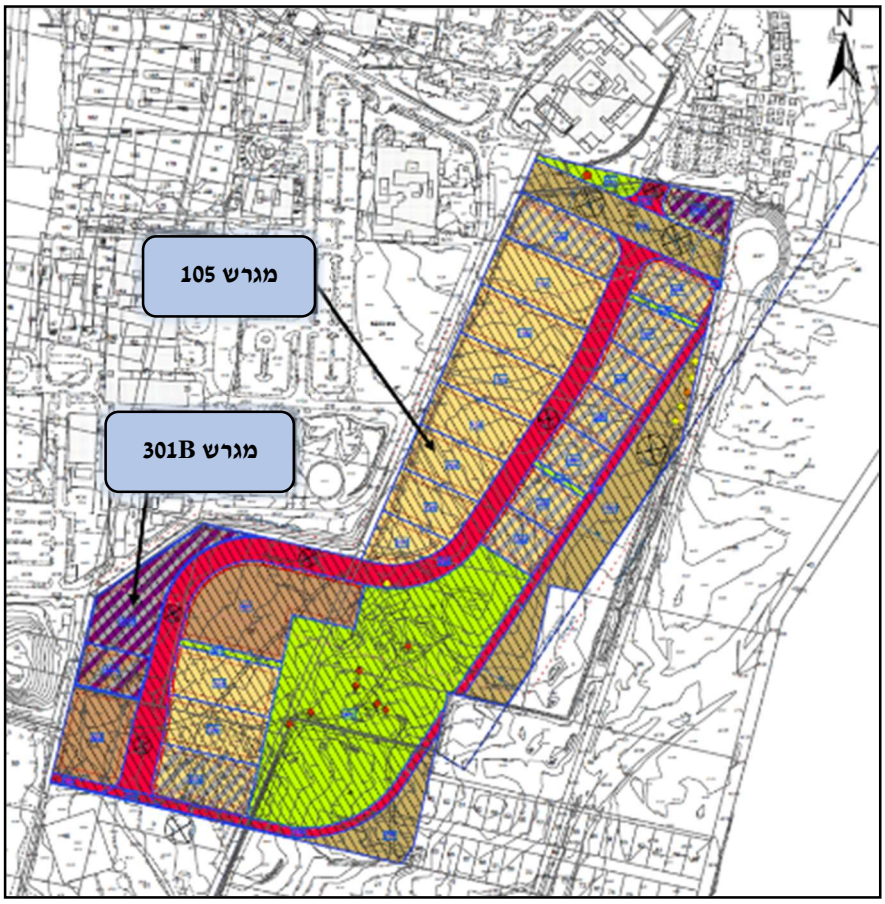
תוכנית 506-0303826

מטרת התוכנית היא הקמת שכונת מגורים עירונית בהיקף של 1,088 יח"ד המשלבת בתוכה שטחי מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, שצ"פ מרכזי ובו אתר טבע עירוני ושטחים פתוחים נוספים.

התוכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית, שינוי יעוד, קביעת זכויות בנייה, תכליות, שימושים והוראות בנייה, וקביעת זיקת הנאה.

מגרש 105 מסווג בייעוד מגורים ומגרש 301B מסווג בייעוד מסחר ותעסוקה.

<u>תשריט התוכנית:</u>



<u>מגורים</u>

<u>שימושים:</u>

(1) במרתפים: חניות, מחסנים דירתיים, שטחים לרווחת הדיירים, מחסנים משותפים, שטחים טכניים, חדרי טרנספורמציה.

(2) במפלס הכניסה: לובי, דירות גן, מחסנים משותפים ושטחים לרווחת הדיירים.

(3) קומות טיפוסיות: דירות מגורים, מבואה קומתית, שטחים טכניים.

(4) קומות גג: חדרים על הגג, מתקנים טכניים, חדרי מכונות.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

יותר שימוש למעונות סטודנטים, כאשר המעונות ייעודו לסטודנטים הלומדים במוסד אקדמי המוכר ע"י מל"ג. בניין או חלקו המיועד למעונות סטודנטים יהיה בבעלות אחידה וינוהל כיחידה אחת.

<u>הוראות בינוי:</u>

- 20% מכמות יח"ד יהיו בשטח שלא יעלה על 63 מ"ר שטח עיקרי ולאחר תוספת שטחי שירות לממ"ד יהיו עד 75 מ"ר.
- יותרו מס' בניינים על מגרש.
- במסגרת שטחי השירות יותרו מחסנים דירתיים במרתפים בלבד בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד.
- מרפסת בשטח 12 מ"ר בממוצע ליח"ד.
- מס' קומות מרתפים בהתאם לסעיף 5 לתוכנית (טבלת זכויות והוראות בנייה). הוועדה המקומית רשאית לאשר קומות מרתף נוספות ושטחי שירות לחנייה בלבד, אך מספר הקומות לא יעלה על 6.

<u>מסחר ותעסוקה</u>

<u>שימושים:</u>

(1) במרתפים: חניות, מחסנים, מעבדות, משרדים, חדרי כושר, שטחי מסחר ושטחים טכניים, מתקני תשתית, כולל חדרי טרנספורמציה, פריקה וטעינה לשימושים מסחריים.

(2) מסחר, משרדים ומעבדות לחב' ביוטק והייטק, כל השירותים הנלווים לרווחת העובדים (כגון מועדונים, מכוני כושר, חדרי אוכל), שירותים רפואיים, אולמות כנסים ואירועים, מועדוני בריאות וספורט וכדומה.

(3) על אף האמור לעיל, לא יותרו בתא שטח 301B השימושים המשמשים לשהיית האוכלוסייה, לרבות מגורים, מסחר קמעונאי, משרדים משרתי קהל, מוסדות ציבוריים, תיירות, מקומות בילוי, אולמות שמחה/גני אירועים, שימושים מעורבים הכוללים כל אחד מאלה וכן מגרשי החנייה שלהם. ניתן יהיה לבטל סעיף זה באישור המשרד להגנת הסביבה.

- מס' קומות מרתפים בהתאם לסעיף 5 לתוכנית (טבלת זכויות והוראות בנייה). הוועדה המקומית רשאית לאשר קומות מרתף נוספות ושטחי שירות לחנייה בלבד, אך מספר הקומות לא יעלה על 6.
- חזית המסחר תהיה בקומה אחת בגובה של עד 5 מ'.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

סעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בנייה:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה									
מגורים		105	3037	6090	2436		7744	16270	536	45	58	19.1	(1) 86	12	3	5	5
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	301B	5298	23443	9375	2140	(3) 20381	(3) 58908	(3) 1112	(3) 75			(1) 67	10	(3) 6	5	5
מסחר ותעסוקה	מסחר	301B	5298	2547	1022									1		5	5

הערה ברמת הטבלה:

(1) הגובה המצויין הנו הגובה המירבי המותר לבנייה מעל מפלס הכניסה הקובעת, כולל חדרי מעליות, מיתקנים טכניים, תרנים ואנטנות.

(2) יותר ניוד זכויות בנייה רק בין שימושי מסחר ותעסוקה בין המפלסים השונים מעל ומתחת לקרקע באותו תא שטח בחיקף עד 5%. לא יותר ניוד משטח שירות לשטח עיקרי.

(3) 20% מסך כל יח"ד יהיו קטנות בשטח עיקרי של 63 מ"ר ולאחר תוספת שטחי שרות - סה"כ 75 מ"ר.

(4) מחסנים דירתיים יותרו במרתפים בלבד.

(5) במידה ותידרש הקמת המיסוף למחברורת הציבורית בתא שטח 603 ביעוד שצ"פ, תותר בנייה לצורך השירותים הנלווים למיסוף שלא תעלה על 10% ברוטו משטח המגרש, כמופיע בטבלה. קווי בנין, גובה המבנה ויחס בין שטח עיקרי לשטח שירות ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.

(6) לא תותר הפרת שטחי מסחר ותעסוקה למגורים.

(7) סגירת המרפסות או צירופה לשטח הדירה תהווה סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הגובה הינו אבסולוטי מעל פני הים.

(2) כמופיע בתשריט.

(3) עבור כל השימושים בתא שטח.

בין התנאים למתן היתרי בנייה:

- תנאי למתן היתר ראשון בתחום התוכנית יהיה אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל שטח התוכנית ע"י הוועדה המקומית.
- ככל שייקבע כי הדרך מס' 1 בתוכנית תכלול רצועה להסעת המונים, תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת נ.ת.ע.
- מיגון אקוסטי.
- התחייבות היזם להקמת חברת אחזקה וניהול לשטחים המשותפים של המגורים ושל הקומות המסחריות וקומות המרתף.
- תנאי למתן היתר בנייה ל-50% האחרונים של שטחי התעסוקה הכלולים בתוכנית יהיה הפעלתן של 2 צמתי הכניסה למתחם.
- תנאי למתן היתרי בנייה בתאי שטח 101, 102, 103, 104, **105**, 106, 107, 108, 109, 201 ו-209 יהיה ביצוע בדיקה אקוסטית לגבי מפלסי הרעש.

חניה:

- החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה ובתחום המגרש.
- החניה תהיה כולל תת-קרקעית לרבות חניות תפעוליות, פריקה וטעינה.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
Eyal@eyalrahav.co.il : 09-9540054 : 09-9540054 : 050-9910765

<u>בנייה ירוקה:</u>

- כל חלקי הפרויקט, מבנים ופיתוח בתחום התוכנית יבוצעו ע"פ תקן 5281 לבנייה שהשפעתה על הסביבה פחותה.
- התוכנית תעמוד בדרישות היחידה לאיכות הסביבה של עריית רמת גן.

<u>תנאים למתן היתרי אכלוס:</u>

- תנאי לאכלוס כל מבנה יהיה נטיעת עצים בדרך ובשבילים הצמודים לו.
- תנאי לאכלוס הינו ביצוע הסדרי התנועה המאושרים.
- תנאי לאכלוס יהיה חיבור המתחם למערכת אספקת המים והביוב העירוני.

טבלת הקצאה ואיזון

בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון מיום 30.7.2017 המהווה חלק ממסמכי התוכנית, הוקצו בתוכנית לבעלי הזכויות נשוא שומה זו, מזמין חוות הדעת, מגרשים 105 ו-301B יחד עם בעלי זכויות נוספים בחלקה 37. הטבלה מחלקת את בעל הזכויות בחלקות הכלולות בתחום התוכנית לקבוצות ויוצרות זכויות משותפות למגוון בעלים במגוון המגרשים שבתחום התוכנית.

מגרש 105 הוקצה בשלמותו לכלל בעלי הזכויות בחלקה 37 (הנישומים ובני משפחה אחרים שלהם שאינם מהווים חלק ממזמין שומה זו וכן בעלים אחרים השותפים בזכויות בחלקה) ומגרש 301B הוקצה בחלקו לבעלי הזכויות בחלקה 37 (הנישומים ובני משפחה אחרים שלהם שאינם מהווים חלק ממזמין שומה זו וכן בעלים אחרים השותפים בזכויות בחלקה), יחד עם בעלי זכויות בחלקות אחרות שמהוות גם הן חלק מתחום התוכנית.

שטח חלקה 37 הכלול בתוכנית הינו 17,999 מ"ר (מתוך שטח רשום של 18,237 מ"ר).

<u>להלן ריכוז ההקצאות המיוחסות למזמין חוות הדעת, במגרש 105:</u>

שם בעלים - מגרש 105	שטח המגרש ע"פ טבלת הקצאה	סה"כ הקצאה לקבוצה	שווי יחסי מתוך כל ההקצאה בחלקה ע"פ טבלת ההקצאה	שווי יחסי פנימי בקבוצה	שווי יחסי בקבוצה בהקצאת הזכויות מתוך כל ההקצאות בחלקה	יחס בהקצאה	שטח קרקע משתתף	סה"כ חלק בהקצאה במגרש
וינברג משה	3,037	100.000%	4.124%	16.667%	0.687%		1,261.52	16.667%
מ.ו השקעות בע"מ				3.624%	0.149%		274.31	3.624%
ני-רח השקעות בע"מ				16.667%	0.687%		1,261.52	16.667%
הרן גדעון				16.667%	0.687%		1,261.52	16.667%
ריינר תמר				13.043%	0.538%		987.18	13.043%
סה"כ				**66.668%**	**2.7494%**		**5,046.06**	**66.668%**

זכויותיהם של הרן גדעון וריינר תמר נרכשו ע"י מ.ו השקעות בע"מ.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
Eyal@eyalrahav.co.il : 09-9540054 : 09-9540054 : 050-9910765

להלן ריכוז ההקצאות המיוחסות למזמין חוות הדעת, במגרש 301B :

שם בעלים - מגרש 301B	שטח המגרש ע"פ טבלת הקצאה	סה"כ הקצאה לקבוצה ע"פ טבלת הקצאה	שווי יחסי מתוך כל ההקצאה בחלקה ע"פ טבלת הקצאה	שווי יחסי פנימי בקבוצה ע"פ טבלת הקצאה	תחשיב שווי יחסי בקבוצה בהקצאת הזכויות מתוך כל ההקצאות בחלקה	שטח קרקע משתתף בהקצאה למגרש ע"פ טבלת הקצאה	תחשיב סה"כ חלק בהקצאה במגרש
וינברג משה	5,298	10.385%	0.9026%	16.667%	0.150%	1,261.5	1.731%
מ.ו השקעות בע"מ				3.624%	0.033%	274.3	0.376%
ני-רח השקעות בע"מ				16.667%	0.150%	1,261.5	1.731%
הרן גדעון				16.667%	0.150%	1,261.5	1.731%
ריינר תמר				13.043%	0.118%	987.2	1.354%
סה"כ				**66.6677%**	**0.6017%**	**5,046.1**	**6.923%**

זכויותיהם של הרן גדעון וריינר תמר נרכשו ע"י מ.ו השקעות בע"מ.

10. <u>החלטת ועדה – מגרש 105</u>

- בתאריך 21.11.2023 התקבלה החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה בעיריית רמת גן לאשר בתנאים בקשה להיתר ל"הקמת בניין מגורים חדש בעל 12 קומות מגורים, מעל קומת הקרקע הכוללות דירות גן, חללים טכניים ומשותפים לכלל הדיירים, 2 קומות מרתף משותפות הכוללות חניות ומחסנים דירתיים וחללים טכניים וגג טכני בעל מערכות טכניות משותפות".

11. <u>מטרדי קרקע, זיהום, עתיקות ואיכות הסביבה</u>

החלקה שבנדון ממוקמת באזור הנמצא בשלבי פיתוח, מקורב לבית חולים גדול, ותיק ופעיל. החלקה כלולה ברשימת אתרים החשודים לזיהום ממקורות תעשייתיים ע"פ נתוני המשרד להגנת הסביבה.
השומה נערכה תחת ההנחה כי לא קיימים גורמי זיהום אשר יש בהם בכדי להשפיע על זמינות/יכולת מימוש פרויקט ו/או עלויות ההקמה במגרש הנישום. בהינתן כל מידע אחר יש לעדכן את השומה בהתאם.
יחד עם זאת, מכיוון שמגרשי נשוא השומה ממוקמים בסביבה עם פיתוח חלקי ובצמוד למתחם בית חולים, וכן כי קיימות דרישות איכות הסביבה במסמכי התב"ע כתנאי להוצאת היתר, הובאו בחשבון מקדמי דחייה.
בהתאם לממצאי אתר רשות העתיקות, המקרקעין אינם נכללים בתחום אתר עתיקות.
הבדיקה נערכה תחת ההנחה כי במתחם הפרויקט לא קיימים ממצאי עתיקות אשר יש בהם בכדי להשפיע על זמינות/יכולת מימוש הפרויקט ו/או עלויות ההקמה.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
Eyal@eyalrahav.co.il : 09-9540054 : 09-9540054 : 050-9910765 :

12. המצב המשפטי

השומה מתבססת על מידע משפטי כפי שהובא בפניי.

א. נסח רישום מקרקעין

מעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות[3], לחלקה 212 בגוש 6233, ששטחה הרשום הוא 18,039 מ"ר עולים הפרטים הבאים:

בעלויות -

בחלקה רשומים בעלים רבים במשותף (מושע). להלן פירוט זכויות הנישומים:

שם	מהות פעולה ע"פ נסח רישום	תאריך	חלק	%
מ.ו השקעות בע"מ	מכר	06/09/2023	46875/668812	7.009%
וינברג משה	חלוקה	02/11/2021	46875/668812	7.009%
מ.ו השקעות בע"מ	חלוקה	02/11/2021	10193/668812	1.524%
ני-רח השקעות בע"מ	חלוקה	02/11/2021	46875/668812	7.009%
מ.ו השקעות בע"מ	חלוקה	02/11/2021	18341/334406	5.485%
סה"כ				**28.035%**

משכנתאות -

קיימות משכנתאות רבות לבעלים השונים בחלקה וביניהן:

- משכנתה מיום 11.04.2024 לטובת משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ על הבעלות של ני-רח השקעות בע"מ, וינברג משה, ומ.ו השקעות בע"מ. החלק בנכס 187500/668812 מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום.

הערות אזהרה -

קיימת הערות אזהרה לבעלים השונים בחלקה וביניהן:

- הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 11.04.2024 לטובת איי סי אר ישראל קנדה בחזקות בע"מ אשר מהותה היא שינוי שם. הערות: הסכם מיום 20.12.2017 תיאור הנכס קרקע מגרש מס' 105. על הבעלות של ני-רח השקעות בע"מ, הרן יאלי, וינברג משה, מ.ו השקעות בע"מ, קלמס יואל.

