5.5.2025

מספרנו : 3267

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

בניין מגורים בפרויקט "אלקטרה מול הנוף", הכולל 84 דירות מגורים

חלקה 438 בגוש 4349

רחוב משה דיין 2, רמלה

מטרת חוות הדעת

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

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

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

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

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט ישראל, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 24.4.2025.

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

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

ד. התקבל כתב שיפוי ממזמין חוות הדעת.

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 31.3.2025.

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

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

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

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

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

עיסוק: **שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1746.**

<u>השכלה</u>:

-2009 שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

<u>ניסיון</u>:

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

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

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

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

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

השכלה:

2013 - שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

ניסיון:

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

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

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

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

וזאת חוות דעתנו,

1. פרט הנכס

כתובת:	רחוב משה דיין 2, רמלה
מהות הנכס:	בניין מגורים בפרויקט "אלקטרה מול הנוף"
	בניין מס' 3 בפרויקט, הכולל 84 דירות מגורים
גוש:	4349
חלקה:	438 (1)
שטח קרקע רשום:	8,502 מ"ר
זכויות:	בעלות פרטית.

(1) בניין מס' 3 הכולל את דירות המגורים בנוי על חלק מחלקה 438.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 11.5.2025 על ידי ספיר בן עבו, שמאית מקרקעין.

2.1 תיאור הסביבה

צפון מערב העיר רמלה, שכונת נווה דוד הממוקמת בסמוך ומצפון לשכונת יוספטל ומשכנות וממערב לכביש 44 המקשר את העיר לדרך בינעירונית 4 ו – 431.

השכונה מאופיינת בעיקר בבניה צמודת קרקע ותיקה. בפאתי השכונה בנייני מגורים בבנייה ותיקה לצד בניה חדשה, חלקם מעל לשטחי מסחר שכונתי. ממערב מוקמת שכונת מגורים חדשה – מערב רמלה, אשר נמצאת בתהליכי הקמה ועתידה לכלול כ- 4,000 יח"ד חדשות.

רחוב משה דיין, דו סטרי, צדדי ושקט, המתחיל ברחוב צפור גן עדן ממזרח ומתחבר לכביש מס' 200 עוקף רמלה ממערב.

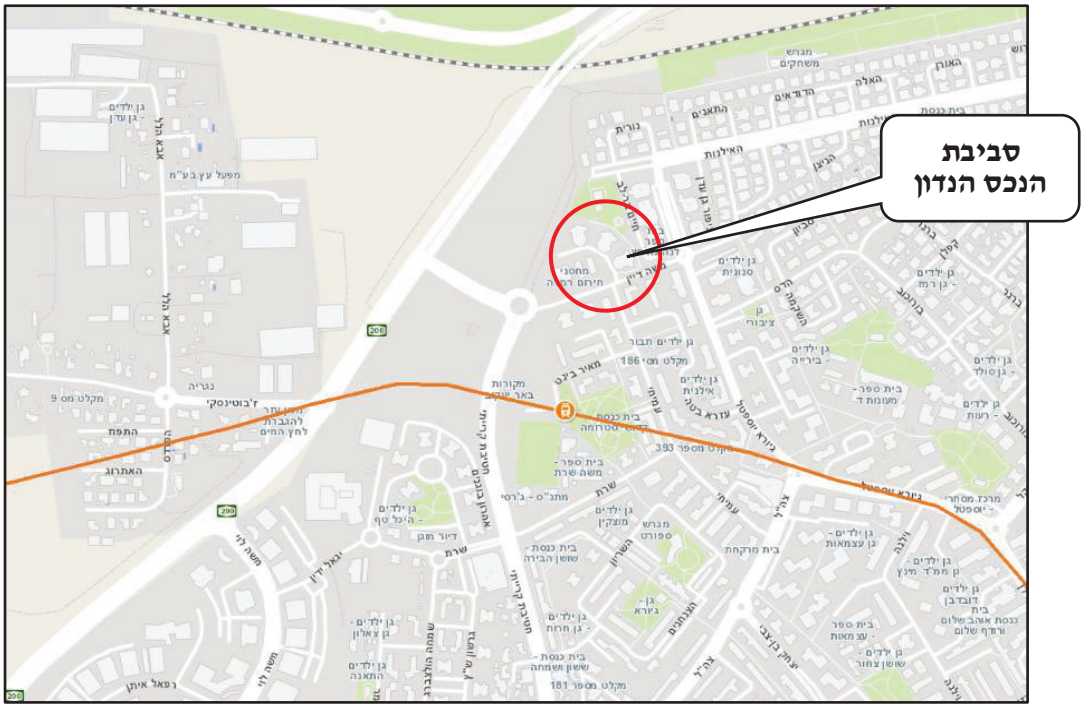
בקרבת הפרויקט קיימים גני ילדים, בתי ספר, גינות ציבוריות, מגרשי ספורט ועוד.

הנגישות לאזור טובה, עקב הקרבה לצומת רמלה צפון ולכביש 44 ממזרח המתחבר לכבישים ארציים מס' 4 בצפון ומס' 6 בדרום. הנגישות עתידה להשתפר עם החיבור של השכונה לכביש מס' 200 (עוקף רמלה) המחבר בין כביש 44 מצפון לכביש מס' 431 מדרום וכן לאחר הקמת קו המטרו M1 העתיד לעבור בסמוך ולכלול את תחנת "משה שרת".

הפיתוח הסביבתי מלא.

החניה בתחומי המגרשים ובצידי הרחובות.

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

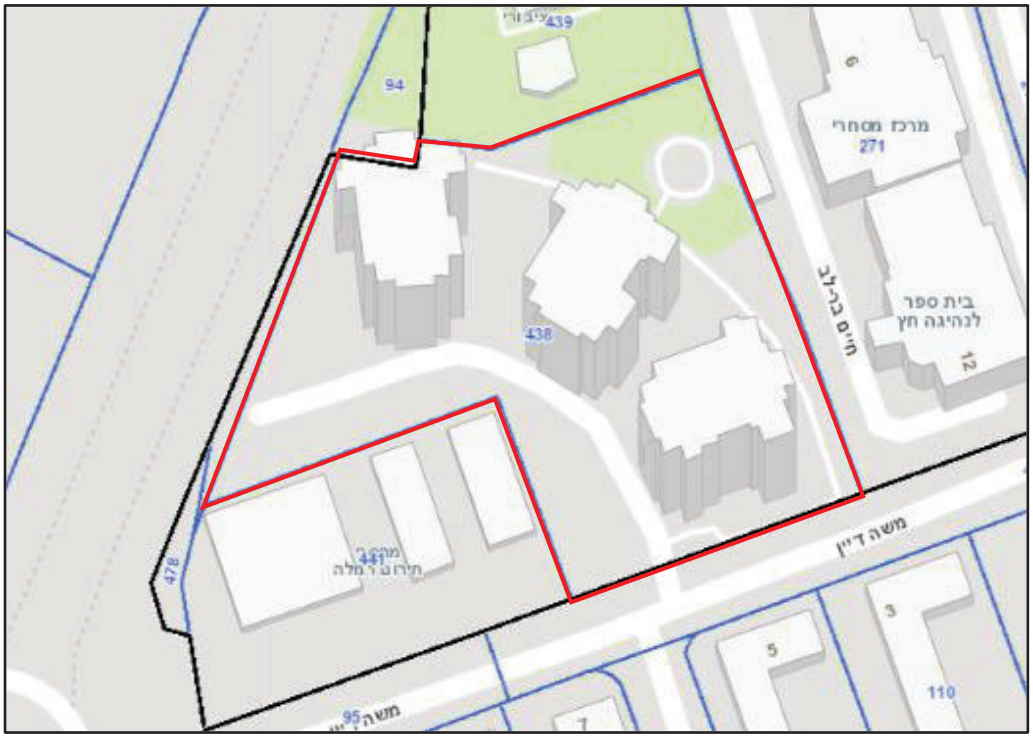


2.2. תיאור החלקה

חלקה 438 בגוש 4349 בשטח קרקע של 8,502 מ״ר, צורתה אי רגורלית, פני הקרקע בשיפוע מתון לכיוון צפון מערב, בעלת חזית לרחוב משה דיין.

על החלקה בנויים 3 בנייני מגורים בבנייה רוויה, הכוללים 252 יח״ד, כמפורט להלן.

תשריט החלקה מאתר הממשלתי Govmap (סימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות</u>:

דרום - חזית לרחוב משה דיין, ומעברו בנייני מגורים בני 3 קומות מעל קומת עמודים.

מערב - צלע חלקית לחלקה 441 בגוש 4349 ועליה מבני אחסנה חד קומתיים בנייה ותיקה, וצלע חלקית לרצועה ביעוד דרך (חיבור לכביש עוקף רמלה) ומגרשים ביעוד מרכז תחבורה ומעורב (מגורים תעסוקה ומסחר), לפי תכנית לה/6/170.

צפון - צלע לחלקה 439, ביעוד בנייני ציבור משמשת כגן ציבורי.

מזרח - צלע לחלקה 271 עליה 4 בנייני מגורים בני 7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

2.3. תיאור הפרויקט והבניינים

פרויקט "אלקטרה מול הנוף", הוקם על ידי חברת אלקטרה כולל 3 בניני מגורים בני 22 קומות מעל קומת קרקע ומעל קומת מרתף, סה"כ 252 יח"ד.

<u>נשוא חוות הדעת</u> – בניין 3 (הדרומי מבין השלושה, נשען על רחוב משה דיין), בשלמות, הכולל 84 דירות מגורים.

הכניסה הראשית לבניין היא מצד דרום (רחוב משה דיין). הגישה לקומות המגורים באמצעות שלושה פירי מעליות ו – 2 חדרי מדרגות המקשרים בין כל קומות הבניין.

הכניסה והיציאה לכלי רכב מהחניון המשותף לשלושת הבניינים מרחוב משה דיין.

תצלום אויר של הפרויקט מתוך אתר GIS של הוועדה המקומית (סימון החלקה להמחשה בלבד):



חזית בניין 3 (מבט מדרום):



<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

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

2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה 84 דירות מגורים, כפי שיפורט להלן.

<u>הערה לעניין השטחים</u> – שטח פלדלת ומרפסות המפורטים להלן הינו בהתאם לתשריט הבית המשותף והיתרי הבניה לפרויקט.

פירוט טיפוסי הדירות:

טיפוס	סוג	קומות	מס' יח"ד	שטח פלדלת ליח"ד במ"ר	שטח מרפסת/חצר במ"ר
A	דירת גן 5 חד'	קרקע	1	124	111
B	דירת גן 5 חד'	קרקע	1	126	122
C	דירת 5 חד'	1-18	18	127	11
D	דירת 5 חד'	1-18	18	123	11
E	דירת 4 חד'	1-19	19	102	11
F	דירת 4 חד'	1-19	19	103	11
C1	דירת 4 חד'	19	1	118	20
D1	דירת 4 חד'	19	1	114	20
C2	דירת 4 חד'	20	1	118	11
D2	דירת 4 חד'	20	1	114	11
J	דופלקס פנט' 5 חד'	20-21	1	139	92
I	דופלקס פנט' 5 חד'	20-21	1	138	91
H1	דופלקס פנט' 5 חד'	21-22	1	150	80
G1	דופלקס פנט' 5 חד'	21-22	1	152	100
	סה"כ		**84**	**9,680**	**1,442**

<u>תיאור כללי של הדירות בבניין</u>

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

<u>סטנדרט הבנייה והגמר בדירות</u>

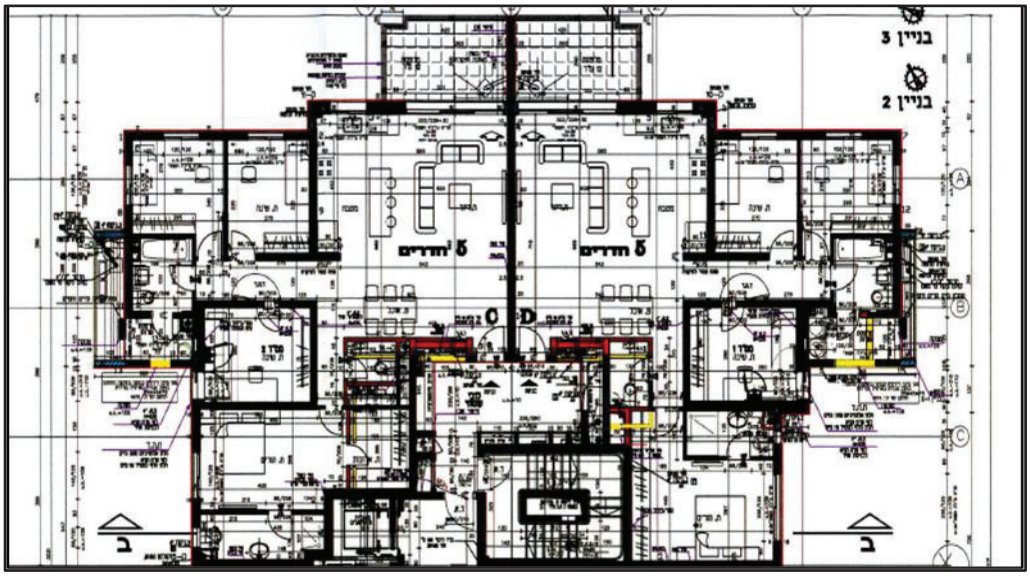
דלת בטחון בכניסה, דלתות ומשקופי עץ בחדרים, ריצוף גרניט פורצלן 60X60, ריצוף אנטיסליפ וחיפוי קירות בגובה מלא בחדרי רחצה, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום עם תריסים חשמליים, תריס גלילה חשמלי בסלון, מטבח מאובזר הכולל ארונות מטבח תחתונים ועיליים, משטח עבודה משיש, מערכת מיזוג אוויר מיני מרכזית בכל הדירות ועוד.

<u>חניה ומחסנים</u>

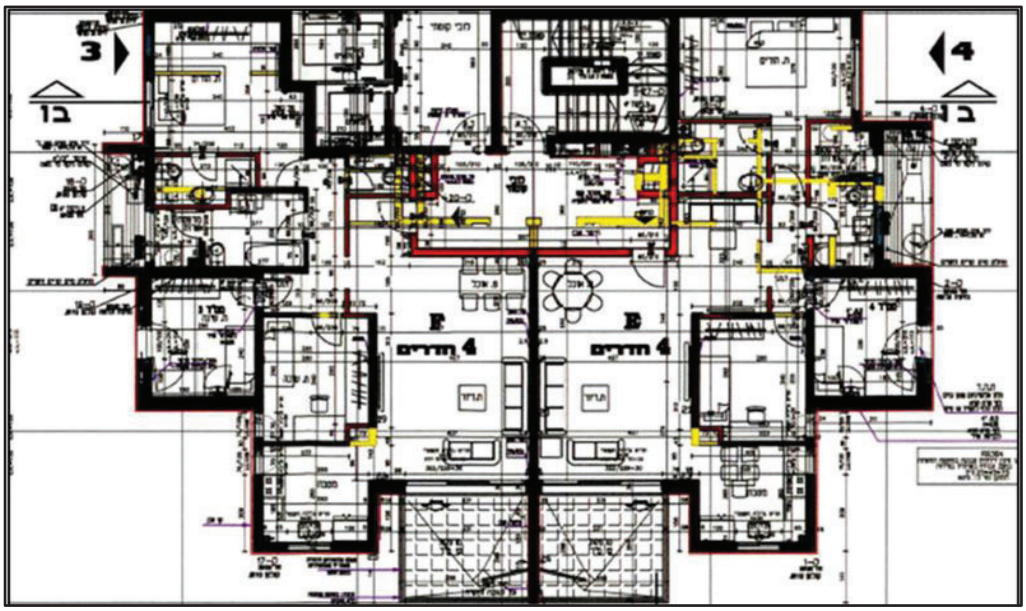
מרתף החניה בפרויקט משותף לכלל הבניינים. ליחידות הדיור נשוא חוות הדעת הוצמדו 114 מקומות חניה - 11 חניות עיליות כפולות, 17 חניות עיליות בודדות, 20 חניות תת קרקעיות כפולות ו- 35 מקומות חניה תת קרקעיים בודדות. בנוסף, במרתף הבניין 6 מחסנים בשטח של כ – 6-7 מ״ר כל אחד, אשר משמשים את שוכרי הדירות המיוחדות.

להלן לצורך התרשמות, תשריטי דירות טיפוסיות מתוך תשריט היתר הבניה 20150199 –

<u>דירה מטיפוס D</u> **<u>דירה מטיפוס C</u>**



<u>דירה מטיפוס E</u> **<u>דירה מטיפוס F</u>**



תמונות אופייניות

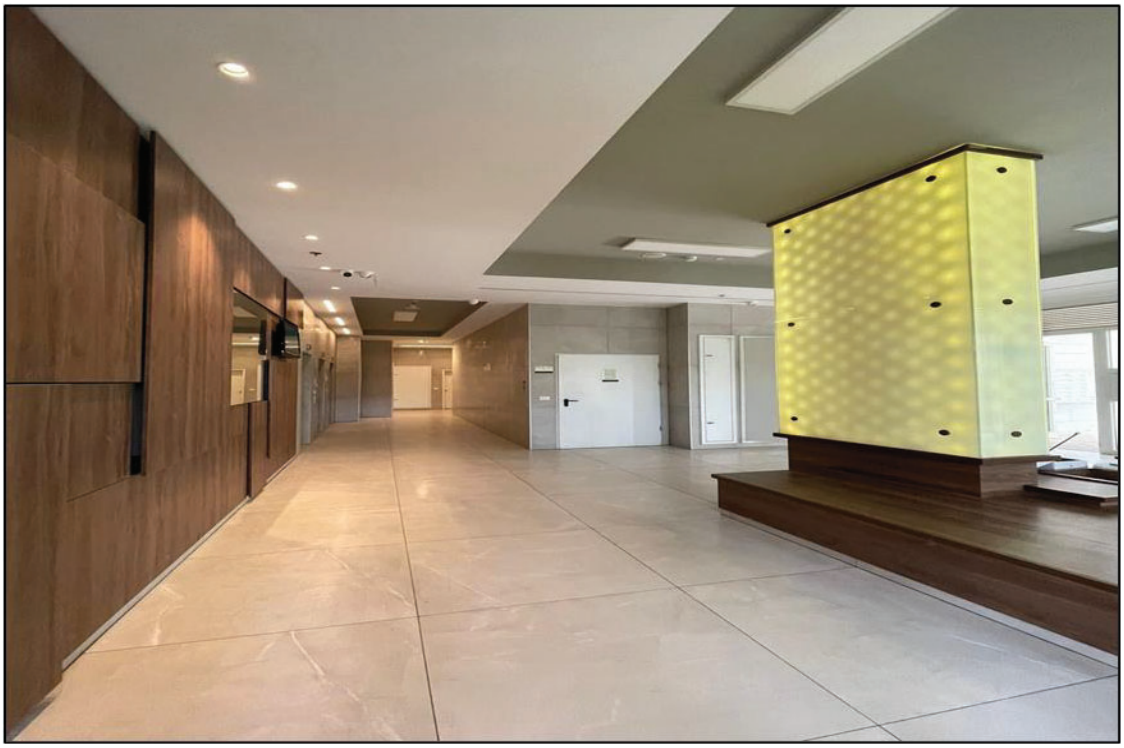
<u>דירות המגורים</u>







לובי הבנין



חניון הבנין



2.5 רישוי

מידע מתוך תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עיריית רמלה:

- היתר בניה מס' **20090132** מתאריך 15.2.2010, בניה חדשה, 4 בנייני מגורים, דירות גן, מרתף, חדרים על הגג + פרגולות - סה"כ 232 דירות.
- היתר בניה מס' **2010064** מתאריך 23.8.2010, חפירה ודיפון, גידור אתר בניה והקמת משרד זמני למכירות.
- היתר בניה מספר **20110070** מתאריך 20.9.2011 לשינויים להיתר 20100064 - הרחבת השטח המגודר לאתר בניה, חפירה זמנית מחוץ לקו מגרש + העתקת מבנה זמני.
- היתר בניה מספר **20100245** מתאריך 5.4.2012 לתוספת שתי קומות הכוללות 32 יח"ד לפי שבס ל- 4 בניני מגורים בבקשה 20090132, סה"כ 264 יח"ד.
- היתר בניה מספר **20130011** מתאריך 28.5.2014 לשינויים בבניינים 1 ו- 4. ביטול בניינים 2 ו- 3. מוצע 132 דירות במקום 264 בהיתר הקיים.
- היתר בניה מס' **20150055** מתאריך 5.8.2015, תוספת למבנה מס' 1 - 2 קומות סה"כ 19 קומות, 72 יח"ד; הקמת מבנה מס' 2 סה"כ 22, קומות 84 יח"ד; תוספת למבנה מס' 3-5 קומות סה"כ 22 קומות, 84 יח"ד; סה"כ 240 יח"ד.
- היתר בניה מס' **20150199** מתאריך 19.12.2017, תוספת 12 דירות ותוספת 3 קומות בבנין מס' 1, שינויים בשטחים ב - 3 מבנים: הגדלת לובי ב - 3 המבנים, הקטנת שטח עיקרי של יחידות המגורים תוך הגדלת שטחי השירות. מבוקשות 252 דירות במקום 240.

ריכוז שטחי בניה לבנין 3 על פי תשריט היתר 20150199 –

עילי/תת קרקעי	עיקרי במ"ר	שירות במ"ר	סה"כ בניין במ"ר	מרפסות במ"ר	גג מרוצף במ"ר
תת קרקעי (1)		7,481.0	7,481.0		
עילי	8,214.0	3,348.6	11,562.6	990.6	373.8
סה"כ	**8,214.0**	**10,829.6**	**19,043.6**	**990.6**	**373.8**

(1) חניון משותף לפרויקט בשלמות.

- **טופס 4** מתאריך 31.3.2019 על פי בקשה מספר 20150199 לבניינים מספר 2 ו- 3 (2 בניינים) בלבד ובכפוף לתכנית שינויים חתומה על ידי מהנדסת העיר ובסמכותה.
- תכנית שינויים מיום 27.11.2019 להיתר מס' 20150199 - תוספת רמפה ומדרגות מחוץ לגבולות המגרש - שינויים ללא תוספת שטח.
- **טופס 5** מיום 16.2.2020 לפיו הבניין/התוספת לבניין/השינוי בבניין ברחוב משה דיין 2,4,6 נבנה/הושלם /הותאם לפי ההיתר.

3. מצב משפטי

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

3.1. נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס בתים משותפים אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 27.4.2025:

חלקה 438 בגוש 4349 בשטח קרקע רשום של 8,502 מ"ר.

בעלויות – מגוריט ישראל בע"מ.

הרכוש המשותף – 253 תתי חלקות (כולל תת חלקה לרכוש משותף), תקנון מוסכם.

הערות –

על החלקה רשומות הערות רבות. הרלוונטיות לנשוא השומה הן:

- הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמלה. בקשר עם בקשה מיום 9.2.2012 על היעוד והשימוש של המקרקעין.
- הערה בדבר העברה לזרים, לטובת מדינת ישראל לפי סעיף 4 יט לחוק רמ"י.

3.2. הסכם מכר

תמצית הסכם מכר מיום 21.2.2017 בין אלקטרה השקעות (1998) בע"מ (להלן: "**המוכר**")

לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הקונה**"):

הפרויקט:	פרויקט למגורים הכולל בין היתר, שלושה בנייני מגורים, חניון תת קרקעי מחסנים, שטחים טכנים ועוד.
המקרקעין:	חלקה 438 בגוש 4349.
הממכר:	רשימת דירות והצמדותיהן בהתאם לנספח א' להסכם, המהוות את מלוא הזכויות המיוחסות לבניין מספר 3 הכולל 84 דירות מגורים, לרבות ההצמדות לדירות ככל שתוצמדנה, השטחים המשמשים את הדירות בלבד והחלקים המשותפים לכל הדירות בבניין כגון לובי הכניסה וכן גינות ורחבות שתחת הבנין (לא כולל שטחים שיהיו משותפים לשלושת הבניינים) וכן 111 מקומות חניה - 8 חניות עיליות כפולות, 20 חניות עיליות בודדות, 20 חניות תת קרקעיות כפולות ו- 35 מקומות חניה תת קרקעיים בודדות.
תמורה:	104,000,000 ₪ כולל מע"מ. בנוסף, עבור כל יח"ד ישולם סך של 1,500 ₪ בתוספת מע"מ, בגין הוצאות הכנת תשריטים וכן 5,000 ₪ עבור השתתפות בהוצאות משפטיות לרישום זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין.

בגין תוספת למפרטי המכר (בין היתר, יחידת מיזוג אויר בכל הדירות) – 1,337,600 ₪ בתוספת מע"מ.

רכוש משותף: מוסכם כי בכל הקשור לבנין עצמו ככל שלא נוגע לשטחים משותפים, מתקנים ו/או אשר משמשים את כל הפרויקט וכיוצ"ב הנוגעים אף ליתר הבניינים בפרויקט, יהיה רשאי הקונה להתקשר עם חברת ניהול עצמאית ולנהל הבניין בעצמו. אולם בכל הנוגע לשטחים ו/או מתקנים אשר נדרש ניהול משותף של הפרויקט, יתקשר הקונה עם חברת הניהול אשר תנהל את שני הבניינים האחרים בפרויקט וישא בכל התשלומים שידרשו על ידה באופן יחסי לחלקו בשטחים ו/או מתקנים אלה.

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

3.3. הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

- הדירות מושכרות ל – 84 שוכרים שונים (100% תפוסה), לתקופה של כ – 5 שנים; לשוכרים קיימת אופציה לקצר את תקופת השכירות אחרי תקופה מינימלית של 12 חודשים;
  לשוכרים קיימת זכות ראשונים להארכת ההסכם ב – 5 שנים נוספות, בדמ"ש שייקבעו בהתאם לתנאי השוק על פי החלטת המשכיר.
- נבדקו ההסכמים של השוכרים החדשים ונמצאו תואמים למידע שהועבר.
- בשנה החולפת התחלפו 23 שוכרים המהווים כ – 27% מסך השוכרים.
- סה"כ ההכנסה השנתית הצפויה מדמי שכירות הינה כ – 5,518,000 ₪. דמי השכירות מוצמדים למדד המחירים לצרכן ומתעדכנים מדי חודש (מדד שלילי לא יפחית מסכום דמי השכירות).
- בכל החוזים קיימות הוראות בדבר אי תחולת חוק הגנת הדייר.

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות החלות

תכנית	י.פ	מתן תוקף	מהות התוכנית
לה/1000	1943	13.9.1973	מתאר-רמלה
לה/במ/1000/17/1/ב	5213	6.8.2003	תכנית נקודתית מגרש 145/2
לה/מק/1000/17/6	6071	18.3.2010	שינוי בינוי מגרש 145/2
415-0130922	7004	16.3.2015	שינוי בינוי מגרש 145/2
לה/1000/43	7318	9.8.2016	קביעת שטחי שירות ומרתפים

4.2 ריכוז זכויות בניה (415-0130922, לה/במ/100/17 על תיקוניה)

יעוד - מגורים ג'.

תכליות - מגורים בבנייה רוויה.

זכויות בניה - עיקרי - 24,360 מ"ר; שירות עילי - 4,640 מ"ר; שירות תת קרקעי - 7,668 מ"ר. תותר הקמת דירות גן בחלק מקומת הקרקע.

צפיפות - 264 יח"ד.

קווי בניין - 5 מ' לכל הכיוונים.

ח. יציאה לגג - 30 מ"ר.

גובה וקומות - 90 מ', 23 קומות מעל הכניסה הקובעת.

5. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

הנכס הנדון מהווה את בניין 3 בפרויקט "אלקטרה מול הנוף", בשלמות, הכולל 84 דירות מגורים.

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

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

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

6. גורמים ושיקולים

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

- מיקום הפרויקט בצפון מערב העיר רמלה, בשכונת נווה דוד.
- מרבית השכונה מאופיינת בבנייה צמודת קרקע, בפאתי השכונה בנייה רוויה. בסמוך, בשלבי הקמה, חיבור של רחוב משה דיין והשכונה בכלל לכביש עוקף רמלה ועבודות פיתוח והקמה של שכונת מגורים חדשה – רמלה מערב.
- שטח החלקה וצורתה.
- בניין המגורים - הנכס מהווה את בניין מגורים מס' 3 בפרויקט בשלמות. סטנדרט הבניה והגמר בבניין - בניין חדיש בן 23 קומות מעל קומת מרתף משותפת לכל הפרויקט.
- דירות המגורים נשוא חוות הדעת –

הנכס מהווה 84 דירות מגורים להן צמודים 114 מקומות חניה (בודדים וכפולים, עיליים ותת קרקעיים).

תמהיל הדירות, שטחן, מיקומן בבניין.

סטנדרט הבניה והגמר של הדירות.

- רישוי – מסמכי הרישוי שאותרו בתיק הבניין.
- המצב התכנוני – בהתאם לתכניות בנין עיר מאושרות.
- המצב המשפטי – בעלות פרטית.
- נתוני השוואה למחירי מכירה של דירות מגורים חדשות מפרויקטים בסביבה הקרובה.

7. נתוני השוואה

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

פרויקט "**אלקטרה מול הנוף**"- בניינים 1-2, משהה דיין 4-6; גו"ח 4349/438

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
4 חדרים						
17.11.2024	4	8	103	11	₪ 2,090,909	₪ 20,300
30.9.2024	4	6	103	11	₪ 2,000,000	₪ 19,417
30.5.2024	4	13	104	11	₪ 2,150,000	₪ 20,673
7.5.2024	4	17	104	11	₪ 2,060,000	₪ 19,808
23.8.2023	4	13	102	11	₪ 2,135,000	₪ 20,931
20.6.2023	4	9	102	11	₪ 2,030,000	₪ 19,902
9.1.2023	4	9	103	11	₪ 2,250,000	₪ 21,845
2.9.2022	4	7	103	11	₪ 2,025,000	₪ 19,660
3.7.2022	4	1	102	11	₪ 2,000,000	₪ 19,608
11.4.2022	4	15	102	11	₪ 1,930,000	₪ 18,922
15.3.2022	4	1	102	11	₪ 1,750,000	₪ 17,157
8.2.2022	4	3	102	11	₪ 1,770,000	₪ 17,353
5 חדרים						
21.10.2024	5	6	127	11	₪ 2,210,000	₪ 17,402
18.8.2024	5	20+21	141	93	₪ 3,000,000	₪ 21,301
26.5.2024	5	16	127	11	₪ 2,322,000	₪ 18,283
11.3.2024	5	4	123	11	₪ 2,400,000	₪ 19,512
17.5.2022	5	12	123	11	₪ 2,190,000	₪ 17,805
23.3.2022	5	14	127	11	₪ 2,160,000	₪ 17,008
15.3.2022	5	16	127	11	₪ 2,230,000	₪ 17,559
15.3.2022	5	4	123	11	₪ 1,840,000	₪ 14,959
4.1.2022	5	12	127	11	₪ 1,940,000	₪ 15,276

בפרויקט מוצעות למכירה דירות 4 חדרים בקומות 2-17 בטווח מחירים 2,090,000 - 2,350,000 ₪.

פרויקטים נוספים בסביבה-

פרויקט **Amaze** חברת עמרם אברהם ; גו"ח 4351/19

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
26.6.2023	4	9	103	12	₪ 2,125,000	₪ 20,631
9.4.2023	5	13	128	14	₪ 2,340,000	₪ 18,281
21.3.2023	5	15	127	14	₪ 2,380,000	₪ 18,740
27.2.2023	5	14	128	14	₪ 2,325,000	₪ 18,164
9.2.2023	5	11	128	14	₪ 2,320,000	₪ 18,125
31.1.2023	5	10	127	14	₪ 2,335,000	₪ 18,386
25.1.2023	5	15	127	14	₪ 2,330,000	₪ 18,346
28.12.2022	5	10	127	14	₪ 2,345,000	₪ 18,465
30.11.2022	5	9	127	14	₪ 2,280,000	₪ 17,953
3.10.2022	5	16	126	31	₪ 3,090,000	₪ 24,524
14.9.2022	4	13	103	12	₪ 2,260,000	₪ 21,942
14.8.2022	4	13	103	12	₪ 2,250,000	₪ 21,845

פרויקט "**גינדי סיטי – הבניין הלבן**" ; גו"ח 4356/61

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר נטו
2.3.2025	5	2	120	14	₪ 2,000,000	₪ 16,667
23.1.2025	4	8	101	11	₪ 2,010,000	₪ 19,901
21.1.2025	5	1	121	14	₪ 2,290,000	₪ 18,926
18.12.2024	4	13	101	11	₪ 2,055,000	₪ 20,347
18.8.2024	4	13	101	11	₪ 1,985,000	₪ 19,653
18.6.2024	4	15	101	11	₪ 1,960,000	₪ 19,406
15.5.2024	4	2	101	11	₪ 1,750,000	₪ 17,327
12.5.2024	4	11	103	14	₪ 2,080,000	₪ 20,194
15.4.2024	4	6	101	11	₪ 2,070,000	₪ 20,495
2.4.2024	4	17	102	11	₪ 1,880,000	₪ 18,431
7.8.2023	4	1	90	11	₪ 2,040,000	₪ 22,667
17.7.2023	4	6	90	11	₪ 1,915,000	₪ 21,278

פרויקט "**פרשקובסקי בנווה דורון**" ; גו"ח 4724/19

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
30.12.2024	4	1	101		₪ 2,212,084	₪ 21,902
17.12.2024	4	1	101		₪ 2,197,486	₪ 21,757
29.10.2024	4	1	101		₪ 2,197,486	₪ 21,757
13.10.2024	5	1	123		₪ 2,470,000	₪ 20,081
19.8.2024	5	11	122		₪ 2,485,000	₪ 20,369
15.8.2024	5	1	119		₪ 2,559,004	₪ 21,504
15.8.2024	4	2	101		₪ 2,161,870	₪ 21,405
4.8.2024	5	1	119		₪ 2,559,004	₪ 21,504
4.8.2024	4	1	101		₪ 2,197,486	₪ 21,757
1.8.2024	4	1	101		₪ 2,223,114	₪ 22,011
30.7.2024	4	1	104		₪ 2,677,523	₪ 25,745
28.7.2024	4	3	101		₪ 2,161,092	₪ 21,397
19.6.2024	5	1	128		₪ 2,920,000	₪ 22,813
16.6.2024	4	2	101	המרפסות בפרויקט בטווח שבין 15-30 מ"ר	₪ 2,163,376	₪ 21,420
9.6.2024	5	12	122		₪ 2,468,000	₪ 20,230
9.6.2024	5	5	127		₪ 3,214,023	₪ 25,307
5.6.2024	4	4	101		₪ 2,199,377	₪ 21,776
12.5.2024	4	2	101		₪ 2,103,669	₪ 20,828
8.5.2024	4	3	101		₪ 2,102,891	₪ 20,821
8.5.2024	5	1	120		₪ 2,492,866	₪ 20,774
7.5.2024	4	1	102		₪ 2,164,883	₪ 21,224
7.5.2024	5	3	120		₪ 2,376,599	₪ 19,805
6.5.2024	5	3	119		₪ 2,376,599	₪ 19,971
5.5.2024	4	4	101		₪ 2,199,377	₪ 21,776
2.5.2024	4	2	101		₪ 2,105,175	₪ 20,843
2.5.2024	4	2	101		₪ 2,167,569	₪ 21,461
2.5.2024	5	5	128		₪ 2,976,986	₪ 23,258
1.5.2024	4	2	101		₪ 2,105,175	₪ 20,843
30.4.2024	5	2	120		₪ 2,448,252	₪ 20,402

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
21.4.2025	4	4	101	המרפסות בפרויקט בטווח שבין 15-30 מ"ר	₪ 2,199,377	₪ 21,776
18.4.2024	4	3	102		₪ 2,165,572	₪ 21,231
18.4.2024	5	2	120		₪ 2,377,352	₪ 19,811
18.4.2024	4	2	102		₪ 2,166,373	₪ 21,239
17.4.2024	4	2	101		₪ 2,105,175	₪ 20,843
17.4.2024	4	1	101		₪ 2,164,883	₪ 21,434
17.4.2024	4	2	101		₪ 2,193,523	₪ 21,718
17.4.2024	4	1	101		₪ 2,139,285	₪ 21,181
17.4.2024	4	4	103		₪ 2,078,338	₪ 20,178
16.4.2024	5	5	128		₪ 2,976,986	₪ 23,258
16.4.2024	5	1	120		₪ 2,492,866	₪ 20,774
16.4.2024	4	2	102		₪ 2,103,668	₪ 20,624
27.3.2024	5	10	122		₪ 2,499,000	₪ 20,484
20.3.2024	5	1	124		₪ 1,943,081	₪ 15,670
1.2.2024	5	14	122		₪ 2,507,000	₪ 20,549

8. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

סוג דירה	שטח במ״ר	שווי למ״ר
דירת 4 חד׳	102-103	₪ 20,750
דירת 4 חד׳	114-118	₪ 20,250
דירת 5 חד׳	123-127	₪ 19,000

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

(2) בוצעו התאמות לדירות מיוחדות.

תחשיב-

טיפוס	מס׳ חדרים	קומות	כמות	שטח פלדלת ליח״ד במ״ר	מרפסת/ חצר במ״ר	שווי ממוצע לדירה	סה״כ שווי (כולל מע״מ)
A	5 (1)	קרקע	1	124	111	₪ 3,170,000	₪ 3,170,000
B	5 (1)	קרקע	1	126	122	₪ 3,280,000	₪ 3,280,000
C	5	1-18	18	127	11	₪ 2,420,000	₪ 43,560,000
D	5	1-18	18	123	11	₪ 2,330,000	₪ 41,940,000
E	4	1-19	19	102	11	₪ 2,110,000	₪ 40,090,000
F	4	1-19	19	103	11	₪ 2,140,000	₪ 40,660,000
C1	4	19	1	118	20	₪ 2,460,000	₪ 2,460,000
D1	4	19	1	114	20	₪ 2,380,000	₪ 2,380,000
C2	4	20	1	118	11	₪ 2,390,000	₪ 2,390,000
D2	4	20	1	114	11	₪ 2,310,000	₪ 2,310,000
J	5 (2)	20-21	1	139	92	₪ 3,030,000	₪ 3,030,000
I	5 (2)	20-21	1	138	91	₪ 3,000,000	₪ 3,000,000
H1	5 (2)	21-22	1	150	80	₪ 3,120,000	₪ 3,120,000
G1	5 (2)	21-22	1	152	100	₪ 3,280,000	₪ 3,280,000
סה״כ			**84**	**9,680**	**1,442**		**₪ 194,670,000**

<u>הערות לטבלה</u> –

(1) דירות גן.

(2) דירת דופלקס פנטהאוז.

<u>רגישות</u>

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

-5%	-	5%
19,106 ₪	**20,111** ₪	**21,117** ₪
184,936,500 ₪	**194,670,000** ₪	204,403,500 ₪

9. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי דירות המגורים נשוא השומה, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **194,670,000** ₪.

<u>הערות</u>:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 31.3.2025.

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

10. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך בארבע השנים האחרונות על ידי החי"מ, כדלקמן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
31.3.2024	דוחות כספיים	198,060,000 ₪
31.3.2023	דוחות כספיים	188,810,000 ₪
31.3.2022	דוחות כספיים	164,160,000 ₪
30.9.2021	דוחות כספיים	155,750,000 ₪

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.3.2025 בשווי 198,060,000 ₪.

11. הצהרות

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

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

בכבוד רב,

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

דניאל רובינזון
שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רשיון מס' 1746

גיל בר-לב
עו"ד ושמאי מקרקעין

6.5.2025

מספרנו : 3265

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

34 דירות מגורים בהישג יד במגדל "מידטאון"

גוש 6110 חלקות 421-425

דרך מנחם בגין 144, תל אביב

מטרת חוות הדעת

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

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

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

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

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין קרן מגוריט, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 24.4.2025.

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

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

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

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 31.3.2025.

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

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

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

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

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

עיסוק: **שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1746.**

<u>השכלה</u>:

2009- שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

<u>ניסיון</u>:

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

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

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

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

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

השכלה:

2013 - שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

ניסיון:

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

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

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

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

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

כתובת: דרך מנחם בגין 144, תל אביב

מהות הנכס: 34 דירות מגורים בהישג יד בפרויקט "מידטאון" (דירות 3 חד' בקומות 4-9 של המגדל) + 34 מקומות חניה במכפיל

גוש: 6110

חלקות:

חלקות	שטח קרקע רשום במ"ר	זכויות (1), (2)
421	11,331	בעלות פרטית
422	286	בעלות פרטית
423	114	בעלות פרטית
424	504	בעלות פרטית
425	272	בעלות פרטית
426	1,005	חכירה עירונית

(1) כיום לחברת מגוריט רשומות הערות אזהרה בגין זכות חוזית להירשם כבעלת הזכויות ב – 34 דירות בפרויקט והצמדות. לאחר רישום בית משותף תירשם כבעלת הזכויות בדירות.

(2) חלקה 426 ביעוד משולב לדרך וחניון תת קרקעי בבעלות עיריית תל אביב, וכן כוללת חלק מחניוני הפרויקט בתת הקרקע. נרשמה חכירה עירונית לשטח החניונים התת קרקעיים, לתקופה שתסתיים בתאריך 15.6.2112.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 10.3.2025 על ידי דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין וספיר בן עבו, שמאית מקרקעין. ביקורים קודמים נערכו על ידי החי"מ.

2.1 תיאור הסביבה

אזור המע"ר הצפוני של תל אביב, התחום בנתיבי איילון במזרח, פרשת דרכים בצפון, דרך השלום בדרום ודרך מנחם בגין במערב.

הסביבה מאופיינת בתנופת בניה ובשנים האחרונות אושרו תכניות במסגרתן מתוכננים ונבנים בסביבה פרויקטים חדשים עתירי שטחים לשימושי משרדים משולבים עם מסחר ומגורים, כגון: "מגדלי הצעירים", "חג'ג' טאוור רסיטל", """WE TLV, מתחם "עזריאלי טאון" ועוד. בסמוך ומעברו השני של דרך מנחם בגין מתוכננים שני פרויקטים משמעותיים - התחדשות עירונית במתחם 'הדר – דפנה', תכנית פינוי בינוי הכוללת הקמת 1,434 יח"ד חדשות; קרן הקריה – מתחם קרקע בשטח של כ – 40 דונם ובו מתוכננים שני מגדלי משרדים (בני 80 ו – 50 קומות) ושני מגדלי מגורים ל – 741 יח"ד.

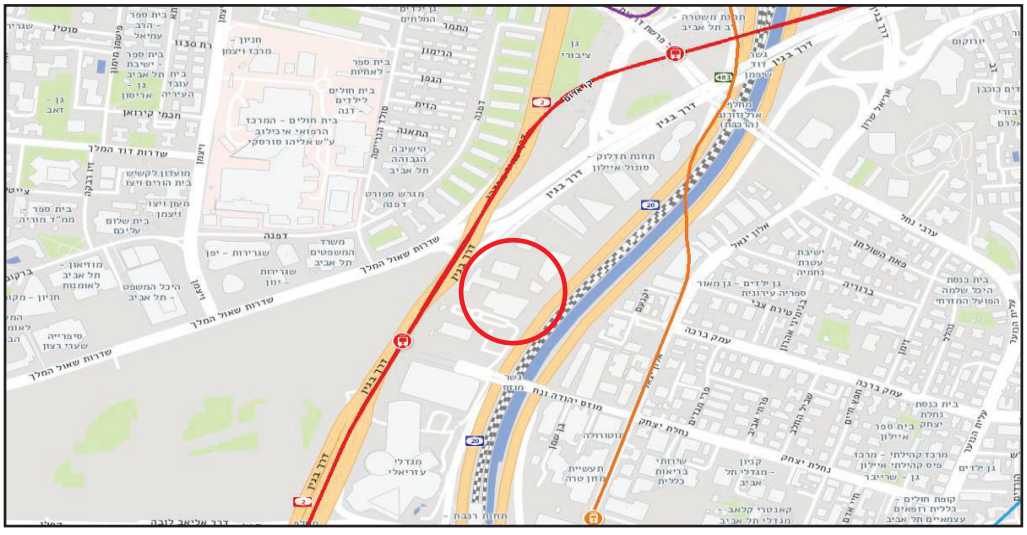
בסביבה הקרובה מתחם מגדלי עזריאלי (מגדלי משרדים ומסחר), קרית הממשלה, בסיס צבאי 'הקריה', מתחם שרונה, ועוד.

הנגישות לאזור טובה מאוד, לאור הקרבה לנתיבי איילון, לדרך מנחם בגין המחברת כאמור את תל אביב לכביש החוף מצפון, לתחנת רכבת השלום ולתחנת רכבת מרכז.

הנגישות למתחם צפויה להשתפר עוד יותר עם השלמת קווי הרכבת הקלה ובנייתן של תחנת שאול המלך הקרובה מדרום - מערב ותחנת ארלוזורוב מצפון.

הפיתוח הסביבתי מלא.

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



2.2. תיאור חטיבת הקרקע/ חלקות

חלקות 421-425 בגוש 6110 בשטח קרקע רשום כולל של 12,507 מ״ר, בייעוד למרכז עסקים ראשי ; חלקה 426 בגוש 6110 בשטח קרקע רשום של 1,005 מ״ר, בייעוד לדרך משולב בחניון תת קרקעי.

החלקות מהוות חטיבת קרקע רציפה, צורתן אי רגורלית, פני הקרקע בשיפוע יורד ממערב למזרח. חטיבת הקרקע בעלת חזית מערבית לדרך מנחם בגין.

על חטיבת הקרקע בנוי פרויקט ״מידטאון״ – פרויקט מעורב למגורים, משרדים ומסחר בבנייה רוויה מעל למרתפי חניה, כמפורט להלן.

תשריט החלקה מאתר ה- GIS של עיריית תל אביב (הסימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות</u>:

מערב - חזית לדרך מנחם בגין ומעברה חטיבת קרקע ביעוד עירוני מעורב מתכנית ׳קרן הקריה׳, הכוללת זכויות לבניית ארבעה מגדלי משרדים ומגורים. כיום חטיבת הקרקע משמשת כחניון ציבורי.

צפון - צלע לחלקות 438 ו- 439 ביעוד מע״ר מתכנית תא/3250, עליהם פרויקט ׳עזריאלי טאון׳ הכולל מגדל מגורים, מגדל משרדים, שטחי מסחר ומבני ציבור.

מזרח - דרך שירות למגדלי המע״ר הצפוני ומעברה ציר נתיבי איילון – כביש ארצי מס׳20.

דרום - צלע לחלקה 88 בגוש 7106 ביעוד מע״ר בהתאם לתכנית תא/2623 הכוללת זכויות להקמת מגדל מעורב לשימושי משרדים, מסחר ומגורים בן 65 קומות. כיום על החלקה חניון ציבורי.

2.3. תיאור הפרויקט והבניינים

פרויקט "מידטאון" מהווה למעשה את המחצית הדרומית ממתחם משולב למגורים, משרדים, מסחר ומבני ציבור המקיפים כיכר ציבורית, אשר נקבע בתכנית תא/3250 – המחצית הצפונית ידועה כפרויקט "עזריאלי טאון".

הפרויקט כולל מגדל משרדים ומגדל מגורים בני 46 קומות מעל 3 קומות מסד וקומת קרקע לשימושי מסחר ושטחי ציבור, וחמישה מבנים בני 2-3 קומות לשימושי מסחר, שטחי ציבור לרבות תרבות וספורט, הכל מעל לשישה מפלסי מרתפי חניה (המפלס העליון משמש גם למסחר).

מגדל המגורים כולל 337 יחידות דיור בתמהיל מגוון (3-5 חדרים ודירות פנטהאוז). בקומה רביעית מתחם ספא ובריכה. הכניסה למגדל המגורים מצד מערב - דרך מנחם בגין.

הגישה לקומות המגדל באמצעות שש מעליות ושני חדרי מדרגות המובילים לכלל קומות המגדל.

הגישה למפלסי החניה דרך רמפות הממוקמות בחלקו הדרומי של הפרויקט ומתחברות לדרך מנחם בגין במערב ולדרך שירות במזרח.

<u>נשוא חוות הדעת</u> – 34 דירות מגורים בהישג יד, בנות 3 חד' בקומות 4-9 (בקומות אלו 9 דירות בקומה טיפוסית) להן מוצמד מקום חניה במכפיל חניה.

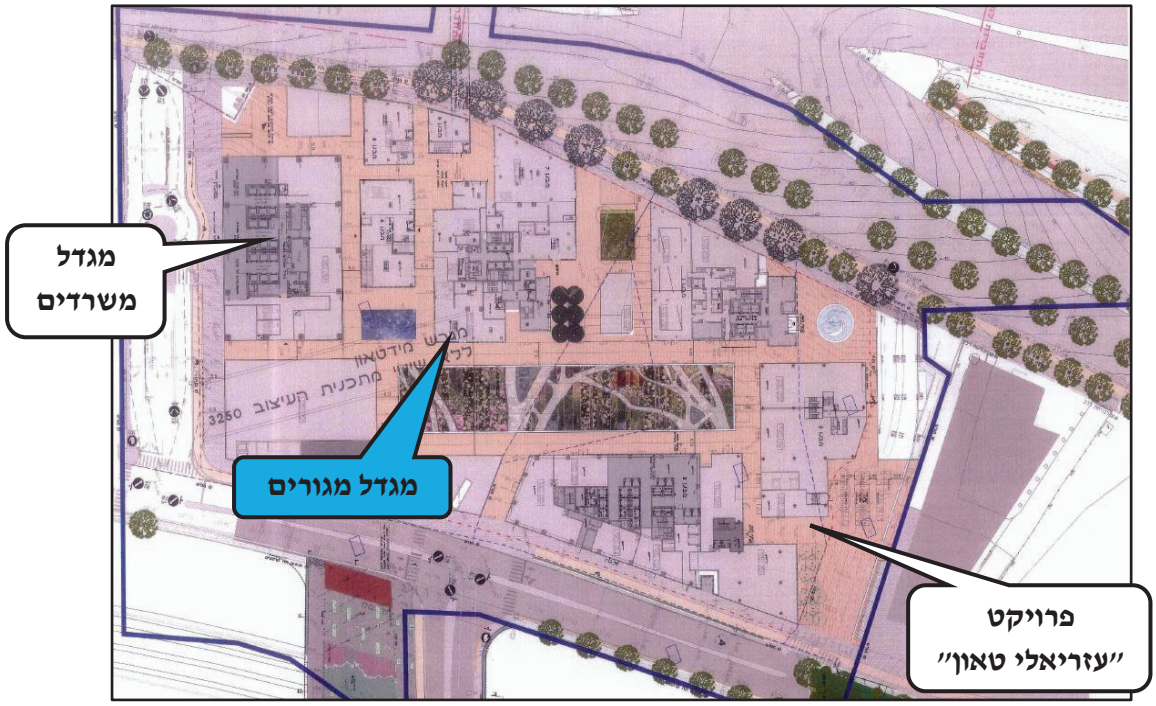
חזית המגדל – מכיוון צפון



סטנדרט הבנייה והגמר:

שלד מבנה מבטון מחופה אבן, בשטחים הציבוריים סטנדרט הגמר כולל חיפוי קירות בגובה מלא באריחי קרמיקה או אלמנטים מעוצבים (אבן, שיש וכו'), ריצוף גרניט פורצלן, תקרה דקורטיבית ותאורה מעוצבת, עמדת שומר בלובי, מערכת ספרינקלרים לכיבוי אש, בחניון רצפות בטון מוחלק ועוד.

קטע מתשריט תכנית העיצוב תאע/3250 (סימון מתחם "מידטאון" באדום להמחשה בלבד)



2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה 34 דירות בהישג יד, בנות 3 חדרים בפרויקט, כפי שיפורטו להלן.

הערות לנתוני הטבלה:

א. שטחי הדירות - השטחים המוצגים בהתאם לחוק המכר על פי מידע שהועבר לנו ממזמין חוות הדעת. קיימים הפרשים קטנים ביחס לשטחי הרישוי לאור הבדלים בהנחיות למדידה.

ב. מקומות חניה – לכל דירה מוצמד מקום חניה אחד במכפיל חניה.

פירוט טיפוסי הדירות:

מסד	טיפוס	קומה	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מקומות חניה
1	A	4	דרום-מערב	3	73	12	1
2	B	4	מערב	3	68	12	1
3	G	4	מזרח	3	71	12	1
4	H	4	דרום-מזרח	3	66	12	1
5	I	4	דרום	3	68	12	1
6	A	5	דרום-מערב	3	73	12	1
7	B	5	מערב	3	68	12	1
8	C	5	צפון-מערב	3	76	12	1
9	D	5	צפון	3	67	12	1
10	E	5	צפון	3	66	14	1
11	F	5	צפון-מזרח	3	68	10	1
12	G	5	מזרח	3	71	12	1
13	H	5	דרום-מזרח	3	66	12	1
14	I	5	דרום	3	68	12	1
15	A	6	דרום-מערב	3	73	12	1
16	B	6	מערב	3	68	12	1
17	C	6	צפון-מערב	3	76	12	1
18	D	6	צפון	3	67	12	1
19	E	6	צפון	3	66	14	1
20	F	6	צפון-מזרח	3	68	10	1
21	G	6	מזרח	3	71	12	1
22	H	6	דרום-מזרח	3	66	12	1
23	I	6	דרום	3	68	12	1
24	A	7	דרום-מערב	3	73	12	1
25	B	7	מערב	3	68	12	1
26	C	7	צפון-מערב	3	76	12	1
27	D	7	צפון	3	67	12	1

מסד	טיפוס	קומה	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מקומות חניה
28	E	7	צפון	3	66	14	1
29	F	7	צפון-מזרח	3	68	10	1
30	G	7	מזרח	3	71	12	1
31	H	7	דרום-מזרח	3	66	12	1
32	I	7	דרום	3	68	12	1
33	A	9	דרום-מערב	3	73	12	1
34	C	9	צפון-מערב	3	76	12	1

<u>תיאור כללי של הדירות</u>

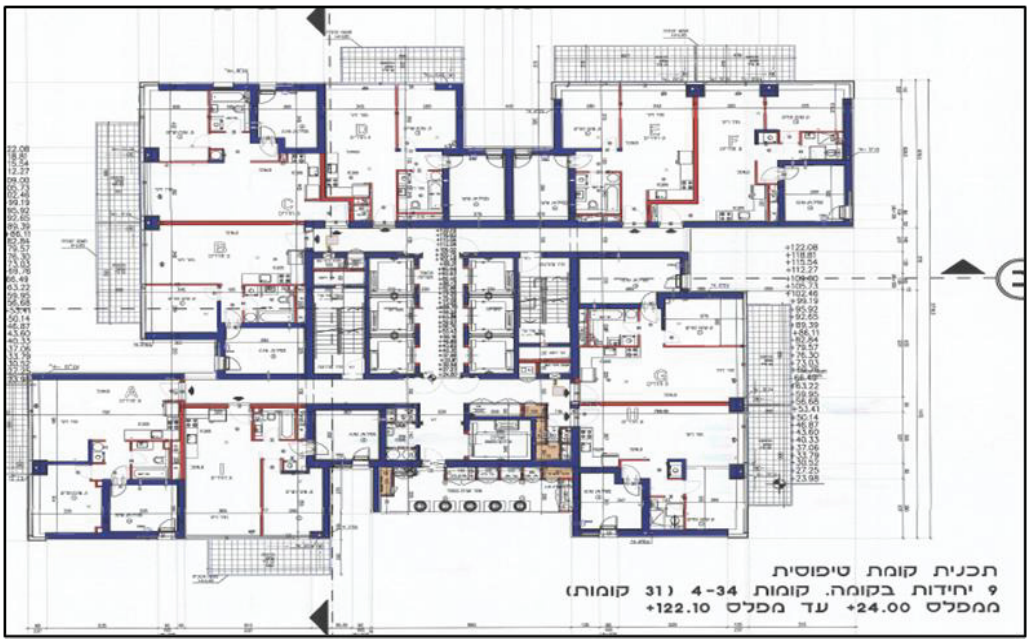
בחלוקה כללית לסלון הכולל יציאה למרפסת שמש, מטבח, חדר רחצה הכולל שירותים, אמבטיה ושני חדרי שינה (אחד מהם ממ"ד).

<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

דלת פלדלת מעוצבת בכניסה, דלתות ומשקופי עץ בחדרים, ריצוף גרניט פורצלן 100X100, חיפוי קרמיקה מלא בחדר רחצה, מעקות זכוכית, תריס גלילה חשמלי בסלון, ריצוף מרפסת גרניט פורצלן 60X60, מטבח מאובזר הכולל ארונות עיליים ותחתונים עם משטח עבודה משיש, כלים סניטרים סטנדרטיים, מערכת מיזוג מיני מרכזי ועוד.

להלן לצורך התרשמות, תשריטי דירות טיפוסיות מתוך תשריט היתר הבניה 14-1310:

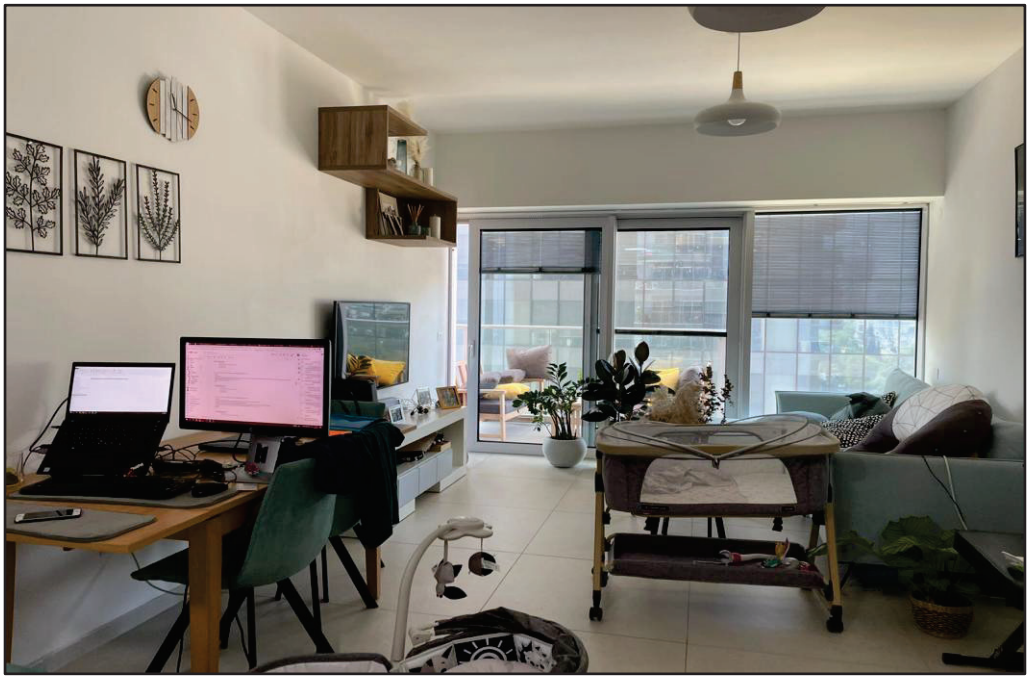
<u>קומה טיפוסית 4-34 (נשוא חוות הדעת מהווה את יחידות הדיור I, H, G, B, A בקומה 4, כל יחידות הדיור בקומות 5-8 ויחידות דיור A, C בקומה 9)</u>



<u>הערה</u> – הבניין כולל קומת קרקע ו – 3 קומות מסד ולפיכך, הגובה בפועל גבוה בקומה אחת ביחס למספור הקומות בתשריט היתר.

תמונות אופייניות

<u>דירות המגורים</u>



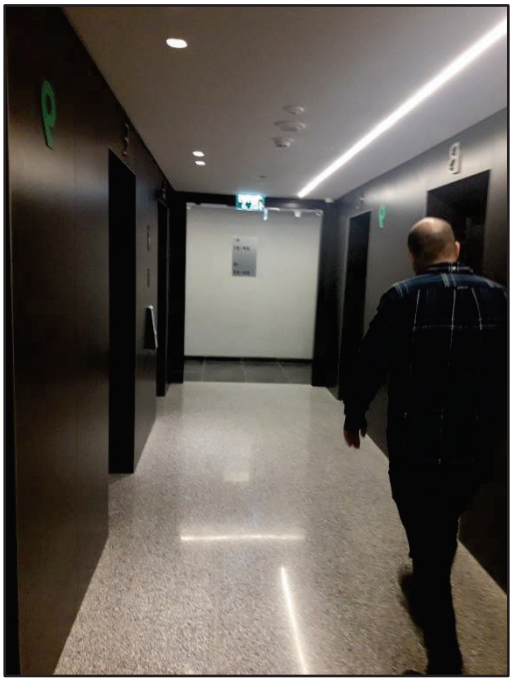


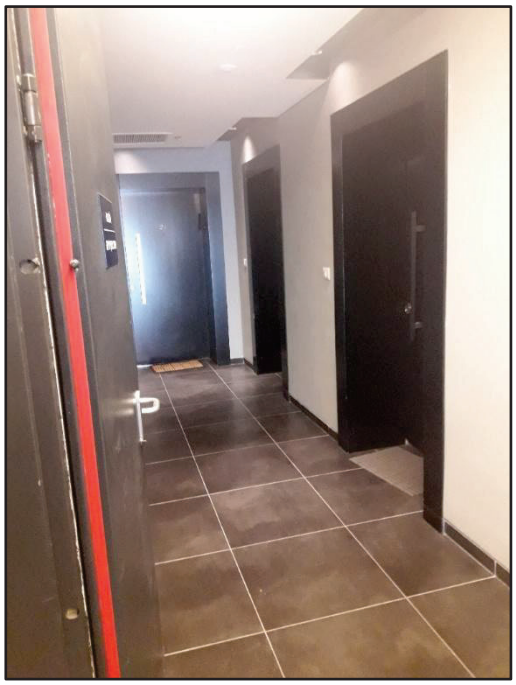




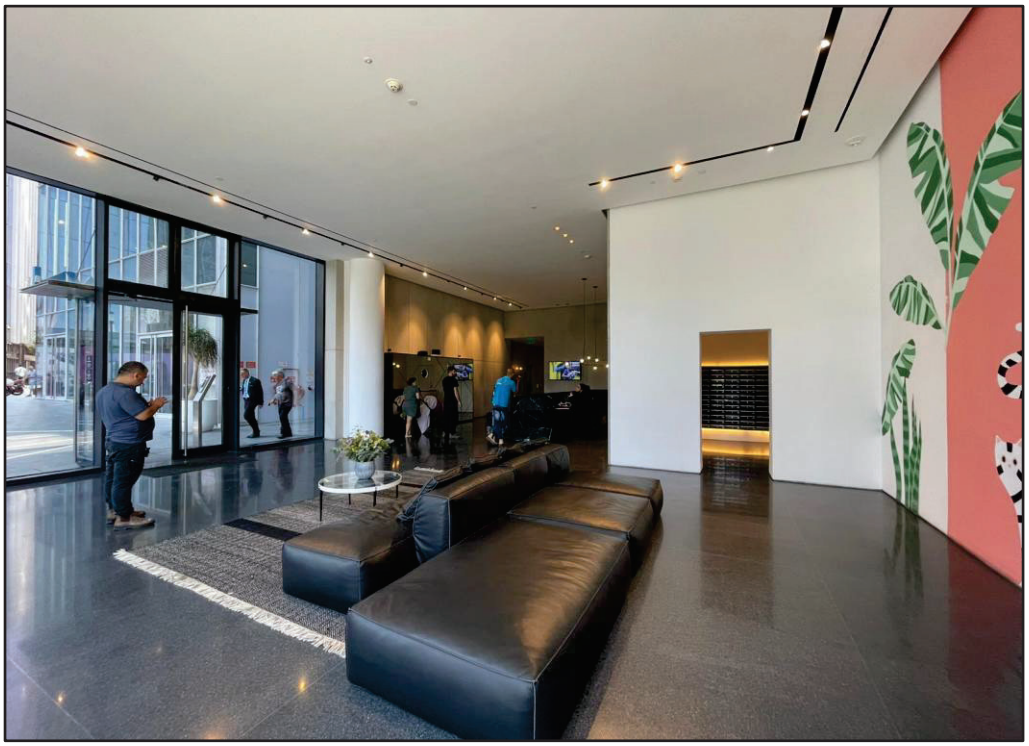
www.btrvalue.co.il | office@btrvalue.co.il | פקס: 153-9-7747734 | משרד: 09-7747734
"בית שהם", הגביש 3, נתניה | דואר ת.ד 18 כפר חיים, 4294500

מבואה קומתית





לובי הבניין



חניון הבניין



2.5 רישוי

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

- היתר בניה מס' **11-1114** מתאריך 18.3.2012, להריסת בניה קיימת והקמת 6 קומות מרתף לחניה, עבור 2 מגדלים למסחר ומשרדים שיבנו בעתיד.
- היתר בניה מס' **13-0150** מתאריך 28.2.2013, שינויים כלפי היתר מס' 11-1114 להקמת 6 קומות מרתף ללא תקרת מרתף עליון.
- היתר בניה מס' **14-0463** מתאריך 16.7.2014, שינויים כלפי היתר 11-1114 וביניהם תוספת 179 מחסנים דירתיים למגורים ו- 26 מחסנים לשטחי מסחר, ביטול ממ"קים בכל קומות המרתף, קביעת מספר מקומות החניה בכל קומת מרתף לרבות חניות לאופנועים ואופניים.
- היתר בניה מס' **14-1184** מתאריך 20.11.2014 להקמת מגדל משרדים בן 48 קומות ו-2 קומות טכניות מעל 6 קומות מרתף לפי היתר 14-0463.
- היתר בניה מס' **14-1310** מתאריך 22.2.2015 להשלמת קירוי מרתף 2-, הקמת מבנים למסחר בני 2 קומות כ"א (מבנים 5,6,8), הקמת מגדל מגורים בן 48 קומות הכוללות 4 קומות מסחריות, 337 דירות עם 2 קומות טכניות מעל 6 קומות מרתף.
- היתר בניה מס' **16-0225** מתאריך 8.5.2016 להקמת שלושה מבנים עבור מבנה ספורט רב תכליתי ושני מבני מסחר במתחם מידטאון ושינויים כלפי היתר מרתפים מס' 14-0463.
- היתר בניה מס' **16-0981** מתאריך 6.10.2016, שינוי היתר 13-0150- שינויים בקומות המרתף. מספר החניות לאחר השינוי הוא 2,208 מקומות חניה.
- היתר בניה מס' **17-0157** לשינוי שם בעל ההיתר.
- היתר בניה מס' **17-0370** מתאריך 18.5.2017 שינויים כלפי היתר 14-1184 במגדל משרדים בן 48 קומות ו- 2 קומות טכניות מעל 6 קומות מרתף.
- **טופס 4** מיום 13.2.2018 אכלוס לבניין מגורים משולב, מסחרי, גן ילדים ואחר אשר נבנה לפי היתר בניה 14-1310 מיום 22.2.2015.
- היתר בניה מס' **18-0095** מתאריך 15.2.2018, שינוי להיתר 14-1310- שינוי במבנים מסחריים 5-6, שינויים במבנה מספר 8, שינוי במפלסי חדרי המדרגות בקומת המגורים.



ריכוז שטחי בניה למגדל המגורים לפי טבלת השטחים שצורפה לתשריט ההיתר –

עילי/תת קרקעי	עיקרי במ"ר	שירות במ"ר	סה"כ בבנין במ"ר	מרפסות במ"ר
תת קרקעי		69,824	69,824	
עילי	27,277	20,544	47,821	4,024
סה"כ	**27,277**	**90,368**	**117,645**	**4,024**

- היתר בניה מס' **18-0281** מתאריך 22.4.2018 להארכת תוקף היתר 14-1184 בשנתיים נוספות.
- היתר בניה מס' **18-0285** מתאריך 19.6.2018. הארכת תוקף היתר מספר 14-1310 בשנתיים נוספות.
- היתר בניה מס' **18-0597** מיום 12.7.2018, שינוי להיתר 14-1184, שינוי גובה מעקה זכוכית בקומה 32 במבנה מגדל משרדים.
- **טופס 4** מיום 26.7.2018 אספקת חשמל/מים/טלפון לפי היתר 16-0225.
- היתר בניה מס' **19-0717** מיום 29.7.2019, שינוי להיתר 16-0225- שינויים בקומת מרתף מינוס 1, שינויים במעקה ועמודים מבנן 2 מבנה ספורט ומסחר.

3. מצב משפטי

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

<u>רקע</u>

- חברת מידטאון (להלן: "**מידטאון**") אשר הקימה את הפרויקט, חתמה עם עיריית תל אביב – יפו בתאריך 29.7.2014 על הסכם דיור בר השגה בקשר עם 34 יחידות דיור בפרויקט, הכולל תנאים והוראות להשכרת יחידות דיור אלו בשכר דירה מופחת, לזכאים ולתקופה של 10 שנים (להלן: "**יח"ד בהישג יד**"/"**נשוא חוות הדעת**").
- בתאריך 24.11.2014 מכרה מידטאון את יח"ד בהישג יד לחברת ציון איי.אם.מגורים בע"מ.
- בתאריך 16.1.2017 רכשה חברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**מגוריט**"), את יח"ד בהישג יד מחברת ציון איי.אם. מגורים בע"מ.
- יח"ד בהישג יד מושכרות לזכאים מזה כ – 6 שנים, נותרו כ – 4 שנים לתום תקופת השכירות כפי שנקבע בהסכם דיור בר השגה.

3.1. נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 27.4.2025:

<u>גוש 6110 חלקות 421-425</u>

גוש	חלקה	שטח קרקע רשום במ"ר
6110	421	11,331
6110	422	286
6110	423	114
6110	424	504
6110	425	272

<u>בעלות</u> – מידטאון בע"מ.

<u>משכנתאות</u> –

- רשומה משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, בשלמות, מיום 3.3.2019, יחד עם חלקות 421-425.



הערות –

- הערת אזהרה לפי סעיף 126, מיום 17.4.2016, על כל הבעלים לטובת עיריית תל אביב בדבר הימנעות מעשיית עיסקה.
- 34 הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת מגוריט ישראל בע"מ מיום 4.3.2018, על כל הבעלים; תיאור הנכס – דירה; מבנה מספר - מגדל מגורים; פירוט היחידות –

קומה	מס' יחידה
4	A6, B6, G6, H6, I6,
5	G7, D7, B7, A7, E7, H7, C7, I7, F7
6	H8, E8, B8, A8, C8, F8, D8, G8, I8
7	A9, B9, G9, F9, E9, C9, D9, H9, I9
9	A11,C11

- 5 הערות אזהרה לפי תקנה 27 לטובת ועדה מקומית לתכנון ובניה מיום: 13.8.2017, 16.8.2017, 21.1.2018, 14.3.2018, 16.1.2019.
- זיקות הנאה:

חלקה 421 – זיקת הנאה מיום 21.2.2018 לטובת הציבור שמהותה חלקה כפופה בשטח של 5,466 מ"ר הצבוע ירוק ומסומן באות א' בתשריט;

זיקת הנאה מיום 21.2.2018 לטובת הציבור שמהותה גישה להולכי רגל ליציאה/כניסה לתחנת רכבת תחתית ולביצוע עבודות הנדסיות לצורך הקמת הכניסה והמעבר לתחנה, בשטח של 46 מ"ר הצבוע אדום ומסומן באות ב' בתשריט;

חלקה 425 – זיקת הנאה מיום 21.2.2018 לטובת הציבור שמהותה חלקה כפופה בשטח של 271 מ"ר הצבוע בצבע ירוק ומסומן באות א'1 בתשריט.

גוש 6110 חלקה 426

שטח קרקע רשום – 1,005 מ"ר.

בעלות – עיריית תל אביב, בשלמות.

חכירות - מידטאון בע"מ, בשלמות. הערה לחכירה - שטח מתחת לפני הקרקע המיועד למעברים וחניה תת קרקעית בשישה מפלסים בשטח של 1,001 מ"ר לכל מפלס (ובסה"כ 6,006 מ"ר), כמתואר בתשריטים המצורפים בנספחים ב'1 ו – ב'6 לחוזה החכירה.

משכנתאות –

- רשומה משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, בשלמות, מיום 16.8.2015.

- רשומה משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, בשלמות, מיום 22.12.2019. שם הלווה: מידטאון בע"מ.

<u>הערות</u> –

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

- הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת ועדה מקומית לתכנון ובניה[1] תל אביב-יפו - השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע ירוק מיועדים כשטח שירות משותף לשימוש לכל דיירי מגדל המגורים; סימון בסגול - מיועד לשטח שירות משותף עבור המסחר; סימון בצהוב - מיועד כשטח ציבורי בבעלות עיריית תל אביב יפו בלבד (3 גני ילדים), הכוללים:

  מבנים מסחריים - מבנים מספר 5,6,8;

  במגדל המגורים שכולל את מבני הציבור (גני הילדים).

3.2. הסכם דיור בר השגה

תמצית הסכם לדיור בר השגה בפרויקט "מידטאון" תל אביב מיום 29.7.2014, בין עיריית תל אביב- יפו (להלן "**העירייה**") לבין מידטאון בע"מ (להלן: "**היזם**"):

המגרש:	מגרש 1 לפי תכנית תא/3250, הנמצא בדרך מנחם בגין 144 בתל אביב.
הפרויקט:	מגדל מגורים בן 338 יח"ד, מגדל משרדים, מבנים ציבוריים, שטחי מסחר מעל חניון תת קרקעי בן 6 מפלסים.
דירות בהישג יד:	34 יחידות דיור אשר יוקמו בפרויקט, אשר תשמשנה לצרכי דיור בר השגה, ואשר תושכרנה על ידי היזם ובאחריותו בלבד, לזכאים על פי קריטריונים שיקבעו על ידי העירייה, כמפורט בהסכם. שטח הדירות לא יפחת מ – 62 מ"ר כולל ממ"ד בממוצע לדירה.
תק' השכירות:	עשר שנים ממועד קבלת טופס 4 לדירות בהישג יד, או ממועד השכרתה בפועל של הדירה הראשונה מבין הדירות בהישג יד, לפי המאוחר (להלן: "**תקופת 10 שנים**")[1]. בתום תקופת השכירות יהיה היזם רשאי למכור את הדירות בשוק החופשי – על התחייבות זו תרשם הערת אזהרה לפי חוק המקרקעין. תקופת שכירות לשוכר – עד חמש שנים.
דמי השכירות:	25% (כולל מע"מ) מן ההכנסה הממוצעת ברוטו במשק של משק בית בעשירון השביעי, על פי פרסום הדו"ח השנתי של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "**ממוצע במשק בית של העשירון השביעי**"), הידוע

[1] כפי שנמסר לנו מועד תחילת תקופת השכירות נקבע ליום 12.4.2018.

במועד חתימת הסכם זה, ובצירוף הפרשי הצמדה למדד ממועד פרסום הדו"ח השנתי כאמור ועד למועד חתימה ההסכם. על אף האמור, ובמועד קבלת טופס 4 עלה הממוצע במשק בית של העשירון השביעי על זה שחל במועד חתימת ההסכם, יועמדו דמי השכירות החודשיים על הממוצע במועד טופס 4 ומאותו מועד יוצמדו למדד המחירים לצרכן הידוע במועד זה.

וועד בית: שירותי ספא ובריכה וכיוצא באלו לא יכללו בשירותי הניהול המסופקים לדירות בהישג יד, ואותם יוכל לרכוש השוכר בנפרד. מעבר לכך שיעור התשלום לוועד הבית של השוכרים יהא זהה לתשלום בו נושאים יתר דיירי הבנין ולפי אותו מפתח שנקבע בפרויקט ואולם דמי הוועד לא יעלו על סכום בגובה של 10% מדמי השכירות לדירה כולל מע"מ אך לא יותר מ – 350 ₪ (בצירוף מע"מ), כשהם צמודים למדד ממועד חתימת הסכם זה או כשהם צמודים לעליית ההכנסה הממוצעת המעודכנת של העשירון השביעי, בהתאם לגבוה מביניהם.

ניהול הדירות: באחריות היזם בלבד, והוא יוכל לעשות כן באמצעות חברת ניהול מטעמו ועל חשבונו, ככל שיבחר.

שוכרים: העיריה תפנה ליזם שוכרים העומדים ברשימת קריטריונים כמפורט בהסכם. ככל שלא ייחתם הסכם שכירות בין מתעניין שהופנה על ידי העירייה לבין היזם מכל סיבה שהיא תוך 90 יום ממועד הודעת היזם לעירייה בדבר כישלון ההתקשרות או העדר פניה של מתעניין אחר, יהא היזם חופשי להתקשר ביחס לאותה יחידת דיור בהסכם שכירות בלתי מוגנת עם צד ג'

אחר שזהותו ותנאי השכירות איתו ייקבעו על ידי היזם, לתקופת שכירות שלא תעלה על שנה (אשר תמנה בתוך תקופת 10 השנים).

העברת זכויות: היזם מתחייב כי בכל תקופת 10 השנים, הוא לא יעביר את זכויותיו בדירות בהישג יד, אלא כמקשה אחת ולנעבר אחד, אשר יקבל מראש ובכתב את אישורה של העירייה. בכל מקרה בו יבקש היזם להעביר את זכויותיו בדירות בהישג יד לצד ג' כלשהו, יהיה עליו לגרום לנעבר (צד ג') לקבל על עצמו את מלוא התחייבויותיו כלפי העירייה לפי הסכם זה.

להסכם צורף מפרט טכני לדירות בהישג יד.

3.3. הסכם מכר לציון איי.אם.מגורים בע"מ

תמצית הסכם למכר יחידות מגורים לדיור בר השגה בפרויקט "מידטאון" תל אביב מיום 24.11.2014, בין מידטאון בע"מ (להלן: "**המוכרת**") לבין ציון איי. אם. מגורים בע"מ (להלן: "**הרוכש**" או "**הקונה**"):

המקרקעין: חלקות 421-425 והשטח המצוי מתחת לפני הקרקע של חלקה 426 בגוש 6110.

הפרויקט: פרוייקט בניה הכולל מגדל אחד בן כ – 50 קומות עיליות, המשלב שימושי מגורים מעל קומות מסחר, ומגדל שני בן כ – 50 קומות עיליות לשימושי משרדים מעל קומות מסחר, ובנוסף שטחים מבונים למסחר, שימושים עירוניים, פנאי תרבות ובילוי, שיבנה על המקרקעין.

הסכם דיור

בר השגה: הסכם שנחתם בתאריך 29.7.2014, בין המוכר לבין עיריית תל אביב, אשר על פיו התחייבה המוכרת לבנות במסגרת הפרוייקט 34 יחידות דיור, אשר תשמשנה לצרכי דיור בר השגה, ואשר תושכרנה ע"י המוכרת, לגורמים פרטיים מקרב הציבור הרחב, שיופנו אל המוכרת על ידי העיריה בלבד וייבחרו על ידי העירייה לפי קריטריונים של זכאות שייקבעו על ידי העירייה, הכל בהתאם לתנאים והמועדים הקבועים בהסכם.

הממכר: 34 יח"ד בר השגה, בנות 3 חדרים, קומות 4-9 של המגדל + 34 מקומות חניה במכפיל חניה במפלס 6 -.

פירוט הדירות:

קומה	מס' יחידה
4	A6, B6, G6, H6, I6,
5	G7, D7, B7, A7, E7, H7, C7, I7, F7
6	H8, E8, B8, A8, C8, F8, D8, G8, I8
7	A9, B9, G9, F9, E9, C9, D9, H9, I9
9	A11,C11

לכל יחידה יוצמד מקום חניה במכפיל חניה.

התמורה: 44,249,980 ₪ כולל מע"מ (לפי 1,301,470 ₪ לכל יח"ד).

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

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

3.4. הסכם מכר למגוריט ישראל בע"מ

תמצית הסכם מכר 16.1.2017, בין ציון איי. אם. מגורים בע"מ (להלן: "**המוכרת**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן "**הקונה" או "הרוכש"**):

המקרקעין: חלקות 421-426 בגוש 6110.

הפרויקט והבנין: פרויקט בנייה הכולל מגדל אחד בן כ – 50 קומות עיליות, המשלב שימושי משרדים מעל קומות מסחר ומגדל שני בן כ – 50 קומות עיליות לשימושי מגורים מעל קומות מסחר אשר ירשם כבית משותף, ובנוסף שטחים מבונים למסחר שימושים עירוניים, פנאי, תרבות ובילוי.

הממכר: 34 יחידות דיור לדיור בר השגה במגדל המגורים וכן 34 מקומות חניהתת קרקעיים במתקני חניה (מכפילי חניה) ב"פול" מקומות החניה המיועד ליחידות בדיור בר ההשגה, הנמצא במפלס חניה (6-). לכל יחידה יוצמד מקום חניה אחד בלבד.