[3] נסח רישום מס' 31106 מיום 05.02.2025.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

ב. <u>הסכם קומבינציה</u>

הוצג בפניי עותק הסכם קומבינציה מיום 20.12.2017 בין הצדדים:

1. ני-רח השקעות בע"מ.
2. מ.ו. השקעות בע"מ.
3. ד"ר משה וינברג.
4. ד"ר יואל קלמס.
5. ד"ר יאלי הרן.

(להלן: "**הבעלים**").

לבין מנרב פרויקטים בע"מ (להלן: "**הרוכש**")[4].

<u>להלן עיקריו:</u>

הבעלים 1, 3-5 מצהירים כי הינם הבעלים הרשומים בלשכת רישום המקרקעין וזאת במשותף ובחלקים שונים עם בעלים אחרים של החלקה, כמפורט בנסח הרישום, ולפיו כל אחד מיחיד הבעלים רשום כבעלים של 46875/668812.

הבעלים 2 מצהירה כי הינה רשומה כבעלים של 46875/668812 חלקים מהחלקה וכי ביום 12.12.2017 רכשה מגדעון הרן אשר הינו רשום כבעלים של 46875/668812 חלקים מהחלקה את מלוא זכויותיו בחלקה, באופן שבעלים 2 היא הבעלים הרשום והזכאי להירשם כבעלים של 93750/66812 חלקים בסך הכול מהחלקה.

בהתאם לתוכנית המופקדת 506-0303826, מתחם תל השומר מערב - רג/1489, תגפ/568, ולטבלת האיחוד והחלוקה, שצורפה כנספח לתוכנית, זכויות הבעלים יחולקו, ויוקצו לבעלים שני מגרשים, כאשר המגרש הרלוונטי להסכם זה הינו 105, בבעלותם הבלעדית של הבעלים, ששטחו הכולל יהיה 3,037 מ"ר.

מגרש מספר 301B אינו כלול בעסקה לפי הסכם זה.

ברצון הצדדים להתקשר ביניהם בהסכם קומבינציה לשם הקמת בניין הכולל 58 יחידות דיור למגורים במגרש. תבוצענה עבודות הבנייה במגרש לצורך הקמת הבניין ע"י הרוכש, ובתמורה לכך יעבירו הבעלים על שם הרוכש 57% מיחידות הדיור בבניין על הצמדותיהן, המשקפות 57% מזכויות הבעלים במקרקעין, דהיינו - 131526/668812 חלקים מהחלקה או 57/100 חלקים מהמגרש. בהתאם, הבעלים במקרקעין יהיו זכאים לקבל 43% מיחידות הדיור בבניין על הצמדותיהן, המשקפות 43% מזכויות הבעלים במקרקעין, לרבות החלק היחסי ברכוש המשותף, וכן את גג הבניין מעל הקומה העליונה שתבוצע במסגרת עבודות הבנייה למעט אותם חלקים מהגג אש ייעודו למתקנים משותפים המשרתים את הבניין, וכן את זכויות הבנייה הלא מנוצלות ו/או העתידיות, למעט זכויות בנייה המיועדות באופן ספציפי להרחבת דירות או הוספת שטחי מרפסות או לדירות הגן.

[4] החברה התמזגה עם חברת "ישראל קנדה מגורים (ICR)"

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
Eyal@eyalrahav.co.il : 09-9540054 : 09-9540054 : 050-9910765

היחס בין חלק הרוכש לחלק הבעלים במגרש ייקבע לפי יחס השטחים שיהיה בין חלק הרוכש לחלק הבעלים.

בתמורה לרכישת חלק הרוכש, יעניק הרוכש לבעלים שירותי בנייה לביצוע עבודות הבנייה.

הרוכש מתחייב להתחיל בביצוע עבודות הבנייה תוך 45 ימים מיום מקבלת היתר הבנייה, לבצע אותה ברציפות וללא השהיות והפסקות ולהשלימה תוך 30 חודשים ממועד תחילת הבנייה.

התשלומים וההוצאות מכל מין וסוג שהוא הדרושים לצורך ביצוע עבודות הבנייה או שיהיו כרוכים בהקמתן, לרבות שכ"ט יועצים ומתכננים, חומרים וכיו"ב יחולו על הרוכש.

עד מועד חתימת הסכם זה, יישאו הבעלים בכל המיסים, האגרות וההיטלים מכל סוג שהוא.

הבעלים יישאו בתשלום מס שבח.

ע"פ דיווח מזמין השומה הסכם הקומבינציה בתוקף.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

ג. <u>פרוטוקול חלוקת דירות ע"פ הסכם הקומבינציה</u>

בהתאם להעתק המסמך אשר הוצג בפניי, בתאריך 10.07.2024 נחתם פרוטוקול חלוקת דירות בפרויקט המתוכנן במגרש 105, בהמשך להסכם הקומבינציה מיום 20.12.2017. ע"פ הטבלה המצורפת לפרוטוקול חלוקת הדירות בפרויקט היא כדלקמן:

מס' דירה	קומה	שטח דירה במ"ר	שיוך
1	0	130	יזם
2	0	129	יזם
3	**1**	**109**	**מ.ו**
4	**1**	**75**	**מ.ו**
5	**1**	**109**	**מ.ו**
6	1	129	יזם
7	**1**	**129**	**מ.ו**
8	**2**	**109**	**מ.ו**
9	**2**	**75**	**מ.ו**
10	**2**	**109**	**מ.ו**
11	**2**	**129**	**מ.ו**
12	2	129	יזם
13	3	109	יזם
14	3	75	יזם
15	**3**	**109**	**מ.ו**
16	3	129	יזם
17	3	129	יזם
18	**4**	**109**	**מ.ו**
19	4	75	יזם
20	**4**	**109**	**מ.ו**
21	4	129	יזם
22	4	129	יזם
23	5	109	יזם
24	5	75	יזם
25	5	109	יזם
26	5	129	יזם
27	5	129	יזם
28	6	109	הרן
29	6	75	יזם
30	6	109	יזם
31	6	129	יזם
32	6	129	יזם
33	7	109	יזם
34	7	75	יזם
35	7	109	יזם
36	7	129	יזם
37	7	129	יזם
38	8	109	יזם
39	8	75	יזם
40	8	109	יזם
41	8	129	קלמס
42	8	129	קלמס
43	9	74	יזם
44	9	134	יזם
45	9	129	יזם
46	**9**	**129**	**מ.ו**
47	10	74	הרן
48	10	134	הרן
49	10	129	יזם
50	**10**	**129**	**מ.ו**
51	11	74	קלמס
52	**11**	**134**	**מ.ו**
53	11	129	יזם
54	11	129	קלמס
55	**12**	**74**	**מ.ו**
56	12	134	הרן
57	**12**	**129**	**מ.ו**
58	**12**	**129**	**מ.ו**

תחשיב השומה לשווי מגרש 105 מתבסס על חלוקת הדירות לחברת מ.ו כמפורט לעיל.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

13. שומות ועסקאות קודמות בנכס

- בשלוש השנים שקדמו למועד הקובע של חוות הדעת לא בוצעו עסקאות מכר בנכס הנדון ע"פ מידע שנמסר לי.
- בחודש דצמבר 2023 בוצעה על ידי הח"מ שומת מקרקעין לנכס הנדון. השומה נערכה למועד קובע 31.12.2023, למטרת אומדן שווי שוק לצורך דיווח ע"פ חוק ניירות ערך (שומה ע"פ תקן 17.1). השווי שנאמד לנכס היה 50,800,000 ₪ .
- בחודש דצמבר 2022 בוצעה על ידי אינג' שמואל פן ושות', שמאות מקרקעין, שומת מקרקעין לנכס הנדון. השומה נערכה למועד קובע 31.12.2022, למטרת אומדן שווי שוק לצורך דיווח ע"פ חוק ניירות ערך (שומה ע"פ תקן 17.1). השווי שנאמד לנכס היה 48,965,950 ₪. כמו כן הוערך שווי הנכס נכון למועד 31.12.2021 לפי 40,497,804 ₪ ונכון למועד 31.12.2020 לפי 36,470,693 ₪.
- בחודש נובמבר 2022 בוצעה על ידי משרד אינג' שמואל פן ושות', שמאות מקרקעין, שומת מקרקעין לחלק מהנכס הנדון - חלק ממגרש 301B בייעוד מסחר ותעסוקה. השומה נערכה למועד קובע 7.11.2022, למטרת הערכת שווי זכויות הבעלות בנכס במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון לצורך מתן בטוחה לבנק. השווי שנאמד היה 10 מ' ₪ ללא מע"מ לפני הפחתות בגין היטל השבחה ומס שבח (כ-6.8 מ' ₪ לאחר ההפחתות).

14. גורמים ושיקולים בהערכה

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

א. **מהות הנכס ומיקום -** נשוא השומה מהווה מגרש הקצאה במסגרת תוכנית בניין עיר מאושרת למתחם מגורים, מסחר ותעסוקה חדש בדרום תל השומר, בגבולות העיר רמת גן. המגרש אינו מבונה ומהווה חלק מתוכנית 506-0303826 להקמת שכונת מגורים חדשה הצפויה לכלול 1,088 יח"ד, שטחי מסחר ותעסוקה, מבני ציבור ושצ"פ.

ב. **זכויות משפטיות -** המקרקעין בבעלות פרטית משותפת. במסגרת טבלת הקצאות וחלוקה אשר מהווה חלק ממסמכי התב"ע המאושרת על החלקה, הוקצו למזמיני השומה, יחד עם בעלים נוספים בחלקה, חלקים במגרשים שבנדון.

הובא בחשבון הסכם קומבינציה אשר נחתם בין מזמיני השומה לבין יזם בקשר לזכויותיהם במגרש 105, שבייעוד למגורים.

הזכויות במגרש 105 מחולקות בקבוצה אחת, אשר מהווה, כפי שנמסר לי, משפחה אחת. הזכויות במגרש 301B מחולקות בין מספר קבוצות ע"פ טבלת ההקצאה לתוכנית 506-0303826. בהתאם לזאת הובא בחשבון מקדם דחייה ומימוש לשני המגרשים.

השומה מבוססת על המידע המשפטי שהובא בפניי כפי שמפורט בשומה.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

ג. **מצב תכנוני -** הנכס הנישום מהווה כאמור מגרשים בייעוד מגורים, מגרש מס' 105, ובייעוד מסחר ותעסוקה, מגרש 301B. המקרקעין זמינים לבנייה בכפוף לעמידה בכלל התנאים המפורטים בפרק התכנוני ובהוראות התב"ע, לרבות פיתוח השטח.

הובא בחשבון כי הוראות התב"ע כוללות הנחיות בנוגע למינימום של 20% דירות קטנות. לרוב שטחי דירות קטנות מגלמות שווי למ"ר עיקרי גבוה מדירות גדולות סטנדרטיות.

הובא בחשבון כי התקבלה החלטת ועדת משנה לתכנון ובנייה בעיריית רמת גן לבקשה להיתר להקמת בניין מגורים חדש במגרש 105. יחד עם זאת חלוקת דירות הפרויקט בין הבעלים ליזם טרם נקבעה סופית ולפיכך הוחלט על קביעת שווי ממוצע למ"ר מבלי להבחין בין טיפוסי דירות.

היטל השבחה - במסגרת מימוש הזכויות במגרשים שבנדון, תחול חבות בהיטל השבחה. הוצגה בפניי דרישת תשלום היטל השבחה ע"י הוועדה המקומית למימוש זכויות במגרש 105 עקב בקשה להיתר המפורטת לעיל. גובה דרישת תשלום היטל ההשבחה ע"י הוועדה, המשויך לזכויות הרלוונטיות לשומה זו מסתכם לסך של כ-15.4 מ' ₪ לאחר הצמדה. הבעלים הגישו שומה נגדית בהליך השגה על גובה דרישת התשלום של הוועדה המקומית, דרך פנייה לבקשה למינוי שמאי מכריע. הוצגה בפניי שומה נגדית אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין מטעם הבעלים, לפיה גובה היטל ההשבחה, לאחר הצמדה למועד הקובע, הוא בגובה של כ-8.8 מ' ₪ בלבד. לדעת הח"מ קיימת סבירות גבוהה להפחתה בגובה התשלום. בהתאם לזאת נערך תחשיב היטל השבחה משוער, המצורף לשומה זו, אשר נשען על שומה מכרעת שהופקה למגרשים 207 ו-301B (הנכלל בשומה זו).

כמו כן צורף תחשיב משוער לגובה החבות וזה הופחת מתחשיב שוויו של מגרש 301B. יצוין כי גובה החבות כפוף לקביעתה של הוועדה המקומית במסגרת הכנת שומת השבחה ע"י שמאי מטעמה ולמיצוי הליך שמאי מכריע/ועדת ערר ככל שיידרשו.

ד. **סקר מחירים -** הובאו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין דומים בסביבה. הסביבה מהווה אזור מפותח חלקית ובשלבי בנייה ונתוני ההשוואה נלקחו מאזורים ברי ההשוואה.

ה. **מע"מ -** שווי הזכויות לשטחי מסחר ותעסוקה אינו כולל מע"מ.

שווי הזכויות לשטחי המגורים אינו כולל מע"מ.

15. גישות ועקרונות השומה

קיימות 3 גישות שומה עיקריות לצורך אומדן שווי נדל"ן:

- גישת שווי שוק (גישת ההשוואה); בגישה זו מוערך שווי הנכס בהתבסס על נתוני השוואה ע"פ עסקאות לנכסים בעלי מאפיינים דומים אשר נעשו בסביבת הנכס. כל זאת תוך שקלול של מיקום, גודל, רמת גמר, סטנדרט וכיו"ב. הגישה מייצגת את הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת.
- גישת היוון ההכנסות; בגישה זו נערך אומדן לשוויו של הנכס ע"י היוון ההכנסה המתקבלת וזו הצפויה להתקבל לאורך תקופה מוגדרת אשר מבטאת את אורך חייו להבטחת ההכנסה, דהיינו אורך

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

חייו הכלכליים. שיעור ההיוון הנקבע לתחשיב אומדן שווי הנכס בגישה זו הינו בהתאם לסוג הנכס, רמת הסיכון וגורם אי הוודאות.

- גישת העלות (גישת השווי הפיזי); בגישה זו נערך אומדן לשווי הקרקע, לעלויות ההקמה ולאומדן הרווח היזמי. ע"פ גישה זו נערך אומדן לשוויו של הנכס בשוק החופשי ע"י שיערוך של עלות צפויה להקמת נכס הדומה הכלל מאפיינו לנכס הנישום. דהיינו אומדן השווי מבוצע ע"י סיכום שווים של שני מרכיביו העיקריים של הנכס: קרקע + בנוי (פיזי). השווי המתקבל מבטא את שווי הנכס בשוק החופשי אילו מקרקעי הנכס היו ריקים ופנויים ועליו היו מוקמים שטחי בנייה בהתאם למצבו הפיזי של הבנוי הנכס נכון להערכת השווי, דהיינו בניכוי פחת (פיזי, כלכלי ופונקציונאלי).

במגרש 105 נחתמה עסקת קומבינציה, במסגרתה צפויים הבעלים לקבל דירות בנויות בסופו של פרויקט הקמה, בתמורה למכירת זכויותיהם במקרקעין.

הנכס ממוקם בשכונה חדשה ומפותחת בה טרם נמכרו דירות מגורים ולא אותרו עסקאות מדווחות של מכירת מגרשים.

במקרה הנדון נבחרה גישת ההשוואה כגישה היעילה וההולמת ביותר לקבלת שווי למגורים, מסחר ותעסוקה ונבחרה גישת היוון ההכנסות לקבלת שווי למסחר ולתעסוקה, תוך שימוש בגישת העלות לצורך חילוץ יתרת קרקע וקבלת שווי למ"ר מבונה בנכס הנישום.

בוצע ניתוח של עסקאות רלוונטיות בסביבה והתאמתן אל הנכס הנישום.

16. <u>שיעור היוון</u>

ע"פ סקר שנערך ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים - השמאי הממשלתי הראשי, מיום 07 בפברואר 2023 לתקופה של המחצית הראשונה לשנת 2022, עלו הנתונים הבאים לגבי שיעור התשואה (שיעור היוון[5]):

נכסי משרדים -	6.7%
נכסים מסחריים -	6.7%
נכסי תעשייה ולוגיסטיקה -	6.7%

בנכס נשוא השומה נקבע שיעור היוון של 6.7% לשטחי המסחר ו-7% לשטחי התעסוקה בהתחשב במיקום הנכס ומאפייניו ומאפייני סביבתו.

[5] שיעור תשואה פוטנציאלי או שיעור היוון כולל אשר נקרא בקיצור שיעור ההיוון.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
Eyal@eyalrahav.co.il : 09-9540054 : 09-9540054 : 050-9910765

17. סקר מחירים

מגורים

עסקאות מדווחות במאגר "מידע נדל"ן" של רשות המיסים:

גוש	חלקה	תאריך	רחוב	מספר בית	שנת בנייה	מספר חדרים	קומה	שטח פלדלת (מ"ר)	דירות בבנין	מחיר מכירה	חלק נמכר	מחיר מכירה בשלמות	מחיר למ"ר פלדלת	הערות
7277	47	31/12/2024	אבא ברדיצ'ב	9	2017	5	7	113	119	₪ 4,650,000	1.00	₪ 4,650,000	₪ 41,150	מגדלי מגורים בשכונת קריניצי החדשה. כל מבנה כולל מועדון דיירים, מרתפי חניה ואחסנה.
7278	71	13/12/2024	ברוריה	7	2017	4	3	105	118	₪ 3,600,000	1.00	₪ 3,600,000	₪ 34,286	
7277	46	03/12/2024	חיים בר לב	19	2015	5	12	110	120	₪ 4,325,000	1.00	₪ 4,325,000	₪ 39,318	
7277	47	10/10/2024	חיים בר לב	9	2017	5	4	112	120	₪ 4,280,000	1.00	₪ 4,280,000	₪ 38,214	
7277	46	09/09/2024	אביגדוק קרמר	19	2014	5	3	116	121	₪ 4,150,000	1.00	₪ 4,150,000	₪ 35,776	
7277	47	25/07/2024	בר לב חיים	9	2017	5	6	112	118	₪ 4,400,000	1.00	₪ 4,400,000	₪ 39,286	
7278	88	03/07/2024	דן שומרון	13	2020	4	18	103	120	₪ 3,850,000	1.00	₪ 3,850,000	₪ 37,379	
7278	85	09/04/2024	אחד העם	15	2018	5	19	123	120	₪ 4,625,000	1.00	₪ 4,625,000	₪ 37,602	
7278	71	03/03/2024	ברוריה	7	2017	5	7	125	118	₪ 4,550,000	1.00	₪ 4,550,000	₪ 36,400	
7278	88	01/11/2023	דן שומרון	13	2021	5	10	119	120	₪ 4,150,000	1.00	₪ 4,150,000	₪ 34,874	
7278	85	11/09/2023	אחד העם	15	2018	5	14	118	122	₪ 2,080,000	0.50	₪ 4,160,000	₪ 35,254	
7277	61	20/08/2023	חיים בר לב	9	2017	4	3	101	110	₪ 1,650,000	0.50	₪ 3,300,000	₪ 32,673	
7278	85	16/07/2023	אחד העם	15	2016	4	8	124	121	₪ 4,400,000	1.00	₪ 4,400,000	₪ 35,484	
7277	62	11/06/2023	חיים בר לב	9	2017	5	10	113		₪ 4,210,000	1.00	₪ 4,210,000	₪ 37,257	
								ממוצע מ"ר פלדלת (במעוגל)				₪ 4,189,286	₪ 36,800	

גוש	חלקה	תאריך	ה	שנת בנייה	שטח נטו פלדלת (מ"ר)	מספר חדרים	קומה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר פלדלת	הערות
6178	283	16/01/2025		2022	130	5	17	₪ 4,123,000	₪ 31,715	פרויקט מגורים חדש "אומאמי" של חברת קרסו נדל"ן הממוקם בנאות אריאל שרון, קרית אונו, הסמוכה לנשוא השומה. הפרויקט צפוי לכלול בסופו 6 מגדלי מגורים הכוללים 31 קומות כ"א
6178	283	29/12/2024		2022	133	5	27	₪ 4,700,000	₪ 35,338	
6178	283	21/11/2024		2022	108	4	18	₪ 3,887,000	₪ 35,991	
6178	283	19/11/2024		2022	133	5	23	₪ 4,615,000	₪ 34,699	
6178	283	07/11/2024		2022	133	5	20	₪ 4,830,000	₪ 36,316	
6178	283	29/10/2024		2022	123	5	13	₪ 4,290,000	₪ 34,878	
6178	283	18/09/2024		2023	123	5	10	₪ 4,295,000	₪ 34,919	
6178	283	15/09/2024		2022	102	4	12	₪ 3,630,000	₪ 35,588	
6178	283	12/09/2024		2022	108	4	17	₪ 3,850,000	₪ 35,648	
6178	283	05/09/2024		2022	133	5	21	₪ 4,850,000	₪ 36,466	
6178	283	21/08/2024		2023	102	4	12	₪ 3,750,000	₪ 36,765	
6178	283	19/08/2024		2023	123	5	13	₪ 4,380,000	₪ 35,610	
6178	283	14/08/2024		2022	123	4	12	₪ 4,240,000	₪ 34,472	
6178	283	12/08/2024		2023	123	5	12	₪ 4,300,000	₪ 34,959	
6178	283	29/07/2024		2022	133	5	19	₪ 4,680,000	₪ 35,188	
6178	283	17/07/2024		2022	133	5	23	₪ 4,700,000	₪ 35,338	
					ממוצע מ"ר פלדלת (במעוגל)			₪ 4,320,000	₪ 35,200	

סקר מחירים לדירות קטנות:

גוש	חלקה	תאריך	חלק נמכר	שנת בנייה	שטח נטו פלדלת (מ"ר)	מספר חדרים	קומה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר פלדלת	הערות
6235	902	31/07/2024	0.5	2022	71	3	15	₪ 1,325,000	₪ 37,324	פרויקט מגורים של חברת "שבירי" הממוקם באזור הדרומי של קריניצי רמת גן בסמוך לנשוא השומה, רחוב רועי קליין. הפרויקט כולל 8 מבני מגורים בהם 17-16 קומות וסה"כ 584 יח"ד. הפרויקט שווק כ"מחיר למשתכן" ופחות מ-20% מהמלאי בשוק חופשי.
6235	902	21/05/2024	1	2022	83	3	13	₪ 3,040,000	₪ 36,627	
6235	902	06/05/2024	1	2022	83	3	13	₪ 3,170,000	₪ 38,193	
6235	902	06/03/2024	1	2022	82	3	13	₪ 3,035,000	₪ 37,012	
6235	902	01/02/2024	1	2022	82	3	13	₪ 3,050,000	₪ 37,195	
					ממוצע מ"ר פלדלת (במעוגל)			₪ 2,724,000	₪ 37,270	

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

	חלקה	תאריך	שנת בנייה	שטח נטו פלדלת (מ"ר)	מספר חדרים	קומה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר פלדלת	הערות
6178	283	31/12/2024	2023	75	3	3	₪ 3,055,000	₪ 40,733	
6178	283	24/12/2024	2023	80	3	3	₪ 3,040,000	₪ 38,000	
6178	283	19/11/2024	2021	80	3	2	₪ 3,170,000	₪ 39,625	
6178	283	12/11/2024	2021	80	3	2	₪ 3,150,000	₪ 39,375	**פרויקט מגורים**
6178	283	20/10/2024	2021	79	3	2	₪ 2,950,000	₪ 37,342	**חדש "אומאמי"**
6178	283	06/10/2024	2021	80	3	5	₪ 3,020,000	₪ 37,750	**של חברת קרסו**
6178	283	17/09/2024	2023	80	3	4	₪ 2,900,000	₪ 36,250	**נדל"ן הממוקם**
6178	283	20/08/2024	2023	80	3	3	₪ 3,100,000	₪ 38,750	**בנאות אריאל**
6178	283	19/08/2024	2023	79	3	4	₪ 3,110,000	₪ 39,367	**שרון, קרית אונו,**
6178	283	29/07/2024	2023	79	3	5	₪ 3,050,000	₪ 38,608	**הסמוכה לנשוא**
6178	283	04/07/2024	2023	79	3	7	₪ 3,150,000	₪ 39,873	**השומה. הפרויקט**
6178	283	04/07/2024	2023	80	3	7	₪ 3,175,000	₪ 39,688	**צפוי לכלול בסופו**
6178	283	19/06/2024	2023	79	3	6	₪ 3,120,000	₪ 39,494	**6 מגדלי מגורים**
6178	283	16/06/2024	2023	79	3	7	₪ 3,140,000	₪ 39,747	**הכוללים 31**
6178	283	29/05/2024	2023	80	3	6	₪ 3,149,000	₪ 39,363	**קומות כ"א**
6178	283	13/05/2024	2023	75	3	6	₪ 2,990,000	₪ 39,867	
ממוצע מ"ר פלדלת (במעוגל)							**₪ 3,079,313**	**₪ 38,990**	

בהתאם לעסקאות המפורטות לעיל, בהתאמה לנכס הנדון ולמועד הקובע, נקבע שווי מ"ר פלדלת ממוצע לדירה טיפוסית בנכס הנישום בגבולות של **36,000** ₪ ולדירות קטנות בשטח הקטן מ-80 מ"ר בגבולות של **38,990** ₪.

<u>לצורך אינדיקציה בלבד מצ"ב חילוץ שווי מ"ר מבונה מגורים:</u>

שווי למ"ר פלדלת בנוי	₪ 36,000
בקיזוז מע"מ - 17%	₪ 30,769
בקיזוז יזמות - 17.5%	₪ 26,187
עלויות הקמה	₪ 12,300
יתרת קרקע (במעוגל)	₪ 13,900

<u>הערות בנוגע לתחשיב שווי יתרת קרקע בחילוץ:</u>

- שווי למ"ר עיקרי בנוי ע"פ סקר דלעיל.
- רווח יזמי בהתאם למקובלות ולניסיון החו"מ.
- עלויות הקמה בהתאם לניסיון החו"מ, בהתבסס על הסכמי קבלן, תקציבי פרויקטים ומחירון דקל.

בהתאם לכלל המפורט לעיל נאמד שווי מ"ר מבונה למגורים בנכס הנישום, נכון למועד הקובע, בגבולות של **13,900** ₪.

<u>ניתוח מכרז רמ"י:</u>

לצורך אינדיקציה בלבד בוצע ניתוח תוצאות מכרז פומבי אשר התקיים בדרום תל השומר, בקרבת הנכס הנישום.

בתאריך 08.07.2024 פורסמו תוצאות מכרזי רמ"י אשר נערך בתל השומר. להלן ריכוז תוצאת המכרז:

מספר מכרז	מתחם	תוכנית	מגרש	יעוד ע"פ תוכנית	תאריך ועדת מכרזים	זוכה	יח"ד	סכום זכייה	הוצאות פיתוח	סה"כ עבור קרקע מפותחת	שטח מגרש במ"ר	מ"ר אקו' מגורים	מ"ר אקו' משחר	סה"כ מ"ר אקו'	מגלם מחיר למ"ר אקו'	הערות
07/2024	א	תמל/1038	208	מגורים	08/07/2024	תן ואיתי מינדי ישראל בע"מ	50	₪ 62,555,180	₪ 5,593,826	₪ 68,149,006	1,037	5,297		5,297	₪ 12,865	המגרש שווק במושע - כ-24% חלקים מהמגרש

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
Eyal@eyalrahav.co.il : 09-9540054 : 09-9540054 : 050-9910765

מסחר

עסקאות מדווחות במאגר "מידע נדל"ן" של רשות המיסים:

גוש	חלקה	תאריך	רחוב	מספר	שנת בנייה	שטח עיקרי (מ"ר)	מקדם העמסה (*)	שטח עיקרי לאחר התאמה למ"ר ברוטו	מחיר מכירה	התאמה לגודל	התאמה למיקום	מגלם מחיר מכירה לאחר התאמות ולחלק שלם	מחיר למ"ר ברוטו ב-₪ לאחר התאמה
6125	185	07/01/2024	הרצל	92	2022	54	1.15	62	₪ 1,350,000	1.00	0.90	₪ 1,215,000	₪ 19,565
6158	1298	25/12/2023	שד' ירושלים	22	1960	27	1.10	30	₪ 700,000	0.95	0.90	₪ 598,500	₪ 20,152
6207	197	12/12/2023	ברוריה	3	1950	24	1.10	26	₪ 566,000	0.95	1.05	₪ 564,585	₪ 21,386
6127	931	11/09/2023	ארלוזרוב	1	1970	27	1.10	30	₪ 920,000	0.95	0.90	₪ 786,600	₪ 26,485
6127	317	12/03/2023	ביאליק	48	1930	40	1.10	44	₪ 1,270,000	1.00	0.85	₪ 1,079,500	₪ 24,534
6145	1338	20/02/2023	טרומן	38	1970	35	1.10	39	₪ 1,050,000	1.00	1.05	₪ 1,102,500	₪ 28,636
₪ 23,500	**שווי מ"ר בנוי ברוטו ממוצע - מסחר (במעוגל)**												

(*) בהתחשב במיקום, גיל וביטוי פעשתה העמסה של 10% בלבד לשטחי מסחר בתנוני ההשוואה למעט עסקה ברחוב הרצל המהווה יח' במבנה שהוקם במרויקט תמ"א 38 הריסה ובנייה.

מחירי ביקוש רלוונטיים לנכסי מסחר ברמת גן מאתר יד 2:

רחוב	מספר	שטח במ"ר	גלריה	שטח אקו' (עיקרי -1; גלריה - 0.7; מחסן - 0.5)	דמ"ש מבוקשים	דמ"ש מבוקשים לאחר הפחתה למו"מ - 0.95	התאמה לגודל	התאמה למיקום	דמ"ש למ"ר אקו' לאחר הפחתה למו"מ
ז'בוטינסקי	77	20		20	₪ 3,000	₪ 2,850	0.95	0.90	₪ 122
ז'בוטינסקי	78	22		22	₪ 3,500	₪ 3,325	0.95	0.90	₪ 129
ביאליק	תיווך	60	25	78	₪ 12,500	₪ 11,875	1.00	0.85	₪ 130
ביאליק	תיווך	85		85	₪ 14,500	₪ 13,775	1.00	0.85	₪ 138
דמ"ש למ"ר אקו' ממוצע - מסחר									₪ 130
שווי מ"ר בנוי אקו' ממוצע - מסחר (במעוגל)					6.70%	12			**₪ 23,300**

בהתאם לעסקאות המפורטות לעיל ובהתאמה לנכס הנדון, המהווה מגרש בשכונה חדשה בהקמה המפותח חלקית ובהתחלות בנייה שונות, ובהתאמה למועד הקובע ולהיקפי השימוש המותרים ע"פ הוראות התב"ע, שטח ומיקומו של המגרש, נקבע שווי מ"ר בנוי למסחר בגבולות של **23,400** ₪.

חילוץ יתרת קרקע למסחר:

שווי למ"ר בנוי	₪ 23,400
בקיזוז יזמות - 17.5%	₪ 19,915
עלויות הקמה	₪ 6,800
יתרת קרקע (במעוגל)	**₪ 13,200**

הערות בנוגע לתחשיב שווי יתרת קרקע בחילוץ:

- שווי למ"ר עיקרי בנוי ע"פ סקר דלעיל.
- רווח יזמי בהתאם למקובלות ולניסיוננו.
- עלויות הקמה בהתאם לניסיוננו, בהתבסס על הסכמי קבלן, תקציבי פרויקטים ומחירון דקל.

בהתאם לכלל המפורט לעיל נאמד שווי מ"ר מבונה למסחר בנכס הנישום, נכון למועד הקובע, בגבולות של **13,200** ₪.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

<u>תעסוקה</u>

<u>עסקאות מדווחות במאגר "מידע נדל"ן" של רשות המיסים:</u>

גוש	חלקה	עיר	תאריך	רחוב	מספר	שנת בנייה	קומה	שטח עיקרי (מ"ר)	מקדם העמסה	שטח עיקרי לאחר התאמה למ"ר ברוטו / שטח עסקה ברוטו מדווח	מחיר מכירה	מגלם מחיר מכירה לאחר התאמות ולחלק שלם	מחיר למ"ר ברוטו ב-₪
7348	14	קריית אונו	26/12/2024	ברכה	1	2023	8	76	1.30	99	₪ 1,265,039	₪ 1,265,039	₪ 12,804
6207	769	רמת גן	30/08/2024	זבוטינסקי	1	1976	1	30	1.15	35	₪ 391,192	₪ 391,192	₪ 11,339
7348	14	קריית אונו	15/04/2024	ברכה	6	2023	7	72	1.15	83	₪ 1,365,000	₪ 1,365,000	₪ 16,486
7348	14	קריית אונו	09/04/2024	ברכה	5	2024	6	67	1.30	87	₪ 1,121,006	₪ 1,121,006	₪ 12,870
6109	327	רמת גן	21/07/2024	זבוטינסקי	35	1995	13	127	1.15	146	₪ 1,918,000	₪ 1,918,000	₪ 13,132
6109	327	רמת גן	09/07/2024	זבוטינסקי	33	1994	5	64	1.15	74	₪ 1,000,000	₪ 1,000,000	₪ 13,587
6109	327	רמת גן	18/04/2024	זבוטינסקי	35	1994	8	127	1.15	146	₪ 1,800,000	₪ 1,800,000	₪ 12,325
6109	415	רמת גן	17/04/2024	אבא הלל	7	1991	3	38	1.15	44	₪ 730,000	₪ 730,000	₪ 16,705
6109	347	רמת גן	19/11/2023	תובל	21	1988	1	23	1.15	26	₪ 335,520	₪ 335,520	₪ 12,685
שווי מ"ר בנוי ברוטו ממוצע - תעסוקה (במעוגל)													**₪ 13,500**

<u>מחירי ביקוש רלוונטיים לנכסי תעסוקה ברמת גן מאתר יד 2:</u>

כתובת	מס'	קומה	שטח ברוטו (מ"ר)	דמ"ש מבוקשים	דמ"ש מבוקשים לאחר הפחתה למו"מ - 0.95	דמ"ש למ"ר ברוטו לאחר הפחתה למו"מ
היצירה	18	3	165	₪ 12,375	₪ 11,756	₪ 71
תובל	19	15	135	₪ 10,500	₪ 9,975	₪ 74
החילזון	תיווך	4	155	₪ 14,725	₪ 13,989	₪ 90
תובל	40	4	147	₪ 13,524	₪ 12,848	₪ 87
החילזון	5	3	161	₪ 12,880	₪ 12,236	₪ 76
החילזון	5	2	215	₪ 16,125	₪ 15,319	₪ 71
דמ"ש למ"ר ברוטו ממוצע - תעסוקה						₪ 78
שווי מ"ר בנוי ברוטו ממוצע - תעסוקה (במעוגל)				7.00%	12	**₪ 13,400**

<u>חילוץ יתרת קרקע:</u>

שווי למ"ר בנוי	₪ 13,450
בקיזוז יזמות - 17.5%	₪ 11,447
עלויות הקמה	₪ 6,800
יתרת קרקע (במעוגל)	**₪ 4,600**

<u>הערות בנוגע לתחשיב שווי יתרת קרקע בחילוץ:</u>

- רווח יזמי בהתאם למקובלות ולניסיוננו.
- עלויות הקמה בהתאם לניסיוננו, בהתבסס על הסכמי קבלן, תקציבי פרויקטים, מחירון דקל וגיל המבנה בנתון ההשוואה.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

ניתוח מכרזי רמ"י:

לצורך אינדיקציה בוצע ניתוח תוצאות מכרזים פומביים אשר התקיימו בדרום תל השומר, בקרבת הנכס הנישום.