הרוכשת תקבל בהמחאה גמורה ובלתי חוזרת כל זכויותיה והתחייבויותיה החוזיות של המוכרת בקשר עם הממכר, לרבות תנאי הסכם הרכישה והתחייבויות כלפי חברת מידטאון (מפורט לעיל בסע' 3.3), הסכם למתן שירותי ניהול, הסכם הדיור בר השגה (מפורט לעיל בסע' 3.2).

תמורה: 71,400,000 ₪ כולל מע"מ.

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

3.5. אישור מעורכי הדין של הפרויקט

התקבל מכתב מיום 7.5.2025, ממשרד עורכי הדין ש. בירן, המאשר כי:

- ביום 24.11.2014 נחתם הסכם מכר בין מידטאון בע"מ לציון איי.אם. מגורים בע"מ לרכישת 34 "יחידות לדיור בר השגה" בבניין המגורים אליהן יוצמדו זכויות קניין ב – 34 מקומות חניה בחניון התת-קרקעי של הפרויקט.

  (אישור הזכויות כולל נספח המפרט את רשימת יחידות הדיור).

- לאחר השלמת בניית הפרויקט בכללותו, רישום הזכויות ביחידות במסגרת רישום הבית המשותף ייעשה עפ"י הוראות ההסכם.

- יובהר כי אם קיימות זכויות של צדדים שלישיים להם כפופות הזכויות ביחידות ו/או זכויות נוספות מעבר למפורט לעיל, אשר לא נמסר לנו מידע אודותן, מכתב זה אינו כולל פירוט לגביהן, והוא אינו מהווה העתק ממרשם המתנהל על פי דין.

- יובהר כי האמור לעיל נכון למועד אישור זה בלבד ומתייחס אך ורק למסמכים שהתקבלו במשרד החי"מ מהחברה בקשר עם היחידות.

3.6. הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

- הדירות מושכרות ל – 34 שוכרים שונים (100% תפוסה), לתקופה של 3 שנים; כל יחידות הדיור מושכרות בשכירות מפוקחת.

לשוכרים קיימת אופציה לקצר את תקופת השכירות אחרי תקופה מינימלית של 12 חודשים; לשוכרים קיימת אופציה להארכת ההסכם בשנתיים נוספות.

תקופת השכירות של שוכר לא תעלה על 5 שנים.

דמי השכירות נקבעים לפי 25% מן ההכנסה הממוצעת ברוטו של משק בית הממוקם בעשירון השביעי עפ"י נתוני הלמ"ס, בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן.

בנוסף, מושכרים 25 מקומות חניה בדמי שכירות ממוצעים של כ - 500 ₪ למקום חניה.

- נבדקו כ – 25% מההסכמים ונמצאו תואמים למידע שהועבר.
- בשנה החולפת הוחלפו 6 שוכרים המהווים כ- 18% מסך השוכרים.
- סה"כ ההכנסה השנתית מדמי שכירות הינה כ- 2,704,000 ₪.
- בחוזים קיימות הוראות בדבר אי תחולת חוק הגנת הדייר.

4. נתוני תכנון

המידע מבוסס על אתר האינטרנט ההנדסי של עיריית תל אביב ואתר מנהל התכנון:

4.1 כלל התכניות התקפות

תכניות	י.פ.	מתן תוקף	מהות התכנית
ג'	4208	21.4.1994	בניה על גגות
ע'1	5264	18.3.2003	מרתפים
תא/2774	5441	27.9.2005	הזרוע הצפונית של המע"ר
תא/3250	5990	25.8.2009	לב המע"ר הצפוני
תא/5000	7407	22.12.2016	תכנית מתאר תל אביב

4.2 ריכוז זכויות בניה (בעיקר לפי תכנית תא/3250)

יעוד - מרכז עסקים ראשי.

מגרש - 1.

תכליות - <u>קומות מרתף</u> – חניה, פריקה וטעינה, כניסה לתחנת רכבת תחתית, שטחים טכניים, מחסנים, מוסכים ושירותי רכב. במפלס המרתף העליון יותרו במסגרת סה"כ השטחים העיקריים, שימושים המותרים בקומת הקרקע שבמפלס דרך מנחם בגין בתנאים, זיקת הנאה למעבר ולטובת הציבור;

<u>קומת קרקע (מפלס הכניסה מדרך מנחם בגין) ובשש הקומות שמעליה</u> – מבואות, כניסה לתחנת רכבת תחתית, שירותי קבלת קהל, מסחר, הנהלות וסניפי מוסדות ציבוריים ופרטיים כגון בנקים, חב' ביטוח, קופות חולים וכו', שירותים אישיים, שירותי אוכל, משרדים, אולמות לכנסים, תעשיה עתירת ידע ועוד. במגרשים 1 ו- 4 יותרו שימושים ציבוריים בעדיפות לשימושי תרבות ופנאי. בהסכמת מהנדס העיר ניתן יהיה לעשות בשש קומות אלה שימוש למשרדי העירייה בעלי אופי מתאים לפרויקט;

בכיכר הציבורית שבמפלס קומת הקרקע יותרו גם פרגולות, גגונים, גינון, ריהוט רחוב ועוד.

<u>מעל קומת קרקע</u> – משרדים לרבות הנהלות וסניפי מוסדות ציבוריים ופרטיים, מרכז רפואי, אולמות לכנסים, מכללות, תעשייה עתירת ידע, אולמות תצוגה, מועדוני בריאות, כושר וספורט, מגורים ו/או אכסון מלונאי. ב- 3 הקומות העליונות של כל בניין יותרו גם מסעדות, בתי אוכל ומשקה, גלריות, מרכז מבקרים, תצפית וכו';

<u>בכל הקומות</u> – יותר בנוסף למפורט לעיל, שטחי שירות, שטחים טכניים,

שירותי אשנב, מזנונים ושטחים נלווים למשרדים ולמגורים. במסגרת שטחי השרות יותרו קומות טכניות אשר מיקומן יקבע בשלב היתר הבניה.

זכויות בניה - מעל הכניסה הקובעת: עיקרי – 87,673 מ״ר; שירות – 36,590 מ״ר; שירות מתחת לכניסה הקובעת – 96,000 מ״ר.

סה״כ שטח עיקרי למגורים לא יעלה על 36,000 מ״ר בין אם ירוכז בבנין יחיד ובין אם ישולב במספר בנינים שבתחום התכנית.

שטח למבני ציבור, תרבות, חינוך בילוי ופנאי אשר יבנו ברצף אחד ובאותו בנין: עיקרי - 1,500 מ״ר; שירות - 300 מ״ר; סה״כ עד 1,800 מ״ר.

שטחי מחסנים עירוניים בקומת המרתף - 1,000 מ״ר.

גובה מבנה - 220 מ״ר (כולל אנטנות, קומות טכניות ומתקנים טכניים על הגג) או על פי מגבלות טיסה. הפרש הגבהים בין המגדלים לא יפחת מ – 4 קומות.

גובה הבינוי הנמוך לאורך דרך מנחם בגין ובדפנות הכיכר המרכזית יהיה עד 6 קומות מעל קומת קרקע גבוהה לא כולל קומות טכניות ומתקנים על הגג ולא יעלה על 70 מ׳ מעל פני הים.

קומות מרתף - 6; גובה המרתף העליון יהיה עד 6 מ׳ נטו.

קווי בניין - כמסומן בתשריט התכנית. קווי הבניין במרתפים יהיו עד גבולות המגרש, עפ״י הוראות תכנית ע׳ – 1. תותר הרחבת המרתפים מתחת לדרך השרות המזרחית לאורך נתיבי איילון תוך תיאום עם עיריית תל אביב ביחס לתשתיות העירוניות המתוכננות בתחומן, ככל שמתוכננות, ובכפוף להסדר עם העירייה.

יעוד לדרך וחניון

תת קרקעי – מפלס פני הקרקע בלבד יירשם ע״ש העירייה ללא תמורה בדרך של בעלות ו/או חכירה במסגרת רישום איחוד וחלוקה החדשה כשהוא פנוי. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטח המיועד להירשם על שמה.

5. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

הנכס הנדון מהווה 34 דירות מגורים בהישג יד, במגדל מגורים.

הדירות מיועדות להשכרה לטווח ארוך, למשך תקופה של 10 שנים, בשכ"ד מפוקח לזכאים לפי קריטריונים שנקבעו במסגרת הסכם דיור בר השגה אשר נחתם עם עיריית תל אביב – יפו (כמפורט לעיל בסע' 3.2).

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

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

לאור המגבלות שנקבעו בהסכם דיור בר השגה נערכו התאמות נוספות כדלקמן:

<u>מגבלת שכירות</u> - בוצעה הפחתה של הערך הנוכחי של הפרש דמי השכירות המתקבלים בפועל אל מול דמי השכירות הראויים לדירות דומות בפרויקט בשיעור היוון כמפורט להלן.

<u>מגבלת סחירות</u> - בתקופת השכירות, ניתן למכור את דירות המגורים כמקשה אחת ולגוף אחד שיאושר על ידי העירייה. הובא בחשבון הפחתה לגודל כמקובל, שכן מדובר למעשה על מכירה של 34 דירות מגורים כמקשה אחת.

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

<u>קביעת שיעור ההיוון הראוי לתקופת מגבלת השכירות</u>

גישת היוון הכנסות היא גישת השומה המתאימה ביותר לנכסים מניבים. דירות מגורים המיועדות

להשכרה לתקופה קצובה, אינן נכס מניב כהגדרתו המקובלת ולכן לא קיימות עסקאות תשואה לנכסים מסוג זה. ניתוח התשואה מעסקאות לנכסים מניבים בישראל נעשית בתחשיב מנה אלגברית הכולל חילוק הפדיון השנתי הפוטנציאלי בשווי/תמורה לנכס. משיעורי התשואה ניתן לגזור את שיעורי ההיוון הכולל, המגלם בתוכו את הצפייה לעליית תזרים ההכנסות משכירות לצד עליית שווי דירות המגורים ובהתחשב בפחתים שיווצרו לאורך השנים.

לאור העובדה כי אין בנמצא מערך נתונים המלמד על התשואה הנדרשת בשוק מנכסים אלה, אומדן שיעור ההיוון הראוי להכנסות בתקופה זו יקבע בהתייחס לשיקולים הבאים:

בהתאם לנתוני הלמ"ס, שיעור התשואה הממוצע משכירות מגורים בתל אביב בדירות בנות 2.5-3 חד' ברבעון הראשון לשנת 2023 עמד על כ –2.75%[2].

בהתבסס על פרק טו' של הקווים המנחים של השמאי הממשלתי –'בחירת שיעור היוון כולל בתחשיב השומה', בהתחשב במיקום הפרויקט, במצבו הפיזי ומכיוון שהנכס הנדון מהווה מקבץ דירות, עם מגבלת סחירות ושכירות על פי תנאי ההסכם, אומדן שיעור ההיוון הראוי לנכס בתקופת מגבלת השכירות בגבולות 3.5%.

[2] בהתבסס על נתוני הלמ"ס - מחירים ממוצעים לשכירות ולדירות.

6. גורמים ושיקולים

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

- מיקום המגדל באזור המע"ר הצפוני של תל אביב, בקרבה לצירי תחבורה ראשיים.
  הסביבה מאופיינת בתנופת בניה של פרויקטים חדשים עתירי שטחים לשימושי משרדים משולבים גם מסחר ומגורים.
- שטח חטיבת הקרקע וצורתה.
- בניין המגורים – מגדל מגורים, בן 46 קומות מעל 3 קומות מסד לשימושי מסחר ושטחי ציבור וקומת קרקע מסחרית, בנוי בבנייה חדשה בסטנדרט טוב וכמקובל בסביבה.
- דירות המגורים נשוא חוות הדעת:
  הנכס מהווה 34 דירות מגורים בהישג יד, להן צמודים מקומות חניה (במכפיל).
  תמהיל הדירות, שטחן, מיקומן במגדל והצמדות, בהתאם להסכם המכר.
- רישוי – מסמכי הרישוי שאותרו בתיק הבניין.
- המצב התכונני – בהתאם לתכניות בניין עיר מאושרות.
- המצב המשפטי – זכות להירשם כבעלים של דירות המגורים והשטחים הצמודים להן.
  בפרויקט נדרשים מספר הליכי רישום – רישום בית משותף; רישום הזכויות על שם הרוכשים.
  התקבל אישור זכויות מאת ב"כ החברה כפי שפורט בפרק המשפטי לעיל.
  בהתאם להסכם דיור בר השגה אשר נחתם עם העירייה נקבעו מגבלות שכירות וסחירות בקשר עם דירות המגורים. תקופת המגבלות עתידה להסתיים ביום 11.4.2028 (כ – 3 שנים). בתום התקופה תתאפשר השכרתן ומכירתן של הדירות בשוק החופשי.
- נתוני השוואה למחירי מכירה ושכירות של דירות מגורים חדשות מפרויקטים בסביבה הקרובה.

7. נתוני השוואה

7.1 מכר

נתוני השוואה לעסקאות מכר של דירות במגדל הנדון. המידע לקוח מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים ומידע משלים שאספנו – הנתונים כוללים מע"מ:

<u>הערה מקדמית</u> – שטחי הדירות בהתאם לדיווח ברשות המיסים - לא נערכו התאמות לשטחי הדירות בפועל בהתאם לתכניות המכר. איתור טיפוסי הדירות נשוא עסקאות ההשוואה נעשה על בסיס מידע שנתקבל מפעילי שוק המתמקצעים בשיווק דירות בפרויקט הנדון ומהמידע שהועבר לעיוננו.

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
7.2.2025	3	18	71	12	₪ 3,800,000	₪ 53,521
24.1.2025	3	15	69	12	₪ 3,420,000	₪ 49,565
5.11.2024	3	8	67	12	₪ 3,300,000	₪ 49,254
5.3.2024	3	23	69	12	₪ 3,450,000	₪ 50,000
23.10.2023	3	23	70	12	₪ 3,800,000	₪ 54,286
2.4.2023	3	33	65	12	₪ 3,700,000	₪ 56,923
7.2.2023	3	34	71	12	₪ 4,700,000	₪ 66,197
22.1.2023	3	29	65	12	₪ 3,800,000	₪ 58,462
19.12.2022	3	33	67	12	₪ 3,820,000	₪ 57,015
4.1.2022	3	8	66	12	₪ 3,020,000	₪ 45,758
15.12.2021	3	27	76	12	₪ 3,700,000	₪ 48,684
10.11.2021	3	30	67	12	₪ 3,180,000	₪ 47,463
1.11.2021	3	32	64	12	₪ 3,375,000	₪ 52,734
18.10.2021	3	13	68	12	₪ 3,000,000	₪ 44,118
13.10.2021	3	9	68	12	₪ 3,200,000	₪ 47,059
15.9.2021	3	19	69	12	₪ 3,070,000	₪ 44,493
14.9.2021	3	34	69	12	₪ 3,285,000	₪ 47,609
9.9.2021	3	12	71	12	₪ 3,500,000	₪ 47,609
16.8.2021	3	31	67	12	₪ 3,000,000	₪ 44,776
5.8.2021	3	12	69	12	₪ 3,100,000	₪ 44,928
30.6.2021	3	15	69	12	₪ 2,970,000	₪ 43,043
8.6.2021	3	24	67	12	₪ 2,830,000	₪ 42,239
24.5.2021	3	15	76	12	₪ 3,400,000	₪ 44,737
4.5.2021	3	35	68	12	₪ 3,102,102	₪ 45,619

דירות מוצעות למכירה בפרויקט –

חדרים	טיפוס	קומה	שטח במ"ר	מחיר מבוקש	מחיר למ"ר
3	B	27	68	₪ 3,850,000	₪ 56,618
3	A-C	15	80	₪ 3,650,000	₪ 45,625
3	H	22	71	₪ 3,470,000	₪ 48,873
3	D	29	67	₪ 3,890,000	₪ 58,060
3	A	18	92	₪ 4,390,000	₪ 47,717

<u>הערה</u> – השטחים וטיפוסי הדירות בהתאם למידע שאספנו – לא נערכה התאמה לשטחים בתלות בטיפוס הדירה.

7.2. נתוני היצע לשכירות מגורים

הובאו בחשבון נתוני ההיצע הבאים בדירות מגורים בפרויקט הנדון (המידע מתוך אתר יד 2, WIN WIN, מדל"ן ומתווכים בסביבה), (הנתונים כוללים מע"מ):

חדרים	קומה	שטח במ"ר	מחיר מבוקש	מחיר למ"ר
3	21	70	₪ 9,200	₪ 131
3	20	71	₪ 9,300	₪ 131
3	31	80	₪ 9,000	₪ 113
3	30	75	₪ 8,800	₪ 117
3	16	68	₪ 8,900	₪ 131
3	40	75	₪ 11,400	₪ 152

<u>הערה</u> - בהתאם למידע שנתקבל מפעילי שוק, קיימים פערים משמעותיים בשווי הדירות בפרויקט בעיקר בתלות במפנה הדירה ובחלוקה הפנימית. פערי שטחים (של מטרים ספורים), כמעט ואינם באים לידי ביטוי בשווי הדירות.

8. תחשיב

<u>אומדן שווי הדירות ללא מגבלות</u>

אומדן השווי כמפורט בתחשיב להלן, נערך בגישת ההשוואה, בהתבסס על נתוני ההשוואה שהוצגו לעיל מהפרויקט הנדון, תוך ביצוע התאמות לשטח הדירות, צורתן וחלוקה פנימית, שטח מרפסות, קומה במגדל, ובפרט מיקום הדירה בקומה (כיוון ופרטיות).

אומדן השווי מגלם מרפסת שמש ומקום חניה מוצמד במכפיל.

<u>אומדן שווי הדירות</u>

מסד	טיפוס	קומה	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מקומות חניה	שווי כולל מע"מ
1	A	4	דרום-מערב	3	73	12	1	₪ 3,670,000
2	B	4	מערב	3	68	12	1	₪ 3,480,000
3	G	4	מזרח	3	71	12	1	₪ 3,270,000
4	H	4	דרום-מזרח	3	66	12	1	₪ 3,250,000
5	I	4	דרום	3	68	12	1	₪ 3,215,000
6	A	5	דרום-מערב	3	73	12	1	₪ 3,680,000
7	B	5	מערב	3	68	12	1	₪ 3,490,000
8	C	5	צפון-מערב	3	76	12	1	₪ 3,620,000
9	D	5	צפון	3	67	12	1	₪ 3,330,000
10	E	5	צפון	3	66	14	1	₪ 3,285,000
11	F	5	צפון-מזרח	3	68	10	1	₪ 3,285,000
12	G	5	מזרח	3	71	12	1	₪ 3,275,000
13	H	5	דרום-מזרח	3	66	12	1	₪ 3,255,000
14	I	5	דרום	3	68	12	1	₪ 3,225,000
15	A	6	דרום-מערב	3	73	12	1	₪ 3,690,000
16	B	6	מערב	3	68	12	1	₪ 3,500,000
17	C	6	צפון-מערב	3	76	12	1	₪ 3,630,000
18	D	6	צפון	3	67	12	1	₪ 3,340,000
19	E	6	צפון	3	66	14	1	₪ 3,295,000
20	F	6	צפון-מזרח	3	68	10	1	₪ 3,295,000
21	G	6	מזרח	3	71	12	1	₪ 3,285,000
22	H	6	דרום-מזרח	3	66	12	1	₪ 3,265,000
23	I	6	דרום	3	68	12	1	₪ 3,235,000
24	A	7	דרום-מערב	3	73	12	1	₪ 3,700,000

מסד	טיפוס	קומה	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מקומות חניה	שווי כולל מע"מ
25	B	7	מערב	3	68	12	1	₪ 3,510,000
26	C	7	צפון-מערב	3	76	12	1	₪ 3,640,000
27	D	7	צפון	3	67	12	1	₪ 3,350,000
28	E	7	צפון	3	66	14	1	₪ 3,305,000
29	F	7	צפון-מזרח	3	68	10	1	₪ 3,305,000
30	G	7	מזרח	3	71	12	1	₪ 3,295,000
31	H	7	דרום-מזרח	3	66	12	1	₪ 3,275,000
32	I	7	דרום	3	68	12	1	₪ 3,245,000
33	A	9	דרום-מערב	3	73	12	1	₪ 3,720,000
34	C	9	צפון-מערב	3	76	12	1	₪ 3,660,000
סה"כ					**2,364**	**408**	**34**	**₪ 115,870,000**

<u>סיכום והפחתות למגבלות</u>

<u>התאמה למגבלת שכירות</u> –

- בהתבסס על נתוני ההשוואה שהוצגו לעיל, תוך ביצוע התאמות נדרשות כמפורט לעיל, אומדן דמי שכירות בשוק החופשי לדירה ממוצעת, בגבולות 8,500 ₪.

בוצעה הפחתה של הערך הנוכחי של הפרש בדמי השכירות המתקבלים בפועל אל מול דמי השכירות הראוים לתקופת מגבלת השכירות ובשיעור היוון של 3.5%.

- התאמה למגבלת סחירות – בתקופת השכירות, ניתן למכור את דירות המגורים כמקשה אחת ולגוף אחד שיאושר על ידי העירייה. הובאה בחשבון הפחתה לגודל בשיעור של 2.0%.

<u>מגבלת סחירות</u> –

סה"כ שווי הדירות ללא מגבלות	₪ 115,870,000
הפחתת מגבלת שכירות	-₪ 2,160,409
הפחתת מגבלת סחירות	-₪ 2,317,400
סה"כ שווי דירות בהישג יד, במעוגל	**₪ 111,390,000**

<u>רגישות</u>

ביצענו רגישות להשפעה של שינוי בדמי השכירות הראויים בשוק החופשי על סכום שווי כלל הדירות נשוא השומה (כולל מע"מ) –

-5%	-	5%
8,075 ₪	**8,500** ₪	**8,925** ₪
111,880,000 ₪	**111,390,000** ₪	110,900,000 ₪

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

-5%	-	5%
46,564 ₪	**49,014** ₪	**51,465** ₪
105,600,000 ₪	**111,390,000** ₪	117,190,000 ₪

9. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי דירות המגורים נשוא השומה, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', **בגבולות 111,390,000** ₪.

<u>הערות</u>:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 31.3.2025.

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

10. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך בשנים האחרונות ע"י החי"מ, כדלקמן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
31.3.2024	דוחות כספיים	111,290,000 ₪
31.3.2023	דוחות כספיים	110,210,000 ₪
30.6.2022	דוחות כספיים	99,630,000 ₪
31.12.2021	דוחות כספיים	97,040,000 ₪
30.6.2021	דוחות כספיים	91,370,000 ₪

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.3.2025 בשווי של 111,290,000 ₪.

11. הצהרות

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

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

בכבוד רב,

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

דניאל רובינזון
שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רשיון מס' 1746

גיל בר-לב
עו"ד ושמאי מקרקעין

5.5.2025

מספרנו : 3252

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

61 דירות מגורים בפרויקט "ARNONA PLACE"

חלקה 373 בגוש 30139

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

מטרת חוות הדעת

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

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

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

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

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין קרן מגוריט, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 8.4.2025.

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

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

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

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 31.3.2025.

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

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

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

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

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

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1746.

השכלה:

-2009 שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

ניסיון:

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

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

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

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

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

השכלה:

2013 - שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

ניסיון:

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

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

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

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

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

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

(1) ראו הרחבה בסע' 2.4 להלן.

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

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

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 15.5.2025 על ידי דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין. ביקורים קודמים נערכו על ידי החי"מ.

2.1 תיאור הסביבה

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

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

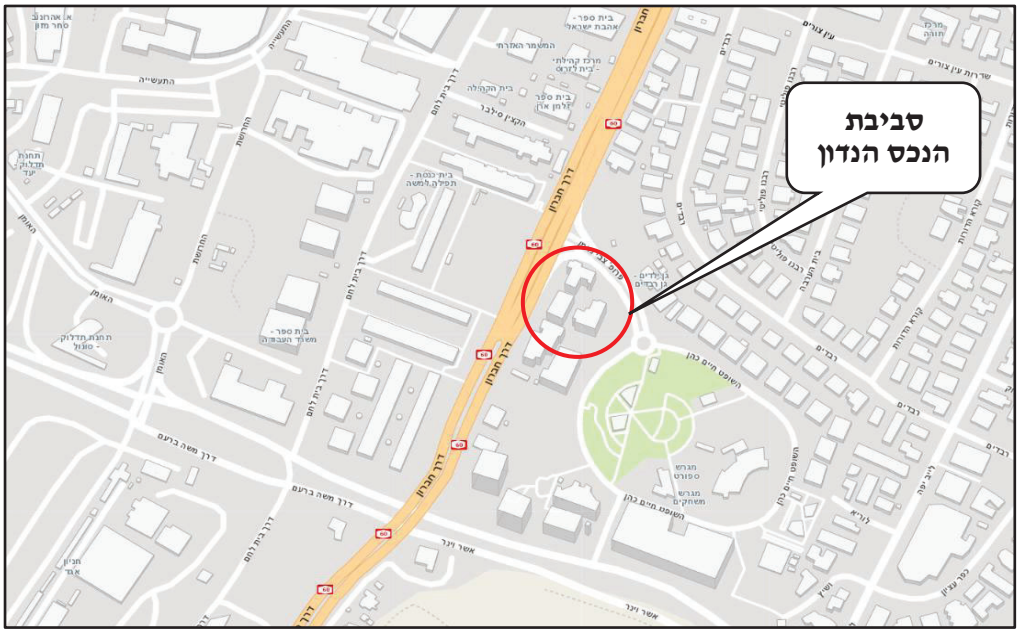
דרך חברון הינה ציר מרכזי ראשי, דו סטרי עם שני נתיבים לכל כיוון וציר נת"צ במרכזו, המחבר בין שכונת גילה מדרום לבין שער יפו והעיר העתיקה מצפון. רחוב פרופ' צבי נוימן, דו סטרי, מהווה ציר הכניסה מדרך חברון למתחם הבניה הרוויה בשכונה.

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

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

הפיתוח הסביבתי מלא.

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



2.2. תיאור החלקה

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

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

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

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



גבולות:

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

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

מזרח - צלע לחלקה 386, ביעוד שטח ציבורי פתוח.

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

2.3. תיאור הפרויקט והבניינים

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

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

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

סטנדרט הבנייה והגמר:

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

הפרויקט –



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



חזית מכיוון מזרח – בניין 3



2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

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

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

פירוט טיפוסי הדירות:

<u>בניין מס' 1 – צבי נוימן 6</u>:

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

<u>בניין מס' 2 – צבי נוימן 2</u>:

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

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

<u>בניין מס' 3 – צבי נוימן 4</u>:

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

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

<u>תיאור כללי של הדירות בבניין</u>

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

<u>סטנדרט הבנייה והגמר בדירות</u>

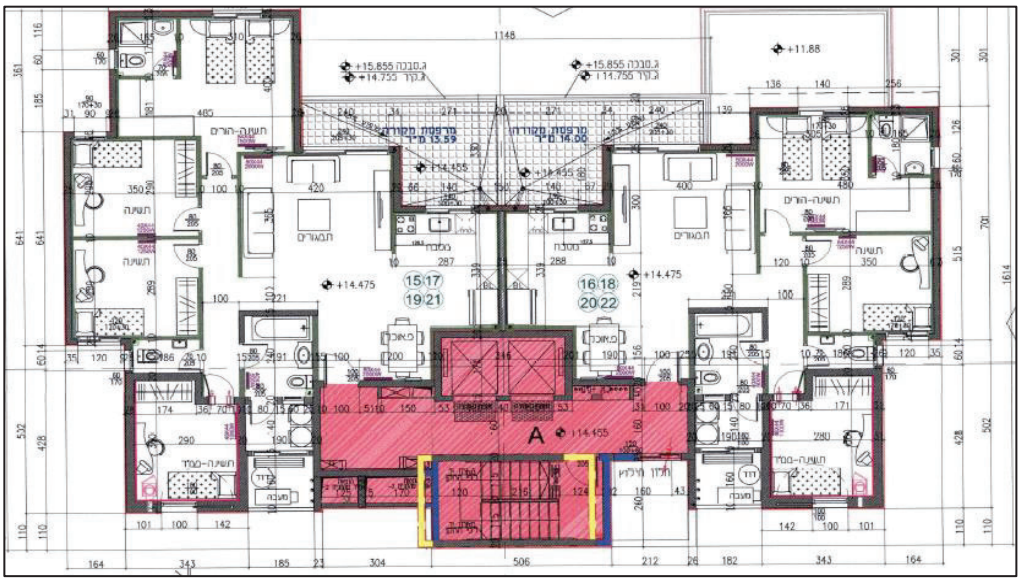
דלת בטחון בכניסה, דלתות ומשקופי עץ בחדרים, ריצוף גרניט פורצלן 60X60, ריצוף גרניט פורצלן וחיפוי קירות בקרמיקה עד לגובה של 1.8 מ' בחדרי רחצה, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום עם תריסים חשמליים, תריס גלילה חשמלי בסלון, מטבח מאובזר הכולל ארונות מטבח תחתונים ועיליים, מערכת מיזוג אוויר מרכזית ועוד.

<u>חניה ומחסנים</u>

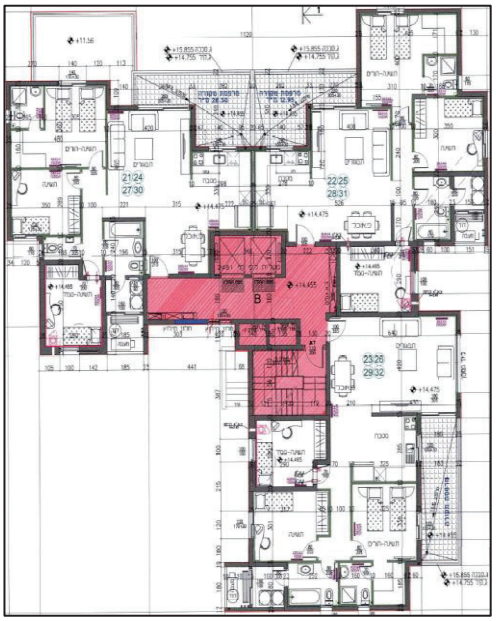
מרתף החניה בפרויקט משותף לכלל הבניינים. ליחידות הדיור נשוא חוות הדעת הוצמדו 61 מקומות חניה תת קרקעיות. בנוסף, במרתף הבניין 41 מחסנים בשטח של כ – 5 מ"ר כל אחד, אשר משמשים את שוכרי הדירות.

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

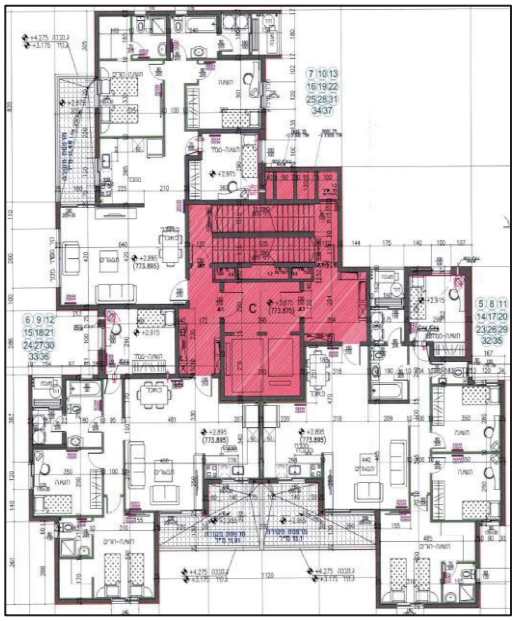
<u>בניין מס׳ 1</u>



<u>בניין מס׳ 2</u>



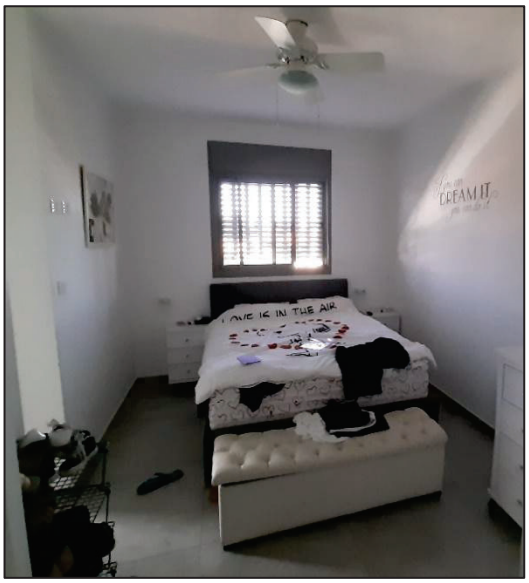
<u>בניין מס׳ 3</u>

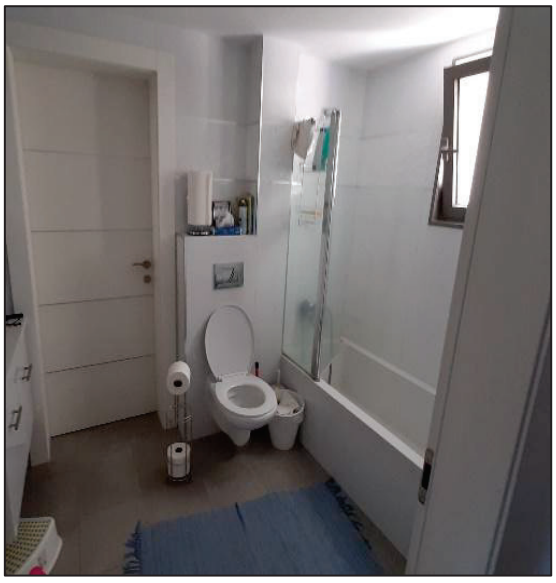


תמונות אופייניות

<u>דירות המגורים</u>



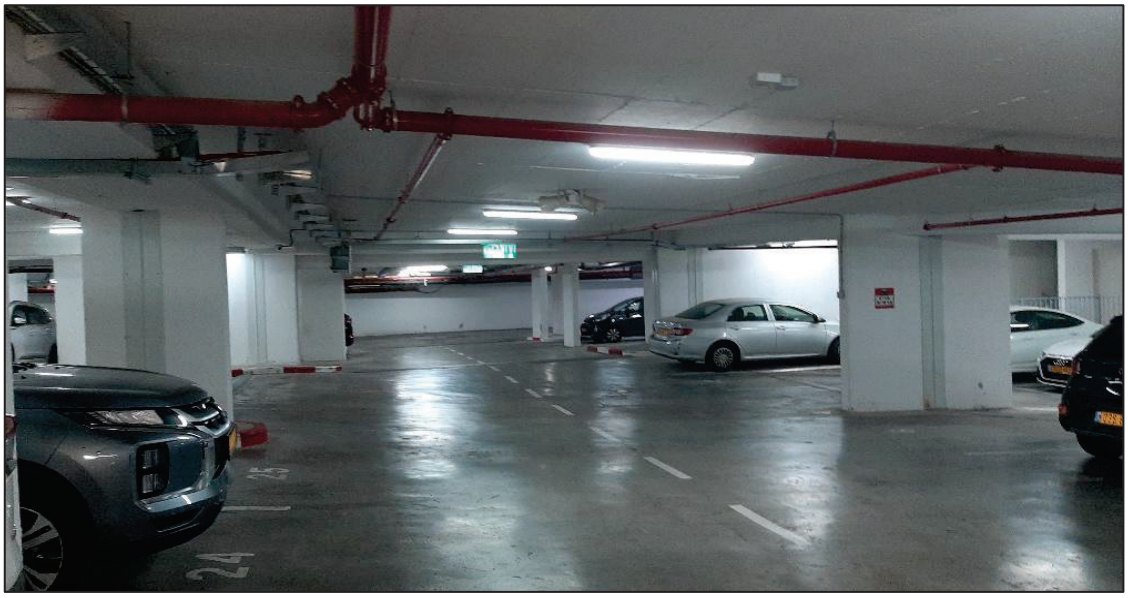




לובי הבניין



חניון הבניין



2.5 רישוי

מידע מתוך תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עיריית ירושלים:

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

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

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

(1) חניון משותף לפרויקט בשלמות.

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

[2] בהתאמה בניינים 1-3.

3. מצב משפטי

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

3.1. נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הבתים המשותפים אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 15.4.2025:

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

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

הערות –

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

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

[3] ראה סע' 3.6 לעניין יחידה מס' 30.

3.2. מסמכי הבית המשותף

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

<u>הצמדות</u> -

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

<u>חלקים ברכוש המשותף</u> -

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

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

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

<u>זכות מעבר</u> -

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

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

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

הפרויקט: "ARNONA PLACE" הכולל 3 בנייני מגורים.

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

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

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

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

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

3.4. הסכם מכר – וולפובסקי ניקולס דרכון צרפתי

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

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

תמורה: 3,150,000 ₪.

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

3.5. הסכם מכר – עו"ד אורן אמיר

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

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

תמורה: 2,700,000 ₪.

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

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

<u>59 דירות מגורים</u>

התקבל מכתב מתאריך 6.5.2025 מחברת יהלומית פרץ עבודות בנין ופיתוח בע"מ המאשר כי:

חברת מגוריט רכשה בתאריך 4.3.2020 , 59 דירות מגורים שנבנו במסגרת הפרויקט שיוקם במקרקעין הידועים כחלקות 373 בגוש 30139.

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

<u>דירה מס' 33</u>

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

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

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

<u>דירה מס' 30</u>

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

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

3.7. הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

- הדירות מושכרות ל – 61 שוכרים שונים (100% תפוסה), לתקופה של כ – 5 שנים; לשוכרים קיימת אופציה לקצר את תקופת השכירות אחרי תקופה מינימלית של 12 חודשים;
  לשוכרים קיימת זכות ראשונים להארכת ההסכם ב – 5 שנים נוספות, בדמי"ש שייקבעו בהתאם לתנאי השוק על פי החלטת המשכיר.
- נבדקו 20% מהחוזים ונמצא תואמים למידע שהועבר.
- בחצי שנה החולפת הוחלפו 6 שוכרים המהווים כ- 10% מסך השוכרים.
- סה"כ ההכנסה השנתית הצפויה מדמי שכירות הינה כ – 5,830,000 ₪. דמי השכירות מוצמדים למדד המחירים לצרכן ומתעדכנים מדי חודש (מדד שלילי לא יפחית מסכום דמי השכירות).
- בכל החוזים קיימות הוראות בדבר אי תחולת חוק הגנת הדייר.

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות התקפות

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

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת:

4.2 תכנית 5303

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5717 בתאריך 11.9.2007.

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

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

<u>שימושים</u> – מגורים.

<u>זכויות בניה</u> –

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

<u>הערות לטבלה</u> -

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

<u>הוראות נוספות</u> –

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

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

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

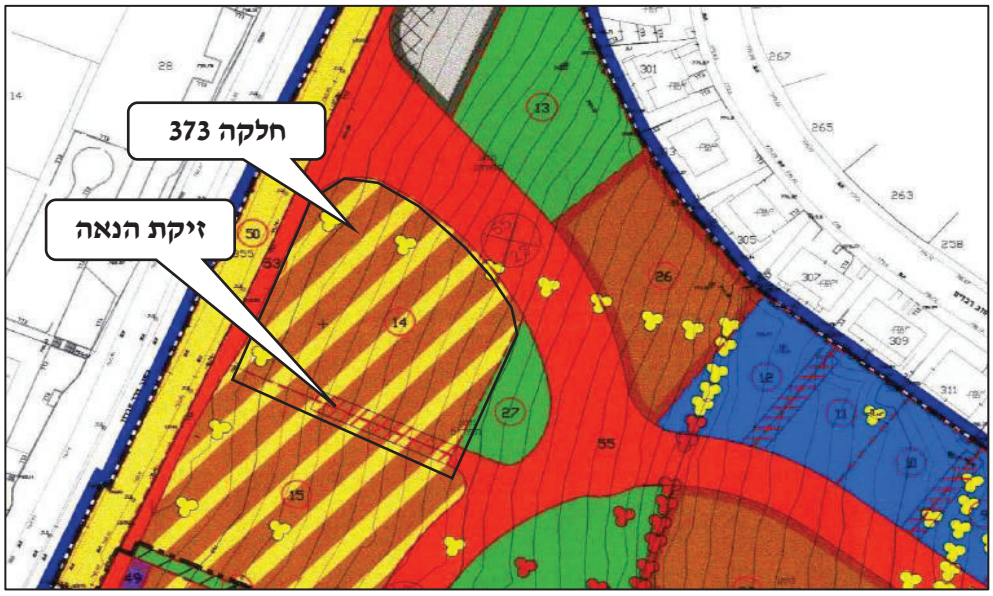
<u>זיקת הנאה</u> –

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

<u>עתיקות</u> –

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

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



5. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

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

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

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

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

6. גורמים ושיקולים

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

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

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

תמהיל הדירות, שטחן, מיקומן בבניינים.