1. בתאריך 18.09.2023 פורסמו תוצאות מכרזי רמ"י בתחום תמל/1038. להלן צוצאות המכרזים וניתוחם ע"י החי"מ:

מספר מכרז	מתחם	תוכנית	מגרש	יעוד ע"פ תוכנית	תאריך ועדת מכרזים	זוכה	סכום זכייה	הוצאות פיתוח	סה"כ עבור קרקע מפותחת	שטח מגרש במ"ר	מ"ר אקו' משחר	מ"ר אקו' תעסוקה	סה"כ מ"ר אקו'	מגלם מחיר למ"ר אקו'
52/2023	ב'	תמל/1038	103	מסחר ותעסוקה	18/09/2023	ארזי הנגב ייזום ובנייה בע"מ	₪ 70,099,018	₪ 12,640,011	₪ 82,739,029	3,421	2,529	24,658	32,245	₪ 2,566
52/2023	ד'	תמל/1038	105	מסחר ותעסוקה	18/09/2023	ארזי הנגב ייזום ובנייה בע"מ	₪ 126,099,026	₪ 2,524,812	₪ 128,623,838	5,947	5,427	52,913	69,194	₪ 1,859
52/2023	ה'	תמל/1038	106	מסחר ותעסוקה	18/09/2023	בריטניה ישראל צ"ק פרסט בע"מ	₪ 47,999,999	₪ 12,502,520	₪ 60,502,519	3,341	2,520	24,570	32,130	₪ 1,883
						ממוצע למ"ר אקו'								**2,103** ₪

2. בתאריך 27.04.2022 פורסמו תוצאות מכרזי רמ"י למגרש בתחום תמל/1023. להלן תוצאות המכרז וניתוחו ע"י החי"מ:

מגרש 401 ע"פ תמל/1023				
מהות	**מ"ר**	**מקדם**	**מקדם שווי**	**סה"כ**
עיקרי תעסוקה	81,893	1.25	1.00	102,366
עיקרי מסחר	2,808	1.15	3.00	9,688
סה"כ				112,054
מחיר זכייה + הוצאות פיתוח				₪ 136,966,369
מגלם מחיר למ"ר מבונה אקו'				₪ 1,222
שווי מ"ר מבונה לאחר התאמה לגודל			1.25	₪ 1,528

מגרש 403 ע"פ תמל/1023				
מהות	**מ"ר**	**מקדם**	**מקדם שווי**	**סה"כ**
עיקרי תעסוקה	75,938	1.25	1.00	94,923
עיקרי מסחר	2,520	1.15	3.00	8,694
סה"כ				103,617
מחיר זכייה + הוצאות פיתוח				₪ 155,033,110
מגלם מחיר למ"ר מבונה אקו'				₪ 1,496
שווי מ"ר מבונה לאחר התאמה לגודל			1.25	₪ 1,870

מחיר זכייה ממוצע למ"ר אקו' (במעוגל)	**1,700** ₪

הערה - המכרז דלעיל נסגר בתחילת שנת 2022, שווק לראשונה בתקופת השיא של משבר הקורונה, בעת של אי וודאות גדולה לגבי שוק המשרדים. תוצאות המכרז הראשון לא הניבו מציעים. המכרז נדחה מספר פעמים עד שפורסם פעם נוספת כמכרז ללא מחיר מינימום ותוצאותיו התקבלו בחודש אפריל 2022. שטחם הגדול של המגרשים, תזמון פרסום המכרז ואי הוודאות, גרמו לדעת החי"מ להצעות נמוכות במכרז, אשר אינן משקפות את שווי השוק של שטחי התעסוקה בסביבה. בהתאם לזאת, ממצאי ניתוח המכרז הובאו בחשבון באופן יחסי ומוגבל שכן הם אינם משקפים לדעת החי"מ את מחירי המקרקעין בסביבה.

3. בתאריך 29.06.2022 פורסמו תוצאות מכרזי רמ"י למגרש בתחום תמל/1023. להלן תוצאות המכרז וניתוחו ע"י החי"מ:

מספר מכרז	מגרש	יעוד ע"פ תוכנית	ועדת מכרזים	זוכה	סכום זכייה	הוצאות פיתוח	סה"כ עבור קרקע מפותחת	שטח מתחם במ"ר
תא/32/2022	405 ע"פ תמל/1023	מסחר ו/או משרדים	29/06/2022	מ.ס. שהם השקעות בע"מ	₪ 44,309,624	₪ 7,787,740	₪ 52,097,364	2,855

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
Eyal@eyalrahav.co.il : 09-9540054 : 09-9540054 : 050-9910765

מגרש 405 ע"פ תמל/1023				
מהות	**מ"ר**	**מקדם**	**מקדם שווי**	**סה"כ**
עיקרי תעסוקה	11,413	1.25	1.00	14,266
עיקרי מסחר	439	1.15	3.00	1,515
סה"כ				15,781
מחיר זכייה + הוצאות פיתוח				₪ 52,097,364
שווי מ"ר מבונה (במעוגל)				**₪ 3,300**

בהתאם לכלל המפורט בהתבסס על עסקאות ההשוואה וניתוחן, בהתחשב במכרזי רמ"י ובהתאמה לנכס הנישום, נאמד שווי מ"ר לשיווק לתעסוקה בנכס הנישום, נכון למועד הקובע, בגבולות של **3,900** ₪.

18. <u>היטל השבחה</u>

במסגרת מימוש הזכויות במגרשים שבנדון, תחול חבות בהיטל השבחה. מצ"ב תחשיב משוער לגובה החבות. יצוין כי גובה החבות בהיטל ההשבחה כפופה לקביעתה של הוועדה המקומית במסגרת הכנת שומת השבחה ע"י שמאי מטעמה ולמיצוי הליך שמאי מכריע/ועדת ערר ככל שיידרשו.

תחשיב אומדן היטל השבחה צפוי, נשען, בין היתר, על שומה מכרעת שהופקה למגרשים 207 ו-301B (הנכלל בשומה זו).

למגרש 105 התקבלה שומת ועדה ודרישת תשלום היטל השבחה. תחשיב שווי המגרש מביא בחשבון את דרישת התשלום ע"פ שומת הוועדה למגרש זה כמפורט מטה.

חישוב חלק יחסי בתוכנית 506-0303826					
שטח חלקה 37 בגוש 6233	18,237				
שטח חלקה בתוכנית	17,999				
בעלים	וינברג משה	מ.ו השקעות בע"מ	ני-רח השקעות בע"מ	הרן גדעון	ריינר תמר
חלק בחלקה	46875/668812	10193/668812	46875/668812	46875/668812	18341/334406
חלק בחלקה ב-%	7.009%	1.524%	7.009%	7.009%	5.485%
חלק יחסי בחלקה מתוך הקבוצה	25.00%	5.44%	25.00%	25.00%	19.56%
שטח המשתתף בהקצאה	1,261	274	1,261	1,261	987
סה"כ שטח המשתתף בהקצאה	5,046				

שטח במ"ר של מגרש 301B ע"פ טבלת הקצאה	5,298				
חלק מוקצה במגרש לקבוצת הבעלים בחלקה	10.385%				
שווי יחסי למגרש 301B מתוך כלל ההקצאה ע"פ טבלת החלוקה	0.903%				
שווי יחסי פנימי בקבוצה ע"פ טבלת ההקצאה	16.667%	3.624%	16.667%	16.667%	13.043%
סה"כ שווי יחסי פנימי בקבוצה ע"פ טבלת ההקצאה	66.668%				
סה"כ שווי יחסי בהקצאה של מגרש 301B	6.923%				
שווי יחסי בהקצאת הזכויות	0.150%	0.033%	0.150%	0.150%	0.118%
סה"כ שווי יחסי בהקצאת הזכויות	0.6017%				

שטח במ"ר של מגרש 105 ע"פ טבלת ההקצאה	3,037				
חלק מוקצה במגרש לבעלים בחלקה	100%				
שווי יחסי למגרש 105 מתוך כלל ההקצאה ע"פ טבלת החלוקה	4.124%				
שווי יחסי פנימי בקבוצה ע"פ טבלת ההקצאה	16.667%	3.624%	16.667%	16.667%	13.043%
סה"כ שווי יחסי פנימי בקבוצה ע"פ טבלת ההקצאה	66.668%				
סה"כ שווי יחסי בהקצאה של מגרש 301B	66.668%				
שווי יחסי בהקצאת הזכויות	0.687%	0.149%	0.687%	0.687%	0.538%
סה"כ שווי יחסי בהקצאת הזכויות	2.7494%				

חלק יחסי בהקצאה למגרש 301B	17.9565%
חלק יחסי בהקצאה למגרש 105	82.0435%
שטח בעלות בחלקה 37 המוקצה למגרש 301B	906
שטח בעלות בחלקה 37 המוקצה למגרש 105	4,140
סה"כ שטח בעלים מתוך החלקה המוקצה למגרשים 301B ו-105	5,046

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
Eyal@eyalrahav.co.il : 09-9540054 : 09-9540054 : 050-9910765

מגרש 301B						
מצב קודם						
שטח לתחשיב מצב קודם	906.1					
שווי מ"ר מבונה מצב קודם	₪ 1,000					
סה"כ שווי מצ"ב קודם	₪ 906,080					
מצב חדש						
סה"כ שווי מצ"ב חדש	₪ 60,261,180					
השבחה	₪ 59,355,100					
היטל השבחה לחלקה בגין מגרש 301B	₪ 29,677,550					
חלק מוקצה לבעלים במגרש	10.385%					
בעלים	וינברג משה	מ.ו השקעות בע"מ	ני-רח השקעות בע"מ	הרן גדעון	ריינר תמר	סה"כ
חלק יחסי לבעלים בהשבחה	16.667%	3.624%	16.667%	16.667%	13.043%	66.668%
היטל השבחה	₪ 513,679	₪ 111,698	₪ 513,679	₪ 513,679	₪ 401,972	₪ 2,054,708
היטל השבחה מגרש 301B למועד הקובע (במעוגל)	₪ **2,100,000**					
לאחר הצמדה 31.12.2024	₪ **2,441,553**					

מגרש 105						
מצב קודם						
שטח לתחשיב מצב קודם	4,140					
שווי מ"ר מבונה מצב קודם	₪ 1,000					
סה"כ שווי מצ"ב קודם	₪ 4,139,901					
מצב חדש						
סה"כ שווי מצ"ב חדש	₪ 36,079,701					
השבחה	₪ 31,939,800					
היטל השבחה לחלקה בגין מגרש 105	₪ 15,969,900					
בעלים	וינברג משה	מ.ו השקעות בע"מ	ני-רח השקעות בע"מ	הרן גדעון	ריינר תמר	סה"כ
חלק מוקצה לבעלים במגרש	100%					
חלק יחסי לבעלים בהשבחה	16.667%	3.624%	16.667%	16.667%	13.043%	66.668%
היטל השבחה	₪ 2,661,703	₪ 578,781	₪ 2,661,703	₪ 2,661,703	₪ 2,082,874	₪ 10,646,765
היטל השבחה מגרש 105 נכון למועד הקובע (במעוגל)	₪ **10,700,000**					
לאחר הצמדה 31.12.2024	₪ **12,440,294**					

הוצגה בפניי דרישת תשלום היטל השבחה ע"י הוועדה המקומית למימוש זכויות במגרש 105 עקב בקשה להיתר המפורטת לעיל. גובה דרישת תשלום היטל ההשבחה ע"י הוועדה, המשויך לזכויות הרלוונטיות לשומה זו מסתכם לסך של כ-15.4 מ' ₪. הבעלים הגישו שומה נגדית בהליך השגה על גובה דרישת התשלום של הוועדה המקומית באמצעות פנייה למינוי שמאי מכריע. הוצגה בפניי שומה נגדית אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין מטעם הבעלים, לפיה גובה היטל ההשבחה, לאחר הצמדה למועד הקובע, הוא בסך של כ-8.8 מ' ₪ בלבד. לדעת הח"מ קיימת סבירות גבוהה להפחתה בגובה התשלום. בהתאם לזאת נערך תחשיב היטל השבחה משוער דלעיל, אשר נשען על שומה מכרעת שהופקה למגרשים 207 ו-301B (הנכלל בשומה זו). עקב הגשת השגה להפחתה משמעותית בגובה היטל ההשבחה והאומדן דלעיל, הובא בחשבון בתחשיב השומה היטל השבחה בסך של 12 מ' ₪.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
Eyal@eyalrahav.co.il : 09-9540054 : 09-9540054 : 050-9910765

19. התחשיב

חישוב מ"ר אקו' ע"פ זכויות הבנייה:

מגרש 301B

תעסוקה	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
עיקרי	23,443	1	23,443
עיקרי תת"ק	2,140	0.75	1,605
שירות עילי	9,375	0.8	7,500
סה"כ תעסוקה אקו'			32,548
חלק יחסי בזכויות ע"פ טבלת הקצאה			6.92%
סה"כ תעסוקה אקו'			**2,253**

מסחר	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
עיקרי	2,547	1	2,547
שירות	1,022	0.5	511
סה"כ מסחר אקו'			3,058
חלק יחסי בזכויות ע"פ טבלת הקצאה			6.92%
סה"כ מסחר אקו'			**212**

בהתאם למפורט לעיל נערך תחשיב לשווי מגרש 301B כדלדהלן:

מגרש 301B למועד הקובע:

מועד קובע	סה"כ מ"ר מבונה תעסוקה אקו' לתחשיב	שווי מ"ר מבונה אקו' תעסוקה	סה"כ מ"ר מבונה מסחר אקו'	שווי מ"ר מבונה מסחר אקו'	סה"כ שווי לפני הפחתת היטל השבחה	אומדן היטל השבחה	סה"כ שווי מוערך ללא מע"מ ולאחר הפחתת היטל השבחה	מקדם דחייה (r=6.5%, i=1)	שווי לאחר דחייה (במעוגל)
31/12/2024	2,253	₪ 3,900	212	₪ 13,200	₪ 11,583,110	₪ 2,441,553	₪ 9,141,557	0.939	**₪ 8,600,000**

מקדם דחייה משוער בהתאם להתקדמות בפיתוח השטח וזמינות המקרקעין לבנייה מיידית.

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

מגרש 105 למועד הקובע:

כמפורט לעיל בתאריך 20.12.2017 נחתם הסכם קומבינציה במגרש בין הבעלים ליזם ובתאריך 10.07.2024 נחתם פרוטוקול חלוקת דירות בפרויקט המתוכנן המוצג לעיל.

מס' דירה	קומה	שטח דירה במ"ר	מקדם קומה (*)
3	1	109	0.975
4	1	75	0.975
5	1	109	0.975
7	1	129	0.975
8	2	109	1
9	2	75	1
10	2	109	1
11	2	129	1
15	3	109	1
18	4	109	1
20	4	109	1
46	9	129	1
50	10	129	1
52	11	134	1
55	12	74	1
57	12	129	1
58	12	129	1

(*) הובאה בחשבון הפחתה לקומה 1 ותחשיב לפי שווי לקומה ממוצעת.

מס' דירה	קומה	שטח דירה במ"ר	שווי למ"ר בנוי כולל מע"מ	סה"כ שווי כולל מע"מ	סה"כ שווי ללא מע"מ
3	1	109	₪ 36,000	₪ 3,826,000	₪ 3,270,085
4	1	75	₪ 38,990	₪ 2,852,000	₪ 2,437,607
5	1	109	₪ 36,000	₪ 3,826,000	₪ 3,270,085
7	1	129	₪ 36,000	₪ 4,528,000	₪ 3,870,085
8	2	109	₪ 36,000	₪ 3,924,000	₪ 3,353,846
9	2	75	₪ 38,990	₪ 2,925,000	₪ 2,500,000
10	2	109	₪ 36,000	₪ 3,924,000	₪ 3,353,846
11	2	129	₪ 36,000	₪ 4,644,000	₪ 3,969,231
15	3	109	₪ 36,000	₪ 3,924,000	₪ 3,353,846
18	4	109	₪ 36,000	₪ 3,924,000	₪ 3,353,846
20	4	109	₪ 36,000	₪ 3,924,000	₪ 3,353,846
46	9	129	₪ 36,000	₪ 4,644,000	₪ 3,969,231
50	10	129	₪ 36,000	₪ 4,644,000	₪ 3,969,231
52	11	134	₪ 36,000	₪ 4,824,000	₪ 4,123,077
55	12	74	₪ 38,990	₪ 2,886,000	₪ 2,466,667
57	12	129	₪ 36,000	₪ 4,644,000	₪ 3,969,231
58	12	129	₪ 36,000	₪ 4,644,000	₪ 3,969,231
סה"כ שווי				**₪ 68,507,000**	**₪ 58,552,991**

בהתאם למפורט לעיל נערך תחשיב לשווי מגרש 105 כדלדהלן:

סה"כ שווי דירות לפי הסכם קומבינציה	
סה"כ שווי דירות ללא מע"מ לפי הסכם קומבינציה	₪ 58,552,991
מקדם דחייה (r=3.5%, i=2)	0.93
סה"כ לאחר דחייה	₪ 54,659,844
היטל השבחה לקיזוז	₪ 12,000,000
שווי לאחר קיזוז היטל השבחה ובמעוגל	**₪ 42,700,000**

מקדם דחייה משוער בהתחשב במשך הבנייה, בהסכם הקומבינציה מול חברה יזמית מוכרת ומובילה, לרבות בטחונות בהסכם, ובפרוטוקול החתימה של חלוקת הדירות בין הבעלים ליזם.