סטנדרט הבניה והגמר של הדירות.

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

טרם הושלם רישום הזכויות על שם הרוכשים בחלקות המשנה.

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

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

7. נתוני השוואה

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

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

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

פרויקטים נוספים בסביבה -

שכונת ארנונה

רחוב השופט חיים כהן 4-6; גו"ח 30139/374

תאריך	חד'	קומה	נטו במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
17.2.2025	4	4	110	12	₪ 3,650,000	₪ 33,182
4.9.2024	3	6	84	(1)	₪ 2,475,000	₪ 29,464
25.7.2022	4	1	93	15	₪ 2,545,000	₪ 27,366
21.6.2022	3	קרקע	71	58	₪ 2,960,000	₪ 41,690

(1) לא ניתן לזהות.



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

תאריך	חד'	קומה	נטו במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
3.12.2024	5	1	136	13	₪ 4,300,000	₪ 31,618
16.10.2024	6	16	153	68	₪ 7,740,000	₪ 50,588
9.6.2024	3	1	78	56	₪ 2,750,000	₪ 35,256
12.2.2024	3	5	88	17	₪ 2,095,000	₪ 23,943
11.2.2024	4	5	110	13	₪ 3,850,000	₪ 35,000
16.1.2024	4	1	84	54	₪ 2,875,000	₪ 34,431
9.7.2023	4	1	115	13	₪ 3,225,000	₪ 28,043
20.3.2023	4	6	108	67	₪ 3,950,000	₪ 36,574
12.3.2023	4	1	115	13	₪ 3,750,000	₪ 32,609
8.1.2023	3	1	89	17	₪ 2,700,000	₪ 30,337

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

תאריך	חד'	קומה	נטו במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
22.1.2025	4	2	102	14	₪ 3,275,000	₪ 32,108
28.11.2024	4	12	105	20	₪ 3,000,000	₪ 28,571
20.11.2024	4	11	105	13	₪ 3,100,000	₪ 29,524
10.10.2024	3	8	75	6.5	₪ 2,870,000	₪ 38,267
16.5.2024	5	12	142	7	₪ 3,725,000	₪ 26,232
20.2.2024	3.5	4	89	10	₪ 2,544,600	₪ 28,591
30.1.2024	4	8	86	9	₪ 2,250,000	₪ 26,163
13.9.2023	3.5	4	89	10	₪ 2,565,000	₪ 28,820
16.8.2023	3.5	3	90	11	₪ 2,800,000	₪ 31,111
23.3.2023	3	11	79	13	₪ 2,610,000	₪ 33,038
15.2.2023	3	8	72	21	₪ 2,700,000	₪ 37,500

דירות המוצעות למכירה בפרויקט –

- דירת 3.5 חד', בקומה 5 בשטח של 103 מ"ר תמורת 3,950,000 ₪ ; לדירה מוצמד מקום חניה.
- דירת 5 חד', בקומה 3 בשטח של 112 מ"ר, תמורת 4,150,000 ₪ ; לדירה מוצמד מקום חניה.



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

תאריך	חד'	קומה	נטו במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
6.3.2025	5	6	114	15	₪ 3,850,000	₪ 33,772
29.1.2024	5	14	116	15	₪ 4,180,000	₪ 36,034
4.12.2024	4	1	92	13	₪ 3,250,000	₪ 35,365
15.10.2024	4	1	92	199	₪ 4,650,000	₪ 50,543
2.9.2024	4	7	93	12	₪ 3,350,000	₪ 36,022
22.8.2024	5	1	112	223	₪ 4,700,000	₪ 41,964
17.7.2024	3	1	72	10	₪ 2,700,000	₪ 37,500
14.7.2024	3	11	72	10	₪ 2,605,000	₪ 36,181
10.6.2024	3	1	68	10	₪ 3,000,000	₪ 44,118
8.2.2024	4	3	93	12	₪ 3,215,000	₪ 34,570
18.12.2023	4	18	89	(1)	₪ 3,430,000	₪ 38,539
14.12.2023	3	6	72	10	₪ 2,250,000	₪ 31,250
8.12.2023	4	1	87	(1)	₪ 3,450,000	₪ 39,655
16.7.2023	4	1	96	10	₪ 3,230,000	₪ 33,646
16.5.2023	5	20	114	12	₪ 4,100,000	₪ 35,965
15.1.2023	5	17	113	11	₪ 3,850,000	₪ 34,071

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

הדעת בשכונות סמוכות:

שכונת תלפיות

פרויקט וולטר אבלס 5 ; גו"ח 30114/101

תאריך	קומה	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
1.9.2024	6	4	155	53	₪ 5,500,000	₪ 35,484
27.5.2024	קרקע	5	127	65	₪ 6,900,000	₪ 54,331
27.3.2024	6	5	146	183	₪ 8,920,000	₪ 61,096
26.2.2023	4	4	118	9	₪ 3,955,000	₪ 33,517

שכונת מקור חיים

פרויקט מקור חיים 56-54 ; גו"ח 30130/5

תאריך	מס' חדרים	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
23.3.2025	6	7	140	(1)	₪ 5,940,000	₪ 42,429
30.1.2025	4	1	86	11	₪ 3,100,000	₪ 36,047
25.11.2024	5	8	131	(1)	₪ 6,400,000	₪ 48,855
24.11.2024	4	4	111	4	₪ 4,280,000	₪ 38,559
31.10.2024	4	6	98	(1)	₪ 3,517,500	₪ 35,893
9.10.2024	4	6	91	(1)	₪ 3,400,000	₪ 37,363
12.9.2024	4	4	92	(1)	₪ 3,800,000	₪ 41,304
18.8.2024	3	5	86	(1)	₪ 2,800,000	₪ 32,558
28.5.2024	3	5	86	(1)	₪ 2,840,000	₪ 33,023
17.4.2024	3	2	86	(1)	₪ 2,800,000	₪ 32,558
15.4.2024	3	4	86	(1)	₪ 2,850,000	₪ 33,140
5.3.2024	5	8	130	(1)	₪ 4,698,000	₪ 36,138
26.1.2023	4	2	100	4	₪ 3,075,000	₪ 30,750
25.1.2023	4	2	98	4	₪ 3,413,000	₪ 34,827

(1) לא זוהתה הדירה.



תאריך	קומה	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
1.4.2024	1	4	93	9.8	₪ 3,285,848	₪ 35,332
14.1.2024	2	4	93	10	₪ 3,295,987	₪ 35,441
28.9.2023	6	4	93	10	₪ 3,280,000	₪ 35,269
17.7.2023	3	3	66	5	₪ 2,500,000	₪ 37,879
3.7.2023	4	4	93	9	₪ 3,250,000	₪ 34,946
28.6.2023	2	4	95	9	₪ 3,265,000	₪ 34,368
22.6.2023	7	3	82	11	₪ 3,108,000	₪ 37,902
30.5.2023	4	4	95	9	₪ 3,308,430	₪ 34,826
30.3.2023	4	4	93	9	₪ 3,312,000	₪ 35,613

8. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

סוג דירה	שטח במ״ר	שווי למ״ר
4 חד׳	102-106	₪ 34,500
5 חד׳	120-123	₪ 33,750

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

(2) בוצעו התאמות לדירות מיוחדות.

תחשיב -

<u>בניין מס׳ 1</u>

מסד	מס׳ דירה	קומה	מס׳ חדרים	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר	חניה	מחסן	סה״כ שווי (כולל מע״מ)
1	3	קרקע	5	120	14	1	1	₪ 3,940,000
2	4	קרקע	5	120	14	1	1	₪ 3,940,000
3	5	1	5	120	14	1	1	₪ 3,940,000
4	6	1	5	120	14	1	1	₪ 3,940,000
5	7	2	5	120	14	1	1	₪ 3,940,000
6	9	3	5	120	14	1	1	₪ 3,940,000
7	10	3	5	120	14	1	1	₪ 3,940,000
8	16	6	4	102	14	1	1	₪ 3,530,000
9	17	7	5	120	14	1	1	₪ 4,050,000
10	18	7	4	102	14	1	1	₪ 3,560,000
11	22	9	4	102	14	1	1	₪ 3,620,000



בניין מס׳ 2

מסד	מס׳ דירה	קומה	מס׳ חדרים	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר	חניה	מחסן	סה״כ שווי (כולל מע״מ)
12	3	קרקע	5	123	14	1	1	₪ 4,040,000
13	4	קרקע	4	103	13	1	0	₪ 3,450,000
14	7	1	4	103	13	1	0	₪ 3,450,000
15	8	1	4	106	13	1	0	₪ 3,580,000
16	9	2	5	123	14	1	1	₪ 4,030,000
17	10	2	4	103	13	1	0	₪ 3,450,000
18	12	3	5	123	14	1	1	₪ 4,030,000
19	14	3	4	106	13	1	0	₪ 3,580,000
20	16	4	4	103	13	1	0	₪ 3,480,000
21	18	5	4	105	32	1	1	₪ 3,830,000
22	21	6	4	103	15	1	1	₪ 3,550,000
23	22	6	4	103	13	1	1	₪ 3,560,000
24	24	7	4	103	15	1	1	₪ 3,580,000
25	25	7	4	103	13	1	1	₪ 3,590,000
26	29	8	4	106	13	1	1	₪ 3,750,000
27	30	9	4	103	15	1	0	₪ 3,620,000
28	31	9	4	103	13	1	1	₪ 3,650,000
29	32	9	4	106	13	1	1	₪ 3,780,000
30	33	10-11	5	149	27	1	1	₪ 5,970,000

בניין מס׳ 3

מסד	מס׳ דירה	קומה	מס׳ חדרים	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר	חניה	מחסן	סה״כ שווי (כולל מע״מ)
31	4	1	4	105	11	1	0	₪ 3,570,000
32	5	2	5	123	13	1	1	₪ 4,150,000
33	6	2	4	101	12	1	0	₪ 3,470,000
34	7	2	4	106	11	1	0	₪ 3,580,000



מסד	מס' דירה	קומה	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	חניה	מחסן	סה"כ שווי (כולל מע"מ)
35	10	3	4	106	11	1	0	₪ 3,580,000
36	11	4	5	123	13	1	1	₪ 4,180,000
37	12	4	4	101	12	1	0	₪ 3,500,000
38	13	4	4	106	11	1	0	₪ 3,610,000
39	14	5	5	123	13	1	1	₪ 4,210,000
40	15	5	4	101	12	1	0	₪ 3,530,000
41	16	5	4	106	11	1	1	₪ 3,660,000
42	17	6	5	123	13	1	1	₪ 4,240,000
43	18	6	4	101	12	1	0	₪ 3,560,000
44	19	6	4	106	11	1	0	₪ 3,670,000
45	20	7	5	123	13	1	1	₪ 4,270,000
46	22	7	4	106	11	1	0	₪ 3,700,000
47	23	8	5	123	13	1	1	₪ 4,300,000
48	24	8	4	101	12	1	0	₪ 3,620,000
49	25	8	4	106	11	1	0	₪ 3,730,000
50	26	9	5	123	13	1	1	₪ 4,330,000
51	27	9	4	101	12	1	0	₪ 3,650,000
52	28	9	4	106	11	1	1	₪ 3,780,000
53	29	10	5	123	13	1	1	₪ 4,360,000
54	30	10	4	101	12	1	1	₪ 3,700,000
55	31	10	4	106	11	1	1	₪ 3,800,000
56	32	11	5	123	13	1	1	₪ 4,390,000
57	34	11	4	106	11	1	1	₪ 3,830,000
58	36	12	4	101	12	1	1	₪ 3,760,000
59	37	12	4	106	11	1	1	₪ 3,860,000
60	40	13	4	106	11	1	1	₪ 3,890,000
61	41	14	4	105	11	1	1	₪ 3,910,000
סה"כ				**6,734**	**813**	**61**	**41**	**₪ 233,700,000**

<u>רגישות</u>

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

-5%		5%
₪ **32,968**	₪ **34,703**	₪ **36,438**
₪ 222,015,000	₪ **233,700,000**	₪ 245,385,000

9. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי דירות המגורים נשוא השומה, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג׳, **בגבולות 233,700,000 ₪**.

<u>הערות</u> :

א. השווי כולל מע״מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 31.3.2025.

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

ד. כאמור אומדן שווי מרכיב המגורים הינו עבור 61 יח״ד. לבקשתכם, ובהתאם למספור שהוצג לנו, הפרדנו את אומדן השווי כדלקמן – שווי 11 דירות בבניין מס׳ 3 (דירות מס׳ 4, 7, 8, 10, 16, 21, 22, 24, 25, 30, 33) – 41,280,000 ₪ ; שווי יתרת הדירות – 156,360,000 ₪.

10. נתונים נוספים

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

מועד קובע	מטרת הערכה	סה״כ שווי
30.6.2024	דוחות כספיים	₪ 232,330,000
30.9.2023	דוחות כספיים	₪ 216,290,000
31.3.2023	דוחות כספיים	₪ 201,420,000
30.9.2022	דוחות כספיים	₪ 194,500,000
31.3.2022	דוחות כספיים	₪ 192,600,000

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.3.2025 בשווי של 232,330,000 ₪.

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

11. הצהרות

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

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

בכבוד רב,

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

דניאל רובינזון
שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רשיון מס' 1746

גיל בר-לב
עו"ד ושמאי מקרקעין

4.5.2025

מספרנו: 3259

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

20 דירות מגורים בפרויקט "בית וגן רזידנס"

גוש 30192 חלקה 264

רח' משה זילברג 28, בית וגן, ירושלים

מטרת חוות הדעת

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

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

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

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

משרד: 09-7747734 | פקס: 153-9-7747734 | office@btrvalue.co.il | www.btrvalue.co.il
"בית שהם", הגביש 3, נתניה | דואר ת.ד 18 כפר חיים, 4294500

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 8.4.2025.

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

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

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

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 31.3.2025.

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

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

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

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

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

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1746.

<u>השכלה:</u>

2009- שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

<u>ניסיון:</u>

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

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

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

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

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

השכלה:

-2013 שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

ניסיון:

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

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

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

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

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

מהות הנכס:	20 דירות מגורים בפרויקט "בית וגן רזידנס"
כתובת:	רחוב משה זילברג 28, ירושלים
גוש:	30192
חלקה:	264
תת חלקה (1):	83
שטח קרקע רשום:	2,090 מ"ר
זכויות:	כיום לחברת מגוריט רשומה הערת אזהרה בגין זכות חוזית להירשם בעלת הזכויות ב - 20 דירות בפרויקט והצמדות. לאחר תיקון רישום הבית המשותף תירשם כבעלת הזכויות בדירות.

(1) החלקה רשומה כבית משותף יחד עם חלקות 263 ו- 268 בגוש 30192 ; בעת רישום הבית המשותף כל הדירות בחלקה 264 נרשמו תחת תת חלקה 83. בהסכם המכר נקבע כי יערך תיקון לרישום הבית המשותף כך שכל דירה תרשם בנפרד.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 15.5.2025 על ידי דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין.

2.1 תיאור הסביבה

דרום מערב העיר ירושלים, שכונת בית וגן, הממוקמת ממזרח לשכונת קריית היובל והר הרצל ממערב לגבעת מרדכי, מדרום לבית הכרם ומצפון לרמת שרת והולילנד.

הסביבה הקרובה מאופיינת בבנייה צמודת קרקע, לצד בנייני מגורים בבנייה רוויה בני 3-9 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומספר מגדלי מגורים.

רחוב משה זילברג, דו סטרי, בעל נתיב נסיעה אחד לכל כיוון, מתחיל ברחוב הרב פרנק מצפון ומסתיים בצומת הרחובות שדרות משה שרת, קדיש לוז ופרץ ברנשטיין מדרום.

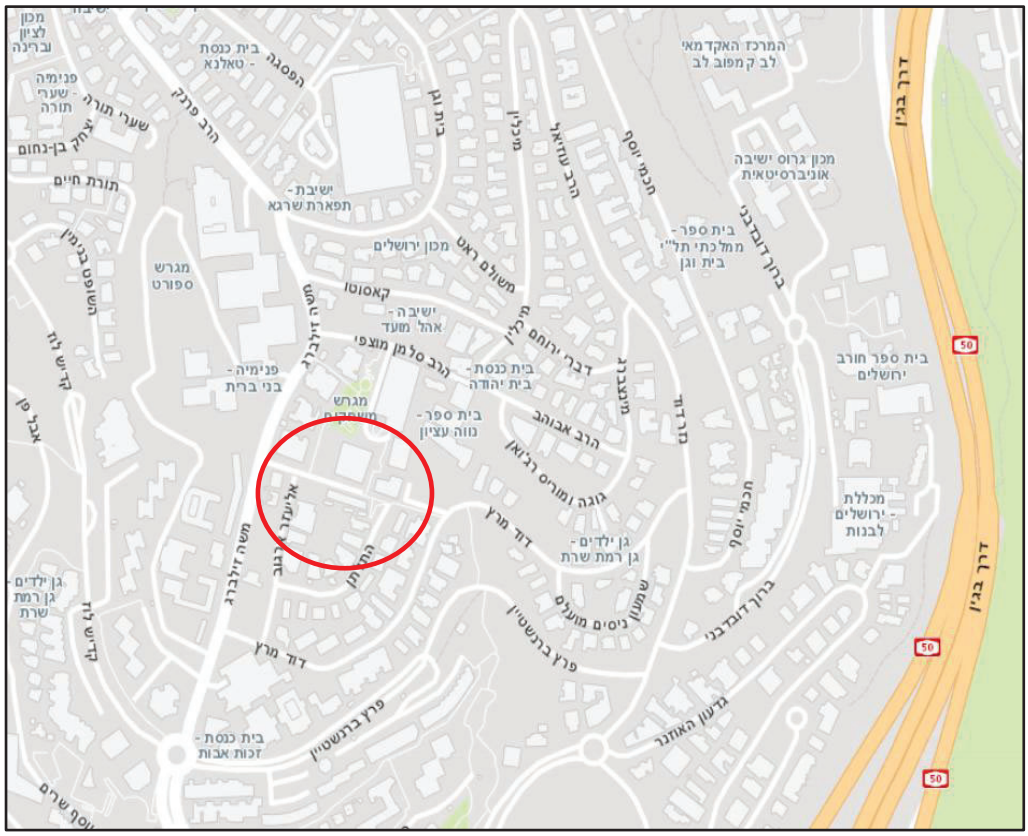
בסביבה הקרובה לנכס קיימים מבני ציבור כגון : גני ילדים, בתי כנסת, גנים ציבוריים, בתי ספר, מכללה, מלון "נוף ירושלים", ועוד.

האוכלוסיה בשכונה מאופיינת בעיקרה כדתית – חרדית.

הנגישות התחבורתית לאזור טובה, לאור הקרבה לצירי התנועה המרכזיים.

הפיתוח הסביבתי מלא.

מפת איתור סביבה (הסימון להמחשה בלבד):



2.2. תיאור החלקה

חלקה 264 בגוש 30192, בשטח קרקע רשום של 2,090 מ״ר ביעוד למגורים, צורתה רגולרית בצורת מרובע.

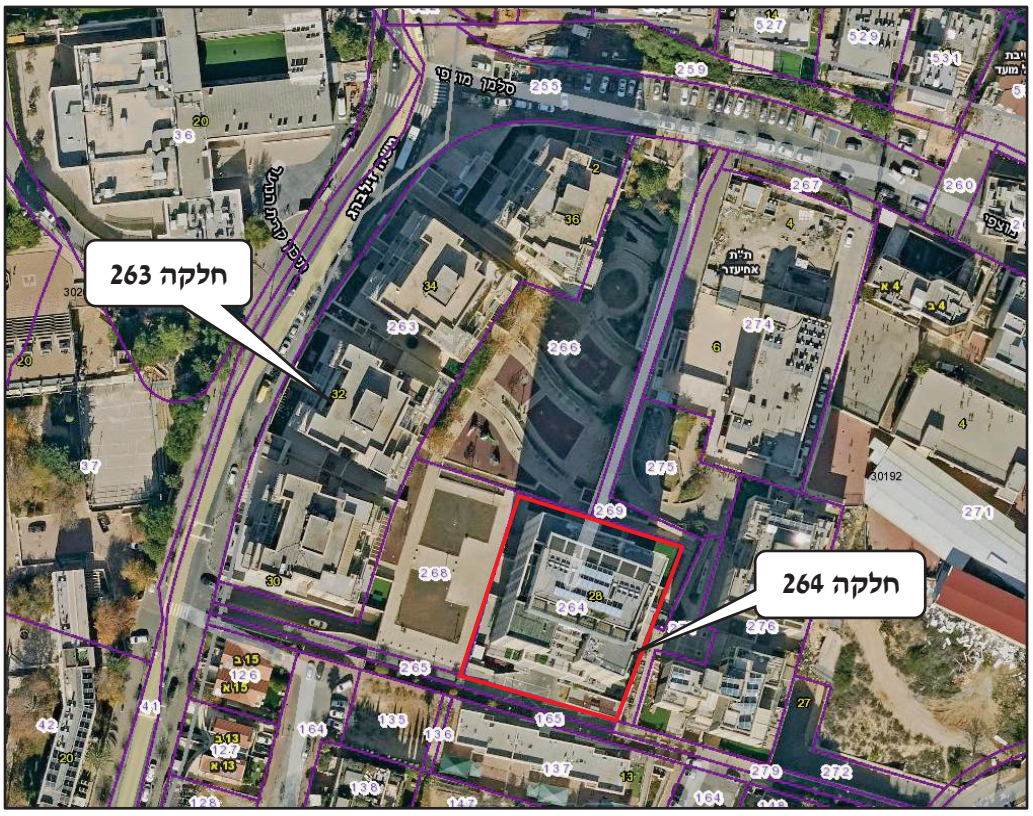
החלקה יחד עם חלקות סמוכות 263 ו-268 מהוות יחד חטיבת קרקע עליה הוקם פרויקט ״בית וגן רזידנס״.

פני הקרקע בעל שיפוע היורד מכיוון צפון לדרום.

החלקה בעלת חזית לדרך צדדית להולכי רגל, ללא חזית לכביש.

על החלקה הוקם בניין מגורים כחלק מפרויקט ״בית וגן רזידנס״, כמפורט להלן.

תשריט החלקה מאתר GIS העירוני של עיריית ירושלים (סימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות</u>:

דרום - חזית לחלקות 265 ו - 165 המהוות שביל גישה לבנין ; מעברן חלקה 137 עליה בנוי גן ילדים.

מערב - צלע לחלקה 268 ביעוד שצ״פ - המהווה רחבה משותפת לכלל הפרויקט ומעברה חלקה 263 הכוללת 4 בנייני מגורים.

מזרח - צלע לחלקות 269 ו- 277 ומעברן חלקה 276 עליה בנויים 2 בנייני מגורים בני 8- 10 קומות.

צפון - צלע לחלקות 269, 275 ו – 266 ביעוד שצ״פ.

2.3. תיאור הפרויקט

פרויקט "בית וגן רזידנס", כולל חמישה בנייני מגורים, אשר נבנו בשני שלבים –

<u>שלב א'</u> - הקמת 4 בנייני מגורים (D+C+B+A) הבנויים בבינוי מרקמי - בני 8 קומות מעל קומת קרקע ומרתפי חניה ובסך הכל 180 יח"ד בתמהיל מגוון. הבניינים ממוקמים בחלק המערבי של הפרויקט בחזית לרחוב משה זילברג.

<u>שלב ב'</u> – הקמת מגדל מגורים הכולל דירות בקומות (2-) עד 18 (לאור הטופוגרפיה), מעל מרתפי חניה ומחסנים, בסך הכל כולל 113 יח"ד בתמהיל דירות מגוון (3 – 6 חדרים ודירות מיוחדות). בקומת הקרקע של הבניין - גן ילדים. הבניין ממוקם בחלק המזרחי של הפרויקט.

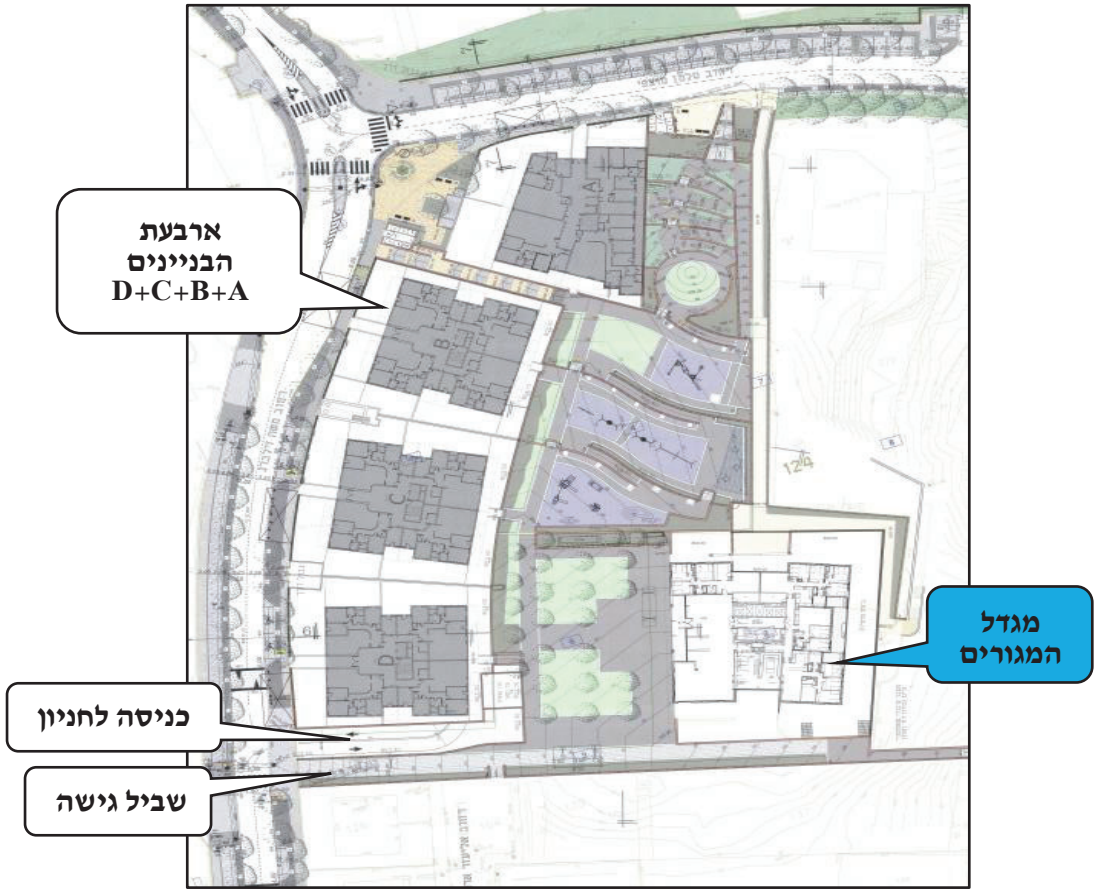
בין מגדל המגורים לארבעת הבניינים מפרידה רצועת שצ"פ מגוננת.

<u>נשוא חוות הדעת</u> – מהווה 20 דירות מגורים (בנות 3, 5-6 חד') בקומות 9-15 של מגדל המגורים (בקומות אלו 6 דירות בקומה טיפוסית), להן מוצמדות 20 מקומות חניה ומחסנים.

הכניסה הראשית למגדל דרך שביל גישה צדדי מרחוב משה זילברג. הגישה לקומות המגורים דרך 5 פירי מעלית וחדר מדרגות המקשרים בין כל קומות הבניין.

הכניסה והיציאה לחניון המשותף למגדל המגורים והבניינים מרחוב משה זילברג מצידו המערבי של בניין D.

תכנית העמדת הבניינים:



תמונה אופיינית ממועד הביקור - מבט לכיוון מזרח:



<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

סטנדרט הבניה הינו בסטנדרט גבוהה - כולל שלד בטון בחיפוי אבן, קירות החוץ של הקומות העליונות בנויות מזכוכית ואלומיניום, מערכת אינטרקום וקודן בכניסה, חדר אשפה, חדר מדרגות, 5 מעליות חכמות, תאורה דקורטיבית, לובי כניסה בעל תקרה גבוהה מרוצף ומחופה גרניט פורצלן ועוד.

2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה 20 דירות מגורים להן מוצמד מקום חניה ומחסן, כמפורט להלן:

<u>הערות לנתוני הטבלה</u>:

א. שטחי הדירות והמרפסות הינם בהתאם לתשריטי מכר שהועברו לעיוננו ממזמין חוות הדעת, קיימים הפרשים קטנים ביחס לשטחי הרישוי לאור הבדלים בהנחיות למדידה.

ב. מקומות חניה – לכל דירה הוצמד מקום חניה אחד תת קרקעי.

ג. מחסנים – לכל דירה הוצמד מחסן הממוקם במרתפי הפרויקט בשטח של 10-12 מ"ר.

ד. מרפסות סוכה - בכל הדירות ישנה מרפסת סוכה אשר ממוקמת כחלק ממרפסת השמש עם נגישות מהסלון או כחלק ממרפסת השירות בעורף הדירה; בדירות 101, 103, 105 כל המרפסת שמש מהווה מרפסת סוכה.

מס"ד	מס' דירה (לפי הסכם מכר)	קומה	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח פלדלת במ"ר	מרפסת שמש במ"ר	מרפסת שרות במ"ר
1	65	9	דר' - מע'	6	160.9	16.00	9.70
2	70	9	דר' - מז'	6	161.1	16.00	11.00
3	71	10	דר' - מע'	6	160.9	12.80	9.70
4	76	10	דר' - מז'	6	161.1	12.80	11.00
5	77	11	דר' - מע'	6	152.7	17.60	9.70
6	82	11	דר' - מז'	6	152.8	17.60	11.00
7	83	12	דר' - מע'	6	152.7	14.30	9.70
8	88	12	דר' - מז'	6	152.8	14.30	11.10
9	89	13	דר' - מע'	6	152.7	10.80	9.80
10	91	13	צפ' - מע'	5	131.6	11.10	11.20
11	92	13	צפ' - מז'	5	131.7	11.10	10.30
12	94	13	דר' - מז'	6	152.8	10.80	11.00
13	95	14	דר' - מע'	6	152.7	7.40	9.80
14	96	14	מערב	3	74.4	15.40	-
15	97	14	צפ' - מע'	5	131.6	8.20	11.20
16	98	14	צפ' - מז'	5	131.7	8.20	10.30
17	100	14	דר' - מז'	6	152.8	7.40	11.00
18	101	15	דר' - מע'	6	152.7	7.40	3.40
19	103	15	צפ' - מע'	5	131.6	8.20	11.30
20	108	15	דר' - מז'	6	152.8	7.40	6.70
סה"כ					**2,904**	**235**	**189**

<u>סטנדרט הבנייה והגמר בדירות</u>:

סטנדרט הגמר כולל בין היתר: דלת ביטחון בכניסה, מערכת אינטרקום, ריצוף גרניט פורצלן, מערכת מיזוג אוויר מפוצלת ובחלק מהחדרים מזגנים מפוצלים, גלאי עשן, ארונות מטבח מעל ומתחת למשטחים, משטח שיש במטבח, חלונות ודלתות יציאה למרפסות מזכוכית במסגרת אלומיניום, בחדרי הרחצה חיפוי אריחי קרמיקה, אסלות תלויות ועוד.

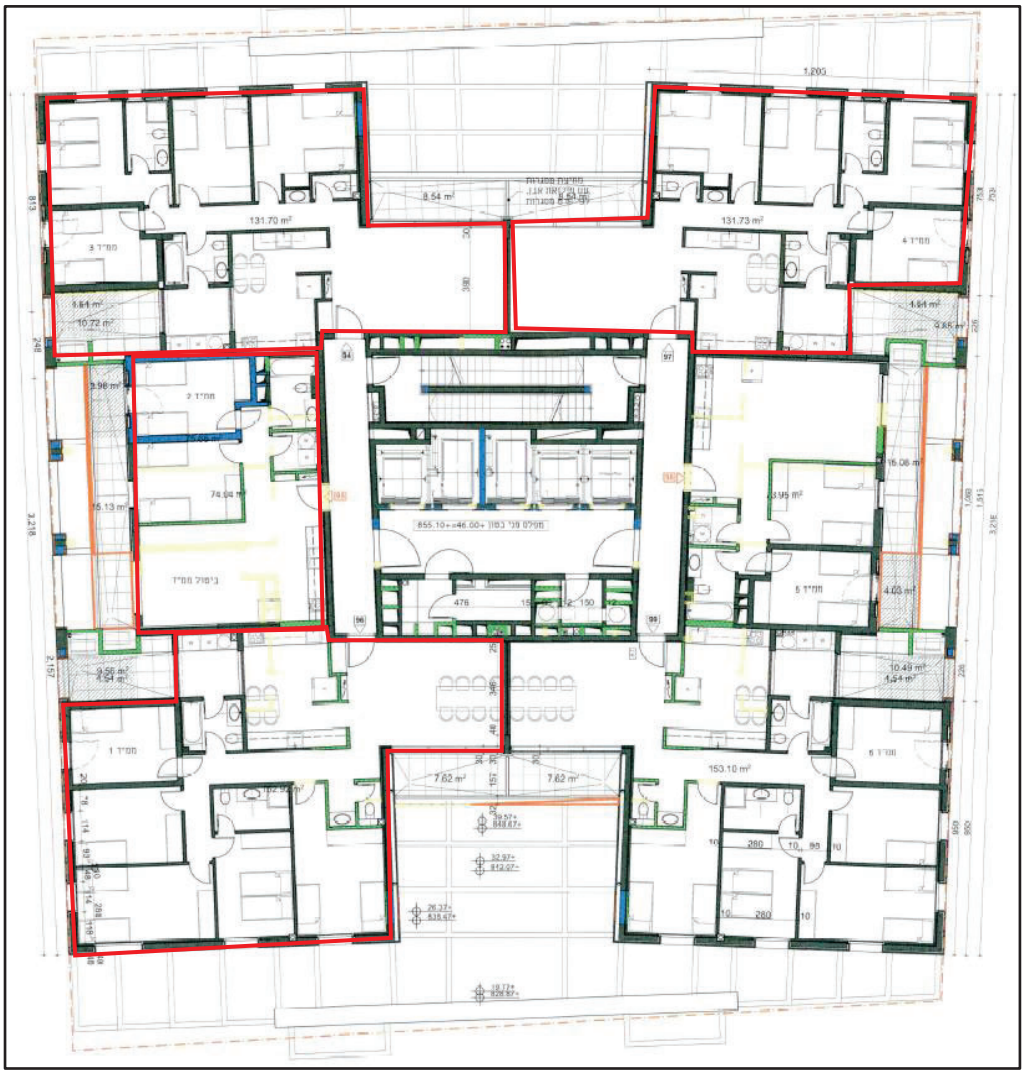
להלן תכניות לטיפוסי הדירות –

<u>לצורך התרשמות בלבד - להלן תשריטי דירות טיפוסיות מתוך תשריט היתר הבניה 112213</u>:

תשריט קומה 9 – נשוא חוות הדעת מהווה חלק מהדירות המסומנות (הסימון להמחשה בלבד):

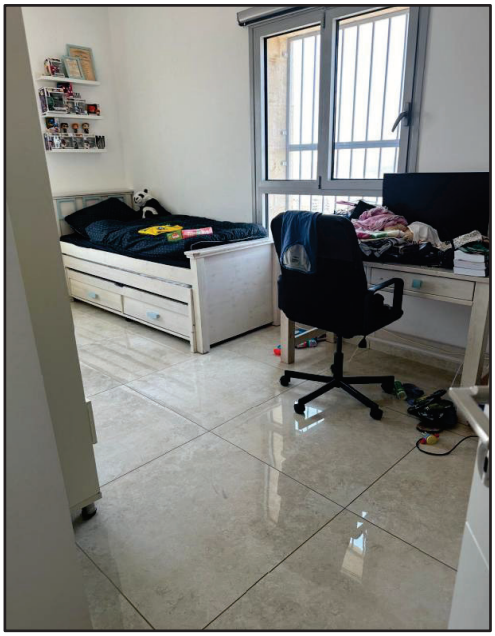


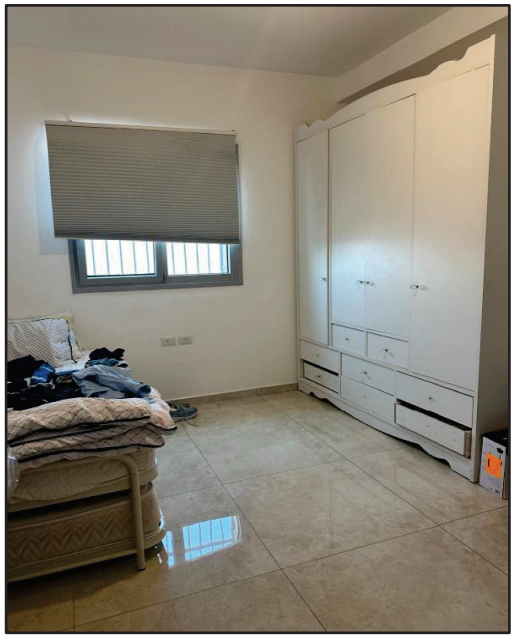
תשריט קומה 14 – נשוא חוות הדעת מהווה חלק מהדירות המסומנות (הסימון להמחשה בלבד):

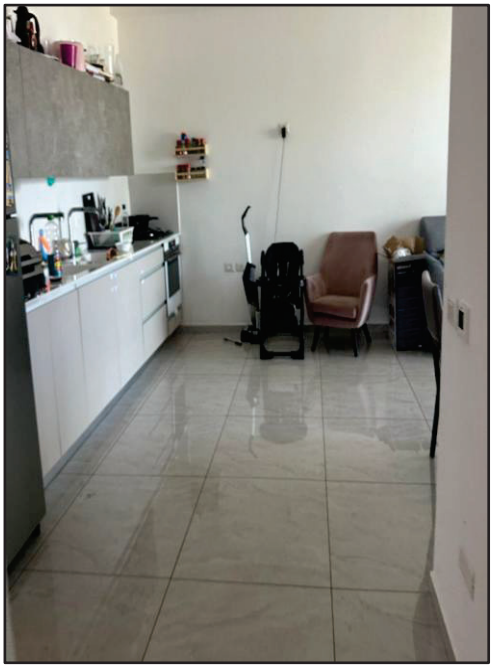


תמונות אופייניות ממועד הביקור:

<u>דירות מגורים</u>

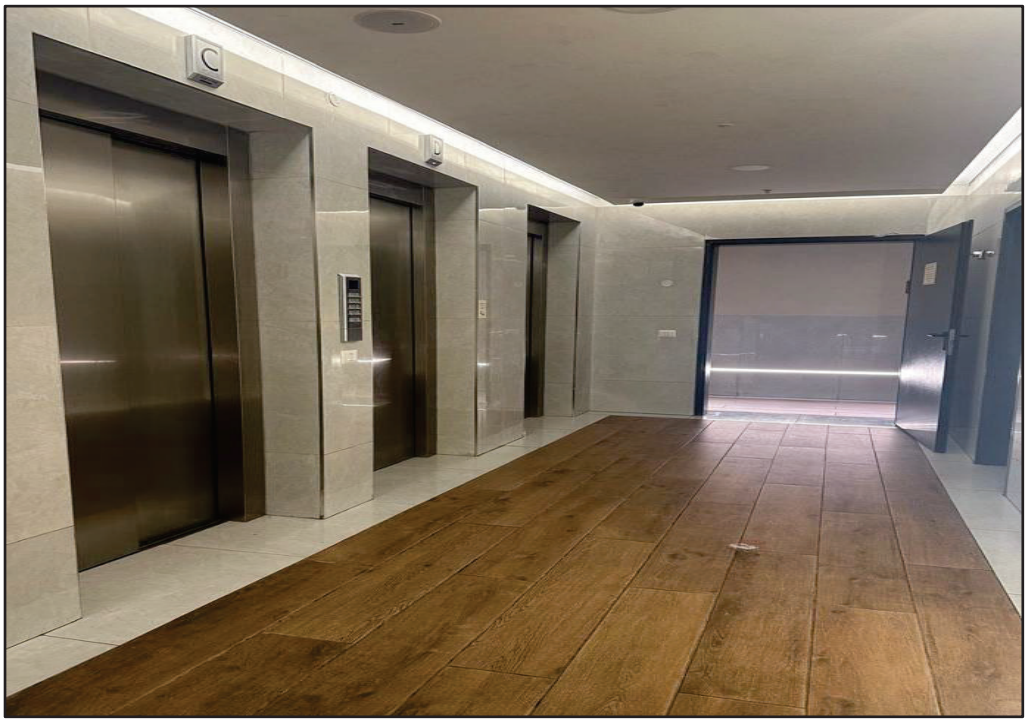




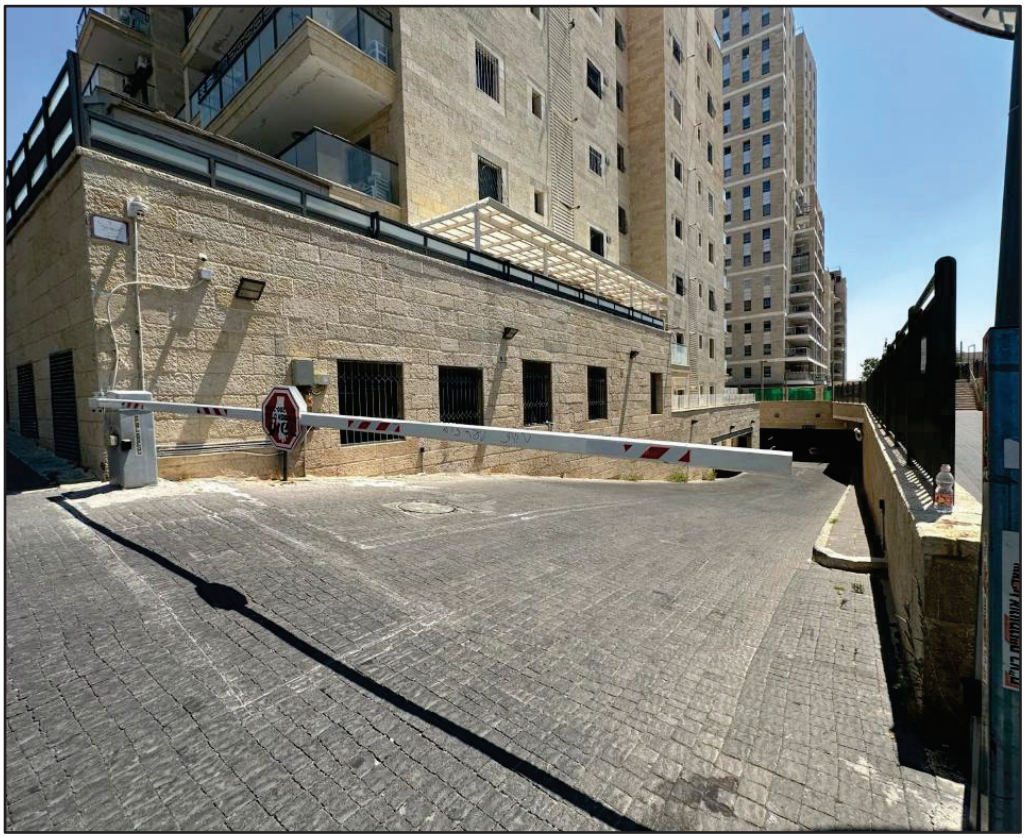




מבואה קומתית



כניסה לחניון מרחוב זילברג



2.5 רישוי

מידע מתוך תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עיריית ירושלים:

- היתר בניה מס' **60429** מתאריך 26.1.2009, להריסת מבנים, חפירה ודיפון.
- היתר בניה מס' **105965** מתאריך 7.8.2013, לתוספת חניון (למגדל עתידי), שינויים בחניון קיים ופיתוח שטח לשפ"פ.
- היתר בניה מס' **106469** מתאריך 19.12.2013, להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש למגורים, בן 18 קומות וקומה טכנית על הגג מעל 3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, סה"כ 87 יח"ד.
- היתר בניה מס' **112213** מתאריך 22.1.2018, לפיצול יח"ד ותוספת 26 יח"ד, תוספת מרפסות, שינוי במבנה הגג הטכני, סה"כ 113 יח"ד, 19 קומות על קרקעיות ו – 5 קומות תת קרקעיות.

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

קומות (*)	עיקרי במ"ר		שירות במ"ר	סה"כ בניין במ"ר	מרפסות / גג
	מגורים	גן ילדים			
18 - (-2)	11,305	113	5,354	16,772	3,234
(-3) - (-5)			2,225	2,225	
סה"כ	**11,305**	**113**	**7,579**	**18,997**	**3,234**

(*) מפלס הכניסה של הבניין הינו בקומה 2-.

3. מצב משפטי

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

3.1 רקע

- הועברו לעיוננו שני הסכמים אשר במסגרתם רכשה חברת מגוריט 20 דירות מגורים במגדל הממוקם בחלקה 264.
- החלקות 263, 264 ו-268 מהוות חטיבת קרקע רציפה עליה הוקם פרויקט 'בית וגן רזידנס' נרשמו כבית משותף, כאשר כל הדירות בחלקה 264 נרשמו על תת חלקה 83.
- במסגרת הסכם המכר, התחייב המוכר לביצוע תיקון רישום לבית המשותף כך שכל הדירות בחלקה 264 יתווספו לבית המשותף.

3.2 נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס בתים משותפים אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 20.4.2025:

נסח משותף לחלקות 268, 264 ו- 268 בגוש 30192 – בשטח קרקע רשום כולל של 9,489 מ"ר. כולל 268 תתי חלקות, קיים תקנון מוסכם.

<u>תת חלקה 83</u> – בשטח של 133.10 מ"ר במבנה מס' 3 בקומה ראשונה , הצמדות:

קנא – קומת קרקע בשטח 163.5 מ"ר; רעב – קומת קרקע בשטח 1,946 מ"ר; כמו כן, מוצמדים שטח הגג ומחסנים.

<u>בעלויות</u> – נופי בית וגן (2006) בע"מ, בשלמות.

<u>הערות</u>:

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

- רשומה הערה על יעוד המקרקעין תקנה 27, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.
- הערת אזהרה סעיף 126 לטובת מגוריט ישראל בע"מ, הערות: התחייבות מיום 18.4.2024, תיאור הנכס: 20 דירות, יחידה מס': 108, 103, 101, 100, 98, 97, 96, 95, 94, 92, 91, 89, 88, 83, 82, 77, 76, 71, 70, 65.

3.3 הסכם מכר

תמצית הסכם מכר מתאריך 18.4.2021 שנערך בין נופי בית וגן (2006) בע"מ (להלן: "**המוכרת**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הקונה**") כמפורט להלן:

המקרקעין: פרויקט למגורים על גבי חלקות 263, 264 ו -268 בגוש 30192. המוכר השלים את הקמת בניין 263 והם נרשמו כבית משותף.

הפרויקט: המוכר רשום כבעל הזכויות ביחידת משנה 263/63 בבית המשותף, לה

מוצמדים, בין היתר, כל זכויות הבניה ו'קרקע' המסומנת במסמכי הבית המשותף באותיות "רעב", עליה הקים המוכר מגדל מגורים בן כ- 113 יח"ד .

הבניין: בחלקה 264.

הממכר: רשימת דירות והצמדותיהן (מחסן וחניה) הכוללת 20 יחידות דיור, כמפורט בסעיף 2.4 לעיל.

רישום הזכויות: המוכר ירשום את הדירה על צמידותיה על שם הקונה; המוכר מתחייב לתקן את צו רישום הבית המשותף, לרבות התקנון המוסכם שנרשם, באופן שבו יתווספו לבית המשותף כל היחידות שנבנו בבניין וכן לרשום את הדירה כיחידת משנה בבית המשותף תוך 12 חודשים מהיום שנמסרה הדירה לקונה ובכפוף לכל מניעה שאינה בשליטתו של המוכר.

תמורה: 66,759,000 ₪ כולל מע"מ, בתוספת הוצאות משפטיות.

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

3.4. הסכם הקצאת מניות

תמצית הסכם מכר מתאריך 18.4.2021 שנערך בין נופי בית וגן (2006) בע"מ (להלן: "**המוכרת**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הקונה**") כמפורט להלן:

הוסכם בין הצדדים כי בהתאם להסכם המכר, במקביל לתשלום הראשון על חשבון התמורה הנקובה בהסכם המכר, מגוריט תקצה למוכרת מניות של מגוריט.

בהסכם נקבע תנאי מתלה המותנה באישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

3.5. הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

- הדירות מושכרות ל – 20 שוכרים שונים (100% תפוסה), לתקופה של כ – 5 שנים; לשוכרים קיימת אופציה לקצר את תקופת השכירות אחרי תקופה מינימלית של 12 חודשים, לא פחות מ – 90 יום מראש בהודעה בכתב למשכיר.
- נבדקו חלק מההסכמים של השוכרים ונמצאו תואמים למידע שהועבר.
- סה"כ ההכנסה השנתית הצפויה מדמי השכירות הינה כ – 2,219,772 ₪. דמי השכירות מוצמדים למדד המחירים לצרכן ומתעדכנים מדי חודש.
- בכל החוזים קיימות הוראות בדבר אי תחולת הגנת הדייר.

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות המאושרות

תכנית	י.פ.	מתן תוקף	מהות התכנית
62	687	19.7.1959	תכנית מתאר מקומית
914	800	10.11.1960	מוסד בני ברית
1042	2566	20.9.1979	שינוי לתכנית המתאר - אזור בית וגן
2022ב	2998	11.12.1983	איחוד וחלוקה בין מוסד בני ברית להולילנד
3773	3653	28.4.1989	מוסד בני ברית - איחוד וחלוקה מחדש
12087	5950	12.5.2009	שינוי יעוד ממוסד למגורים, לשצ"פ ולשפ"פ
101-0229500	7543	11.7.2017	תוספת 26 יח"ד וגן ילדים במגדל בית וגן

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת –

4.2 תכנית 12087

פורסמה לאישור בי.פ 5950 בתאריך 12.5.2009.

התכנית חלה במתחם בני ברית המהווה מתחם מגורים המקשר בין שכונת בית וגן לשכונת רמת שרת; מטרת התכנית הינה קביעת בינוי למתחם מגורים איכותי להעלאת רמת היצע המגורים בשכונות רמת שרת ובית וגן ולניצול מיטבי של הקרקע ויצירת שטח ציבורי פתוח לרווחת התושבים.

בהתאם לתשריט התכנית, נשוא חוות הדעת מסומן **כמגרש 2 בייעוד מגורים ד'.**

<u>שימושים</u> - מגורים ושימושים נלווים המשרתים את דירות המגורים, בית כנסת ומועדון דיירים.

<u>הוראות בינוי</u> - בניית מרפסות זיזיות מעבר לקוי הבנין הינה אסורה ותיחשב כסטייה נכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה;

בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות משטחים עיליים לתת קרקעיים ולהפך.

<u>מרתפים</u> – יותרו מרתפים מתחת למפלס 0.00, על חשבון שטחים עיקריים, כניסה מתוך הדירות בלבד.

<u>פרוט הוראות וזכויות בניה</u> –

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% משטח תא השטח)	מספר קומות	
			עילי		תת"ק		עילי	תת"ק
			עיקרי	שרות	שרות			
מגורים ד'	2	2,090	*11,000	4,400	6,300	55%	18	3

(*) השטחים העיקריים לא כוללים שטחי ממ"דים ושטחים למרפסות מקורות.

קטע רלוונטי מתשריט תכנית 12087:



4.3. תכנית 101-0229500

פורסמה לאישור בי.פ 7543 בתאריך 11.7.2017.

התכנית חלה על מגדל המגורים המהווה חלק ממתחם המגורים הנמצא בתחום בתכנית 12087.

מטרת התכנית הינה קביעת בינוי לתוספת בנייה למגדל בית וגן לשם תוספת יחידות דיור והרחבת יחידות דיור מאושרות, ולשם תוספת גן ילדים ברחוב משה זילברג.

בהתאם לתשריט התכנית, נשוא חוות הדעת מסומן **כמגרש 1 בייעוד מגורים ד'.**

<u>שימושים</u> - מגורים בקומות (2-) עד (18+) ושטחי שרות לנ"ל בכל הקומות ; גן ילדים בקומה 2-.

<u>טבלת זכויות בניה</u> –

מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר קומות	
		מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		עילי	תת"ק
1	2,090	10,427	4,605	(1) 991	5,326	113	(2) 19	5

(1) מתוך שטחי הבניה העיקריים הללו יוקצו לפחות 113 מ״ר עבור גן ילדים עירוני, כמפורט בהוראות תכנית מס׳ 229500 זו.

(2) לא כולל קומה טכנית.

<u>חניה</u> - החנייה תהיה ע״פ התקן התקף בעת מתן היתר הבנייה ובכפוף להוראות תכנית 12087.

<u>הפקעות לצרכי ציבור</u> – בתחום הבניין, במפלס 6.60-, יוקצה, יתוכנן וייבנה גן ילדים עם חצר תקנית צמודה לו. שטח הבנייה המירבי לגן הילדים לא יופחת מ – 128 מ״ר, מתוכם 113 מ״ר שטחים עיקריים ו – 15 מ״ר שטחי שירות. שטח חצר הגן לא יפחת מ – 150 מ״ר.

<u>הנחיות מיוחדות</u> - מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס׳ 12087, שלא שונו במפורש בתכנית זו, ממשיכות לחול ללא שינוי. מודגש כי התכנית משנה את ההוראות החלות על חלקה 264 בלבד.

תשריט תכנית 101-0229500:



5. נאותות סביבתית

5.1 איכות סביבה

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

בחוות דעת זו לא הובאו לידיעת החתומים מטה ולא הייתה לחתומים מטה סיבה לחשד לקיומם של חומרים מסוכנים בנכס, כולל וללא הגבלה - אסבסט, PCB, דליפות דלק, או כימיקלים, שנמצאים או לא נמצאים בנכס, במהלך ביצוע ההערכה. עם זאת, הנכס נמצא בסביבה תעשייתית. החתומים מטה אינם בקיאים בביצוע בדיקות לחומרים כאלה אשר נוכחותם יכולה להשפיע על שווי הנכס. האומדנים בחוות דעת זו מבוססים על ההנחה כי אין חומרים מסוכנים קיימים בנכס או בסביבתו שיכולים להשפיע על האומדנים. החתומים מטה אינם לוקחים בחשבון ואין תחת אחריותם את נושא החומרים המסוכנים או הידע הדרוש לגילויים.

5.2 עתיקות

מבדיקה שערכנו באתר האינטרנט של רשות העתיקות, עולה כי חלקה 264 בגוש 30192 נכללת בתחום אתר עתיקות מוכרז כדין וחלים עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, כמפורט להלן:

שם אתר: ירושלים, מנחת (2706/0) מספר אתר: 2706/0.

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

6. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

הנכס הנדון מהווה 20 דירות מגורים בפרויקט "בית וגן רזידנס".

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

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

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

7. גורמים ושיקולים

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה לדירות המגורים כגמורות ומוכנות לאכלוס.

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

- מיקום הפרויקט במערב העיר ירושלים, בשכונת בית וגן, בסמוך לצירים ראשיים.

הסביבה הקרובה מאופיינת בבנייה צמודת קרקע, לצד בנייני מגורים בבנייה רוויה בני 3-9 קומות ומספר מגדלי מגורים.

- שטח החלקה וצורתה.
- הפרויקט – מגדל מגורים המהווה חלק מפרויקט "בית וגם רזידנס", בן 20 קומות למגורים מעל מרתפי חניה, בנוי בבנייה חדשה בסטנדרט גבוהה.
- דירות המגורים נשוא חוות הדעת:

הנכס מהווה 20 דירות מגורים להן צמודים מקומות חניה ומחסנים.

תמהיל הדירות, שטחן, מיקומן במגדל, סטנדרט הבניה והגמר.

- רישוי – מסמכי הרישוי שאותרו בתיק הבניין.
- המצב התכנוני – בהתאם לתכניות בנין עיר מאושרות.
- המצב המשפטי – זכות להירשם כבלעים של דירות המגורים והשטחים הצמודים להן. כיום, רשומה הערת אזהרה לטובת הרוכשים על תת חלקה מס' 83 בחלקה 263 ; בחלקה נדרשים מספר הליכי רישום – תיקון רישום בית משותף ורישום הזכויות על שם הרוכשים.
- נתוני השוואה למחירי מכירה של דירות מגורים דומות מפרויקטים בסביבה הקרובה.

8. נתוני השוואה

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

להלן נתוני השוואה מתוך הפרויקט נשוא חוות הדעת:

גו"ח	תאריך	מס' חדרים	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר בנוי
30192/263 -264	17.12.2024	6	5	159	29	₪ 5,500,000	₪ 34,591
	11.12.2024	5	1	134	32	₪ 4,350,000	₪ 32,463
	4.6.2024	6	7	176	24	₪ 6,050,000	₪ 34,453
	3.4.2024	3	15	73	11	₪ 3,200,000	₪ 43,836
	7.12.2023	3	1	87	(1)	₪ 2,800,000	₪ 32,184
	9.9.2023	3	5	74	28	₪ 2,530,000	₪ 34,189
	29.6.2023	5	1	155	(1)	₪ 4,537,200	₪ 29,272

(1) לא אותרו שטחי מרפסות.

<u>היצע בפרויקט</u>:

- ברחוב משה זילברג 28 (בניין נשוא חוות הדעת) מוצעת למכירה דירת 3 חדרים בשטח של 74 מ"ר בתוספת מרפסת בשטח של 30 מ"ר, בקומה 2, כולל חניה ומחסן, תמורת 3,440,000 ₪.
- ברחוב משה זילברג (בניין נשוא חוות הדעת) מוצעת למכירה דירת 3 חדרים בשטח של 74 מ"ר בתוספת מרפסת בשטח של 30 מ"ר, בקומה 6, כולל חניה ומחסן, תמורת 3,290,000 ₪.
- ברחוב משה זילברג מוצעת למכירה דירת 6 חדרים בשטח של 160 מ"ר בתוספת מרפסת שמש, בקומה 6, תמורת 5,800,000 ₪.
- ברחוב סלמן מוצפי מוצעת למכירה דירת 4 חדרים בשטח של 115 מ"ר כולל מרפסת שמש, בקומה 5 מתוך 5, תמורת 4,999,999 ₪.
- ברחוב סלמן מוצפי מוצעת למכירה דירת 5 חדרים בשטח של 119 מ"ר בתוספת מרפסת בשטח של 12 מ"ר, בקומה 1 מתוך 8, כולל חניה ומחסן, תמורת 4,300,000 ₪.
- ברחוב סלמן מוצפי מוצעת למכירה דירת 6 חדרים בשטח של 180 מ"ר בתוספת מרפסת בשטח של 25 מ"ר, בקומה 2 מתוך 8, כולל חניה, תמורת 6,850,000 ₪.



פרויקט הולילנד – (רחוב פררה אברהם 1) פרויקט מגורים הנמצא בשלבי הקמה, כולל מגדל מגורים בן 31 קומות, בתמהיל דירות מגוון וסך הל 153 יח״ד בפרויקט.

גו״ח	תאריך	מס׳ חדרים	קומה	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר	מחיר מכירה	מחיר למ״ר בנוי
30194/91	23.1.2025	5	19	130	13	₪ 4,700,000	₪ 36,154
	31.12.2024	5	25	130	13	₪ 4,590,000	₪ 35,308
	31.12.2024	5	21	130	13	₪ 4,540,000	₪ 34,923
	31.12.2024	5	12	130	13	₪ 4,450,000	₪ 34,231
	31.12.2024	4	קרקע	108	(1)	₪ 4,140,500	₪ 38,338
	31.12.2024	5	20	130	13	₪ 4,530,000	₪ 34,846
	31.12.2024	5	11	130	13	₪ 4,440,000	₪ 34,154
	30.12.2024	5	23	130	13	₪ 4,560,000	₪ 35,077
	23.12.2024	6	31	186	(1)	₪ 13,500,000	₪ 72,581
	19.12.2024	5	9	130	13	₪ 4,420,000	₪ 34,000
	15.12.2024	4	8	110	10	₪ 3,930,000	₪ 35,727
	5.12.2024	6	20	147	13	₪ 4,982,000	₪ 33,891
	28.11.2024	5	1	123	13	₪ 4,297,000	₪ 34,935
	30.9.2024	4	28	130	13	₪ 4,105,000	₪ 31,577
	29.9.2024	6	17	147	13	₪ 4,954,000	₪ 33,701
	29.9.2024	5	17	130	13	₪ 4,464,000	₪ 34,338
	26.9.2024	6	27	147	13	₪ 5,051,900	₪ 34,367
	26.9.2024	5	4	130	13	₪ 4,314,375	₪ 33,188
	23.9.2024	6	23	147	13	₪ 5,012,700	₪ 34,100
	9.9.2024	5	8	130	13	₪ 4,375,700	₪ 33,659
	8.9.2024	5	29	130	13	₪ 4,581,500	₪ 35,242
	29.8.2024	4	4	108	13	₪ 3,944,500	₪ 36,523
	27.8.2024	6	5	130	13	₪ 4,356,000	₪ 33,508
	27.8.2024	4	7	110	10	₪ 3,953,625	₪ 35,942
	25.8.2024	4	6	108	13	₪ 3,964,000	₪ 36,704
	22.8.2024	3	17	81	10	₪ 3,503,499	₪ 43,253
	23.7.2024	5	7	130	13	₪ 4,365,900	₪ 33,584
	20.6.2024	5	3	130	12	₪ 4,125,000	₪ 31,731



<u>סביוני רמת שרת פרימיום</u> – ממוקם ברחוב קדיש לוז 1, הפרויקט הכולל 2 מגדלי מגורים בני 17 קומות מעל קומת מסחר ובניין בבינוי מרקמי של 7 קומות.

גו"ח	תאריך	מס' חדרים	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר בנוי
30193/117	23.2.2025	5	6	118	12	₪ 4,731,999	₪ 40,102
	10.2.2025	3	1	79	11	₪ 3,318,000	₪ 42,000
	31.12.2024	4	1	97	(1)	₪ 4,750,000	₪ 48,969
	31.12.2024	3.5	2	86	12	₪ 3,599,000	₪ 41,849
	26.12.2024	4	1	97	(1)	₪ 4,840,000	₪ 49,897
	9.12.2024	5	13	118	12	₪ 4,700,000	₪ 39,831
	3.12.2024	5	2	118	12	₪ 4,389,998	₪ 37,203
	25.11.2024	4	10	97	13	₪ 4,019,999	₪ 41,443
	25.11.2024	5	6	121	12	₪ 4,299,998	₪ 35,537
	6.10.2024	3.5	7	86	12	₪ 3,960,999	₪ 46,058
	22.9.2024	3	9	85	12	₪ 3,599,998	₪ 42,353
	27.8.2024	4	5	97	13	₪ 4,059,998	₪ 41,856
	21.8.2024	3	9	80	12	₪ 3,550,000	₪ 44,375
	28.7.2024	4	9	97	13	₪ 4,029,999	₪ 41,546
	17.7.2024	5	15	118	12	₪ 4,749,999	₪ 40,254
	9.7.2024	4	4	97	13	₪ 3,710,000	₪ 38,247
	30.6.2024	4	15	97	13	₪ 4,049,999	₪ 41,753
	30.6.2024	4	12	97	13	₪ 4,000,000	₪ 41,237
	30.6.2024	4	11	97	13	₪ 4,000,000	₪ 41,237
	30.6.2024	4	10	97	13	₪ 3,643,199	₪ 37,559
	20.5.2024	4	3	97	13	₪ 3,890,668	₪ 40,110
	12.5.2024	4	9	97	13	₪ 3,816,999	₪ 39,351
	2.5.2024	4	5	97	13	₪ 3,688,901	₪ 38,030

9. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

סוג דירה	שטח במ״ר	שווי למ״ר
דירת 3 חדרים	74	₪ 39,000
דירת 5 חדרים	132	₪ 32,250
דירת 6 חדרים	153	₪ 32,500
דירת 6 חדרים	161	₪ 32,000

השווי מגלם מרפסת שמש / שרות ומרפסת סוכה בתלוי במיקומה, מקומות חניה ומחסנים.

<u>אומדן שווי הדירות</u>:

מס״ד	מס׳ דירה (1)	קומה	מס׳ חדרים	שטח פלדלת במ״ר	מרפסת שמש במ״ר	מרפסת שרות במ״ר	שווי כולל מע״מ
1	65	9	6	161	16	10	₪ 5,490,000
2	70	9	6	161	16	11	₪ 5,500,000
3	71	10	6	161	13	10	₪ 5,430,000
4	76	10	6	161	13	11	₪ 5,450,000
5	77	11	6	153	18	10	₪ 5,360,000
6	82	11	6	153	18	11	₪ 5,370,000
7	83	12	6	153	14	10	₪ 5,300,000
8	88	12	6	153	14	11	₪ 5,310,000
9	89	13	6	153	11	10	₪ 5,240,000
10	91	13	5	132	11	11	₪ 4,530,000
11	92	13	5	132	11	10	₪ 4,530,000
12	94	13	6	153	11	11	₪ 5,250,000
13	95	14	6	153	7	10	₪ 5,170,000
14	96	14	3	74	15		₪ 3,250,000
15	97	14	5	132	8	11	₪ 4,480,000
16	98	14	5	132	8	10	₪ 4,470,000
17	100	14	6	153	7	11	₪ 5,180,000
18	101	15	6	153	7	3	₪ 5,140,000
19	103	15	5	132	8	11	₪ 4,490,000
20	108	15	6	153	7	7	₪ 5,170,000
סה״כ				**2,904**	**235**	**189**	**₪ 100,110,000**

(1) בהתאם להסכם המכר ותשריטי מכר שהועברו לעיוננו.

<u>רגישות</u>

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

-5%	-	5%
₪ **32,748**	₪ **34,472**	₪ **36,196**
₪ 95,104,500	₪ **100,110,000**	₪ 105,115,500

10. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי 20 דירות נשוא השומה כגמורות ומכונות לאיכלוס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **100,110,000** ₪.

הערות:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 31.3.2025.

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

11. נתונים נוספים

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

ב. הנכס הוערך בשלוש השנים האחרונות, כמפורט להלן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי	מעריך השווי
30.6.2024	דוחות כספיים	96,390,000 ₪	החי"מ
31.12.2023	דוחות כספיים	91,450,000 ₪	ברק פרידמן ושות'
30.6.2022	דוחות כספיים	91,450,000 ₪	

ג. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.3.2025 בשווי של 96,390,000 ₪.

12. הצהרות

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

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

בכבוד רב,

שמאי מקרקעין
דניאל רובינזון
רשיון מס' 1929
REAL ESTATE APPRAISER

דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין
גיל בר לב
רשיון מס' 1746

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

3.4.2025

מספרנו: 3219

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

117 דירות מגורים ושטחי מסחר

חלקה 71 בגוש 7073

שדרות ירושלים 131-129, תל אביב – יפו

מטרת חוות הדעת

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

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

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

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

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 16.3.2025.

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

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

ד. התקבל מכתב שיפוי ממזמין חוות הדעת.

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 31.3.2025.

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

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

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

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

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

עיסוק: **שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1746.**

<u>השכלה:</u>

-2009 שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

<u>ניסיון:</u>

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

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

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

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

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

השכלה:

-2013 שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

ניסיון:

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

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

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

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

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

מהות הנכס:	117 יח״ד בפרויקט מגורים מעל קומת מסחר ומרתף חניה בן 3 קומות
כתובת:	שדרות ירושלים 129-131, תל אביב – יפו
גוש:	7073
חלקות:	71
שטח קרקע רשום:	2,220 מ״ר
זכויות (1):	בעלות פרטית

(1) חברת מנרב פרויקטים בע״מ (להלן: ״**המוכרת**״) בעלת הזכויות במקרקעין. לחברת מגוריט ישראל בע״מ, זכות חוזית להירשם כבעלים פרטים מתוקף הסכם מכר.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 25.3.2025 ע"י דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין.

2.1 תיאור הסביבה

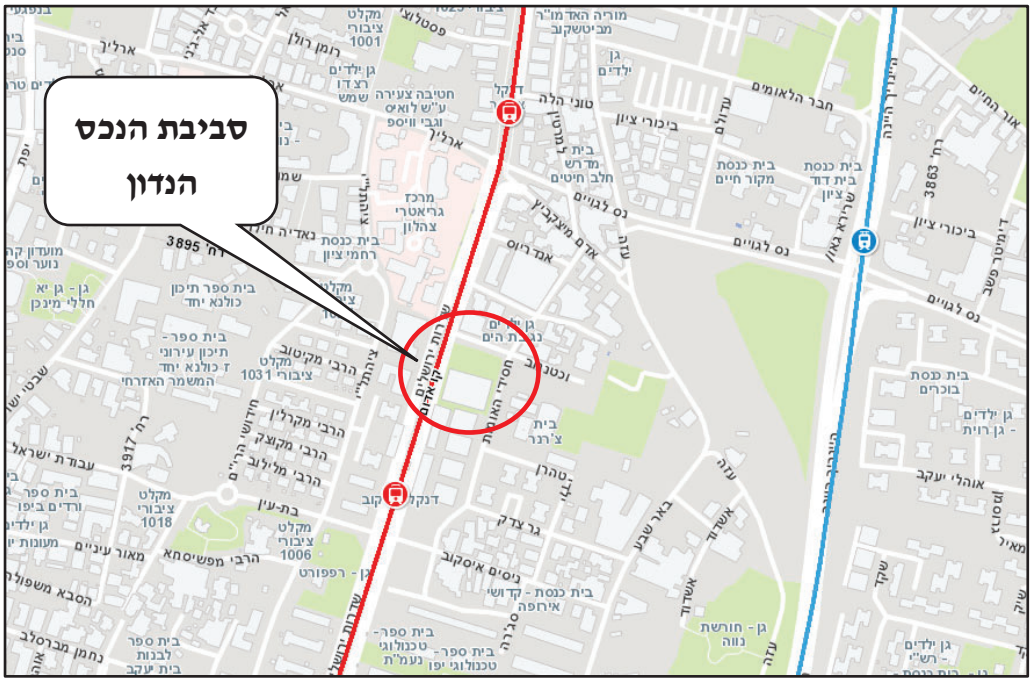
מזרח העיר יפו, שכונת מכללת יפו תל אביב ודקר, בחלק הממוקם על שדרות ירושלים ממזרח, מצפון לרחוב ניסים איסקוב, ממערב לרחוב חסידי אומות העולם ומדרום לרחוב וכטנגוב.

הסביבה הקרובה מאופיינת בשימושי מגורים בבניינים בני 3-6 קומות בבניה ותיקה, לצד בניינים מחודשים וחדשים, שטחי מסחר ומבני ציבור.

שדרות ירושלים, שדרה ארוכה החוצה את יפו מצפון לדרום ומהווה ציר תנועה ראשי דו סטרי ובמרכזה ציר הרכבת הקלה – 'הקו האדום', ראשיתה ברחוב יחזקאל קויפמן לחופה הדרומי של תל אביב ומסתיימת בשדרות העצמאות בסמוך לחוף הים של בת ים; רחוב חסידי אומות העולם, צדדי, דו סטרי, מחבר בין רחוב אדם מיצקביץ מצפון לרחוב ניסים איסקוב מדרום.

בסביבה הקרובה, בתי ספר, גני ילדים, גינות ציבוריות, מרכזי ספורט, מכללה אקדמית תל אביב יפו ועוד. ובמרחק הליכה אצטדיון בלומפילד, שוק הפשפשים, חוף הים ועוד.
הגישה לאזור נוחה לאור הקרבה לנתיבי איילון מכיוון דרום מזרח וכן תחנות 'איסקוב' ו – 'ארליך' של הקו האדום של הרכבת הקלה. בנוסף, תחנת נס לגויים של קו M2 של המטרו.
החניה בתחומי המגרש וקיימת מצוקת חנייה. הפיתוח הסביבתי מלא.

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



2.2. תיאור החלקה

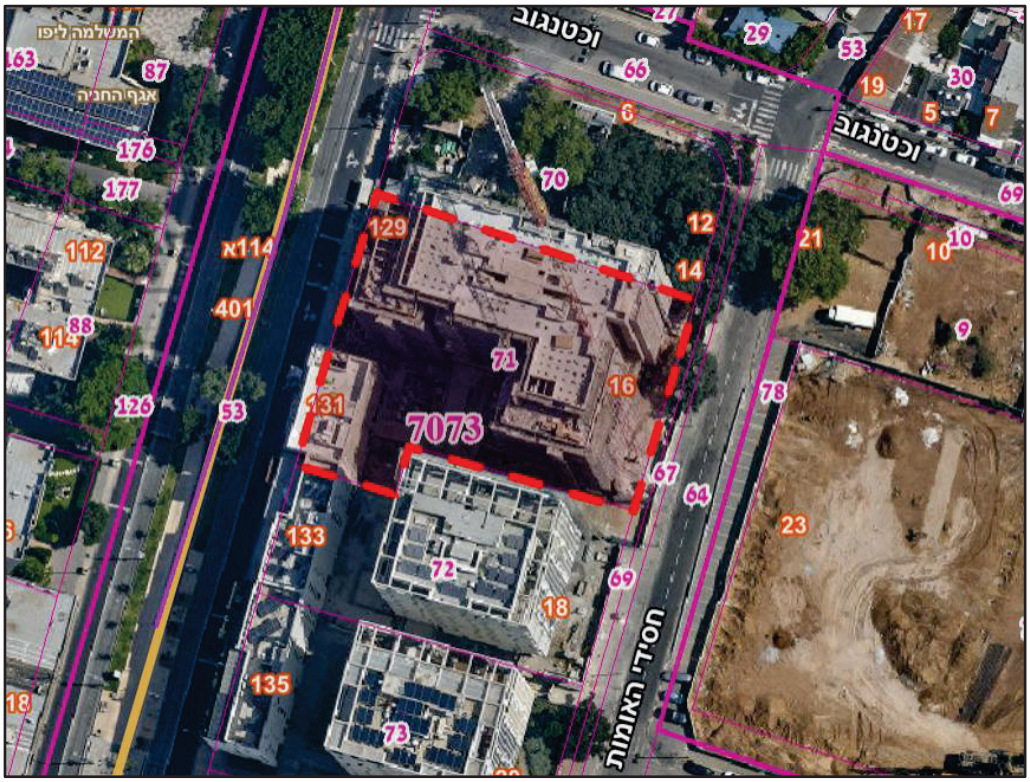
חלקה 71 בגוש 7073, בשטח קרקע רשום של 2,220 מ״ר, צורתה אי רגולרית, פני הקרקע מישוריים.

לחלקה 2 חזיתות - חזית מערבית לשדרות ירושלים ; חזית מזרחית - לרחוב חסידי האומות.

בהתאם לתכנית 2727, מסומנת רצועה בשטח של כ – 140 מ״ר בחזית החלקה לשדרות ירושלים, כקולונדה בה תובטח לציבור מעבר להולכי רגל. בגין יעוד זה נרשמה הערה בנסחי הרישום על זיקת הנאה.

על החלקה פרויקט מגורים עם חזית מסחרית, בשלבי הקמה מתקדמים, כמפורט להלן.

תשריט החלקה על רקע תצ״א מתוך אתר ה- GIS של עת״א (הסימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות</u>:

מערב - חזית לשדרות ירושלים.

מזרח - חזית לרחוב חסידי האומות ומעברו חלקה 77 ועליה בניה בשלבי בניה של קאנטרי קלאב - 'בית צ'רנר'.

צפון - צלע לחלקה 70, ביעוד שצ״פ, ומעברה רחוב וכטנגוב.

דרום - צלע לחלקה 72 ועליה בניין מגורים חלק מפרויקט 'יפו בשדרה'.

2.3. תיאור הפרויקט והבניינים

הפרויקט מהווה למעשה את המחצית הצפונית ממתחם "חסידי אומות העולם", מתחם מגורים אשר נקבע בתכנית תא/מק/2727 – המחצית הדרומית ידועה כפרויקט "יפו בשדרה".

הפרויקט כולל 2 בניני מגורים בני 5 קומות ו – 12 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומעל שלוש קומות מרתף משותפות, סה"כ 117 יח"ד בתמהיל מגוון.

<u>בניין א' (נמוך)</u> -

בניין מגורים בחזית לשד' ירושלים, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מסחר חלקית, סה"כ 9 יח"ד (2 דירות בקומה טיפוסית).

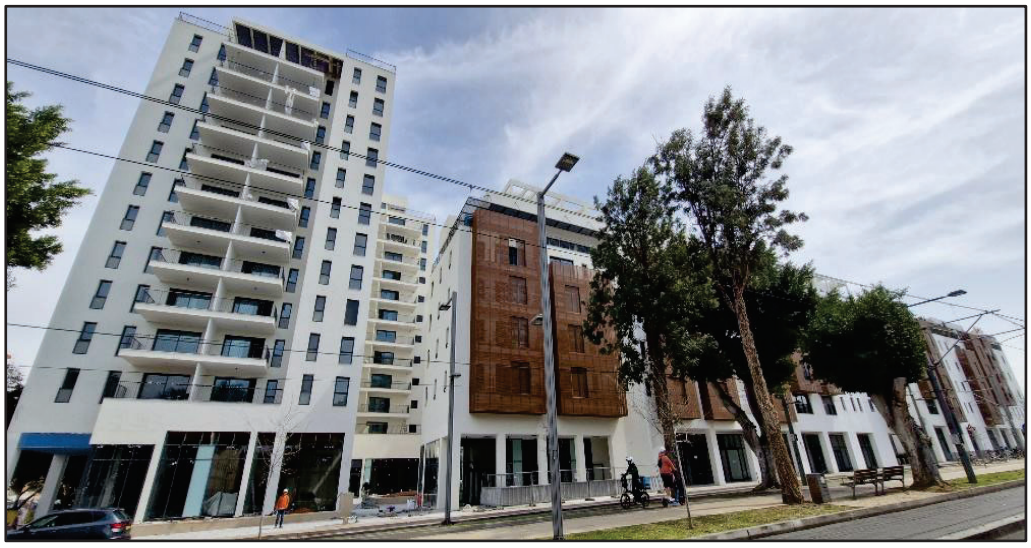
הכניסה הראשית לבניין בחזית שדרות ירושלים וכניסה נוספת מעורף הבניין. הגישה לקומות המגורים באמצעות פיר מעלית וחדר מדרגות המקשרים בין כל קומות הבניין.

<u>בניין ב' (גבוה)</u> -

בניין מגורים בעורף החלקה, בן 11 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מסחרית הכוללת קולנדה בחזיתות לרחובות, סה"כ 108 יח"ד (10-8 יח"ד בקומה טיפוסית).

הכניסה הראשית לבניין דרך שביל מרוצף משדרות ירושלים, הממוקם בצדו הדרום מערבי של הבניין, המוביל ללובי הכניסה למגורים. כניסה נוספת מהחזית הצפונית המובילה לחדר מדרגות. הגישה לקומות המגורים באמצעות פירי מעליות וחדרי מדרגות המקשרים בין כל קומות הבניין.

<u>חזית הבניינים - שדרות ירושלים</u>



2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

הבניינים כוללים 117 יח"ד בתמהיל מגוון של דירות בנות 2-5 חדרים, ביניהם דירות טיפוסיות ופנטהאוזים.

הערות לנתוני הטבלה:

א. שטחי הדירות - השטחים הינם שטחי מכר. קיימים הפרשים קטנים ביחס לשטחי הרישוי לאור הבדלים בהנחיות למדידה.

ב. מקומות חניה – לכל דירה הוצמד מקום חניה תת קרקעי.