סיכום שווי הנכס הנישום למועד הקובע:

מועד קובע	מגרש 301B	מגרש 105	סה"כ
31/12/2024	₪ 8,600,000	₪ 42,700,000	₪ **51,300,000**

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

20. ניתוח רגישות

מועד קובע 31.12.2024:

שינוי בשווי מ"ר מבונה

שינוי בשווי למ"ר בנוי	85%	90%	95%	100%	105%	110%	115%
115%	₪ 57,900,000	₪ 58,400,000	₪ 58,900,000	₪ 59,500,000	₪ 60,000,000	₪ 60,600,000	₪ 61,100,000
110%	₪ 55,200,000	₪ 55,700,000	₪ 56,200,000	₪ 56,800,000	₪ 57,300,000	₪ 57,900,000	₪ 58,400,000
105%	₪ 52,500,000	₪ 53,000,000	₪ 53,500,000	₪ 54,100,000	₪ 54,600,000	₪ 55,200,000	₪ 55,700,000
100%	₪ 49,700,000	₪ 50,200,000	₪ 50,700,000	₪ **51,300,000**	₪ 51,800,000	₪ 52,400,000	₪ 52,900,000
95%	₪ 47,000,000	₪ 47,500,000	₪ 48,000,000	₪ 48,600,000	₪ 49,100,000	₪ 49,700,000	₪ 50,200,000
90%	₪ 44,200,000	₪ 44,700,000	₪ 45,200,000	₪ 45,800,000	₪ 46,300,000	₪ 46,900,000	₪ 47,400,000
85%	₪ 41,500,000	₪ 42,000,000	₪ 42,500,000	₪ 43,100,000	₪ 43,600,000	₪ 44,200,000	₪ 44,700,000

21. השומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את שווי זכות הבעלות של ד"ר משה וינברג, מ.ו. השקעות בע"מ, וני-רח השקעות בע"מ, בנכס הנדון, המהווה חלק ממגרש 105 ו-301B ע"פ תב"ע 506-0303826 בחלקה 37 בגוש 6233, כריק, פנוי וחופשי מכל חוב שעבוד או מחזיק, למעט זכויות קומבינציה, נכון למועד קובע 31.12.2024, בגבולות של:

51,300,000 ₪ ללא מע"מ (חמישים ואחד מיליון ושלוש מאות אלף ₪).

הערות ודגשים לשומה:

- השווי המוערך אינו כולל רכיבי מיסוי, ככל שיחולו על הנכס. ראה תחשיב היטל השבחה מצורף.
- המועד הקובע לשומה הינו 31.12.2024.

שמאי מקרקעין
איל רהב
מס' רשיון 1890

בכבוד רב
איל רהב
כלכלן ושמאי מקרקעין

נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
050-9910765 : 09-9540054 : 09-9540054 : Eyal@eyalrahav.co.il

בס״ד

אבנר גרון, M.A.
שמאי מקרקעין * כלכלן * יעוץ וקידום פרויקטים
בניין כלל משרד 845 רחוב יפו 97 ירושלים
פקס : 026241721, טל : 026249370 נייד 0528574178

mgaron@netvision.net.il

חוות דעת שמאית
שווי קרקע פנויה בשטח של 6.9 דונם בבעלות פרטית באזור מגדל מים שכונה בתכנון ״מתחם הרכס״ של הישוב גבעת זאב,

אדמות ביטוניה, הרשומה בלשכת רישום המקרקעין ברמאללה כספר 1 ביטוניה דף 9 (חלק) והנמצאת כיום בגבעת זאב גוש 26 חלקות: 18, 27, 44 ו-47

ירושלים ה' בשבט תשפ"ה
3 בפברואר 2025
ש.מ. 17/2025

לכבוד
מ.ו. השקעות בע"מ
דרך מנחם בגין 82 (בית אופקים)
קומה 4
<u>תל-אביב</u>

מכובדי,

הנדון : **חוות דעת שמאית - שווי קרקע בתכנון לשכונת "מתחם הרכס" באזור מגדל המים של הישוב גבעת זאב - 6.9 דונם באדמות ביטוניה הרשומה בלשכת רישום המקרקעין ברמאללה כספר 1 ביטוניה דף 9 (חלק) והנמצאת כיום בגבעת זאב גוש 26 חלקות 44,27,18,47**

התבקשתי על ידכם, להעריך את שווי זכויות מ.ו. השקעות בע"מ, ני-רח השקעות בע"מ וד"ר משה וינברג במקרקעין שבנדון. המקרקעין המוערכים הם השטח במלואו, ולצורך מכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, קרי, אומדן שווי שוק מקונה למוכר ברצון (הסכום אותו ניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב מקונה מרצון למוכר ברצון, הפועלים בצורה מושכלת) וזאת לצורך דוחות כספיים תוך ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 - נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 17.1 של השמאי הממשלתי הראשי) הכפוף לתיקון דיווח כספי בינלאומי IFRS 13 (מדידת שווי הוגן). **אני מסכים** כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לציבור והנני מציין, כי מעולם לא הואשמתי ולא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226(א) לחוק החברות, תשנ"ט-1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

<u>להלן פרטי השכלתי :</u>
2001 – 1999 M.A. במימון בינלאומי, אוניברסיטת טורו קולג' – ניו-יורק, בירושלים.
2000 - רישום בפנקס שמאי המקרקעין, רישיון מס' 838.
1996 - 1995 ניהול נכסים ושמאות מקרקעין – המכללה למנהל בירושלים.
1985 - 1983 B.A. במנהל עסקים, מימון, אוניברסיטת טאוסון סטייט, בולטימור מרילנד, ארה"ב.
1982-1983 – לימודי כלכלה ומנהל עסקים אוניברסיטת קלארק, ווסטר, מסצ'וסטס, ארה"ב.
ספטמבר 1975 - יולי 1978 - ביה"ס ליד האוניברסיטה בירושלים (בגרות).
ספטמבר 1974 – יולי 1975 - ביה"ס התיכון האמריקאי בהאג.

<u>ואלה פרטי ניסיוני :</u>
2025 –2007 שמאי מקרקעין בעל משרד פרטי.
2007 – 2002 מרכז נכסי הדיור הממשלתי בחשב הכללי באוצר. ניהול הנכסים שבבעלות הדיור הממשלתי.
2005-2007 שירות מילואים באגף התקציבים של פיקוד העורף, כולל עריכת שומות מקרקעין ותוכניות עבודה אסטרטגיות למקרקעין בשימוש פיקוד העורף.
1990-2001 מנהל חברת הימנותא בע"מ חברת בת של קק"ל העוסקת בניהול נדל"ן, בינוי וקרקעות בהיקף גדול.

1988-1989 עורך חוזים בבנק ירושלים למשכנתאות.
1987-1988 חשב מס בקרנות צדקה בסטייט סטריט בנק, בוסטון, מסצ'וסטס, ארה"ב.
1986-1987 סגן מנהל אגף הגבייה, בנק אוף בוסטון, בוסטון מסצוס'טס.

1. <u>מועד הביקור בנכס וזהות המבקר</u>

הח"מ, אבנר גרון, ביקר בנכס ביום שני כב בכסלו תשפ"ה (23 בדצמבר 2024) ולהלן הערכתי.

2. <u>מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים :</u>

לבקשת ד"ר גיא וינברג, עו"ד, הנני מגיש בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי זכות הבעלות בנכס שבנדון לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומי (IFRS).
הנכס מוערך על בסיס שווי השוק על פי המוגדר בתקנים בינלאומיים, כדלקמן:

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

ההערכה בוצעה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של מועצת שמאי מקרקעין.

לא בוצעה כל הפחתה להוצאות, מיסוי ומימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

3. <u>מקורות המידע שעמדו לרשות מעריך השווי :</u>

א. בדיקה תכנונית במחלקת הנדסה במועצה המקומית גבעת זאב ביום 15.9.2016 וקיבלתי מידע ממזכירת הוועדה המקומית גב' סוניה קאופמן.
ב. מפה משנת 1939 עם צילום ספר 1 דף 9 (שלושה עמודים).
ג. מפה של האזור שהוכנה על ידי קציו מטה מדידות במנהל האזרחי – גד סגל.
ד. מדידה שערך המודד דרור בן נתן ביום 26.7.2016, אשר עליה מסומנים החלק שהוקנה לממונה, החלק שהופקע והחלק של הבעלים.
ה. ע"א (י-ם) 21835-06-11 היועץ המשפטי לממשלה נ' ד"ר יאלי הרן (פורסם בנבו, ניתן ביום 28.7.2013).
ו. רע"א 6684/13 ד"ר יאלי הרן נ' מדינת ישראל – היועץ המשפטי לממשלה (פורסם בנבו, ניתן ביום 6.7.14) (בגין הערעור בסעיף ה' לעיל).
ז. רע"א 3220/15 ד"ר יאלי הרן נ' מדינת ישראל – היועץ המשפטי לממשלה (פורסם בנבו, ניתן ביום 9.12.15).
ח. התייעצות עם אנשי נדל"ן המכירים את השוק בגבעת זאב, עו"ד אברהם קידר ומר בועז קהתי.
ט. תכנית מפורטת "מתחם הרכס" בגבעת זאב, תכנית מפורטת מספר 220/15 שינוי לתכנית מתאר אזורית מספר RJ5. התכנית כוללת את המקרקעין נשוא השומה, הוגשה על ידי הבעלים ולא קודמה.

י. תשריט תכנית שמקדמים הבעלים מול המועצה המקומית.
יא. מפת רקע של האזור ותצלום אוויר מאתר החברה למיפוי ישראל בע"מ.
יב. הודעת המדינה לבית המשפט העליון מיום 12.12.21 על צמצום שטח ההפקעה מ-4.8 ל- 3.411 דונם.
יג. עת"מ 53429-10-23 ד"ר יאלי הרן נ' המועצה המקומית גבעת זאב – כתב עתירה, ופסק דין.
יד. בדיקה תכנונית באתר רשות מקרקעי ישראל
טו. אישור זכויות המנהל האזרחי מיום 28.12.22
טז. תשריט הסביבה ותצלום אוויר מאתר החברה למיפוי ישראל בע"מ.
יז. מכתב אדריכל יצחק שפירא מיום 20.1.2025 אודות המצב התכנוני של הנכס
יח. עסקאות מאזור הנכס מאתר רשות המיסים, ואחרות

4. **<u>גילוי פרטים</u>**:

4.1 חוות דעת זו הוזמנה על ידי עו"ד ד"ר גיא וינברג בחודש ינואר 2025 ונשלחה הזמנת עבודה בחודש זה. נמסר לי על ידי נציג החברה, כי הנכס שבנדון מוגדר בתור נדל"ן להשקעה – בהתאם לתקן.
אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם במגנא.
הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות, התשנ"ט–1999 ולא בעבירה על חוק ניירות ערך, התשכ"ח–1968.

4.2 <u>יחסי תלות ושכ"ט:</u>
הריני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני לבין מזמין חוות הדעת וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

4.3. <u>הסתמכות על מומחים ויועצים:</u>
נעשתה התייעצות עם אנשי נדל"ן המתמחים בנדל"ן בגבעת זאב. ההתייעצות הייתה של קבלת מידע, בנושאים של תכנון קרקעות חקלאיות בבעלות יהודית בתחום הישוב גבעת זאב. כך, שבעצם אין קרקעות חקלאיות בתחום הישוב אלא קרקעות בייעוד מנדטורי לחקלאי אך, ברור שייעודן הוא לתכנון לבנייה לצורך איכלוס והתפתחות הישוב.

4.4. <u>כתב שיפוי:</u>
לא נדרש ולא התקבל כתב שיפוי מאת מזמין השומה.

5. <u>המועד הקובע להערכה :</u>
31 בדצמבר 2024

6. <u>זיהוי הנכס :</u>
התבקשתי להעריך את המקרקעין הידועים כגוש 26, חלקי חלקות 44,27,18 ו- 47 (ספר 1 דף 9). המקרקעין הם שטח של 9.553 דונם שלא הופקעו וכן, 31.873 דונם בניהול האפוטרופוס וטרם הליך משפטי. סה"כ 41.426 דונם. שליש מהם בבעלות יורשי

גבריאלוביץ', מתוכם 50% בבעלות מזמין השומה (לאחר הורדת גלמונד, יאלי הרן ויואל קלמס) ובסה"כ 6.9 דונם, שמחציתם בבעלות מ.ו. השקעות בע"מ, רבע בבעלות ני-רח השקעות בע"מ ורבע בבעלות ד"ר משה וינברג.

7. <u>זיהוי המקרקעין ותיאורם :</u>

שטח : 6.9 דונם בבעלות מזמין השומה מתוך סה"כ השטח.

סוג הנכס : קרקע טרשית ביעוד חקלאי על פי תכנית מנדטורית RJ5. הוגשה תכנית מתאר מפורטת מספר 220/15 המייעדת את הנכס לבנייה רוויה למגורים, מסחר ומוסדות ציבור.

שימוש : שטח פנוי.

כתובת : אזור רחוב הזית, גבעת זאב, שכונה מתוכננת מתחם הרכס.

7. <u>המתודולוגיה של חוות הדעת :</u>

נקודת המוצא בחוות דעת זאת היא שהקרקעות בייעוד חקלאי בתחומי המועצה המקומית גבעת זאב הן בעצם בעלות פוטנציאל לתכנון עתידי למגורים או לצרכי ציבור ואין שימוש חקלאי בתחומי היישוב. כמו כן, לא חל חיוב בהיטל השבחה בשטחי יהודה ושומרון, דבר המצמצם את פערי השווי בין קרקע לא מתוכננת לקרקע מתוכננת. קיים היטל מבני ציבור בסך 5% משווי הקרקע. בעת תכנון קרקע חקלאית רשאית המועצה המקומית להפקיע שיעור של 40% מהקרקע לצרכי ציבור. נמסרה לי תכנית מתאר שהוכנה אך טרם אושרה המייעדת את הנכס לבנייה רוויה, מסחר ומבני ציבור. בשטחי יהודה ושומרון בשטחי C אסורה בנייה בקרקע פרטית. לכן, הטכניקה תהיה העברת הקרקע למנהל האזרחי וחכירה ל- 99 שנה (מתחדשת). חברת משה"ב הבונה פרויקטים באזור צפויה לחתום על הסכם קומבינציה בשיעור של 35%. כך, שבעלי הקרקע יקבלו דירות מגורים בשיעור של 35% מסה"כ השטח שתבנה משה"ב. נושאי המע"מ ומס שבח אינם מתחום מומחיותי ואינם כלולים בדו"ח.

8. <u>תיאור הסביבה :</u>

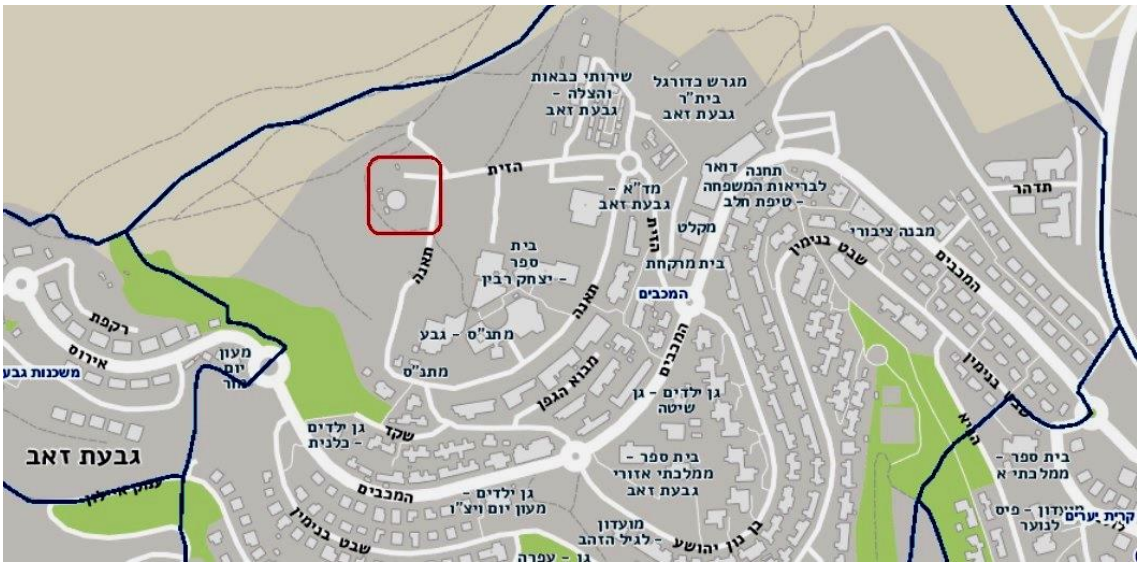
המועצה המקומית גבעת זאב הוקמה על פי החלטת ממשלה משנת 1981. גבעת זאב נמצאת מצפון לירושלים ומדרום לכביש 443. בשנת 1984 הוכרזה כמועצה מקומית. שטח השיפוט הנו כ- 1,000 דונם וגרים בישוב כ- 20,000 תושבים משכבה סוציו-אקונומית של המעמד הבינוני. תושביו המקוריים של הישוב הם עולים רבים מחבר העמים וממדינות אנגלו-סקסיות, ארה"ב ואנגליה. אוכלוסיית הישוב צעירה וגרות שם משפחות רבות עם ילדים צעירים. בשנים האחרונות יש תהליכים של התחרדות בישוב. שכונת אגן אילות בצפון מערב, שהייתה נטושה, אוכלסה במאות משפחות חרדיות ויש שם תנופת בנייה. בחלקו הדרומי, באזור הכניסה הדרומית של הישוב, עבר לגור האדמור מקארלין ביחד עם רבים מחסידיו. לישוב יש קרקעות חקלאיות שניתן להפשירן בתחומי תכנית המתאר המאושרת. כמו כן, יש קרקעות בבעלות יהודית ובבעלות הימנותא בע"מ של קק"ל בשטחים חקלאיים מחוץ לישוב וניתן על פי החלטת ממשלה להכיל אותם לתוך הישוב. בגלל ההתחרדות יש לחץ של המחירים כלפי מעלה וכן, ביקוש רב לבנייה חדשה. בתחילת שנות ה-70 של המאה ה-20, רחל ענבר שהייתה ממייסדי "גוש אמונים", עמדה בראש קבוצה שפעלה באזור נבי סמואל במטרה לרכוש אדמות מערבים (כבר ב-1968 עברה לגור בסביבה, בבית ששכרה בבית חנינא). הקבוצה קיבלה סיוע כספי מח"כ יגאל הורביץ (שהיה איש עסקים אמיד והחזיק במחלבות טנא נגה, לימים כיהן כשר האוצר).