בניין א'; 9 דירות –

טיפוס	קומה	סוג	מס' יח"ד	שטח פלדלת ממוצע במ"ר	שטח מרפסת/ גג במ"ר
B10	1-4	דירת 2 חד'	4	60	6
B9		דירת 3 חד'	4	82	6
B11	5	דירת 3 חד'	1	77	66
סה"כ			**9**	**643**	**114**

בניין ב'; 108 דירות –

טיפוס	קומה	סוג	מס' יח"ד	שטח פלדלת ממוצע במ"ר	שטח מרפסת/ גג במ"ר
A3-B	2	דירת 2 חד'	1	53	74
B2-B		דירת 3 חד'	1	79	33
B1-B		דירת 3 חד'	1	73	23
A1-W	2-9	דירת 2 חד'	8	47	12
A1-E		דירת 2 חד'	8	47	13
C2		דירת 4 חד'	6	105	12
A2		דירת 2 חד'	8	51	11
B3		דירת 3 חד'	8	74	14
A3		דירת 2 חד'	7	53	12
C2-B	7, 9	דירת 4 חד'	2	103	12
C1	2-12	דירת 4 חד'	11	102	12
D1		דירת 5 חד'	11	133	13
B2	3-12	דירת 3 חד'	10	79	9
B1		דירת 3 חד'	10	73	12

טיפוס	קומה	סוג	מס' יח"ד	שטח פלדלת ממוצע במ"ר	שטח מרפסת/ גג במ"ר
A4	10-12	דירת 3 חד'	3	75	14
C3		דירת 5 חד'	3	123	11
A5		דירת 2 חד'	3	51	11
D3		דירת 5 חד'	3	130	12
PT1	13	דירת 4 חד'	1	124	58
PT2		דירת 5 חד'	1	121	80
PT3		דירת 5 חד'	1	125	137
PT4		דירת 4 חד'	1	110	46
סה"כ			**108**	**8,876**	**1,648**

<u>תיאור קומות המרתף המשותפות</u>

3 קומות מרתף בשטח ברוטו כולל של כ - 5,160 מ"ר, הכוללות 127 מקומות חניה לרכב פרטי, 2 מקומות חניה תפעולית, 15 מקומות חניה לאופנועים, 119 מקומות חניה לאופניים, חדר שנאיים וחללים טכניים

<u>תיאור כללי של הדירות בבניין</u>

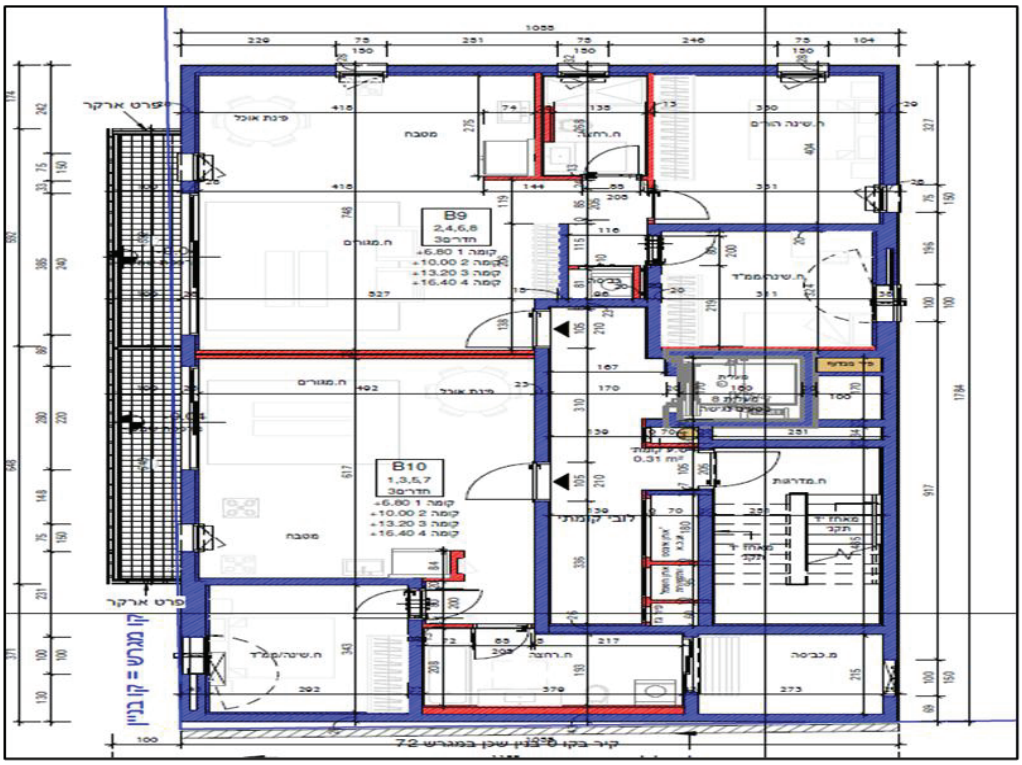
בחלוקה כללית לסלון ממנו יציאה למרפסת שמש, מטבח, חדרי רחצה הכוללים שירותים ואמבטיה, חדר שירותי אורחים, חדרי שינה בהתאם לתמהיל הדירות לרבות חדר מאסטר הכולל חדר שירותים ומקלחת צמודים וכן ממ"ד.

<u>סטנדרט הבנייה והגמר לדירות</u>

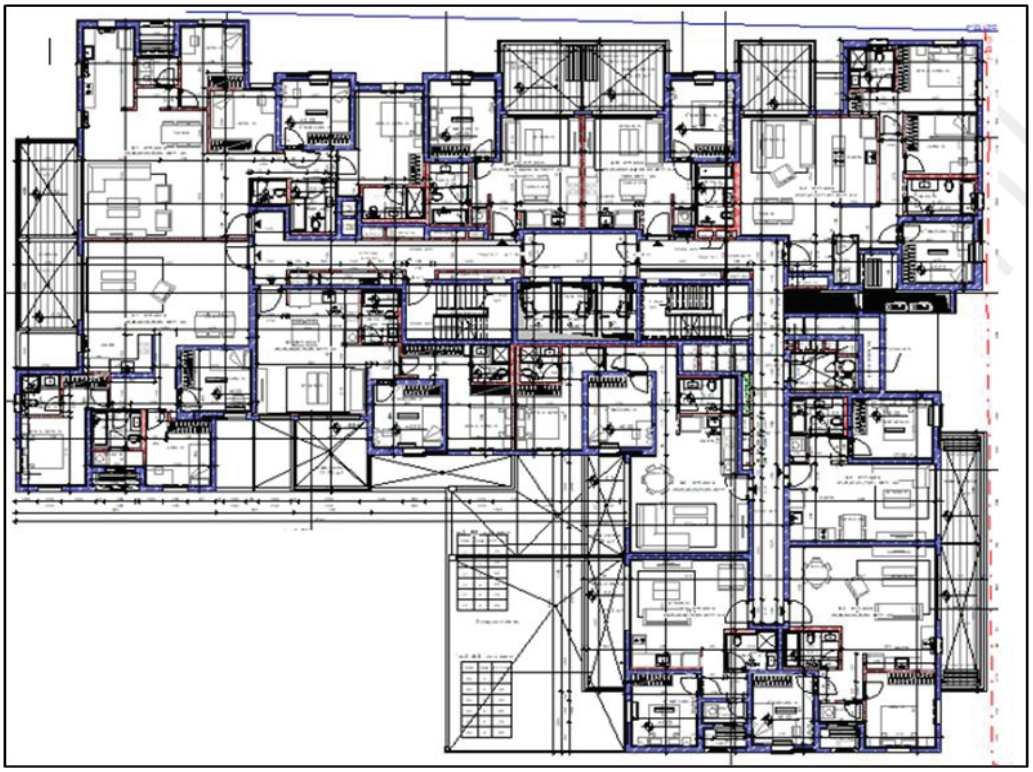
סטנדרט הבניה כולל, בין היתר, ריצוף גרניט פורצלן 60X60, חלונות במסגור אלומיניום, דלת כניסה מתכת בטחון, דלתות עץ בחדרים, בחדרים תריס גלילה חשמלי + ידני, במטבח - ארונות מטבח, משטח עבודה מאבן קיסר (מלאכותית) או אבן טבעית, בחדרי רחצה – ריצוף וחיפוי קרמיקה סוג א' ; מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי ועוד.

להלן לצורך התרשמות, תשריטי הדירות בקומות הטיפוסיות מתוך תכניות ההיתר –

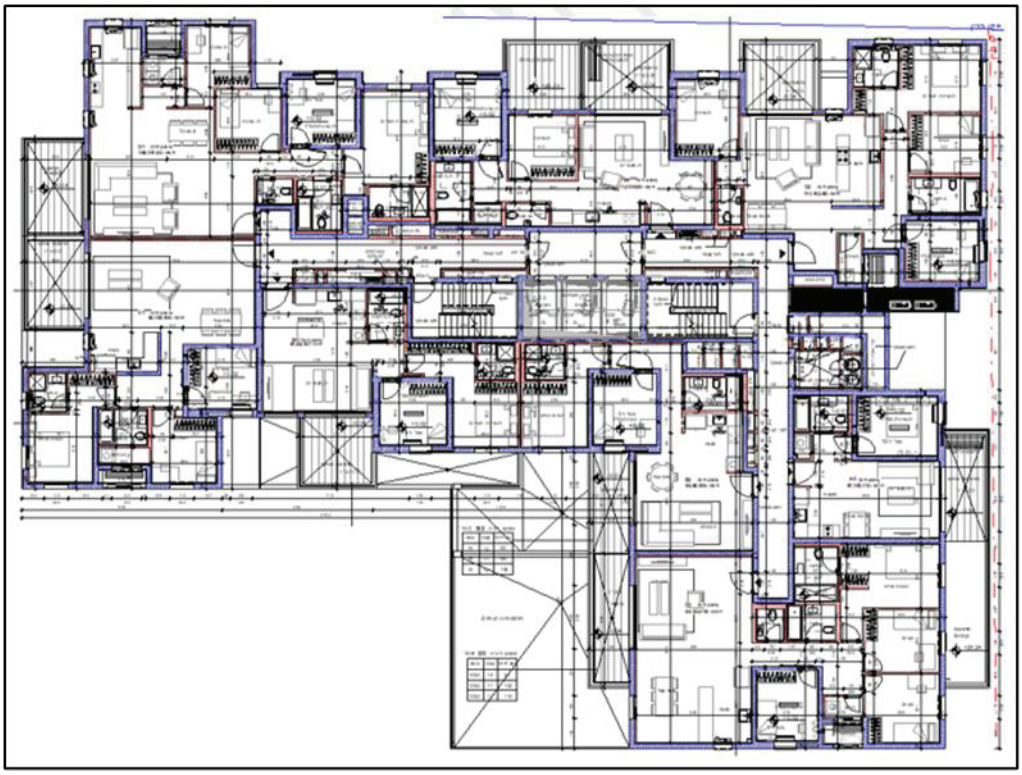
<u>בניין א' – תשריט קומה טיפוסית קומות 1-4 (2 דירות בקומה)</u>



<u>בניין ב' - תשריט קומה טיפוסית 3-6, 8-9 (10 דירות בקומה)</u>



בניין ב' - תשריט קומה טיפוסית 12-10 (8 דירות בקומה)

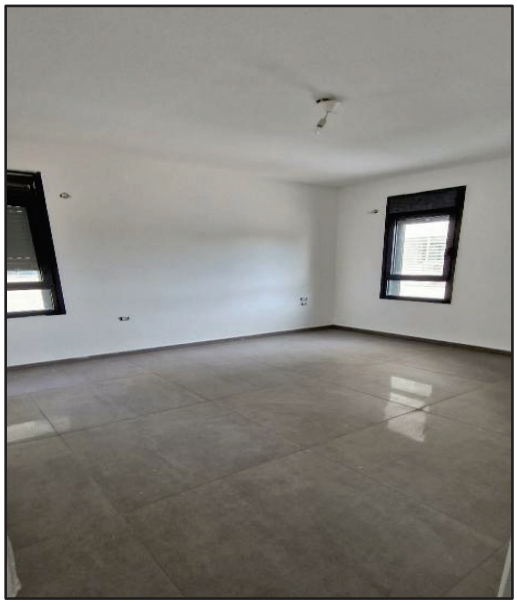


תמונות אופייניות:

דירות המגורים









2.5 שטחי מסחר

בנוסף לדירות המגורים, נשוא חוות הדעת כולל שטחי מסחר בקומת הקרקע של הבניינים בהיקף של כ – 515 מ״ר (שטחי מכר).

שטחי המסחר בחלוקה ליחידה מסחרית בחזית לשדרות ירושלים ו – 6 יחידות בעורף הפרויקט בחשיפה לרחבה המשותפת לבניינים ובחזית לשצ״פ הסמוך מצפון.

מפרט – בהתאם להסכם המכר, מפרט השטחים המסחריים ברמת מעטפת (מספקת לקבלת

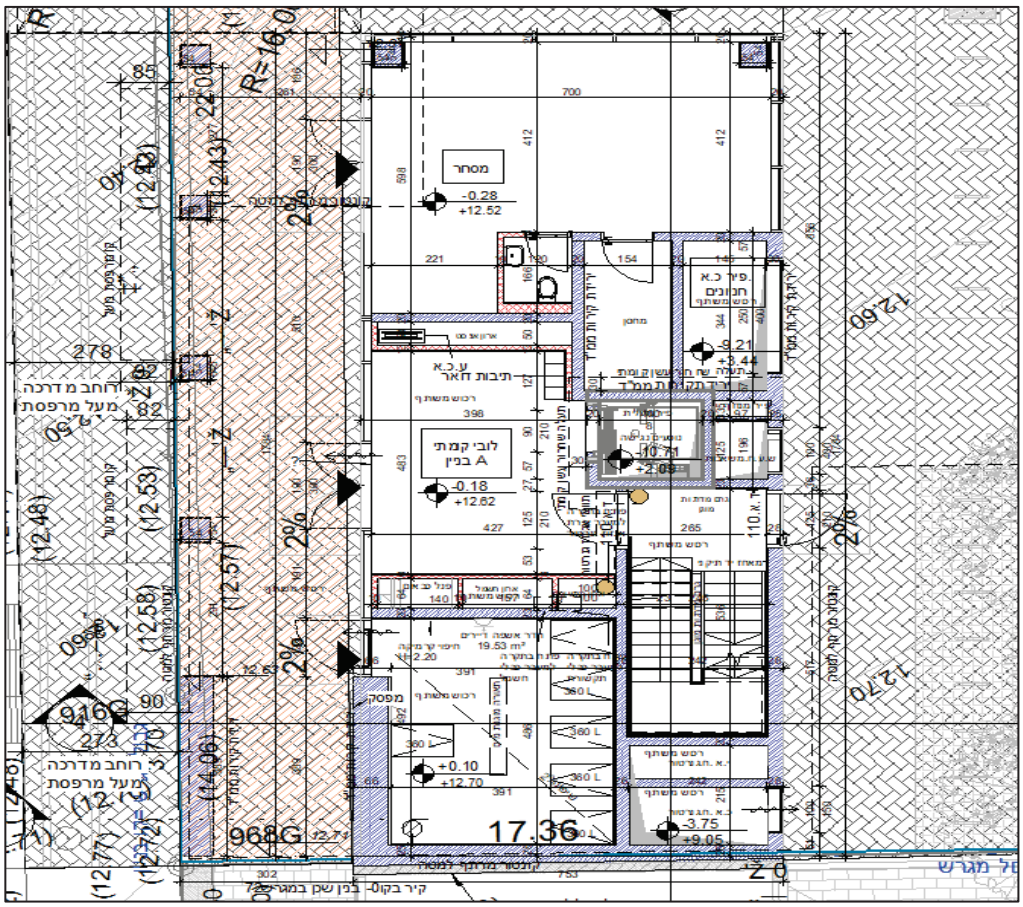
טופס 4) ובמינימום גובה של 5 מטר.

<u>להלן ריכוז שטחי מכר של יחידות המסחר –</u>

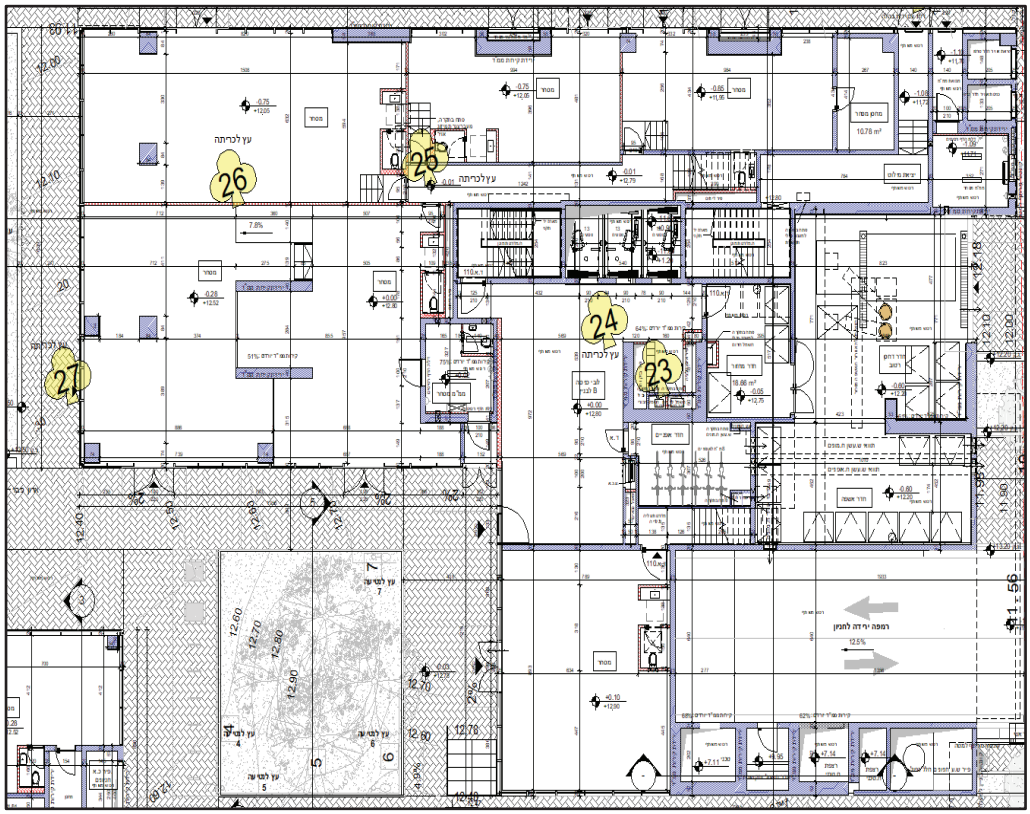
קומה	מס' יחידה	שטח מכר במ"ר
קרקע	1	40
	2	79
	3	168
	4	101
	5	50
	6	34
	7	43
סה"כ		**516**

תשריט שטחי המסחר מתוך היתר הבניה לפרויקט:

<u>בניין א'</u>



בניין ב'



תמונות אופייניות



2.6. רישוי

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

היתר מס' **16-0878** מתאריך 18.9.2016 עבור הריסת 2 מבנים קיימים במגרש, בני קומה אחת, בחזית הקדמית לשדרות ירושלים.

היתר מס' **19-0966** מתאריך 31.1.2021 עבור חפירה ודיפון בתחום המגרש לעומק של כ – 12 מ', לטובת מרתפים עתידיים. הקמת עוגנים זמניים לכיוון המגרשים הסמוכים.

היתר מס' **220263** מתאריך 30.5.2022 להקמת 2 בניינים כחלק ממתחם "חסידי האומות", למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ושטח הסמוך בין העמודים כלפי החזית לרחוב (קולונדה), עם סך הכל 117 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף משותף.

3 קומות מרתף משותפים – חניון ברמת שירות 2 הכולל סידור 127 מקומות חניה לרכב פרטי, 2 מקומות חניה תפעולית, 15 מקומות חניה לאופנועים, 119 מקומות חניה לאופניים, חללים טכניים וחדר שנאיים.

בניין א' – חזית לשדרות ירושלים, בן 5 קומות ובניה חלקית על הגג, עבור 9 יח"ד.

בניין ב' – חזית לרחוב חסידי האומות, בן 12 קומות ובניה חלקית על הגג ועם שטח מקורה בין העמודים בקומת הקרקע לכיוון החזית לרחוב ולעורף ובצד הצפוני של הבניין, סך הכל 109 יח"ד.

ריכוז שטחי הבניה ל – 2 הבניינים:

בניין	מס' קומות	מס' יח"ד	שטח מגורים עיקרי במ"ר	שטח מסחר עיקרי במ"ר	שטח שירות עילי במ"ר	שטח מרפסות במ"ר	שטח תת"ק משותף במ"ר
א	5	9	639	39	302	118	5,159
ב	12	108	8,865	444	1,855	1,659	
סה"כ		**117**	**9,504**	**483**	**2,157**	**1,777**	**5,159**

<u>הערה</u>: בבניין ב', דירות מספר 14, 15, 22, 23, 32, 33, 42, 43, 52, 53, בקומות 6-2, מיועדות לשם סיוע בפתרון מצוקת הדיור לתושבי ת"א - יפו (לבני המקום).

היתר הבניה כולל הקלות בניה כדלקמן –

- תוספת 18 יחידות דיור נוספות מעבר ל – 99 יחידות הדיור המותרות בהתאם לתקנות שבס.
- תוספת שטחי בניה במסגרת 20% מכוח הוראות 'כחלון' (כ – 1,755 מ"ר) הנדרשת למימוש הצפיפות הנ"ל.

היתר מס' **24-2810** מתאריך 21.1.2025 עבור חידוש היתר מס' 22-0263 לתקופה של 3 שנים מתאריך 30.5.2025 עד לתאריך 30.5.2028, בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

3. מצב משפטי

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

3.1. נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 30.3.2025:

<u>חלקה 71 בגוש 7073</u> בשטח קרקע רשום של 2,220 מ"ר.

בעלות – מנרב פרויקטים בע"מ, בשלמות.

<u>הערות</u> –

- משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום, הלווה מנרב פרויקטים בע"מ, על הנכס בשלמותו.
- הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו; הערות: בהתאם לבקשה מיום 5.11.2022 , השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע ירוק מקוקו יועדו לשמש את כל בעלי הדירות ויהוו רכוש משותף.

דירות מס' 14, 15, 22, 23, 33, 42, 43, 52, 53 בבניין ב' מיועדות לשם סיוע פתרון מצוקת הדיור לתושבי ת"א-יפו (לבני מקום) בהתאם לסעיף 10.1 ב(2) בתכנית הראשית.

השטח המסומן בצבע כחול מקוקו בתחום המגרש מיועד לשמש לזיקת הנאה לציבור הרחב.

<u>זיקת הנאה</u> – חלקה כפופה, זכות מעבר להולכי רגל בשטח של 140.3 מ"ר מסומן באות א' וצבוע בצבע כתום בקומת הקרקע, לטובת הציבור.

3.2. הסכמי מכר

תמצית הסכם מכר מיום 29.12.2019 ותוספות להסכם מתאריכים 29.3.2020 ו – 30.8.2022 אשר נחתמו בין מגוריט ישראל בע"מ (להלן "**הרוכש**") לבין מנרב פרויקטים בע"מ (להלן: "**החברה**") ובתוספת השניה מול איי.סי.אר ישראל קנדה ראם החזקות (לשעבר מנרב פרויקטים; להלן "**החברה**"):

המקרקעין:	חלקה 71 בגוש 7073, מגרש 106 לפי תכנית מפורטת 2727 – "מתחם חסידי אומות העולם", בשד' ירושלים 129 – 131, בתל אביב יפו.
הפרויקט:	2 בנייני מגורים (בניין A (א) בן 5 קומות ובניין B (ב) בן 12 קומות) ובהם לא פחות מ – 99 יח"ד, עם שטחי מסחר בקומת הקרקע מעל מרתפי חניה ומחסנים (כמפורט בנספח 1).
הממכר:	הפרויקט, המקרקעין והבניינים שיבנו עליהם.
הדירות הנוספות:	ככל שתאושר למעלה מ – 99 יח"ד בפרויקט או ככל שיאושר התכנון לפי נספח 3.2 לחוזה, קרי 117 יח"ד (תוספת של עד 18 יח"ד נוספות), מוסכם בין הצדדים כי הדירות הנוספות יחשבו כחלק בלתי נפרד

	מהממכר וכי הרוכש ירכוש את כל הדירות הנוספות, ללא יוצא מן הכלל. ב – 30.5.2022 התקבל היתר בנייה מלא לבניית הדירות בפרויקט. ב – 30.8.2022 נחתמה תוספת להסכם לרכישת הדירות הנוספות האמורות.
ערבויות:	לפי חוק הבטחת השקעות וכמקובל אצל הבנק.
מועד מסירה צפוי:	עד 36 חודשים לאחר קבלת היתר הבניה לבניית הפרויקט, לא יאוחר מ- 48 חודשים מיום חתימת הסכם זה.
התמורה:	218,803,419 ₪ בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה למדד. בנוסף, עבור כל יח"ד ישולם 5,019 ₪ בתוספת מע"מ, בגין הוצאות משפטיות של החברה (כולל הדירות הנוספות).
התמורה הנוספת:	בתמורה לדירות הנוספות, ישלם הרוכש סה"כ 43,809,00 ₪ כולל מע"מ עבור כל מ"ר במסגרת הדירות הנוספות, לרבות הצמדותיהן (לפי 1,460.30 מ"ר שהתווספו לפרויקט עקב תוספת הדירות הנוספות).
מיסים:	כל צד יישא במיסים החלים עליו על פי דין.

3.3. אישורים מעורכי הדין של הפרויקט

התקבל מכתב מתאריך 29.4.2025 מחברת אי.סי.אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ המאשר כי:

- חברת מגוריט רכשה בתאריך 29.12.2019 , דירות מגורים ושטחי מסחר שנבנו במסגרת הפרויקט שיוקם במקרקעין הידועים כחלקה 71 בגוש 7073, מגרש 106 לפי תב"ע 2727.
- הזכויות במקרקעין משועבדות לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ, בהתאם להסכם ליווי בנקאי לפרויקט.
- נכון למועד זה, הרוכש טרם שילם את מלוא התמורה בגין רכישת הנכס, נותר לו לשלם סך של 51,249,406 ₪ (ללא מע"מ) כאשר סכום זה אינו כולל הפרשי הצמדה ו/או ריביות פיגורים וכיוצ"ב.
- טרם נרשמו זכויות הרוכש בלשכת רישום המקרקעין.
- בנוסף קיימות חבות בתשלום חלק יחסי בהוצאות ואגרות רישום הבית המשותף ועל חלק יחסי בהוצאות הכרוכות ברישום הנכס כיחידה נפרדת בבית משותף אשר יגבו עד סמוך לפני מועד רישום הזכויות בנכס על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, לאחר רישום הבניין בו מצוי הנכס כבית משותף.
- רישור זה אינו מתייחס לשעבודים ו/או לעיקולים נוספים ו/או לזכויות צדדים שלישיים לגבי הנכס, ככל שקיימים כאלה, ואשר לא נרשמו בתיקינו.

4. נתוני תכנון

המידע בפרק זה מבוסס על אתר האינטרנט ההנדסי של הועדה המקומית תל אביב-יפו ואתר מנהל התכנון:

4.1 כלל התכניות המאושרות

תכנית	תאריך	י.פ.	מהות התכנית
432	4.8.1960	782	תכנית מתאר יפו
882	13.5.1965	1180	חניה בקומת עמודים
720	25.4.1969	1205	תיקון לתכנית מתאר 432
1123	13.3.1975	2097	תכנית מפורטת - חלק משכונה א', דרום יפו
1768	19.3.1976	2206	תכנית מפורטת
ע1	18.3.2003	5264	מרתפים
2727	25.1.2007	5620	מתחם "חסידי אומות העולם"
ג1	20.8.2007	5705	בניה על גגות
תעא/2727(1)	24.10.2012		חסידי האומות - תכנית בינוי ותיקונים לתכנית ראשית
תא/5000	22.12.2016	7407	תכנית מתאר תל אביב-יפו
מסמכי מדיניות			
9146	31.8.2022		מדיניות דיור
9072	12.2.2020		תקנון חניה בתחום העיר
9065	23.5.2016		מדיניות לקביעת תמהיל גודל יח"ד ברחבי העיר
בתכנון			
תמ"א 70			תמ"א 70 - מטרו

4.2 תכנית תא/מק/2727 – מתחם "חסידי אומות העולם"

פורסמה לאישור בי.פ. 5620 בתאריך 25.1.2007.

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים אשר מציעה הקלה במימוש התכניות הקיימות ומאפשרת בניית מתחם מגורים חדש המקשר בין שדרות ירושלים ממערב לבין האזורים ממזרח תוך תחילתו של יצירת רצף אורבני ביניהם.

בהתאם לתשריט התכנית, נשוא חוות הדעת מסומן כמגרש **106 ביעוד למגורים ג'**.

<u>הוראות וזכויות בניה</u>:

תכליות - בכל הקומות שמעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין יותרו מגורים. במפלס הרחוב לאורך שד' ירושלים יותר מסחר מלווה בקולונדה.

זכויות בניה - עיקרי: מגורים – 6,352 מ"ר; מסחר – 232 מ"ר; שירות עילי: 35% מהשטח העיקרי המותר לבניה. בנוסף, הועדה רשאית להתיר שטחי שירות לשימוש המסחר במפלס הרחוב בהיקף של עד 10% מהשטח המיועד למסחר.

זכויות בניה - גובה הבניינים לאורך שד' ירושלים לא יעלה על 20 מ' – עד 4 קומות; גובה

הבניינים בעורף לאורך רח' חסידי אומות העולם לא יעלה על 42 מ' – עד 10 קומות.

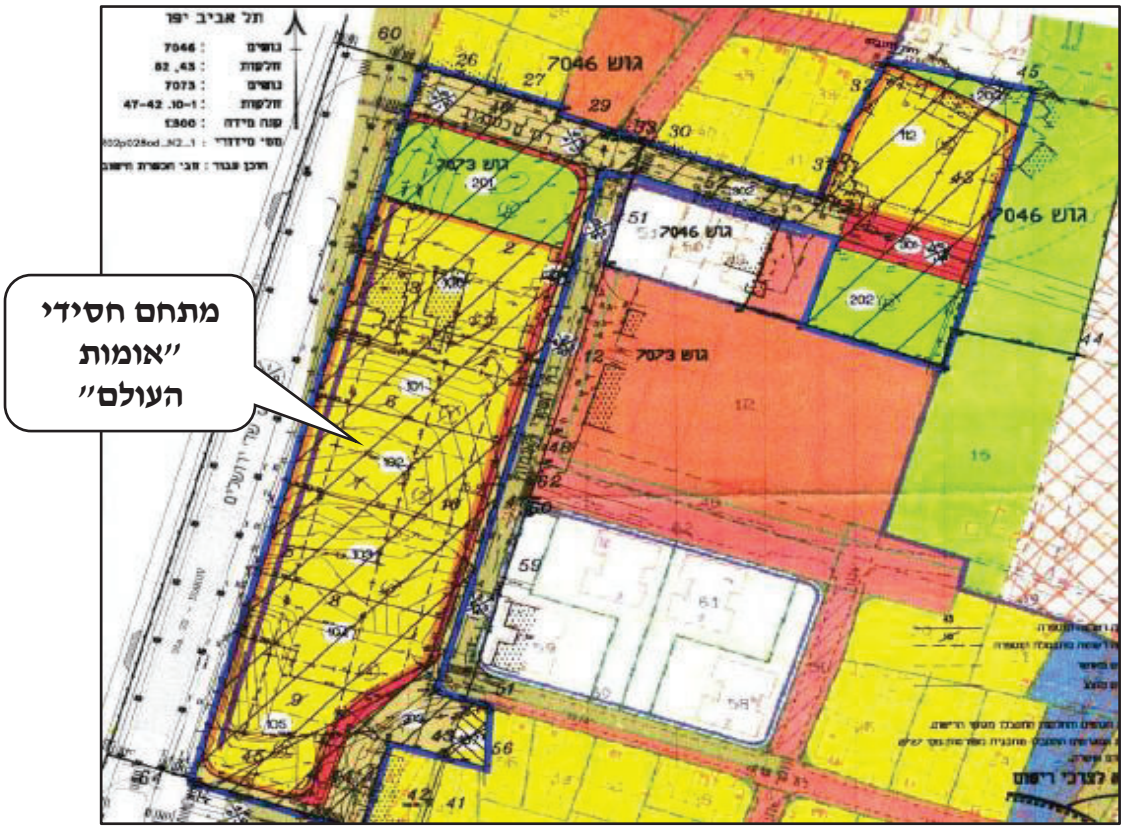
מס' יח"ד - 96 יח"ד ; שטח יח"ד ממוצעת לא יפחת מ – 80 מ"ר לשטחים עיקריים.

מרתף - 3 קומות, בגבולות המגרש עם זכות מעבר לציבור. השימושים המותרים במרתפים יהיו שטחי שירות כללים, מחסנים לדיירי הבניין בשטח מרבי של 12 מ"ר ובמספר שאינו עולה על מס' יח"ד בניין, כל מחסן יוצמד ליח"ד.

חניה - חניונים תת קרקעיים יהיו מתוכננים כל שיתאפשר מעבר רציף ממגרש למגרש בכל מפלסי החניה. במידה ויתאפשר מעבר רציף ביניהם, תירשם זיקת הנאה. במידה ומגרשים 101 – 104 ו – 106 יבנו כמקשה אחת, ניתן יהיה לבטל רמפות ולהשאיר רמפה אחת בלבד. תוסדר הפרדת חנייה של דיירי הבניין מיתר מקומות החניה.

קולונדות - לאורך חזית הפונה לשד' ירושלים בקומת הקרקע תוקם "קולונדה" בעומק מינימלי של 3 מ' מקו הבניין. הקולונדה תשמש למעבר הולכי רגל ותרשם זיקת הנאה למעבר לציבור.

<u>קטע מתשריט התכנית (סימון המתחם להמחשה בלבד)</u>



5. נאותות סביבתית

5.1. איכות סביבה

הנכס ממוקם בדרום מערב העיר יפו.

הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים בבנייה רוויה חדשים לצד בנייני מגורים וותיקים.

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

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

5.2. עתיקות

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

6. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

הנכס הנדון מהווה 117 דירות מגורים ושטחי מסחר.

<u>מרכיב המגורים</u>

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

הדירות מוכנות לאכלוס והחברה מתכננת ליעד אותם להשכרה ארוכת טווח. למרות זאת, אין מגבלה תכנונית או משפטית על מכירת הדירות באופן פרטני, בשוק החופשי לרוכשים רבים ושונים. לפיכך, שווי הדירות הוערך ללא הפחתה לגודל, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

השלכות המיסוי שיחולו על החברה יחושבו ע"י רואי החשבון ויובאו בחשבון בדוחות הכספיים.

<u>מרכיב המסחר</u>

אומדן שווי מרכיב המסחר בוצעה בגישת ההשוואה. בוצעה ביקורת בגישת היוון הכנסות.

7. גורמים ושיקולים

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

- מיקום הפרויקט בדרום העיר יפו, בשדרות ירושלים בסמוך לתחנת רכבת קלה - הקו האדום.

  הסביבה מאופיינת בבנייה ותיקה לצד בנייה חדשה למגורים.

- שטח החלקה, צורתה, מיקומה.
- דירות המגורים נשוא חוות הדעת -

  הנכס מהווה 117 דירות מגורים, להן צמודים מקומות חניה.

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

  סטנדרט הבניה והגמר של הדירות.

  וכן יחידות מסחריות – בחזית לשדרות ירושלים, וכן בעורף הפרויקט בחשיפה לרחבה המשותפת לבניינים ובחזית לשצ"פ הסמוך מצפון, בחלוקה ל – 7 יחידות.

  הפרויקט בשלבי הקמה סופיים, מועד המסירה צפוי במהלך חודש יוני 2025 – <u>אומדן השווי נערך לדירות כגמורות ומוכנות לאכלוס, לאחר קבלת טופס 4</u>.

- רישוי - מסמכי הרישוי שאותרו בתיק הבניין.
- המצב התכנוני - בהתאם לתכניות בנין עיר מאושרות.
- המצב המשפטי - זכות להירשם כבעלים של דירות המגורים ושטחי המסחר.

  במתחם הפרויקט נדרשים מספר הליכי רישום – רישום בית משותף; רישום זכויות הרוכשים.

  התקבל אישור זכויות מאת החברה כפי שפורט בפרק המשפטי לעיל.

- נתוני ההשוואה הבאים תוך ביצוע התאמות נדרשות.

8. נתוני השוואה

<u>מגורים</u>

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

<u>"יפו בשדרה", גו"ח 7073/72-75</u> - מתחם הכולל 6 בניינים בני 5-11 קומות (מעל קרקע), סמוך ומדרום לחוות הדעת. בחזית לשד' ירושלים 3 בניינים בני 5 קומות מעל לקומה קרקע הכוללת חזית מסחרית (2-3 דירות בקומה טיפוסית); בעורף בניינים בני 10 קומות מעל קומת קרקע (2-4 דירות בקומה טיפוסית;

תאריך	קומה	חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
12.2.2025	3	2.5	61	4	₪ 2,500,000	₪ 40,984
19.12.2024	8	4	99	16	₪ 4,801,523	₪ 48,500
22.7.2024	6	3	80	12	₪ 3,500,000	₪ 43,750
15.5.2024	10	4	99	16	₪ 4,408,523	₪ 44,531
10.3.2024	1	3	75	4	₪ 3,158,023	₪ 42,107
11.2.2024	9	4	99	16	₪ 4,300,000	₪ 43,434
31.1.2024	5	3	79	12	₪ 3,207,787	₪ 40,605
9.1.2024	4	3	80	12	₪ 3,007,787	₪ 37,597
5.6.2024	3	3	78	4	₪ 2,950,000	₪ 37,821
15.5.2024	4	3	81	5	₪ 3,175,000	₪ 39,198

<u>דירות מיוחדות (אשר נמכרו בפרויקט בשנים האחרונות)</u> – דירות פנטהאוז – בבניינים החזיתיים בנות 5 חד' בקומה 5 (דירה בקומה); בבניינים העורפיים בנות 4 חד' בקומה 11 (2 דירות בקומה). בנוסף דירות מיני פנטהאוז בבניינים העורפיים בנות 4 חד' בקומה 10 (דירות בקומה).

תאריך	קומה	חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
16.1.2025	10	4	109	45	₪ 5,659,523	₪ 51,922
19.1.2023	11	4	97	82	₪ 5,065,000	₪ 52,216
27.4.2022	11	4	97	82	₪ 4,895,000	₪ 50,464
28.12.2021	10	4	109	19	₪ 4,055,848	₪ 37,210
15.3.2021	5	5	154	104	₪ 4,855,000	₪ 31,526
3.2.2021	11	4	98	82	₪ 4,100,000	₪ 41,837

תאריך	קומה	חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
25.1.2021	5	5	155	104	₪ 4,690,000	₪ 30,258
10.1.2021	10	4	109	19	₪ 4,100,000	₪ 37,615
28.12.2020	11	4	97	82	₪ 4,732,000	₪ 48,784
28.4.2019	11	4	97	82	₪ 5,440,000	₪ 56,082
14.3.2019	11	4	97	82	₪ 5,250,000	₪ 54,124
11.11.2018	10	4	109	45	₪ 4,900,000	₪ 44,954

<u>היצע בפרויקט</u> – מתוך אתרי אינטרנט כדוגמת יד 2 ומדל"ן -

קומה	חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מבוקש	מחיר למ"ר
6	2	55		₪ 2,900,000	₪ 52,727
2	3	80		₪ 3,420,000	₪ 42,750
3	3	78	12	₪ 3,050,000	₪ 39,103
3	3	81	12	₪ 3,200,000	₪ 39,506
8	3	78	12	₪ 3,590,000	₪ 46,026
9	3	80	12	₪ 3,375,000	₪ 42,188
3	3	88	12	₪ 3,690,000	₪ 41,932
5	3	80	11	₪ 3,300,000	₪ 41,250
8	4	99	12	₪ 4,050,000	₪ 40,909



פרויקט GO תל אביב יפו – (רחוב הייינריך היינה) כולל 5 בניינים בני 15 ו-17 קומות בתמהיל דירות מגוון של 2-5 חדרים, מיני פנטהאוזים ופנטהאוזים, בסך הכל 350 יח"ד. הפרויקט כולל דירות המשווקת במסגרת המחיר למשתכן.

תאריך	קומה	חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
11.3.2025	7	2	49	9	₪ 2,480,000	₪ 50,612
6.3.2025	11	5	119	16	₪ 4,805,000	₪ 40,378
30.10.2024	4	2	49	9	₪ 2,675,948	₪ 54,611
30.10.2024	3	2	51	9	₪ 2,742,178	₪ 53,768
30.10.2024	6	2	49	9	₪ 2,501,059	₪ 51,042
30.10.2024	2	2	51	9	₪ 2,705,873	₪ 53,056
30.10.2024	5	2	49	9	₪ 2,470,182	₪ 50,412
24.09.2024	5	4	101	14	₪ 4,100,000	₪ 40,594
22.09.2024	13	4	104	14	₪ 4,600,000	₪ 44,231
12.09.2024	2	4	100	5	₪ 3,900,000	₪ 39,000
28.2.2024	6	4	100	14	₪ 3,700,000	₪ 37,000
24.8.2023	4	4	101	14	₪ 3,870,000	₪ 38,317
22.8.2023	5	4	100	14	₪ 3,940,000	₪ 39,400
15.8.2023	1	4	101	14	₪ 3,840,000	₪ 38,020
20.7.2023		4	100	14	₪ 3,790,000	₪ 37,900
2.4.2023	4	4	100	14	₪ 3,830,000	₪ 38,300
27.3.2023	1	3	84	195	₪ 3,400,000	₪ 40,476



פרויקט נס לגויים תל אביב יפו – כולל 14 בניינים בני 8-10 קומות בתמהיל דירות מגוון של דירות הפרויקט כולל דירות המשווקת במסגרת המחיר למשתכן, וכולל בסך הכל כ-600 יח״ד. הפרויקט עתיד להתאכלס במספר שלבים כאשר שלב ראשון של אכלוס בעוד 3.5 שנים ושלב שני של 5 שנים.