לטענת הקבוצה הם רכשו 300 דונם ממתווכים ערבים. העסקאות האלה התגלו בסופו של דבר כמעשי מרמה. המתווכים מכרו אדמות שלא היו שייכות להם, לעיתים אותן אדמות נמכרו לאנשים שונים. בנוסף לכך, מדיניות הממשלה באותה עת הייתה לאסור על אנשים פרטיים לרכוש אדמות מעבר לקו הירוק.

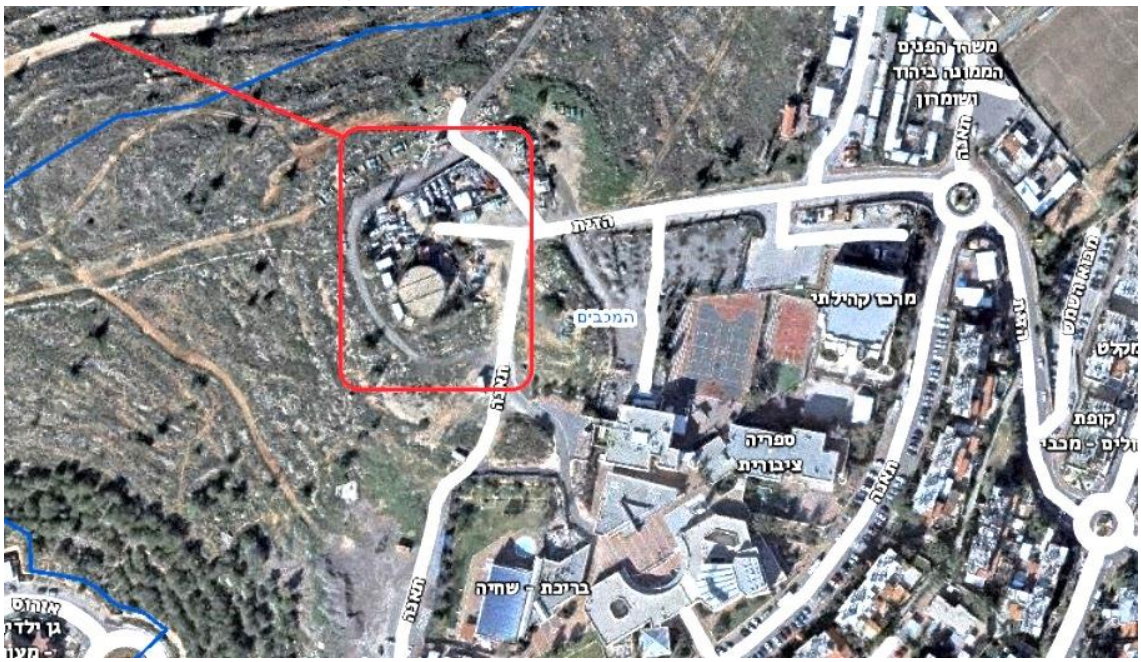
בשנת 1977, ארגנה רחל ענבר גרעין של עולים מברית המועצות וישראלים ותיקים להתיישבות במחנה גבעון, מחנה צבא ירדני מדרום למיקום הנוכחי של גבעת זאב. הגרעין השתלב במערך הגרעינים של גוש אמונים וניסה להיאחז במקום בלא אישור מהממשלה. העלייה הראשונה למקום התבצעה מיד לאחר עליית מנחם בגין לשלטון בקיץ 1977. ב-14 באוקטובר 1979 החליטה הממשלה על הקמת התנחלות בגבעת התול"ר על 150 דונם שהוכרזו כאדמות מדינה, אך ההחלטה לא בוצעה וגרעין המתיישבים עלה על הקרקע ללא אישור בספטמבר 1980. המתיישבים התפנו מרצונם, לאחר שקיבלו הבטחה בכתב מסגן שר הביטחון, מרדכי ציפורי, שהשטח אכן יועמד לרשותם. ארבעה חודשים אחר כך, לאחר שהשטח עדיין לא הועמד לרשותם, עלו שוב על הקרקע ללא אישור. בדצמבר 1980 הוחלט לקרוא ליישוב באופן רשמי "גבעת זאב" (ולא "קריית גבעון" כפי שנקבע בתחילה). בינואר 1981 התפנו שוב המתיישבים מרצונם, הפעם לאחר שנפגשו עם ראש הממשלה מנחם בגין וקיבלו הבטחה שהשטח המאושר ליישוב יגדל. ב-25 ביוני 1981, הונחה אבן הפינה ליישוב. בשנת 1983 החלה הבנייה במקום ובסוף 1986 התגוררו במקום כ-4,000 תושבים.

הקרקע נשוא השומה נמצאת בחלק הצפוני של הישוב, צפונית למרכז הישוב ולמשרדי המועצה, ליד הרחובות הזית והתאנה, מערבית לפרויקט בנייה חדש של רחוב תדהר. בשיא הגובה של הקרקע נמצא שטח מגודר הכולל בריכת מים ואנטנות סלולאריות. שטח זה מוחזק על ידי המועצה המקומית גבעת זאב - שמקבלת דמי שכירות עבור האנטנות. על פי תיאור של השמאי רפאל מרסיאנו, הקרקע הייתה בשנת 1982 ריקה ופנויה, אדמה הררית טרשית על ראש גבעה, צורת החלקה כאות T.

תרשים הסביבה מאתר החברה למיפוי ישראל בע"מ :



תצלום אוויר של אזור הנכס מאתר החברה למיפוי ישראל בע"מ :





9. <u>המצב המשפטי:</u>

להלן פירוט השטחים (החלק שהופקע, החלק שהוקנה לממונה והחלק שנותר לבעלים), כפי שנקבע בפסקי הדין:

א. ע"א (י-ם) 21835-06-11 היועץ המשפטי לממשלה נ' ד"ר יאלי הרן (פורסם בנבו, ניתן ביום 28.7.2013) - נקבע בפסקאות 59 ו-63 של פסק הדין, כי חלקה 18 בגוש 26, שהינה בגודל 31.873 דונם, נתונה לניהולו של הממונה על הרכוש הנטוש (לאור העובדה שהממונה נרשם כבעלים של חלקה 18 בלוח הזכויות הלא סופי) (יצוין, כי אין בכך שינוי בבעלות).

ב. ע"א 6684/13 ד"ר יאלי הרן נ' מדינת ישראל – היועץ המשפטי לממשלה (פורסם בנבו, ניתן ביום 6.7.14) (בגין הערעור בסעיף א' לעיל) - נקבע בפסקאות ט"ז ו-כ"ה כי החלקים בחלקות 27, 44 ו-47, המצויים בבעלות מזמיני השומה, אינם רכוש ממשלתי.

ג. ע"א 21835-06-11 מדינת ישראל נ' הרן וע"א 23308-06-11 המועצה המקומית גבעת זאב נ' הרן ואח' (ניתן ביום 1.4.15) - נקבע בפסקאות 53 ו-54 של פסק הדין כי - 4.8 דונם (חלקים מחלקות 27, 44 ו-47 לפי לוח הזכויות הלא סופי) הופקעו, ועליהם מצויים הבריכה ומתקניה (בשטח המגודר) ודרך הגישה.

ד. רע"א 3220/15 ד"ר יאלי הרן נ' מדינת ישראל – היועץ המשפטי לממשלה (פורסם בנבו, ניתן ביום 9.12.15) (בגין הערעור בסעיף ג' לעיל) - התקבל פסק הדין הנ"ל לגבי ההפקעה.

לסיכום, עולה מפסקי הדין הנ"ל, כי המקרקעין הרלבנטיים בשטח של 44.837 דונם, הנמצאים בלב הישוב גבעת זאב דהיום והרשומים בטאבו רמאללה, ספר 1 ביתוניה, דף 9, מתחלקים ל-3: החלק המצוי בניהול הממונה (31.873 דונם), החלק שהופקע - בריכת מים ומתקניה (3.411 דונם) ויתרת השטח של הבעלים (9.553 דונם). מתוכם 6.9 דונם הם השטח נשוא השומה.

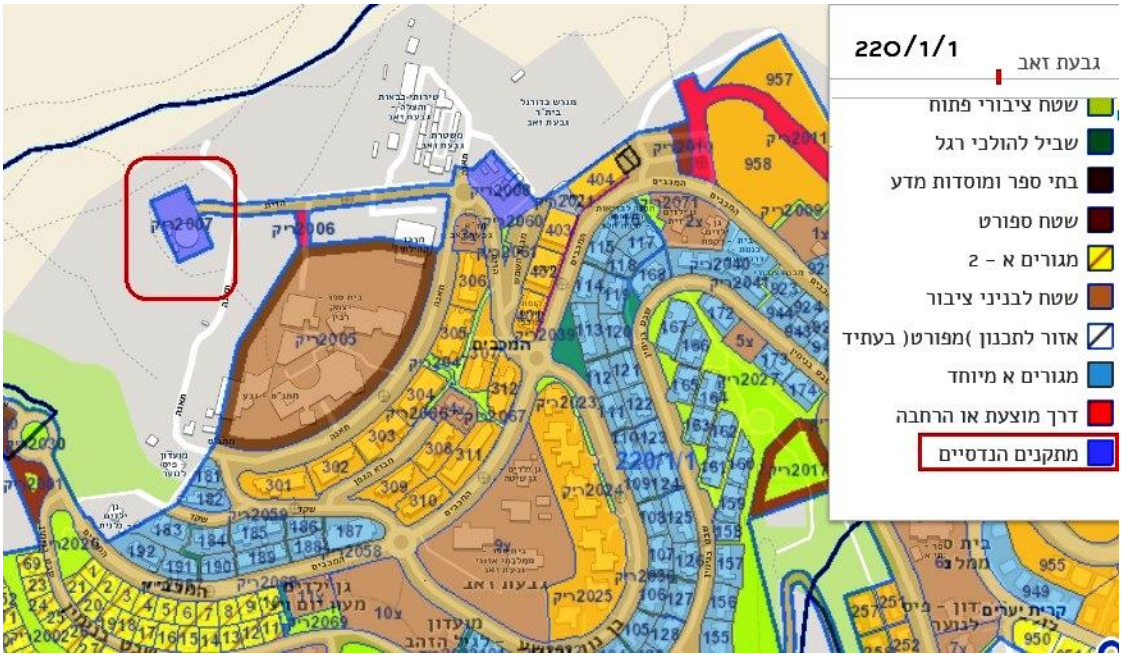
10. <u>המצב התכנוני :</u>

10.1 תכנית מנדטורית RJ5 - אושרה למתן תוקף 16.4.1942.
תכנית מתאר לאזור ירושלים בית לחם וחברון. יעוד הקרקע חקלאות. שימושים מותרים: מבני חקלאות, מתקנים לתשתיות מבנה מגורים/ציבור (בהסכמת הועדה המחוזית). שטח מגרש מינימלי 1,000 מ"ר. זכויות בניה – 150 מ"ר למגורים ב-2 קומות, 25 מ"ר מבנה עזר. המרחק בין הבתים לא יפחת מ-5 מ'.

10.2 מידע תכנוני שמסרה מזכירת הוועדה לתכנון ובנייה גבעת זאב גב' סוניה קאופמן:
על הקרקע חלה תוכנית של מועצה מקומית גבעת זאב ת.ב.ע. 220/1/1. בסעיף 19 בתוכנית נכתב כי השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור ותחום בקו סגול מיועד להקמת מתקנים הנדסיים (בריכות מים, תחנות סניקה, מרכזיית טלפונים, מחסני המועצה וכד').

על פי מידע תכנוני שנמסר לי במחלקת ההנדסה של המועצה המקומית גבעת זאב, התוכנית החלה מסביב לשטח הצבוע אפור, דהיינו השטח שאינו חלק מבריכת המים, היא תוכנית RJ5 המייעדת את הקרקע לאזור חקלאי או קרקע לא מתוכננת.

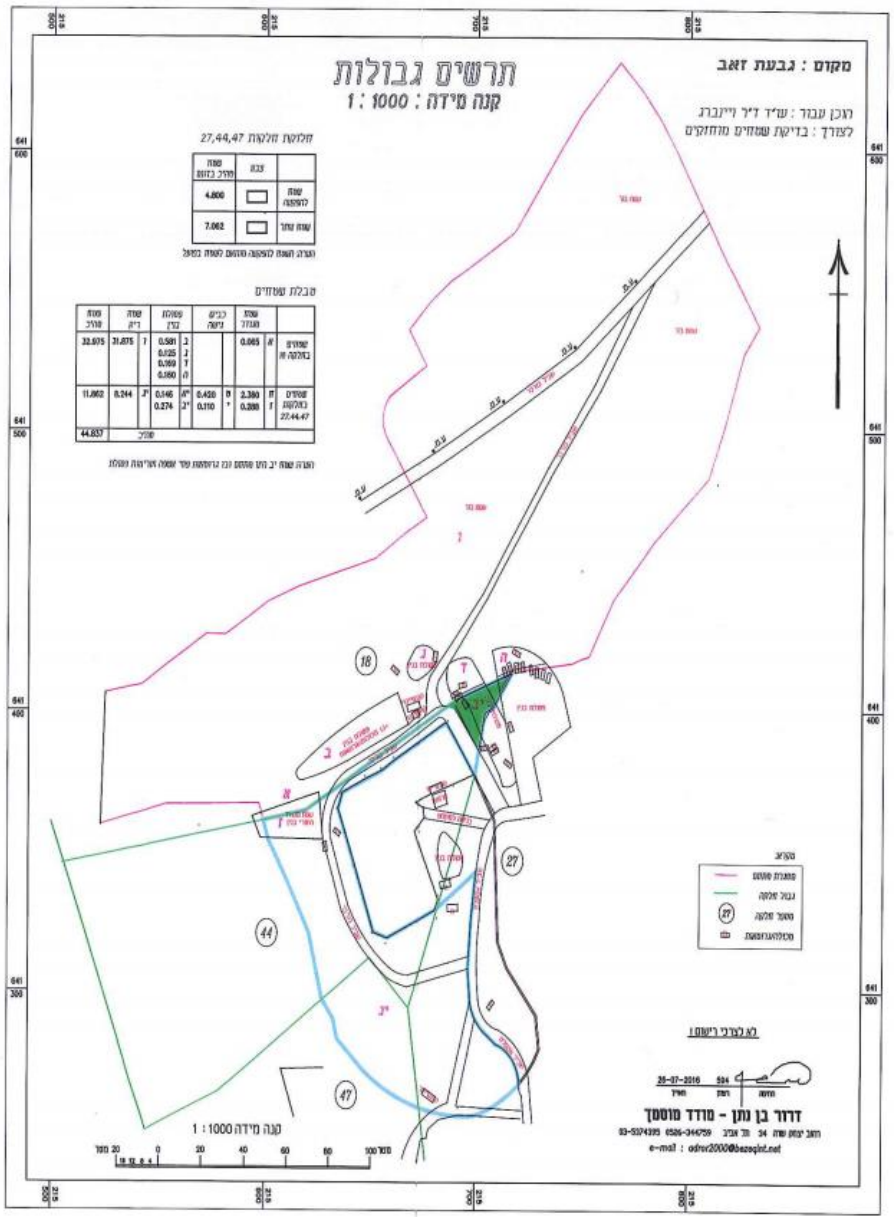
הוכנה תוכנית חדשה שטרם הופקדה. התוכנית מייעדת את השטח לשצ"פ וזאת, במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים המייעדת שטחים סמוכים באזור לבנייה למגורים.



10.3 **תכנית מפורטת 220/15 שינוי לתכנית מתאר אזורית מספר RJ5** - הוכנה אך לא קודמה.