תאריך	קומה	חד׳	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר	מחיר העסקה	מחיר למ״ר
21.10.2024	8	4.5	108	9	₪ 4,552,633	₪ 42,154
21.07.2024	5	2	52	7	₪ 2,527,692	₪ 48,609
18.07.2024	7	4.5	108	9	₪ 4,529,159	₪ 41,937
18.07.2024	6	4	94	10	₪ 3,938,862	₪ 41,903
14.07.2024	5	4	94	10	₪ 3,908,863	₪ 41,584
14.07.2024	6	2.5	55	7	₪ 2,747,985	₪ 49,963
11.07.2024	7	2	52	7	₪ 2,577,690	₪ 49,571
11.07.2024	5	2	52	7	₪ 2,517,690	₪ 48,417
30.06.2024	3	4	94	7	₪ 3,848,952	₪ 40,946
30.06.2024	4	4	94	10	₪ 3,878,862	₪ 41,264
30.06.2024	1	4	94	6	₪ 3,908,862	₪ 41,584
30.06.2024	3	2	55	7	₪ 2,557,692	₪ 46,503
30.06.2024	4	2	55	7	₪ 2,587,692	₪ 47,049
23.06.2024	3	4	94	11	₪ 3,848,863	₪ 40,945
23.06.2024	5	4.5	108	9	₪ 4,469,156	₪ 41,381
19.06.2024	5	4	91	7	₪ 3,738,863	₪ 41,086
17.06.2024	6	2	52	7	₪ 2,547,692	₪ 48,994
13.06.2024	7	2.5	55	7	₪ 2,777,986	₪ 50,509
13.06.2024	2	2	55	7.5	₪ 2,527,693	₪ 45,958
5.6.2024	8	2	52	7	₪ 2,617,693	₪ 50,340
02.06.2024	3	2	52	7	₪ 2,467,693	₪ 47,456
02.06.2024	4	2	52	7	₪ 2,487,693	₪ 47,840
02.06.2024	4	4	91	7	₪ 3,708,953	₪ 40,758
30.05.2024	6	4	94	10	₪ 3,938,863	₪ 41,903
30.05.2024	7	4	94	10	₪ 3,968,863	₪ 42,222
30.05.2024	7	4	94	10	₪ 3,968,863	₪ 42,222

מסחר

מכר

להלן נתוני השוואה למכר של שטחי מסחר בנכסים בסביבה. המידע לקוח מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים ומידע משלים שאספנו (הנתונים ללא מע"מ):

גו"ח	כתובת	תאריך	שטח במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר
7024/104/3	שד' ירושלים 68	16.1.2025	33	₪ 635,000	₪ 19,242
7024/108/3	שד' ירושלים 78	3.7.2024	24	₪ 870,000	₪ 36,250
7024/173/3	נס לגויים 3	30.4.2024	16	₪ 444,444	₪ 27,778
7045/45/3	יפת 77	4.12.2023	60	₪ 1,200,000	₪ 20,000
7047/200/5	דב ממזריץ 22	12.10.2023	25	₪ 400,000	₪ 16,000
7024/166/7	למרטין 36	3.10.2023	22	₪ 800,000	₪ 36,364
7024/174/6	למרטין 44	30.5.2023	20	₪ 700,000	₪ 35,000

היצע דמ"ש

הובאו בחשבון נתוני ההיצע הבאים של יחידות מסחריות בסביבה הקרובה - המידע מתוך אתר יד 2 ואתר מדל"ן (הנתונים ללא מע"מ):

כתובת	קומה	שטח במ"ר	מחיר מבוקש	מחיר מבוקש במ"ר
שדרות ירושלים	קרקע	36	₪ 4,700	₪ 131
שדרות ירושלים	קרקע	468	₪ 46,800	₪ 100
	מרתף	530	₪ 23,850	₪ 45
שדרות ירושלים	קרקע	120	₪ 18,000	₪ 150
שדרות ירושלים 94	קרקע	22	₪ 2,500	₪ 114
יהודה הימית 8	קרקע	50	₪ 9,900	₪ 198
שדרות ירושלים 48	קרקע	25	₪ 3,900	₪ 156

הסכמי שכירות

בהתאם למידע המצוי במשרדנו, בפרויקט בפינת הרחובות חבר הלאומים ועזה בסמוך מצפון, מושכרים שטחי מסחר (מרכול, חנות סטוק, בתי קפה/מסעדה, וכד') בשטחים של 25-300 מ"ר בתמורה לדמי שכירות ממוצעים של 125 ₪ למ"ר לחודש.

9. תחשיב

<u>מגורים</u>

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

מספר חד׳	שטח ממוצע במ״ר	שווי למ״ר פלדלת
2	53	₪ 44,500
3	71-74	₪ 41,000
4	102-105	₪ 39,500
5	122-135	₪ 37,500

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

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

<u>9 דירות בבניין א׳</u>

טיפוס	קומות	סוג	מס׳ יח״ד	שטח פלדלת ממוצע במ״ר	שטח מרפסת/ גג במ״ר	שווי ממוצע לדירה	סה״כ שווי
B10	1-4	דירת 2 חד׳	4	60	6	₪ 2,820,000	₪ 11,280,000
B9		דירת 3 חד׳	4	82	6	₪ 3,470,000	₪ 13,880,000
B11	5	דירת 3 חד׳	1	77	66	₪ 4,280,000	₪ 4,280,000
סה״כ בניין א׳			**9**	**643**	**114**		₪ **29,440,000**

108 דירות בבניין ב'

טיפוס	קומות	סוג	מס' יח"ד	שטח פלדלת ממוצע במ"ר	שטח מרפסת/ גג במ"ר	שווי ממוצע לדירה	סה"כ שווי
A3-B	2	דירת 2 חד'	1	53	74	₪ 3,520,000	₪ 3,520,000
B2-B		דירת 3 חד'	1	79	33	₪ 3,860,000	₪ 3,860,000
B1-B		דירת 3 חד'	1	73	23	₪ 3,480,000	₪ 3,480,000
A1-W	2-9	דירת 2 חד'	8	47	12	₪ 2,520,000	₪ 20,160,000
A1-E		דירת 2 חד'	8	47	13	₪ 2,510,000	₪ 20,080,000
C2		דירת 4 חד'	6	105	12	₪ 4,450,000	₪ 26,700,000
A2		דירת 2 חד'	8	51	11	₪ 2,610,000	₪ 20,880,000
B3		דירת 3 חד'	8	74	14	₪ 3,410,000	₪ 27,280,000
A3		דירת 2 חד'	7	53	12	₪ 2,750,000	₪ 19,250,000
C2-B	7, 9	דירת 4 חד'	2	103	12	₪ 4,470,000	₪ 8,940,000
C1	2-12	דירת 4 חד'	11	102	12	₪ 4,410,000	₪ 48,510,000
D1		דירת 5 חד'	11	133	13	₪ 5,390,000	₪ 59,290,000
B2	3-12	דירת 3 חד'	10	79	9	₪ 3,540,000	₪ 35,400,000
B1		דירת 3 חד'	10	73	12	₪ 3,400,000	₪ 34,000,000
A4	10-12	דירת 3 חד'	3	75	14	₪ 3,610,000	₪ 10,830,000
C3		דירת 5 חד'	3	123	11	₪ 5,070,000	₪ 15,210,000
A5		דירת 2 חד'	3	51	11	₪ 2,780,000	₪ 8,340,000
D3		דירת 5 חד'	3	130	12	₪ 5,370,000	₪ 16,110,000
PT1	13	דירת 4 חד'	1	124	58	₪ 6,080,000	₪ 6,080,000
PT2		דירת 5 חד'	1	121	80	₪ 6,270,000	₪ 6,270,000
PT3		דירת 5 חד'	1	125	137	₪ 6,690,000	₪ 6,690,000
PT4		דירת 4 חד'	1	110	46	₪ 5,810,000	₪ 5,810,000
סה"כ בניין ב'			**108**	**8,876**	**1,648**		**₪ 406,690,000**

רגישות

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

-5%	-	5%
₪ 43,525	**₪ 45,816**	**₪ 48,107**
₪ 414,323,500	**₪ 436,130,000**	₪ 457,936,500

מסחר

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

- שטח לשיווק במ"ר – 516 מ"ר בחלוקה ל – 7 יחידות, מרביתן עם חזית לרחבה משותפת של הפרויקט או בעלות חזית לשצ"פ הסמוך.
- בהתבסס על נתוני ההשוואה שהוצגו לעיל, תוך ביצוע התאמות למיקום, מועד, מאפייני בינוי, מיקום היחידות המסחריות (חזית / עורף), אמדנו את שווי מ"ר בנוי לשיווק בגבולות 20,000 ₪.

תחשיב:

שימוש	שטח במ"ר	שווי למ"ר	סה"כ
מסחר	516	₪ 20,000	₪ 10,317,600
סה"כ שווי, במעוגל			**₪ 10,300,000**

אומדן השווי למ"ר בנוי למסחר משקף דמי שכירות ממוצעים של 125 ₪ למ"ר בשיעור היוון של 7%.

10. השומה

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

<u>מרכיב מגורים</u> - **436,130,000 ₪, כולל מע"מ.**

<u>מרכיב מסחרי</u> - **10,300,000 ₪, ללא מע"מ.**

<u>הערות</u>:

א. מגורים - השווי כולל מע"מ; מסחר – השווי לא כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 31.3.2025.

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

ד. כאמור אומדן שווי מרכיב המגורים הינו עבור 117 יח"ד. לבקשתכם, ובהתאם למספור שהוצג לנו, הפרדנו את אומדן השווי כדלקמן - שווי דירות 1-99 – 352,030,000 ₪; שווי דירות 100-117 – 84,100,000 ₪.

11. נתונים נוספים

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

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי	
		מגורים (כולל מע"מ)	מסחר (לא כולל מע"מ)
30.6.2024	דוחות כספיים	389,500,000 ₪	14,900,000 ₪
31.12.2023	דוחות כספיים	376,400,000 ₪	14,900,000 ₪
30.6.2023	דוחות כספיים	392,500,000 ₪	14,900,000 ₪
31.12.2022	דוחות כספיים	392,500,000 ₪	14,900,000 ₪
30.6.2022	דוחות כספיים	361,300,000 ₪	14,900,000 ₪

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.3.2025 בשווי של 324,906,000 ₪.

12. הצהרות

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

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

בכבוד רב,

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

דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רשיון מס' 1746

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

13.5.2025

מספרנו : 3266

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

25 דירות מגורים בפרויקט "אונו פריים"

מגרש 201 מתכנית 508-0420091

רח' הרוגי מלכות בבל, מרכז העיר, קריית אונו

מטרת חוות הדעת

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

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

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

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

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט ישראל, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 24.4.2025.

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

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

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

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 31.3.2025.

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

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

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

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

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

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1746.

<u>השכלה</u>:

2009- שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

<u>ניסיון</u>:

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

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

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

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

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

השכלה:

2013 - שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

ניסיון:

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

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

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

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

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

מהות הנכס:	25 דירות מגורים בפרויקט "אונו פריים" (דירות 4 חדרים בקומות 2-13) + 13 מקומות חניה בודדים ו – 12 מקומות חניה כפולים לפירוט מספרי הדירות ומקומות החניה ראו סע' 2.4 בחוות הדעת
כתובת:	רחוב הרוגי מלכות בבל, מרכז העיר, קריית אונו
גוש:	6491
חלקה:	181
שטח קרקע רשום:	2,753 מ"ר
זכויות:	בעלות פרטית (1)

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

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך בתאריך 11.5.2025, על ידי ספיר בן עבו, שמאית מקרקעין. ביקורים קודמים נערכו בידי החי"מ.

2.1 תיאור הסביבה

מרכז העיר קריית אונו, בסביבת מגורים ותיקה ומבוקשת הנהנית בעשור האחרון מתנופת התחדשות עירונית.

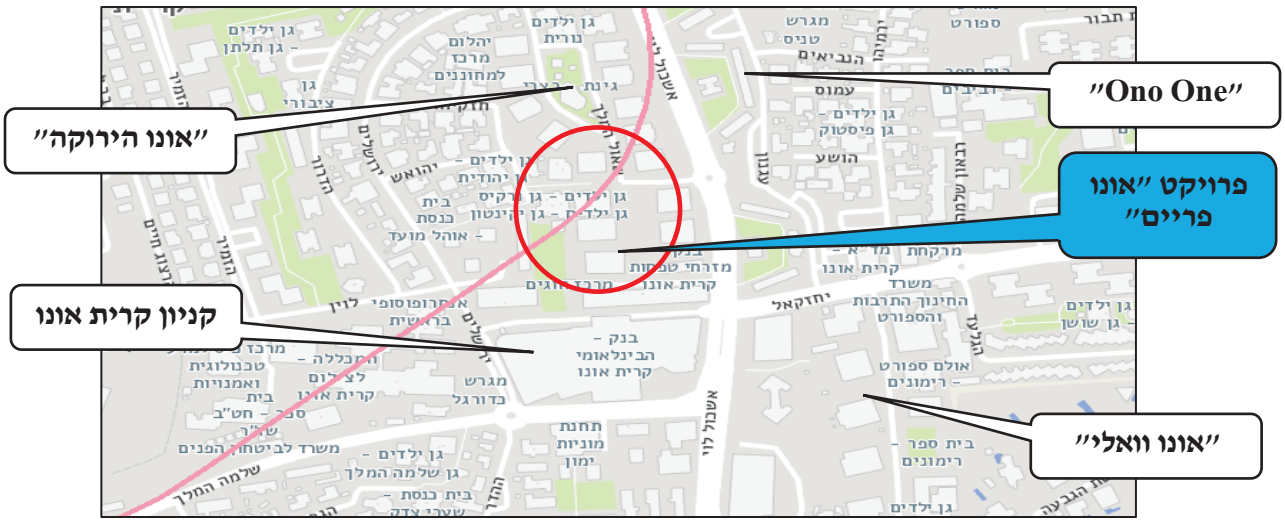
הסביבה הקרובה מאופיינת בבנייני מגורים בבנייה רוויה חדשה בני 10-17 קומות לצד מבני שיכון וותיקים בני 4-5 קומות ובתים צמודי קרקע. הסביבה מתפתחת ובשנים האחרונות קיימת תנופת בניה הכוללת הקמת פרויקטים חדשים, בעיקר פרויקטים של התחדשות עירונית, כגון: "אונו הירוקה" (אוכלס), "אונו פריים" (אוכלס),"ONO ONE" (בהקמה), "אונו וואלי" (בהקמה), אחאב 3-4 (בהקמה), ועוד.

פרויקט "אונו פריים" ממוקם על דרך לוי אשכול ורחוב הרוגי מלכות בבל.

דרך לוי אשכול מהווה ציר תנועה ראשי בעיר, דו סטרי עם שני נתיבים לכל כיוון, החוצה את העיר לאורכה מדרום לצפון. רחוב הרוגי מלכות בבל, דו סטרי, צדדי וצר, מחבר בין דרך לוי אשכול ממזרח לרחוב שאול המלך אשר חוצה הפרויקט במרכזו. בקרבת הפרויקט קיימים מבני ציבור, בתי ספר, גינות ציבוריות ועוד. בסמוך קניון קריית אונו, מרכז ספורט ומרכז פיס למדע טכנולוגיה ואומנות.

הנגישות לאזור טובה, עקב הקרבה לצירי תחבורה ראשיים – כביש מס' 471 מצפון וכביש מס' 461 מדרום, המתחברים לכביש ארציים מס' 4 במערב ומס' 6 ו – 40 במזרח, וצפויה להשתפר לאור הקמת קו המטרו M3 העתיד לעבור בסמוך עם תחנות ברחוב לוי אשכול ושלמה המלך. הפיתוח הסביבתי מלא.

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

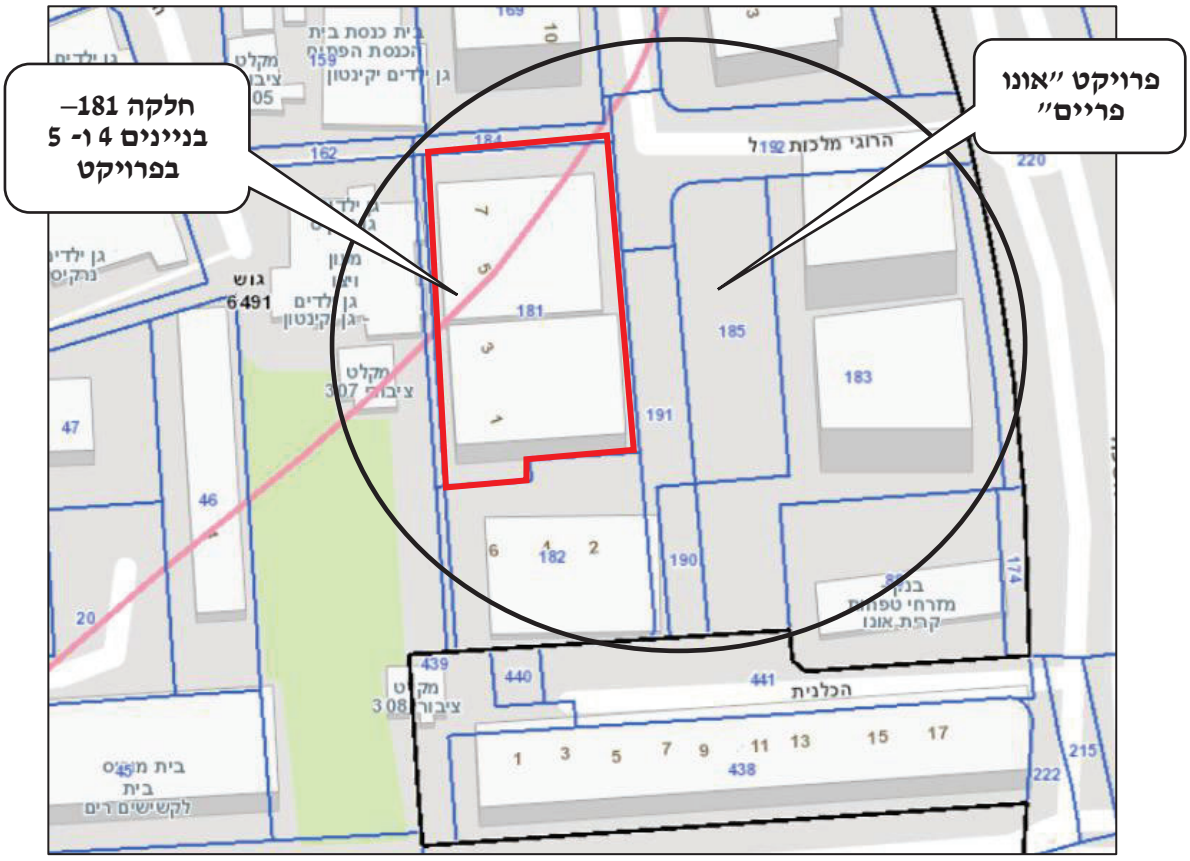


2.2. תיאור החלקה

חלקה 181 בגוש 6491, בשטח קרקע רשום של 2,753 מ"ר, בייעוד למגורים ומוסדות ציבור, צורתה אי רגולרית דמוית מלבן עם מגרעת בפינה הדרום מזרחית, פני הקרקע בשיפוע קל היורד מצפון מערב לדרום מזרח.

על החלקה בניינים 4 ו -5 בפרויקט "אונו פריים", כמפורט להלן.

תשריט החלקה מאתר הממשלתי Govmap (סימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות</u>:

מזרח - חזית לרצועה בייעוד לדרך, המשך רחוב שאול המלך, ומעברו שטח ביעוד ציבורי פתוח ובניינים 2-1 בפרויקט בני 17 קומות.

צפון - צלע לחלקה 185 ביעוד לשפ"פ ומעברה בניין מגורים בן 15 קומות המהוות חלק מפרויקט "אונו הירוקה".

מערב - צלע לחלקה 187 ביעוד לשפ"פ ומעברה חלקה 29 בייעוד לשצ"פ ובנייני ציבור ועליה גני ילדים ומקלט ציבורי.

דרום - צלע לבניין מגורים המהווה חלק מפרויקט "אונו פריים".

2.3. תיאור הפרויקט והבניינים

פרויקט "אונו פריים", המוקם על ידי חברת מצלאוי, מהווה פרויקט פינוי בינוי במסגרתו נהרסו הבניינים במתחם הכלוא בין הרחובות הכלנית, הרוגי מלכות בבל ודרך לוי אשכול, ותחתם הוקמו 5 בניני מגורים חדשים בני 16 קומות מעל קומת קרקע ומרתפי חניה, הכוללים בסה"כ 366 יח"ד בתמהיל מגוון (3-5 חד', דירות גן ודירות פנטהאוז).

בנוסף, במסגרת הפרויקט בוצעו עבודות חיזוק ותוספת בנייה של 27 יח"ד, לבניין רכבת וותיק ברח' הכלנית.

הפרויקט הוקם בשלבים:

שלב א' – בניינים 1 ו – 2 בחזית לדרך לוי אשכול, בסה"כ 146 יח"ד - אוכלסו;
תוספת 27 יח"ד מעל לבניין הרכבת הוותיק אשר שופץ וחוזק;

שלב ב' – בניין 3 הכולל 74 יח"ד - אוכלס;

שלב ג' – בניינים 4 ו – 5, בסה"כ 146 יח"ד – אוכלס.

<u>נשוא חוות הדעת</u> – 25 דירות מגורים הממוקמות בבניינים 4 ו- 5 בקומות 2-13 (בקומות אלו 5 דירות בקומה טיפוסית).

הכניסה הראשית לבניינים מכיוון מזרח. הגישה לקומות המגורים באמצעות שלושה פירי מעליות ו – 2 חדרי מדרגות המקשרים בין כל קומות הבניין.

הכניסה והיציאה מחניון המשותף לבניינים 3-5, דרך כביש פנימי עורפי בחזית המזרחית של הבניינים המתחבר לרחובות הכלנית והרוגי מלכות בבל.

הדמיית הפרויקט:



חזית בניינים 4-5 (מבט ממזרח):





<u>סטנדרט הבנייה והגמר (עם השלמת הקמת הבניינים)</u>:

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

מערכות סולריות, מצלמות אבטחה וקודי נעילה לדלתות הציבוריות ועוד.

2.4. תיאור יחידות הדיור נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה 25 דירות מגורים, בחלוקה כדלקמן:

הערה - השטחים המוצגים בהתאם לחוק המכר על פי מידע שהועבר לנו ממזמין חוות הדעת. קיימים הפרשים קטנים ביחס לשטחי הרישוי לאור הבדלים בהנחיות למדידה.

14 דירות מגורים בבניין מספר 4

מס' בניין	מס' דירה	קומה	טיפוס	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניה	מס' מחסן
4	7	2	B1*	צפון מערב	4	111	15	(1)311	
	11	3	C	מערב	4	105	15	146	147
	15	4	B*	דרום מערב	4	114	15	(1) 213	317
	17	4	B1*	דרום מזרח	4	111	15	(1) 306	318
	20	5	B*	דרום מערב	4	114	15	(1) 320	
	22	5	B1*	צפון מערב	4	111	15	(1) 312	316
	24	6	A*	דרום מזרח	4	105	16	111	153
	27	6	B1*	צפון מערב	4	111	15	324	
	32	7	B1*	צפון מערב	4	111	15	(1) 310	319
	35	8	B*	דרום מערב	4	114	15	(1) 314	239
	40	9	B*	דרום מערב	4	114	15	(1) 317	320
	48	11	A	צפון מזרח	4	105	16	332	
	53	12	A	צפון מזרח	4	105	16	331	
	55	12	B*	דרום מערב	4	114	15	(1) 210	

11 דירות מגורים בבניין מספר 5

מס' בניין	מס' דירה	קומה	טיפוס	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניה	מס' מחסן
5	2	1	A	צפון מזרח	4	105	16	237	
	5	2	B1	דרום מערב	4	111	15	233	234
	7	2	B	צפון מערב	4	114	15	138	131
	10	3	B1	דרום מערב	4	111	15	142	A7
	17	4	B	צפון מערב	4	114	15	45	231
	30	7	B1	דרום מערב	4	111	15	134	144
	39	9	A*	דרום מזרח	4	105	16	(1) 13	
	40	9	B1	דרום מערב	4	111	15	(1) 22	
	49	11	A*	דרום מזרח	4	105	16	243	
	50	11	B1	דרום מערב	4	111	15	172	161
	60	13	B1	דרום מערב	4	111	15	(1) 16	

(1) חניה עוקבת (טורקית/כפולה).

(2) מספרי הדירות, חניות ומחסנים הינם מספרים זמנים, בהתאם להסכמי המכר.

<u>סטנדרט הבנייה והגמר בדירות</u>:

בהתאם למפרט הדירה המצורף להסכמי המכר - דלת בטחון בכניסה, דלתות פנים מחברת פנדור, תריס גלילה חשמלי בסלון, ריצוף גרניט פורצלן 60X60, חיפוי קרמיקה בחדר רחצה, שיש מטבח אבן קיסר, ריצוף דמוי פרקט במרפסת שמש, פרקל למינציה בחדר הורים, הכנה למזגן, הכנה לחימום המים בגז ועוד.

להלן תכניות לטיפוסי הדירות -

<u>טיפוס A- 4 חד' כיוון צפ' – מז'</u>



<u>טיפוס *A – 4 חד' כיוון דר' – מז'</u>



<u>טיפוס B- 4 חד' כיוון צפ' – מע'</u>



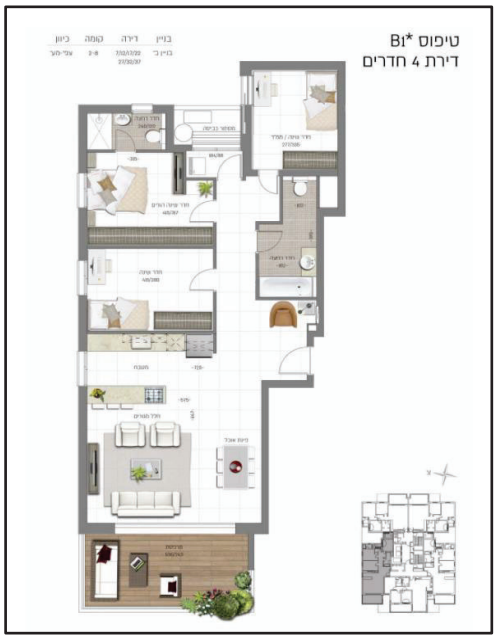
<u>טיפוס *B – 4 חד' כיוון צפ' – מע'</u>



טיפוס B1 – 4 חד' כיוון דר' – מע'



טיפוס *B1 – 4 חד' כיוון דר' – מז'

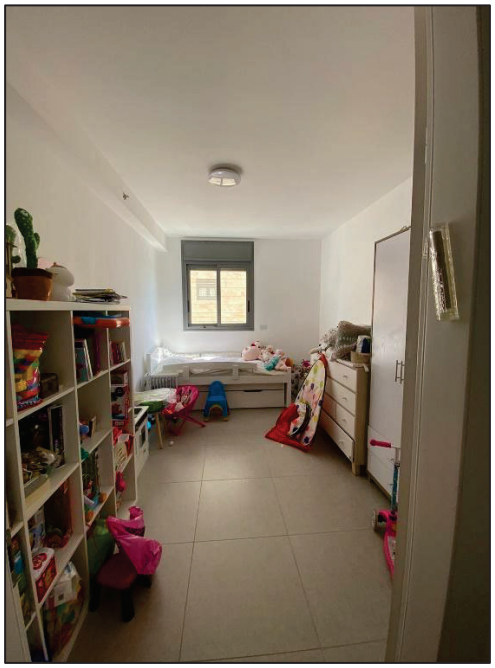
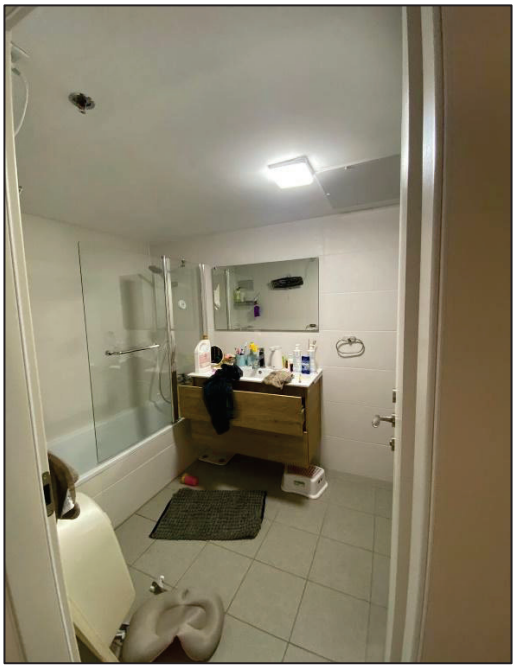
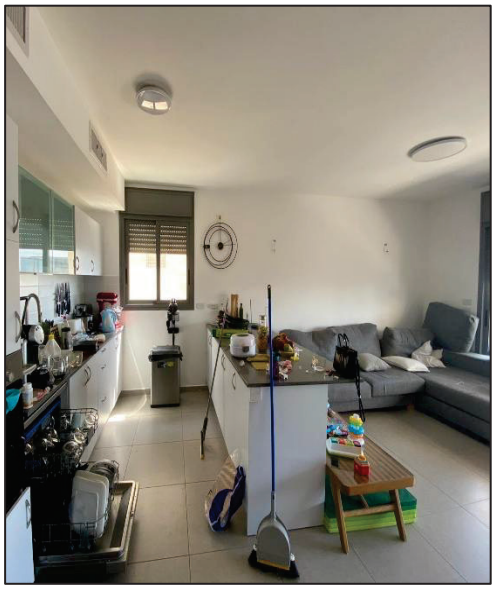
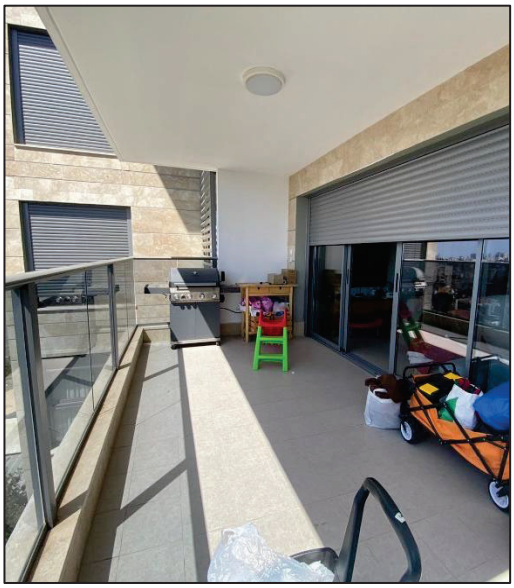


טיפוס C – 4 חד' כיוון מערב



תמונות אופייניות

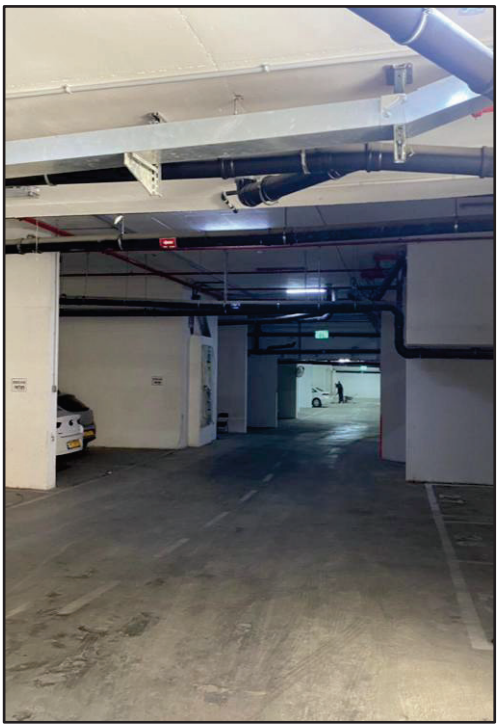
<u>דירות המגורים</u>

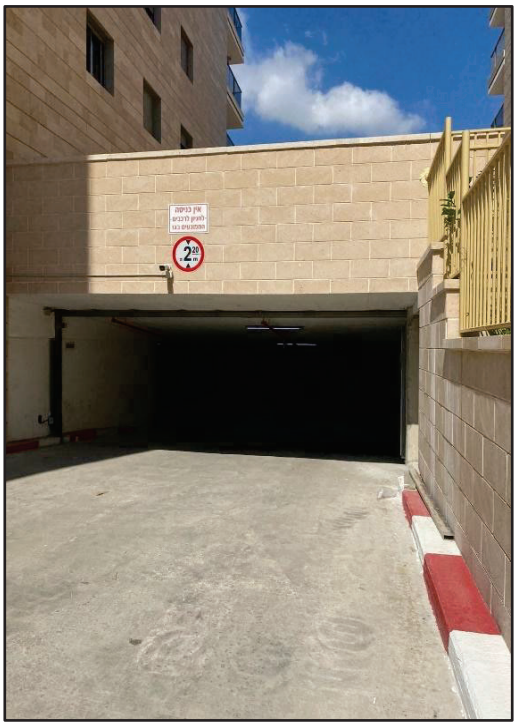
לובי הבניין



חניון



כניסה לחניון



2.5. רישוי

מידע מתוך תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עיריית קריית אונו:

- היתר בניה מס' **3874** מתאריך 5.5.2019, מתחם כלנית שלב ג' פינוי בינוי מגרש 2001/201: הריסת מבנה מגורים קיים, חפירה ובניית 3 קומות מרתפי חנייה עבור בנייני א' ו – ב'.
- היתר בניה מס' **3909** מתאריך 3.9.2019, פינוי בינוי שלב ג' מגרש 2001/201, בניית בניין א' הכולל 16 קומות מעל קומת קרקע. סה"כ 73 יח"ד ושטח ציבורי בנוי.

<u>ריכוז שטחי הבניה לפרויקט בהתאם לטבלת השטחים שצורפה לתשריט ההיתר</u> –

שימוש	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ בבניין במ"ר	מרפסות גג, שטחים לא מקורים ופרגולות במ"ר
קרקע	144	230	374	
קומות מגורים	8,673	2,403	11,076	321.14
גג טכני	0	65	65	
סה"כ	**8,817**	**2,698**	**11,515**	**321**

- היתר בניה מס' **3908** מתאריך 3.9.2019, פינוי בינוי שלב ג' מגרש 2001/201, בניית בניין ב' הכולל 16 קומות מעל קומת קרקע. סה"כ 73 יח"ד ושטח ציבורי בנוי.

<u>ריכוז שטחי הבניה לפרויקט בהתאם לטבלת השטחים שצורפה לתשריט ההיתר</u> –

שימוש	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ בבניין במ"ר	מרפסות גג, שטחים לא מקורים ופרגולות במ"ר
קומות מגורים	8,672	2,408	11,080	261.34
גג טכני	0	65	65	
סה"כ	**8,816**	**2,700**	**11,516**	**261**

- היתר בניה מס׳ **4049** מתאריך 7.2.2021, מתחם הכלנית שלב ג׳ – פינוי בינוי מגרש 2001 ; תכנית שינויים במרתפים תוך כדי בנייה – עם תוספת שטח.

קומה	קיים במ״ר	מוצע במ״ר
-3	1,257	49
-2	2,614	25
-1	2,598	-1
קרקע מאוחד	2,251	8
קרקע בניין א׳	664	22
סה״כ	**9,383**	**103**

- **טופס 4** ניתן ל- בניין א׳, 73 יח״ד מתאריך 27.7.2022 לפי היתר מס׳ 3909 מיום 3.9.2019.
- **טופס 4** ניתן ל- בניין ב׳, 73 יח״ד מתאריך 27.7.2022 לפי היתר מס׳ 3908 מיום 3.9.2019.

3. מצב משפטי

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

3.1 נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 27.4.2025:

חלקה 181 בגוש 6491, בשטח קרקע רשום של 2,753 מ"ר.

החלקה בבעלות של פרטים שונים.

<u>הערות (רלוונטיות לחוות הדעת)</u>:

- רשומות 25 הערות אזהרה לפי סע' 126 מתאריך 13.7.2022 ו- 18.7.2022, לטובת מגוריט ישראל בע"מ בגין רכישת דירות בפרויקט.
- רשומה הערת אזהרה לפי סע' 126 מתאריך 19.9.2021, לטובת מצלאוי חברה לבנין בע"מ; בחלק נרשם - פינוי בינוי.
- רשומה הערה בדבר העברה לזרים מתאריך 19.9.2021 ומתאריך 9.3.2022, לטובת מדינת ישראל – סע' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך – 1960.
- רשומות הערות נוספות לטובת רוכשי דירות בפרויקט.

<u>זיקת הנאה</u>:

- זיקת הנאה מתאריך 19.9.2021, זכות למעבר רגלי ברוחב 3 מ' בשטח של 51 מ"ר כמסומן בתשריט באות D בצבע כתום.
- זיקת הנאה מתאריך 19.9.2021, זכות למעבר רגלי בשטח של 77 מ"ר כמסומן בתשריט באות E בצבע ירוק.

3.2. הסכם מכר

תמצית שני הסכמי מכר (בניין 201א' ו – 201ב') שנערך בתאריך 30.12.2019 בין מצלאוי חברה לבנין בע"מ (להלן: "**החברה**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הרוכש ו/או הקונה**"):

המקרקעין:	חלקה 86 וחלק מחלקות 24,32 ו- 87 בגוש 6491 בקריית אונו, אשר מהווים מגרש מס' 201 ומגרש 2001 עפ"י תב"ע קא/402.
הבניין:	בניין 201א' ובניין 201ב' (הערת הח"מ – מספרים זמניים לבניינים 4 ו – 5 בהתאמה), אשר יבנו על המגרש בו תיבנה הדירה.
הממכר/הדירה:	רשימת דירות והצמדותיהן (מחסן וחניה) בהתאם לנספח יא' להסכם, הכוללת 11 יחידות דיור בבניין 201א' ו – 14 יח"ד בבניין 201ב' כמפורט לעיל בסע' 2.4, לרבות החלקים ברכוש המשותף אשר יוצמדו אליהן, וכן אותו חלק שיוצא מהרכוש המשותף ויוצמד אליהן, אם יש כזה עפ"י התכנית הנ"ל, והכל בכפוף לאישור לשכת רישום המקרקעין.
מסירת החזקה:	מועד המסירה הצפוי לא יאוחר מ- 30.6.2022[1] (בהתאם לנספח א'), בכפוף לאיחורים הנובעים מהסיבות המפורטות בהסכם.
תמורה:	סה"כ מחיר רשימת הדירות הינו 55,000,000 ₪ כולל מע"מ. מחיריהן של כל דירה ודירה מצוינים בנספח התשלומים לחוזה המכר. בנוסף, עבור כל יח"ד ישולם 4,960 ₪ בתוספת מע"מ, בגין הוצאות משפטיות הכרוכות ברישום הזכויות. <u>תשלומים בגין התמורה</u> – - סך של 16,500,000 ₪ במועד חתימה על הסכם המכר. - סך של 16,500,000 ₪ ישולם ביום 30.12.2020. - סך של 16,500,000 ₪ ישולם ביום 30.12.2021. - סך של 5,500,000 ₪ ישולם 10 ימים לפני מועד המסירה. כל הסכומים מוצמדים למדד מחירי תשומות הבניה למגורים עבור חודש נובמבר 2019.
ערבות חוק מכר:	המוכר מתחייב להבטיח את הכספים שמשלם לו הקונה באמצעות ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות).
רכוש משותף:	החל ממועד המסירה – בין אם מתגורר הרוכש בדירה ובין אם לאו, מתחייב הרוכש לשאת ולשלם את הוצאות החזקת הדירה ואת חלקן היחסי בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף שבבית ו/או

[1] עובר למועד עריכת חוות הדעת, הנכס נמסר.

הפרויקט.

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

3.3. אישור מחברת מצלאוי

התקבל מכתב מתאריך 27.5.2025 מעורך הדין של חברת מצלאוי המאשר כי:

מגוריט ישראל בע"מ רכשה בתאריך 30.12.2019, 25 דירות מגורים בנות 4 חדרים, בפרויקט "אונו פריים", שבקרית אונו, בבניינים 4 ו – 5 המצויים על המקרקעין הידועים כגוש 6491 חלקה 181 (חדש)/ חלקה 86 (ישן).