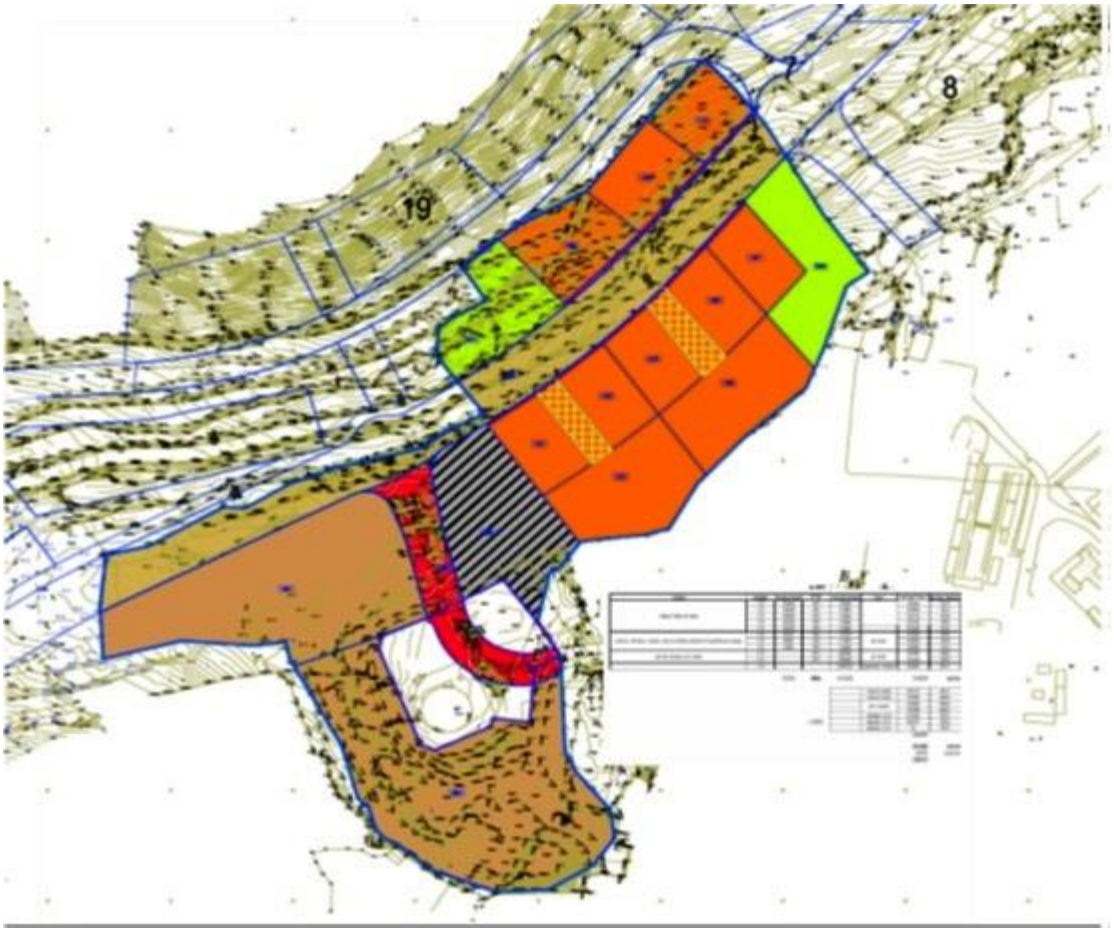
10.4 תכנית אב לגבעת זאב צפון מרכז - הוכנה ע"י קולקר-קולקר-אפשטיין אדריכלים. התוכנית כוללת את השטח נשוא חוות דעתי בייעוד מגורים ומציינת כי הוא בתכנון מתקדם.

10.5 תשריט שערך המודד דרור בן נתן:



10.6 הבעלים קדמו תכנית בשטח ה- 45 דונם הנ"ל מול המועצה המקומית, הכוללת 644 דירות ו- 7359 מ"ר מסחר. לאחר שמהנדס המועצה מנע את קידום התוכנית, הגישו הבעלים את העתירה המנהלית המצוינת בסעיף 15ט' שלהלן.

תשריט התוכנית:



10.7 מכתב אדריכל יצחק שפירא מיום 20.1.2025 אודות המצב התכנוני של הנכס

לכבוד 20.1.2025

אבנר גירון, שמאי מקרקעין

הנדון: <u>אישור מצב תכנוני של המקרקעין בגבעת זאב</u>

הריני לאשר כי המצב התכנוני של המקרקעין בשטח של 44.837 דונם (טרם הפקעה), הרשומים בלשכת רישום הקרקעות רמאללה בספר 1 ביתוניה, דף 9, והמצויים בלב היישוב גבעת זאב (להלן: "**המקרקעין**") נכון ליום 31.12.2024, הינו, כדלהלן:

1. החל מחודש מאי 2021 ובמשך שנתיים, הכין הח"מ בהנחייתו של מהנדס המועצה הקודם מר אריה פאר, תכנית בשטח המקרקעין הידועה בשם תכנית שכונת הרכס (להלן: "**התכנית**").
2. התכנית כללה הצעה לבניית 644 יח"ד שטחי מסחר ותעסוקה, שטחים ציבוריים למבני חינוך ודת. בהיקף של כ26000 מ"ר. וחלוקה למגרשים בתחום התכנית.
3. ביום 6.11.2024, התקיימה ישיבה בעניין התכנית בהשתתפות מהנדס המועצה החדש מר מיכאל דוידוף והיועצת החיצונית לתכנון אורבני של המועצה הגב' יעל היימן ובהשתתפות ד"ר גיא וינברג, עו"ד שמעון קדוש, והח"מ.
4. במסגרת הישיבה הוצגה התכנית, וסוכם שהתכנית תותאם ותעודכן בהתאם להנחיות גורמי התכנון במועצה על מנת שניתן יהיה לאשר אותה במועצה ולהגישה לאישור למועצת תכנון עליונה-המינהל האזרחי איו"ש.
5. טרם התקבלו ההנחיות הנ"ל.

בכבוד רב ובברכה,

יצחק שפירא - אדריכל
מ.ר. 115343
ליעד אדריכלים בע"מ
515589834 ע.מ

11. <u>שיטות מקובלות להערכת שווי – המתודולוגיה באומדן הערכת שווי זו :</u>

קיימות שלוש שיטות עיקריות להערכת שווי שוק של נכסי מקרקעין :

<u>שיטת ההשוואה:</u> השיטה מבוססת על הערכת שווי שוק של נכס מקרקעין, על ידי השוואתו לעסקאות שנעשו בנכסים אחרים, הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים, מצבם המשפטי, מצבם התכנוני ועוד. את ההשוואה צריך לעשות קרוב ככל שניתן מבחינת הזמן. כאשר אין נכסים כאלה בנמצא ניתן להשוות לנכסים אחרים ולעשות את ההתאמות הנדרשות.

<u>שיטת היוון ההכנסות:</u> בשיטה זו מדמים את הנכס לעץ הנותן פירות. שווי הנכס נקבע על ידי היוון ההכנסה המתקבלת או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס וכן, בתשומות העבודה שצריך להשקיע על מנת להשכיר את הנכס ולגבות את שכר הדירה.

<u>שיטת העלויות (השווי הפיזי):</u> שווי השוק של נכס לפי שיטה זו יוערך לפי העלות האלטרנטיבית להקמת נכס הדומה לנכס המוערך או אפילו העלות של הנכס עצמו. לפי שווי זה מעריכים את עלות הבנייה, עלות הקרקע, היזמות והמיסים החלים על הנכס. מעלות זו מפחיתים פחתים פיזיים ותכנוניים שנגרמו לנכס מאז נבנה ועד ליום ההערכה. הרציונל לשיטה זו הוא ההנחה שהיזם לא יבנה נכס שעלות הבנייה שלו גבוהה משווי השוק שלו.

<u>המתודולוגיה ששימשה באומדן הערכת שווי זו :</u>

מדובר במקרקעין שייעודם ושימושם חקלאי, אך נמצאים בתחומי המועצה המקומית גבעת זאב. בשטחי יהודה ושומרון לא נדרש היטל השבחה. נדרש תשלום סמלי של היטל מבני ציבור של אחוזים בודדים משווי הקרקע. לפיכך, ההבדל בין קרקע חקלאית לבין קרקע מתוכננת לבנייה מצטמצם. חישבתי את שווי הנכס לפי התמורה שתתקבל בעסקת קומבינציה עם חברת משה"ב בשיעור 35%. יתקבלו דירות מוכנות אשר יש אפשרות למכרן על ידי מזמין השומה.

12. <u>נכסי השוואה של קרקעות:</u>

12.1 עסקאות של קרקע מתוכננת ולא מתוכננת לשנת 2022 (המחירים הובאו לצורך האינפורמציה, היות ואינם משקפים קרקעות לבנייה רוויה כמו הנכס נשוא השומה):

חברת סלעית נדל"ן יחד עם חברת דמרי רכשו חטיבת קרקע בשטח 25 דונם בשכונת אגן האיילות גבעת זאב. הקרקע נרכשה מחברת ש.י.א רפאל במחיר של **155 מיליון שקלים**. לדברי שייקה נפחא, בעלי חברת סלעית, החברה תיזום פרויקט ייחודי של 98 יחידות צמודי קרקע דו משפחתיים, כאשר בכוונתה לבנות כל יחידה בשטח של כ-260 מ"ר ולהציע לרוכשים את הקוטג' ברמת גימור מלאה ויוקרתית.

אזור: 30 - מק'-ירושלים **גו"ח:** 063730-0201-000-00 **תאריך העסקה:** 06/06/2022

ישוב: גבעת זאב **שכונה:** גבעת זאב **רחוב:** יהושע בן נון

	שווי בש"ח	שווי בדולר
מחיר מוצהר	52,525,252	15,763,881
מחיר מוערך	52,525,252	15,763,881
מחיר לחדר	0	0
מחיר למ"ר	0	0
תמורה במזומן	52,525,252	15,763,881
תמורה בבניה	0 למ'ר	לתפקוד: 0

שטח ברוטו:	6852
שטח נטו:	6852
שטח רשום:	6852
שטח מבונה:	6852

מחיר למ"ר:	0
אחוזי בניה:	150
גמר בניה:	0
שנת בניה:	0

חנית	0
מגרש	201
ייעוד	מסחרי

סוג עסקה	שומה חלקים	השומה	מופעי גו"ח
מכר	1 / 1 ליחידה בשלמותה	6852 מ'ר מתוך הקרקע	0

תפקוד הבנין	תפקוד הקרקע	לפי תב"ע	תב"ע פירוט	מהות הזכות
--	--	--	--	בעלות כפופה לחכירה

פקוד הבנין	תפקוד הקרקע	לפי תב"ע	תב"ע פירוט	מהות הזכות
	--	--	--	בעלות

12.2 עסקאות של קרקע מתוכננת ולא מתוכננת לשנת 2023 (המחירים הובאו לצורך האינפורמציה, היות ואינם משקפים קרקעות לבנייה רוויה כמו הנכס נשוא השומה):

גבעת זאב גוש 31412 חלקה 48 (מגרש 48): נמכרה ביום 6.12.2023 קרקע בייעוד לצמוד קרקע. שטח נטו/רשום 263 מ"ר. אחוזי בנייה 98% (כ- 263 מ"ר מבונה לפי הדיווח). מחיר 1,800,000 ₪.



gov.il **מידע נדלן** רשות המסים בישראל משרד האוצר Israel Tax Authority

פרטי קרקע

אזור: 30 - מק'-ירושלים **גו"ח:** 063730-0014-000-00 **תאריך העסקה:** 30/07/2023

ישוב: גבעת זאב **שכונה:** גבעת זאב **רחוב:** התאנה

	שווי בש"ח	שווי בדולר
מחיר מוצהר	36,639,867	0
מחיר מוערך	41,356,522	0
מחיר לחדר	0	0
מחיר למ"ר	0	0
תמורה במזומן	1	0
תמורה בבניה	0 למ'ר	לתפקוד: 0

שטח ברוטו:	7000
שטח נטו:	7000
שטח רשום:	7000
שטח מבונה:	7000

מחיר למ"ר:	0
אחוזי בניה:	100
גמר בניה:	0
שנת בניה:	0

חזית	0
מגרש	0
ייעוד	מגורים + מסחרי

סוג עסקה	שומה חלקים	השומה	מופעי גו"ח
מכר	100 / 69 בלתי מסוימים	7000 מ'ר מתוך הקרקע	0



gov.il **מידע נדלן** רשות המסים בישראל משרד האוצר Israel Tax Authority

פרטי קרקע

אזור: 30 - מק'-ירושלים **גו"ח:** 063730-0014-000-00 **תאריך העסקה:** 30/07/2023

ישוב: גבעת זאב **שכונה:** גבעת זאב **רחוב:** התאנה

	שווי בש"ח	שווי בדולר
מחיר מוצהר	71,911,003	0
מחיר מוערך	81,168,115	0
מחיר לחדר	0	0
מחיר למ"ר	0	0
תמורה במזומן	1	0
תמורה בבניה	0 למ'ר	לתפקוד: 0

שטח ברוטו:	18250
שטח נטו:	18250
שטח רשום:	18250
שטח מבונה:	18250

מחיר למ"ר:	0
אחוזי בניה:	100
גמר בניה:	0
שנת בניה:	0

חזית	0
מגרש	0
ייעוד	מגורים + מסחרי

סוג עסקה	שומה חלקים	השומה	מופעי גו"ח
מכר	100 / 69 בלתי מסוימים	18250 מ'ר מתוך הקרקע	0

תפקוד הבנין	תפקוד הקרקע	לפי תב"ע	תב"ע פירוט	מהות הזכות
--	--	--	--	בעלות

12.3 עסקאות של קרקע מתוכננת ולא מתוכננת לשנת 2024 (המחירים הובאו לצורך האינפורמציה, היות ואינם משקפים קרקעות לבנייה רוויה כמו הנכס נשוא השומה):

אזור: 30 - מק'-ירושלים	גו"ח: 063730-0101-000-00	תאריך העסקה: 04/07/2024
ישוב: גבעת זאב	שכונה: גבעת זאב	רחוב: גבעת זאב

	שווי בש"ח	שווי בדולר
מחיר מוצהר	24,570,000	6,567,763
מחיר מוערך	24,570,000	6,567,763
מחיר לחדר	0	0
מחיר למ"ר	0	0
תמורה במזומן	1	1
תמורה בבניה	0 למ'ר	לתפקוד: 0

שטח ברוטו:	720
שטח נטו:	720
שטח רשום:	720
שטח מבונה:	720

מחיר למ"ר:	0
אחוזי בניה:	1
גמר בניה:	0
שנת בניה:	0

חזית	0
מגרש	0
ייעוד	מגורים

סוג עסקה	שומה חלקים	השומה	מופעי גו"ח
מכר	1 / 1 ליחידה בשלמותה	720 מ'ר מתוך הקרקע	0

תפקוד הבנין	תפקוד הקרקע	לפי תב"ע	תב"ע פירוט	מהות הזכות
--	--	--	--	חכירה מאחר

13. עסקאות השוואה של דירות מגורים :

<u>עסקאות השוואה של דירות מגורים בגבעת זאב (2022-2024) :</u>

א. השיטה 1 דירה 7 (טרם אוכלסה, צפוי אכלוס ב- 2024): נמכרה במאי 2022 דירה בת 5 חדרים. שטח ברוטו/נטו 134 מ"ר. קומה 1 מתוך 9 בבניין 36 דירות. מחיר 2,737,000 ₪

ב. פרחי הבר 17 דירה 12 : נמכרה ביוני 2022 דירה בת 5 חדרים. שטח ברוטו/נטו 133 מ"ר קומה 2 מתוך 10. בבניין 35 דירות. שנת בנייה 2022. מחיר 2,887,630 ₪

ג. התאנה 13 (גוש 31901-19) : נמכרה ביום 1.12.2022 דירה בת 3 חדרים, שטח ארנונה/רשום 78 מ"ר. קומה 3 מתוך 4, בבניין 16 דירות, שנת בנייה 1980. מחיר 1,905,000 ₪ (כ- 24,500 ₪ למ"ר).

ד. פרחי הבר 17 דירה 24 (גוש 63730 חלקה 39 תת חלקה 24): נמכרה ביום 21.3.2023 דירה בת 5 חדרים. שטח ברוטו/נטו 134 מ"ר קומה 6 מתוך 10. בבניין 35 דירות. שנת בנייה 2023. מחיר 3,000,000 ₪

ה. התאנה 3 (גוש 31901-24-7) : נמכרה ביום 3.4.2023 דירה בת 3 חדרים, שטח ארנונה/רשום 78 מ"ר. קומה 4 מתוך 4, בבניין 16 דירות, שנת בנייה 1981. מחיר 1,750,000 ₪ (כ- 22,500 ₪ למ"ר).

ו. הכינור 3 דירה 1 (שכונת חנוך קאס) גוש 31412 חלקה 74 : נמכרה ביום 24.5.2023 דירה בת 5 חדרים. שטח ארנונה/רשום 146 מ"ר. קומה 1 תוך 9. בבניין 20 דירות שנת בנייה 2018. מחיר 3,280,000 ₪.

ז. פרחי הבר 17 דירה 13 (גוש 63730 חלקה 39 תת חלקה 13) : נמכרה ביום 4.9.2023 דירה בת 5 חדרים. שטח ברוטו/נטו 133 מ"ר קומה 3 מתוך 10. בבניין 35 דירות. שנת בנייה 2023. מחיר 3,000,000 ₪

ח. פרחי הבר 3 דירה 17 (גוש 63730 חלקה 39 תת חלקה 17) : נמכרה ביום 13.9.2023 דירה בת 5 חדרים. שטח ברוטו/נטו 133 מ"ר. קומה 4 מתוך 10 בבניין 35 דירות. שנת בנייה 2023. מחיר 2,925,000 ₪ .

ט. התאנה 3 (גוש 31901-24-306) : נמכרה ביום 2.11.2023 דירה בת 5 חדרים, שטח ארנונה/רשום 105 מ"ר. קומה 1 מתוך 4, בבניין 8 דירות, שנת בנייה 1980. מחיר 2,180,000 ₪ (כ- 20,700 ₪ למ"ר).

י. התאנה 13 (גוש 31901-19) : נמכרה ביום 4.1.2024 דירה בת 3 חדרים, שטח ארנונה/רשום 76 מ"ר. קומה 3 מתוך 4, בבניין 8 דירות, שנת בנייה 1982. מחיר 1,950,000 ₪ (כ- 25,600 ₪ למ"ר).

יא. התאנה (גוש 63730-5-23) : נמכרה ביום 18.9.2024 דירה בת 4 חדרים. שטח ארנונה/רשום 116 מ"ר. קומה 5 מתוך 13, בבניין 34 דירות שנת בנייה 2024. מחיר 2,664,131 ₪ (כ- 23,000 ₪ למ"ר).

14. גורמים ושיקולים :

א. **מצב משפטי:** לתיאור מצבם הרישומי של הקרקעות הסתמכתי על פסקי הדין שניתנו בנדון כמפורט בסעיף מצב משפטי. כמו כן, על שומת מר רפאל מרסיאנו מטעם המנהל האזרחי.

ב. **מצב תכנוני:** הקרקע במצבה ללא תכנון. צפוי שתתוכנן לבנייה רוויה צפופה כמקובל באזור בו נבנו ונמצאים בבנייה מגדלי מגורים.

ג. **נגישות לקרקע:** הקרקע נמצאת בשכונה המתוכננת **"מתחם הרכס"** במיקום נגיש ביותר, לא רחוק ממשרדי המועצה המקומית גבעת זאב ובמקום קרוב למרכז הספורט, מרכז כיבוי אש ומד"א ומתקנים ציבוריים אחרים. לקרקע מוביל כביש סלול והגישה קלה ונוחה ברכב פרטי.

ד. **היטל השבחה:** בשטחי יהודה ושומרון ובכלל זה גבעת זאב, לא חל היטל השבחה. חלים אגרות בנייה וכן, אגרה חד פעמית לכל נכס חדש "אגרת מבני ציבור". נושא זה מצמצם את הפער בין שווי של קרקע לא מתוכננת לבין שווי קרקע בייעוד למגורים.

ה. **השפעת המלחמה על שווי המקרקעין :** נלקח בחשבון המצב הגיאו פוליטי. בכנס של לשכת השמאים שנערך ביום 17 במרץ 2024 סברו המרצים (מנכ"ל משרד השיכון, מנכ"ל בנק המזרחי, מנכ"ל רמ"י ויו"ר התאחדות הקבלנים) כי המחירים יעלו בצורה ניכרת בשנת 2024 ובצורה דרמטית בשנת 2025. בין היתר, בגלל המחסור בעובדי בנייה. יש לציין כי בגבעת זאב יש עובדים פלשתינים ואין מחסור.

ו. **עסקאות קומבינציה ועסקאות מכר :** שוק המקרקעין בגבעת זאב ובייחוד באזור הנכס שבנדון, פועל בעיקר בדרך של עסקאות קומבינציה כאשר בעלי הקרקע

מתקשרים בעסקת קומבינציה עם חברות כגון משה"ב. יחד עם זאת, נמצאה עסקת מכר גדולה (ראה עסקת חברת סלעית – סע' 12.4 לעיל) בה נרכשה חטיבת קרקע של 25 דונם במחיר של 155 מלש"ח. עסקה זאת, תומכת בתחשיב שנעשה בדו"ח זה.

ז. קרקעות חקלאיות בגבעת זאב שהופשרו לבנייה : באופן כללי ניתן לומר שכל הישוב גבעת זאב שבעת הקמתו בשנת 1982 היה בייעוד חקלאי/שטח פתוח עבר תהליכי הפשרה לבנייה. להלן דוגמאות :

1.נווה מנחם : השכונה נמצאת ממזרח לישוב הראשי וממזרח לכביש 436. השכונה הייתה שטח חקלאי/נוף פתוח. הופשרה בעשרים השנים האחרונות לבנייה ואוכלסה במאות דירות בבנייה רוויה ונכסים מסחריים.
2. שכונת אגן אילות : נמצאת בחלק הצפון מערבי של הישוב בוואדי דרומית לכביש 433. היתה בייעוד חקלאי. התכנון החל בשנות התשעים. כיום השכונה מאוכלסת במאות דירות בבנייה רוויה ועסקים.
3. שכונת רמת גבעת זאב : ביזמת איש העסקים קאס. נבנתה בשנים האחרונות שכונה יוקרתית ממערב לישוב בשטח הררי טרשי קשה. השכונה מאוכלסת במאות דירות בבנייה רוויה, ועסקים והבנייה בה ממשיכה.
3. שכונת משה"ב : נמצאת קרוב לנכס נשוא השומה. היתה שטח חקלאי טרשי. אוכלסה בעשר השנים האחרונות והבנייה בה נמשכת. השכונה בבנייה רוויה.

ח. עסקאות קומבינציה :
אין בידיי חוזים של עסקאות קומבינציה. נמסר לי על ידי בועז קהתי שהוא ומשפחתו ממייסדיי הישוב ובבעלותם קרקעות רבות. כי אחיו אהוד בונה בשכונת משה"ב הסמוכה לנכס על פי עסקת קומבינציה שחתם מול משה"ב לפני כ 7 שנים. הבנייה בעיצומה. על הקרקע נבנים 580 דירות כאשר אהוד קהתי מקבל 140 דירות. יש לקחת בחשבון כי בגבעת זאב ושטחי יהודה ושומרון לא קיים היטל השבחה ובעת ההיתר משלם היזם כ- 5% משווי הקרקע אגרת מבני ציבור. הדירות שמקבל קהתי המע"מ ומס השבח ישולם על ידו בעת המכירה. כך, שהעסקה משקפת קומבינציה של כ- 29% עד 30%. נמסר לי כי על קרקעות נוספות של משפחת קהתי הם מתכוונים לחתום על קומבינציה בשיעור 35%.

משרד עו"ד וינברג פנה למספר קבלנים לקבלת תשובות לגבי עסקאות קומבינציה בגבעת זאב :

א. סיני בניה יזמות ופיתוח (קבלן מגבעת זאב) – דיבר על 35-40%
ב. מיכה סקרה בנין והנדסה (יזם ירושלמי שעובד בגבעת זאב) – דיבר על 40%

ט. ישיבות אחרונות עם גורמים רשמיים :
ביום 25.5.21 התקיימה ישיבה בין ד"ר גיא וינברג, עו"ד, לבין מהנדס המועצה המקומית גבעת זאב אריה פאר. סוכמה פרוצדורת קידום התכנון וההתאמות הנדרשות בתוכנית הנ"ל. בהתאם לכך, עובד אדריכל מטעם הבעלים על התכנון המעודכן שאמור לכלול יותר שטח בניה (מגורים, מסחר ותעסוקה). ביום 3.6.21 התקימה שיחת טלפון של משרד עו"ד וינברג עם הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש במסגרתה סוכם כי יוצג לו התכנון הנ"ל לצורך קידום הנושא. בהתאם לסיכום הנ"ל, האדריכל מטעם הבעלים קידם את התכנון מול המועצה המקומית במשך כשנתיים.
לאחר שהבינו הבעלים, כי מהנדס המועצה מונע את קידום התוכנית, כל פעם מנימוק לא עניני אחר, הגישו ביום 30.10.23 את עת"מ 53429-10-23 נגד המועצה המקומית, במסגרתה התבקש ביהמ"ש המחוזי בי"ם לקבוע, כי החלטת מהנדס המועצה, לעצור את קידום התכנית, ומעשיו ו/או מחדליו בפועל באי קידומה של התכנית, הינה החלטה שרירותית, לא הוגנת, לא סבירה ובלתי מנומקת, וכן להורות למועצה להעלות את התכנית לדיון אצלה.
בעתירה נטען, כי מהנדס המועצה הוליך שולל את העותרים ונהג בחוסר תום לב, כאשר במשך שנתיים תמך בתכנית, קידם אותה בשיתוף עם העותרים והאדריכל מטעמם ונתן לה אישור עקרוני, ופתאום, לאחר שגרם לעותרים להשקיע זמן עבודה יקר ולהוציא סכומי כסף נכבדים על תכנון, מדידות, הכנת הדמיות, הכנת פרוגרמה ועוד, עצר את קידום התכנית, תוך טענת שווא לעניין הוכחת בעלותם של העותרים על המקרקעין, בעלות שהוכחה שוב ושוב. בתחילה טען מהנדס המועצה, כי אין מסמך סופי של קמ"ט מקרקעין לעניין הבעלות. בתשובה, נענה כי הירושות במקרקעין נרשמו לאחרונה בטאבו (בספר 6 ערבי דף 5 ביתוניא) והוגש לו מכתב מהמנהל האזרחי עם הנסח החדש, וצוין, כי מסמך זה פותר את "הבעיה" שהעלה. כמו כן, נכתב לו, כי בכל מקרה, גם ללא פתרון סוגיית הבעלות, אין מניעה להעלות תכנית לדיון מקדים, כאשר הוכחת הבעלות תהיה תנאי לקידום התכנית. לאחר מכן, העלה מהנדס המועצה דרישה חדשה ואמר שלא יקדם את התכנית ללא חתימה של הממונה על מפת מדידה.

ניסיון הבעלים לקדם את התכנית בפנייה ישירה אל ראש המועצה, נענה בתשובה, שלא ניתן לתאם פגישה עם ראש המועצה בנושאים הנדסיים ללא תיאום עם מהנדס המועצה.

במסגרת העתירה הגיעו הצדדים להסכם פשרה, שקיבל תוקף של פס"ד ביום 1.9.2024, ולפיו מהנדס המועצה יביא את התכנית לדיון לשם אישור המועצה ולאחר מכן המלצה למועצת תכנון עליונה לשם אישור התכנית.

15. תחשיב שווי הקרקע :

15.1 תחשיב לפי עסקאות קומבינציה : מעסקאות ההשוואה עם התאמה למיקום המרכזי של הנכס סמוך לכניסה לישוב הערכתי שווי דירה גמורה 5 חדרים בסכום של כ- 3,150,000 ₪

הנחתי שהתכנית תאושר בהתאמות שונות בתוך 4 שנים. הנחה זאת מתבססת על עוצמת הפיתוח באזור הנכס נשוא השומה. ניתן מביקור בנכס לראות שמוקמים מגדלי מגורים רבים מאוד באזור הנכס נשוא השומה ובקצב מהיר מאוד. הנחתי שיחתם חוזה קומבינציה מול

משה"ב לפי 35%. הנחתי שצפיפות הבנייה תהיה כ- 15 יחידות לדונם (דונם לפני הפקעה לצרכי ציבור של 40%). זאת, בהתבסס על התכנית שהוגשה כאמור בסעיף 10.6.

סה"כ השטח המוערך 6.9 דונם. חישבתי לפי 104 דירות וחברת משה"ב תמסור לבעלים לפי 35% סה"כ כ- 36 דירות בשווי כולל לפי 3.15 מלש"ח לדירה סה"כ כ- 113,400,000 לש"ח (בסכום זה גילמתי את שטחי המסחר ומבני הציבור שיבנו וכן, דירות גן ודירות פנטהאוז יקרות יותר).

מסכום זה יש להפחית מע"מ 17% סה"כ 96,923,000 מלש"ח.

מסכום זה יש להפחית 5% אגרת מבני ציבור. סה"כ כ- 4.8 מלש"ח. שווי הקרקע לאחר אגרת מבני ציבור כ- 92.1 מלש"ח. מקדם הפחתה בגין תמורה בקומבינציה 15% סה"כ 78.3 מלש"ח. נתתי הפחתה של 6% בגין דחייה לשנה למשך 4 שנים עד לאישור התוכנית לפי הציפייה. מקדם הפחתה 0.792 סה"כ 62 מלש"ח. קיזוז בנ"מ 5% סה"כ 58.9 מלש"ח.

נושא מס שבח אינם בתחום מומחיותי ויש לקבל חוות דעת עורך דין.

15.2. תחשיב לפי גישת החילוץ (לאינפורמציה בלבד היות ולפי התקינה השמאית אין לערוך שקלול בין השיטות) :
שווי דירה גמורה בגודל כ- 133 מ"ר ברוטו הוא כ- 3.15 מלש"ח. בקיזוז מע"מ 17% היתרה 2,692,000 ₪. עלות בנייה של כ- 8,000 ₪ למ"ר (לפי מחירון דקל כולל הוצאות פיתוח) 133 X מ"ר ועוד שטחים משותפים של הבניין סה"כ כ- 150 מ"ר. סה"כ 1,200,000 ₪. רווח יזמי 18% 216,000 ₪ סה"כ היתרה לקרקע 1,276,000 ₪. אגרת מבנה ציבור 5% כ- 50,000 ₪ ליחידה. סה"כ היתרה לקרקע 1,220,000 ₪. דחייה לארבע שנים בשיעור של 6% לשנה סה"כ שווי להיום 966,000 ₪ קרקע לדירה. סה"כ חושב בדו"ח שצפויות להיבנות 104 יח"ד 966,000X ₪ סה"כ כ- 100.5 מלש"ח.

השווים הנקובים לעיל היו מתקבלים באם היה מדובר על נכס בתנאי שוק "רגילים / סטנדרטיים". ברם, הואיל ומדובר על קרקע ביהודה ושומרון, כאשר קיימת אי וודאות הן בצד הפוליטי - מדיני והן ההתנהלות התכנונית שונה מאשר זאת המוכרת בתחומי "הקו הירוק", ראוי לנקוט משנה זהירות ולהוסיף מקדמי אי וודאות ולהעריך כי שוק הקונים הפוטנציאליים המאופיינים "כאוהבי סיכון" הם הפוטנציאל לרכישת שטחים בעלי אופי ספקולטיבי.
בהתאם לכל האמור לעיל ראוי לקבוע תוספת של 50% בגין המרכיב הספקולטיבי על מרכיבי תחשיבי השווי כדלקמן :

זמן לאישור תב"ע - במקור (תנאי שוק סבירים) נקבע 4 שנים, בתוספת 50% יקבע 6 שנים.
מרכיב דחיה (מחיר הכסף) - במקור (תנאי שוק סבירים) נקבע 6% לשנה, בתוספת 50% יקבע 9% לשנה.

התוצאה שתתקבל תשקף סכום סביר של הנכס כנכס ספקולטיבי, כאשר נשקלו הסיכויים מול הסיכונים. להלן התחשיב:

סכום של התמורה הצפויה בעסקת קומבינציה עתידית (לאחר ניכוי מע"מ)			96.9 מלש"ח
הפחתה של אגרת ציבור -	5%		-4.8 מ' ₪
			92.1 מ' ₪
מקדם המרה מעסקת קומבינציה לקרקע (מקדם תמורה - 15%)			78.3 מ' ₪
ב.נ.מ.-	5%		-3.9 מ' ₪
			74.4 מ' ₪
מקדם דחיה:			
N	6	שנים	X
I	9%	מחיר" "הכסף	
מקדם ערך נוכחי			0.596
שווי הנכס במעוגל			44.34 מ' ₪

16. <u>הערכה :</u>

השטח נשוא השומה נכון ליום 31.12.2024 מוערך על ידי בסכום של :

44,300,000 ₪ (ארבעים וארבעה מיליון ושלוש מאות אלף ש"ח), ללא מע"מ

18. <u>בדיקות רגישות</u> לסכום של 74.400,000 ₪ :

א. להארכת תקופת הדחייה עד לאישור התכנית:
דחייה לשמונה שנים לפי 9% לשנה מקדם 0.5: 37,200,000 ₪

ב. להקטנת הצפיפות המשוערת:
בהנחה שהצפיפות המשוערת תקטן ב- 10% ל- 94 דירות, עם דחיה לשש שנים לפי 9% לשנה (מקדם 0.596): 40,500,000 ₪

19. <u>הצהרה</u>

חוות דעת זו נערכה עפ"י תקן 17.1 בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

ההערכה בוצעה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1965, ועל פי הכללים המקצועיים של מועצת שמאי מקרקעין.

20. <u>שומות קודמות שביצעתי לקרקע נשוא השומה ב- 3 השנים האחרונות:</u>

31.12.2023 הקרקע הוערכה בסכום של 42,200,000 ₪

31.12.2022 הקרקע הוערכה בסכום של 41,700,000 ₪

31.12.2021 הקרקע הוערכה בסכום של 37,600,000 ₪

הערה : על מכירת הקרקע צפוי לחול מס שבח ומע"מ. יש לפנות לעורך דין על מנת לעשות תחשיב לגובה מס השבח הצפוי. המע"מ אינו נכלל בתחשיב. על מכירת הקרקע ליום השומה לא צפוי לחול **היטל השבחה** היות ואין כרגע היטל השבחה בשטחי יהודה ושומרון .

הנני להצהיר כי אין לי כל חלק או עניין בנכס, וכי הערכה זו הוכנה לפי מיטב ניסיוני והידע המקצועי שלי.



ולראיה באתי על החתום,
אבנר גרון
שמאי מקרקעין
רישיון מספר 838