הבניינים בהם מצויות הדירות טרם נרשמו כבית משותף;

בגין הדירות נרשמו הערות אזהרה בנסח הרישום בלשכת רישום המקרקעין;

לא התקבלה כל הודעה או הערה על מכירה או העברת הזכויות שנרכשו ע"י מגוריט;

ליזם ידוע כי ביום 20.10.2020 נרשם למגוריט שעבוד ברשם החברות על זכויותיה של מגוריט בדירות לטובת הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ – שעבוד מס' 57 – שהינו שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום (הכל בהתאם לתנאי השעבוד);

בספרי חברת מצלטוי נרשמה הערה בדבר התחייבות מיום 24.2.2025 לרישום משכנתא לטובת הרמטיק נאמנות (1975) ע"מ על זכויותיה של מגוריט בדירות.

3.4. הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

- הדירות מושכרות ל – 25 שוכרים שונים (100% תפוסה), לתקופה של 5 שנים;

  לשוכרים קיימת זכות ראשונים להארכת ההסכם ב- 5 שנים נוספות, בדמ"ש שייקבעו בהתאם לתנאי השוק על פי החלטת השוכר.
- נבדקו כלל הסכמי השכירות ונמצאו תואמים למידע שהועבר.
- בשנה החולפת התחלפו 3 שוכרים המהווים כ- 12% מסך השוכרים.
- סה"כ ההכנסה השנתית מדמי שכירות הינה כ – 2,260,000 ₪. דמי השכירות מוצמדים למדד המחירים לצרכן ומתעדכנים מדי חודש (מדד שלילי לא יפחית מסכום דמי השכירות).
- בכל החוזים קיימות הוראות בדבר אי תחולת חוק הגנת הדייר.

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות החלות

תכנית	י.פ.	מתן תוקף	מהות התכנית
תגפ/447		18.8.1955	תכנית ל- 1,555 יח"ד לשיכון עולים
תממ/66	1226	28.10.1965	תכנית מפורטת לקביעת אזורי תכנון ובינוי
תממ/66א	1714	19.4.1971	תכנית מפורטת
תממ/מק/14	4557	13.8.1997	הוראות לקביעת פרגולות
קא/412	6369	30.1.2012	קביעת הוראות ושימושים לשטחי ציבור ושטחים פתוחים.
קא/402	6460	16.8.2012	מתחם הכלנית פינוי בינוי
קא/מק/225	6551	20.2.2013	מתחם הכלנית - תכנית איחוד וחלוקה
508-0265942	7021	16.4.2015	תיקון לתכנית תממ/מק/14 - פרגולות
508-0334433	7199	8.2.2016	תוספת יח"ד הרוגי מלכות בבל והכלנית
508-0331934	7227	10.3.2016	החלפה והעברת שטחים בין מגרשים
508-0420091	7396	8.12.2016	חלוקת מגרש 201 - הרוגי מלכות בבל
508-0643635	10815	20.9.2022	תכנית מתאר כוללנית קרית אונו
בהפקדה			
תמ"א/70			תכנית מתאר ארצית לצרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב

פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת –

4.2 קא/402 – מתחם הכלנית פינוי בינוי

פורסמה לאישור בי.פ. 6460 בתאריך 16.8.2012.

תכנית להתחדשות עירונית בפינת הרחובות "לוי אשכול" ו"הרוגי מלכות בבל". התכנית כוללת הריסת 5 מבני "רכבת" ובהם 92 יח"ד והקמת 5 מבני מגורים בשתי חלופות בינוי:

א. **<u>חלופה א'</u>** – 308 יח"ד, כמפורט: תא שטח 301 שני בניינים בני 64 יח"ד כל אחד ובתא שטח 201 שלושה בניינים בני 60 יח"ד כל אחד.

ב. **<u>חלופה ב'</u>** – 348 יח"ד, כמפורט: תא שטח 301 שני בניינים בני 64 יח"ד כל אחד ובתא שטח 201 שני בניינים בני 73 יח"ד כל אחד ובניין אחד בן 74 יח"ד. חלופה זו כוללת חיזוק ועיבוי הבניין ברחוב כלנית, הרחבת 84 יח"ד הקיימות, הרחבת שטחי המסחר וכמו כן, הוספת 18 יח"ד חדשות עם חדרים על הגג ושיפוץ הבניין.

בפועל, מימוש זכויות הבניה מכח התכנית בוצע לפי חלופה ב'.

בהתאם לתשריט התכנית, מגרש 201 מסומן **ביעוד למגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור**.

להלן עיקרי הוראות התכנית –

- <u>שטח מגרש 201</u> - 4,921 מ״ר.
- <u>שימושים</u> –

- מגורים כולל שטחי שירות ושטחים נוספים הדרושים לתפעול הבניין והדירות כולל קומה טכנית. במידה ותהיינה דירות גן יש לשמור על שטח מגונן משותף בהיקף של לפחות 40% משטח הגינון ;
- מחסנים – יותר מחסן אחד לכל יחידת דיור ; שטח המחסן בקומת המרתף יהיה עד 10 מ״ר ; לא תותר בניית מחסנים בקומות המגורים.
- חניות וחניונים בקומת המרתף.
- מבנים ומוסדות ציבור למעט בית קברות, מתקני ביוב, מזבלות, מתקנים לאספקת מים, שווקים ודיור מוגן.
- מועדון דיירים וכל שטחי השירות הדרושים לתפעולו, השטח הנ״ל כלול במניין השטחים העיקריים שבטבלת זכויות הבנייה. שטח המועדון לא יעלה על 70 מ״ר.
- חדרים על הגג – לא יעלה על 40 מ״ר ליח״ד.
- קומה טכנית.
- תותר מבואה משותפת בשטח שלא יפחת מ – 40 מ״ר.

- <u>טבלת זכויות בנייה למגרש 201 לפי חלופה ב׳</u> –

מס׳ בניין	שימוש	שטחי בניה (מ״ר)				מס׳ יח״ד מוצע	מס׳ קומות	
		עילי		תת קרקעי			עילי (2)	תת קרקעי
		עיקרי (1)	שירות	עיקרי	שירות			
א׳	מגורים	8,917	3,285		13,521	73	16	4
	מוסדות ציבור	280	70					
ב׳	מגורים	8,917	3,285			73	16	4
	מוסדות ציבור	280	70					
ג׳	מגורים	9,036	3,300			74	16	4
	מוסדות ציבור	280	70					

(1) 70 מ״ר לכל בניין מתוך השטחים העיקריים עבור מועדון דיירים. מתוך השטחים העיקריים מיועדים 12 מ״ר בממוצע עבור גזוזטראות, שטחים אלו אינם ניתנים לניוד לשימושים אחרים.

(2) לא כולל קומת חדרי יציאה לגג.

(3) קווי בניין: 2 מ' צפוני; 3 מ' מערבי; 3 מ' מזרחי; 2 מ' דרומי.

קו בניין לחדרים על הגג יהיה בנסיגה של לפחות 2 מ' ממעקה הגג; המרווחים בין שני בניינים באותו תא שטח לא יפחתו מ – 11 מ', ונסיגה נוספת של 2 מ' לכל צד מעל 13 קומות.

<u>הוראות נוספות</u> -

- שטח עיקרי ממוצע - שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה 107 מ"ר; בכל אחד מהבניינים שיוקמו על המגרש יוקצו 5 יח"ד קטנות (עד 75 מ"ר לא כולל ממ"ד).
- שטחים למבנים ומוסדות ציבור יהיו בקומת הקרקע ולא יעלו על 2 קומות.
- חניה - בתחום השטח; תקן החניה יהיה התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

קטע מתשריט תכנית קא/402



4.3 508-0334433 – תוספת יח"ד הרוגי מלכות בבל והכלנית

פורסמה לאישור בי.פ. 7199 בתאריך 8.2.2016.

תכנית מפורטת שמטרתה מתן אפשרות לתוספת דירות קטנות בפרויקט בפינוי בינוי הרוגי מלכות בבל והכלנית.

בהתאם להוראות התכנית, נוידו 750 מ"ר עיקרי ממגרש 201 למגרש 301C שלפי תכנית קא/402.

.4.4 508-0420091 – חלוקת מגרש 201 – הרוגי מלכות בבל

פורסמה לאישור בי.פ. 7396 בתאריך 8.12.2016.

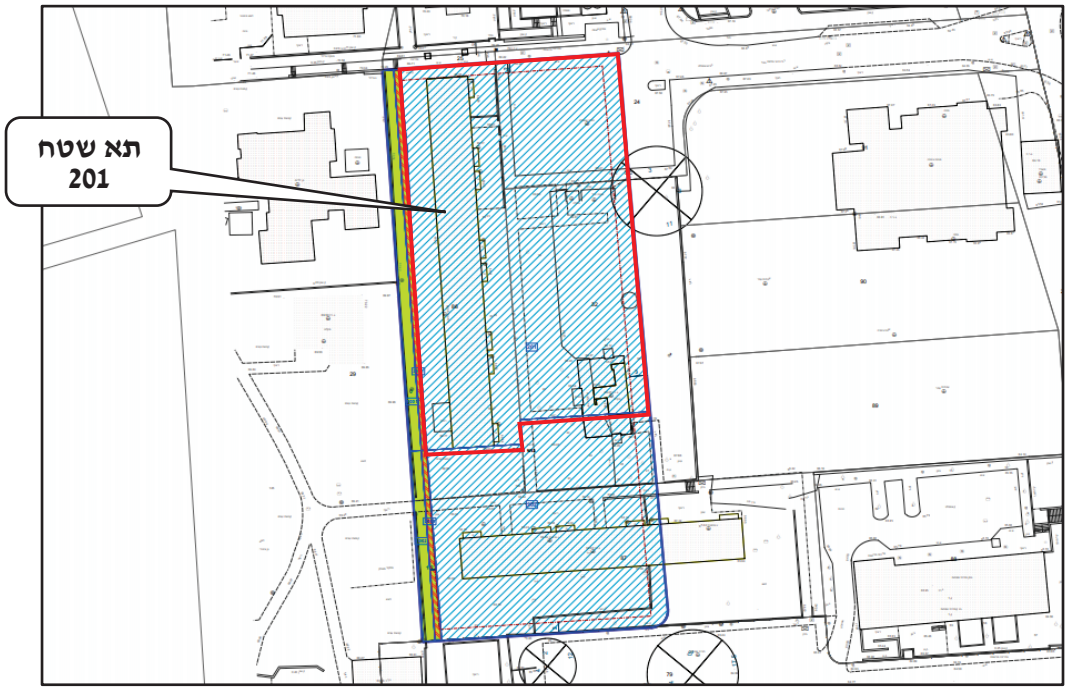
מטרת התכנית הינה חלוקת תאי שטח מס' 201 ו – 2001 בהתאם להוראות סע' 62א' (א) (1) לחוק התכנון והבניה.

תא שטח 201 חולק לשני תאי שטח: 201 ו – 202 – בייעוד למגורים ד' ומבנים ומוסדות ציבור. וכן מגרש 2001 בייעוד לשצ"פ חולק לתאי שטח 2001 ו- 2002.

להלן פירוט זכויות והוראות בניה למגרש 201 לאחר החלוקה:

שימוש	גודל תא שטח	שטחי בניה (מ"ר)				מס' יח"ד מוצע	מס' קומות		מס' מבנים מרבי
		עילי		תת קרקעי			עילי	תת קרקעי	
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				
מגורים	2,665	17,334	6,570		8,653	146	16	4	2
מבנים ומוסדות ציבור		560	140						
סה"כ		**17,894**	**6,710**		**8,653**	**146**			

קטע מתשריט תכנית 508-0420091



4.5. 508-0643635 - תכנית מתאר כוללנית קרית אונו

פורסמה לאישור בי.פ. 10815 בתאריך 20.9.2022.

תכנית המתאר כוללנית לקריית אונו מתווה מסגרת תכנונית להתפתחות הער לשנת 2040. התכנית קובעת אזורי ייעוד, מגדירה שימושים ונפחי בניה מרביים אותם ניתן לקבוע בתכניות מפורטות שיוכנו בעתיד בכל אזור.

כמו כן, בהתאם לתשריט התכנית הנכס מצוי **במתחם 3 – מרכז העיר.**

<u>מצב מוצע</u> – המתחם מיועד ברובו להתחדשות עירונית לפי תכניות מאושרות ומקודמות. זכויות הבניה במתחם יהיו בהתאם לתכניות תקפות. תכניות שטרם אושרו יונחו לתת דגש להסדרי חציית רחובות ראשיים, ועיצוב המרחב הציבורי.

5. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

הנכס הנדון מהווה 25 דירות מגורים בבניינים 4-5 בפרויקט אונו פריים.

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

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

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

6. גורמים ושיקולים

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

- מיקום הפרויקט במרכז המתחדש של העיר קרית אונו.
- הסביבה מבוקשת למגורים ומאופיינת בין היתר, במגדלי מגורים בבנייה חדשה.
- שטח החלקה וצורתה.
- דירות המגורים נשוא חוות הדעת:

הנכס מהווה 25 דירות מגורים, להן צמודים מקומות חניה (חלק מהדירות עם חניה כפולה).

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

סטנדרט הבניה והגמר של הדירות.

- רישוי – מסמכי הרישוי שאותרו בתיק הבניין.
- המצב התכנוני – בהתאם לתכניות בנין עיר מאושרות.
- המצב המשפטי – בעלות פרטית.
- במתחם הפרויקט נדרשים מספר הליכי רישום – רישום בית משותף / בתים משותפים; רישום הזכויות על שם הרוכשים.
- התקבל אישור זכויות מאת ב"כ החברה כפי שפורט בפרק המשפטי לעיל.
- נתוני השוואה למחירי מכירה של דירות מגורים חדשות מפרויקטים בסביבה הקרובה.

7. נתוני השוואה

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

פרויקט "**אונו פריים**" - שאול המלך 12-16 (גו"ח 6491/181-182)

מכירות מתוך שלבים ב' (בניין 3) ו - ג' (בניינים 4 ו – 5) בפרויקט.

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
14.1.2025	4	14	106	16	₪ 3,200,000	₪ 30,189
24.7.2023	5	9	133	16	₪ 3,500,000	₪ 26,316
17.4.2023	4	1	105	16	₪ 3,010,000	₪ 28,667
7.3.2023	4	4	101	16	₪ 2,945,000	₪ 29,158
16.11.2022	4	4	106	16	₪ 3,260,000	₪ 30,755
7.11.2022	4	5	106	16	₪ 3,060,000	₪ 28,868
29.9.2022	4	5	106	16	₪ 3,200,000	₪ 30,189
21.9.2022	4	4	105	16	₪ 3,103,102	₪ 29,553

בהתאם למידע שנמסר לנו, למרבית הדירות המוצגות לעיל הוצמדו שני מקומות חניה בחניה עוקבת (טורקית/כפולה) וכן מחסן.

פרויקט "**אונו פריים**" - שאול המלך 15-17 (גו"ח 6491/183)

מכירות מתוך שלבים ב' (בניין 3) ו - ג' (בניינים 4 ו – 5) בפרויקט.

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח במ"ר	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
8.4.2025	4	3	110	12	₪ 2,950,000	₪ 26,818
18.3.2025	4	10	110	12	₪ 3,100,000	₪ 28,182
25.11.2024	4	1	110	12	₪ 2,848,000	₪ 25,891
4.9.2024	4	15	131	(1)	₪ 3,000,000	₪ 22,901
10.10.2023	4	9	110	12	₪ 2,830,000	₪ 25,727
28.12.2022	4	6	122	12	₪ 3,150,000	₪ 25,820
1.2.2022	4	7	123	12	₪ 2,800,000	₪ 22,764

(1) לא ניתן לזהות.



פרויקט "**הרימון**" – חברת מצלאוי- הרימון 2 (גו"ח 6490/394)

פרויקט פינוי בינוי הכולל 2 בניינים חדשים בני 11 קומות ובסה"כ 108 יח"ד.

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
10.3.2025	4	8	99	14	₪ 3,085,000	₪ 31,162
2.2.2025	4	9	106	13	₪ 3,050,000	₪ 28,774
30.12.024	4	6	106	13	₪ 2,926,000	₪ 27,604
23.7.2024	4	3	99	14	₪ 2,910,000	₪ 29,394
5.6.2024	4	10	102	15	₪ 3,340,000	₪ 32,745
1.1.2024	4	1	99	14	₪ 3,050,000	₪ 30,808
17.12.2023	4	2	99	14	₪ 2,900,000	₪ 29,293
21.12.2023	4	3	99	14	₪ 3,000,000	₪ 30,303
13.4.2023	4	7	101	15	₪ 3,250,000	₪ 32,178
28.12.2022	4	8	101	15	₪ 3,305,000	₪ 32,723
26.12.2022	4	9	101	15	₪ 3,400,000	₪ 33,663
30.10.2022	4	2	106	13	₪ 3,040,000	₪ 28,679
27.10.2022	4	6	99	15	₪ 3,108,900	₪ 31,403
18.8.2022	4	8	106	13	₪ 3,080,983	₪ 29,066
16.8.2022	4	3	104	15	₪ 2,900,000	₪ 27,885
16.8.2022	4	8	104	15	₪ 3,160,000	₪ 30,385
16.8.2022	4	10	105	15	₪ 3,260,000	₪ 31,048
21.7.2022	4	10	106	13	₪ 3,162,925	₪ 29,839
1.7.2022	4	2	101	15	₪ 2,954,908	₪ 29,257

- בהתאם לדיווח באתר מאיה של חברת מגוריט ישראל, בחודש אפריל 2022 רכשה החברה בפרויקט 23 יח"ד, בתמורה ל – 59,000,000 ₪. הדירות אותן רכשה החברה בנות 4 חדרים בשטח פלדלת כולל של כ - 2,350 מ"ר ; דירה ממוצעת בשטח של כ – 102 מ"ר בקומה 4.

התמורה משקפת מחיר של כ- **2,565,000** ₪ לדירה ממוצעת.



פרויקט "**Ono One**" – חברת בוני התיכון – לוי אשכול 93-63 (גו"ח 6496/370-384)

פרויקט פינוי בינוי הכולל 9 בניינים חדשים בני 16-20 קומות ובסה"כ 1,077 יח"ד ; חניה מתוכננת לפי 1.5 מקומות חניה לדירה (חלקן עוקבות).

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
31.3.2025	5	15	128	18	₪ 4,160,000	₪ 32,500
25.3.2025	4	17	110	11-14	₪ 3,590,000	₪ 32,636
10.3.2025	4	1	110		₪ 3,270,000	₪ 29,727
9.3.2025	5	15	128	18	₪ 4,180,000	₪ 32,656
28.2.2025	4	17	110	11-14	₪ 3,550,000	₪ 32,273
28.2.2025	4	18	110		₪ 3,525,000	₪ 32,045
18.2.2025	5	קרקע	118		₪ 3,760,000	₪ 31,864
29.1.2025	5	12	128	18	₪ 4,000,000	₪ 31,250
24.1.2025	5	8	118	11-14	₪ 3,630,000	₪ 30,763
21.1.2025	4	18	110		₪ 3,650,000	₪ 33,182
31.12.2024	4	1	110		₪ 3,220,000	₪ 29,273
31.12.2024	4	1	110		₪ 3,250,000	₪ 29,545
30.12.2024	4	12	110		₪ 3,450,000	₪ 31,364
26.12.2024	4	18	110		₪ 3,620,000	₪ 32,909
25.12.2024	4	7	110		₪ 3,350,000	₪ 30,455
25.12.2024	4	1	110		₪ 3,250,000	₪ 29,545
20.12.2024	4	4	110		₪ 3,290,000	₪ 29,909
19.12.2024	5	9	118		₪ 3,660,000	₪ 31,017
19.12.2024	5	11	118		₪ 3,700,000	₪ 31,356
4.12.2024	5	1	128		₪ 4,350,000	₪ 33,984
30.10.2024	5	1	118		₪ 3,790,000	₪ 32,119
21.10.2024	4	15	110		₪ 3,550,000	₪ 32,273
29.8.2024	4	13	110		₪ 3,500,000	₪ 31,818
29.8.2024	4	14	110		₪ 3,500,000	₪ 31,818
26.7.2024	5	11	118		₪ 3,750,000	₪ 31,780

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
18.6.2024	4	8	110	11-14	₪ 3,340,000	₪ 30,364
18.6.2024	5	13	118		₪ 3,670,000	₪ 31,102
10.5.2024	5	10	118		₪ 3,555,870	₪ 30,134
8.5.2024	4	12	110		₪ 3,600,000	₪ 32,727
21.3.2024	4	8	110		₪ 3,250,000	₪ 29,545
22.2.2024	4	10	110		₪ 3,300,000	₪ 30,000
16.1.2024	4	14	110		₪ 3,310,000	₪ 30,091
7.1.2024	4	13	110		₪ 2,820,513	₪ 25,641

פרויקט "**אונו וואלי**" – חברת אאורה – בר יהודה 8 (גו"ח 6496/97-100)

פרויקט פינוי בינוי הכולל 8 בניינים חדשים בני 12-15 קומות ובסה"כ 672 יח"ד. בכל הבניינים 6 דירות בקומה; חניון תת"ק הכולל חמישה מפלסים וסה"כ כ -1,050 מקומות חניה (חלקן עוקבות).

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
1.1.2024	5	8	120	12	₪ 3,470,000	₪ 28,917
7.9.2023	4	7	108		₪ 3,000,000	₪ 27,778
8.2.2023	5	5	122	11	₪ 3,350,000	₪ 27,459
24.11.2022	5	6	120	11	₪ 3,360,000	₪ 28,000
13.7.2022	4	13	113	10	₪ 3,200,000	₪ 28,319
12.7.2022	5	10	121	12	₪ 3,540,000	₪ 29,256
15.6.2022	5	4	121	12	₪ 3,275,000	₪ 27,066
30.5.2022	4	3	111	11	₪ 2,976,500	₪ 26,815
26.5.2022	5	8	118	12	₪ 3,442,500	₪ 29,174
28.4.2022	5	9	121	12	₪ 3,199,998	₪ 26,446
24.4.2022	4	7	100	12	₪ 2,975,000	₪ 29,750
24.4.2022	5	12	121	15	₪ 3,668,833	₪ 30,321



פרויקט "**אאורה אורן**" – חברת האורן 3-5 (גו"ח 6492/235)

פרויקט פינוי בינוי הכולל 5 בניינים חדשים, מתוכם 3 מגדלי יוקרה בני 17-19 קומות ו-2 בנייני בוטיק בני 9 קומות ובסה"כ 305 יח"ד.

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
27.3.2024	4	3	105	12-16	₪ 3,341,800	₪ 31,827
25.2.2024	4	7	105		₪ 3,320,000	₪ 31,619
25.2.2024	4	1	102		₪ 3,203,750	₪ 31,409
25.2.2024	4	12	105		₪ 3,397,500	₪ 32,357
25.2.2024	4	11	105		₪ 3,377,500	₪ 32,167
25.2.2024	5	15	115		₪ 3,658,750	₪ 31,815
25.2.2024	5	4	115		₪ 3,461,250	₪ 30,098
25.2.2024	5	6	115		₪ 3,498,750	₪ 30,424
25.2.2024	5	13	115		₪ 3,616,250	₪ 31,446
21.9.2022	4	3	105		₪ 3,279,833	₪ 31,237
31.5.2022	4	4	105		₪ 3,080,833	₪ 29,341

פרויקט "ליבא בשדרה" – אחאב 3-4 (גו"ח 6491/46-47)

פרויקט הכולל 2 מגדלים חדשים בני 15-16 קומות ובסה"כ 148 יח"ד.

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
19.1.2025	5	11	124	16	₪ 3,699,999	₪ 29,839
25.12.2024	4	1	129	15	₪ 3,299,999	₪ 25,581
2.12.2024	5	2	124	16	₪ 3,720,000	₪ 30,000
16.9.2024	4	14	117	14	₪ 3,590,000	₪ 30,684
5.9.2024	5	16	124	16	₪ 3,749,999	₪ 30,242
28.8.2024	4	15	114	14	₪ 3,829,999	₪ 33,596
30.6.2024	5	14	129	15	₪ 3,849,999	₪ 29,845
16.5.2024	5	7	129	15	₪ 3,799,999	₪ 29,457
18.4.2024	5	7	127	15	₪ 3,597,300	₪ 28,325
18.3.2024	5	13	124	16	₪ 3,599,999	₪ 29,032

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
10.3.2024	4	13	129	15	₪ 3,670,000	₪ 28,450
23.1.2024	5	15	129	15	₪ 3,599,999	₪ 27,907
23.1.2024	5	14	129	15	₪ 3,599,999	₪ 27,907
23.1.2024	5	11	127	15	₪ 3,599,999	₪ 28,346
16.1.2024	5	13	129	15	₪ 3,669,999	₪ 28,450
16.1.2024	5	8	129	15	₪ 3,629,999	₪ 28,140

8. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

שטח דירה במ״ר	שווי למ״ר
105	₪ 29,150
111	₪ 28,400
114	₪ 27,900

השווי מגלם מרפסת שמש, שתי מקומות חניה (עוקבת) ומחסן.

בוצעו התאמות לקומה, חניה בודדת וללא מחסן.

<u>אומדן שווי הדירות כגמורות ומוכנות לאכלוס בחלוקה לבניינים</u> -

<u>14 דירות מגורים בבניין 4</u>

מס׳ דירה	קומה	טיפוס	כיוון אויר	מס׳ חד׳	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר	מס׳ חניות	מחסן	שווי כולל מע״מ
7	2	B1*	צפון מערב	4	111	15	2		₪ 3,120,000
11	3	C	מערב	4	105	15	1	1	₪ 3,060,000
15	4	B*	דרום מערב	4	114	15	2	1	₪ 3,220,000
17	4	B1*	דרום מזרח	4	111	15	2	1	₪ 3,190,000
20	5	B*	דרום מערב	4	114	15	2		₪ 3,210,000
22	5	B1*	צפון מערב	4	111	15	2	1	₪ 3,210,000
24	6	A*	דרום מזרח	4	105	16	1	1	₪ 3,120,000
27	6	B1*	צפון מערב	4	111	15	1		₪ 3,170,000
32	7	B1*	צפון מערב	4	111	15	2	1	₪ 3,250,000
35	8	B*	דרום מערב	4	114	15	2	1	₪ 3,300,000
40	9	B*	דרום מערב	4	114	15	2	1	₪ 3,320,000
48	11	A	צפון מזרח	4	105	16	1		₪ 3,180,000
53	12	A	צפון מזרח	4	105	16	1		₪ 3,200,000
55	12	B*	דרום מערב	4	114	15	2		₪ 3,350,000

11 דירות מגורים בבניין 5

מס' דירה	קומה	טיפוס	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	מחסן	שווי כולל מע"מ
2	1	A	צפון מזרח	4	105	16	1		₪ 3,000,000
5	2	B1	דרום מערב	4	111	15	1	1	₪ 3,130,000
7	2	B	צפון מערב	4	114	15	1	1	₪ 3,160,000
10	3	B1	דרום מערב	4	111	15	1	1	₪ 3,150,000
17	4	B	צפון מערב	4	114	15	1	1	₪ 3,200,000
30	7	B1	דרום מערב	4	111	15	1	1	₪ 3,230,000
39	9	A*	דרום מזרח	4	105	16	2		₪ 3,170,000
40	9	B1	דרום מערב	4	111	15	2		₪ 3,260,000
49	11	A*	דרום מזרח	4	105	16	1		₪ 3,180,000
50	11	B1	דרום מערב	4	111	15	1	1	₪ 3,310,000
60	13	B1	דרום מערב	4	111	15	2		₪ 3,340,000
סה"כ					**2,755**	**386**	**37**	**14**	**₪ 80,030,000**

רגישות

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

-5%	-	5%
₪ 27,600	**₪ 29,052**	**₪ 30,505**
₪ 76,028,500	**₪ 80,030,000**	₪ 84,031,500

9. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי דירות המגורים נשוא השומה, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **80,030,000** ₪.

<u>הערות</u>:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 31.3.2025.

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

10. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך בשלוש השנים האחרונות על ידי הח"מ, כדלקמן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
31.3.2024	דוחות כספיים	80,030,000 ₪
31.3.2023	דוחות כספיים	81,920,000 ₪
30.9.2022	דוחות כספיים	76,300,000 ₪
30.6.2022	דוחות כספיים	70,930,000 ₪

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.3.2025 בשווי של 80,030,000 ₪.

11. הצהרות

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

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

בכבוד רב,

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

דניאל רובינזון
שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רשיון מס' 1746

גיל בר-לב
עו"ד ושמאי מקרקעין

6.4.2025

מספרנו: 3218

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

133 דירות מגורים בפרויקט "Upper House"

מגרש 1 לפי תכנית תא/מק/2381/ב

חלק מחלקה 58 בגוש 7108

רחוב וינגייט 1, תל אביב

מטרת חוות הדעת

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

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

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

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

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט ישראל, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 16.3.2025.

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

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

ד. התקבל כתב שיפוי ממזמין חוות הדעת.

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 31.3.2025.

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

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

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

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

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

עיסוק: **שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1746.**

<u>השכלה:</u>

-2009 שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

<u>ניסיון:</u>

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

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

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

שם המומחה: דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1929.

השכלה:

2013- שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

ניסיון:

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

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

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

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

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

מהות הנכס:	133 דירות בפרויקט "Upper House" (דירות בנות 2-4 חד' בקומות 1-11), כאשר 85 דירות למכירה בשוק החופשי ו - 48 דירות בהישג יד להשכרה ארוכת טווח במחיר מופחת לזכאים + 83 מקומות חניה
כתובת:	רחוב וינגייט 1, תל אביב-יפו
גוש:	7108
חלקה:	58
מגרש (1):	1
שטח המגרש:	8,442 מ"ר
זכויות (2):	חכירה מעיריית תל אביב

(1) בהתאם לתכנית תא/2381/ב'.

(2) חברת גינדי החזקות אפר האוס בע"מ (להלן: "**המוכרת**") בעלת הזכויות במקרקעין. לחברת מגוריט ישראל בע"מ, זכות חוזית להירשם כחוכרת מתוקף הסכם מכר.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 26.3.2025 על ידי ליזה אטלן, שמאית מקרקעין ; ביקורים במועדים קודמים בוצעו על ידי החי"מ.

2.1. תיאור הסביבה

דרום מזרח העיר תל אביב, שכונת יד אליהו, בצמוד ממזרח לנתיבי איילון, מצפון לדרך ההגנה, ממערב לשכונות תל חיים ואורות ומדרום לשכונת ביצרון ורמת ישראל.

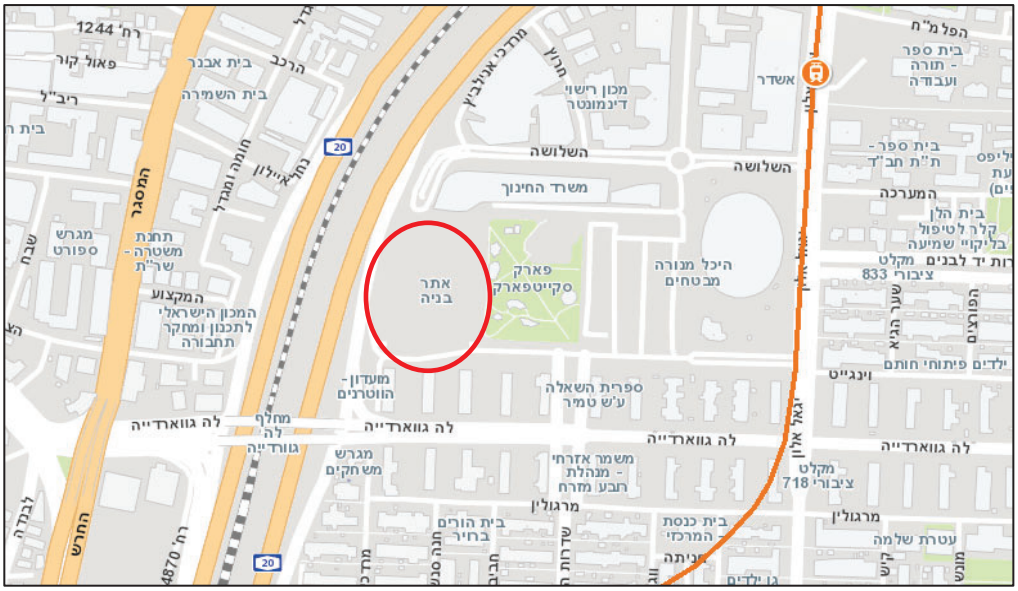
הסביבה מאופיינת בבניני מגורים ותיקים בני 3-4 קומות מעל קומת עמודים לצד צמודי קרקע. כמו כן, בסביבה שימושי תעסוקה רבים בבינוי מעורב של 3-5 קומות, לצד מגדלי משרדים. מדרום לרחוב וינגייט, אושרה תכנית התחדשות עירונית - תא/3944 אשר במסגרתה יפונו 5 בניני "רכבת" ותיקים ובמקומם מתוכננים לקום ארבעה מגדלים בבינוי משולב לתעסוקה, מגורים ומסחר.

רחוב וינגייט, דו סטרי, מחבר בין רחוב לוחמי גליפולי ממזרח לנתיבי איילון ממערב (הגישה לנתיבי איילון חסומה ברוב ימי השנה ומתאפשרת באישור משטרה בעת קיום ארועים בהיכל נוקיה הסמוך). רחוב אנילביץ מרדכי, דו סטרי בחלק הקרוב לנשוא חוות הדעת, מחבר בין רחוב וינגייט מדרום לרחוב יגאל אלון מצפון מזרח.

בקרבת הפרויקט קיימים מס' מבני ציבור כגון: היכל נוקיה, משרד המשפטים, בתי ספר, גינות ציבוריות, חברת חשמל, בנקים ועוד.

הנגישות התחבורתית טובה, לאור הסמיכות לנתיבי איילון. במסגרת תכנית תא/4113 מתוכנן "גשר השלושה" העתיד לחבר בין רחוב השלושה לבין רחוב הרכב מעברו השני של נתיבי איילון. כמו כן, הנגישות צפויה להשתפר לאור הקמת קו המטרו M1 העתיד לעבור ממזרח לנכס עם תחנת "יצחק שדה" על ציר רחוב יגאל אלון. הפיתוח הסביבתי באזור מלא.

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



2.2. תיאור המגרש

מגרש 1, ביעוד פארק תעסוקות ושפ"פ, בשטח קרקע נטו של 8,442 מ"ר , צורתו רגולרית, פני הקרקע מישוריים.

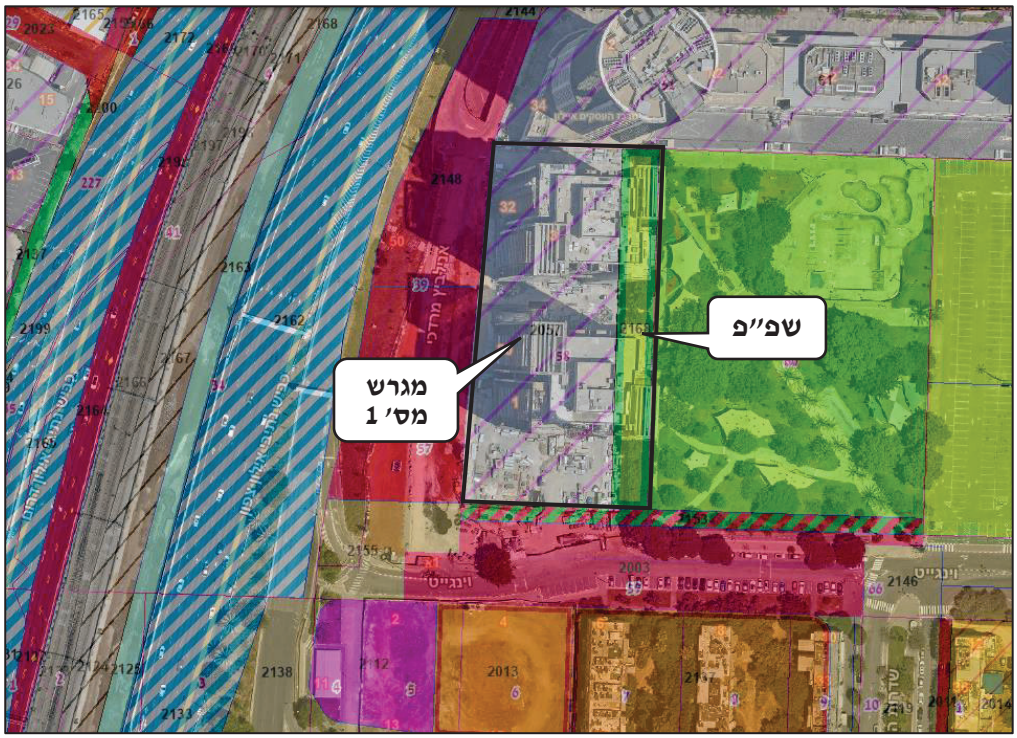
למגרש חזית דרומית לרחוב וינגייט וחזית מערבית לרחוב אנילביץ מרדכי.

המגרש נמצא בתחום הפיזי של חלקה 58 בגוש 7108.

להסדרת הרישום נדרש רישום של פרצלציה לפי תכנית תא/2381/ב'.

על המקרקעין בשלבי הקמה סופיים פרויקט "Upper House", כמפורט להלן.

תשריט המגרש על רקע תצ"א תכנית תא/2381/ב' מאתר ה- GIS של עיריית ת"א (הסימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות המגרש</u>:

דרום - חזית לרחוב וינגייט ומעברו בנייני מגורים ותיקים בני 3 קומות מעל קומת עמודים. על המקרקעין אושרה תכנית התחדשות עירונית – תא/3944, אשר במסגרתה עתידים לקום 4 מגדלי מגורים, תעסוקה ומסחר.

מערב - חזית לחלקות 57 ו- 39 ביעוד לדרך ומעברו רחוב אנילביץ העתידי.

צפון - חלק מחלקה 61, עליה מגדל משרדים "אדגר 360".

מזרח - צלע לחלקה 60, ביעוד שצ"פ על פי תכנית תא/2381/א' ועליה פארק "גלית".

2.3. תיאור הפרויקט

פרויקט "Upper House", הוקם ע"י חברת גינדי אחזקות , אשר זכתה במכרז לחכירת הזכויות במגרש מעיריית תל אביב – יפו.

הפרויקט כולל שני מגדלי מגורים בני 32 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע גבוהה, ומדרום אליהם עתיד להבנות מבנה ציבור רב תכליתי בן 2 קומות.

בכל אחד מהבניינים 352 יח"ד וסה"כ 704 יח"ד בפרויקט, בתמהיל מגוון של 2-4 חד', 12 דירות בקומה טיפוסית וקומת דירות גג. חלק מתנאי המכרז למקרקעין הינם הקצאת 78 יח"ד לדיור בר השגה אשר ימוקמו בקומות 1-15.

<u>נשוא חוות הדעת</u> – 112 דירות מגורים הממוקמות בבניין הצפוני, בקומות 1-11 ו- 21 דירות מגורים הממוקמות בבניין הדרומי, בקומות 7-11. סה"כ 133 דירות מגורים, מתוכן 48 דירות מגורים בהישג יד להשכרה לתקופה של 15 שנים בשכירות מופחתת לזכאים, והיתר למכירה בשוק החופשי.

הכניסות הראשיות לבנייני המגורים מכיוון מזרח בחזית לפארק "גלית", הגישה לקומות המגורים באמצעות 8 פירי מעליות ושני חדרי מדרגות המקשרים בין כל קומות הבניין.

הכניסה והיציאה מהחניון המשותף הינה דרך רחוב אנילביץ העתידי.

חזית המגדלים (מבט מכיון מזרח)





סטנדרט הבנייה והגמר המתוכנן: שלד בטון בחיפוי בשילוב אבן זכוכית ואלומניום, בשטחים הציבוריים סטנדרט הגמר המתוכנן הינו כמקובל בסביבה וכולל, גימור קירות פנים בחיפוי קשיח כגון: אבן נסורה / קרמיקה/ גרניט פורצלן, ריצוף המבואות וחדרי המדרגות באבן נסורה/קרמיקה רגילה /גרניט פורצלן. מערכות סולריות, מצלמות אבטחה וקודי נעילה לדלתות הציבוריות ועוד.

2.4. תיאור יחידות הדיור נשוא חוות הדעת:

נשוא חוות הדעת מהווה 133 דירות בפרויקט, כפי שיפורט להלן:

הערה – השטחים המוצגים בהתאם לחוק המכר על פי מידע שהועבר לנו ממזמין חוות הדעת. קיימים הפרשים קטנים ביחס לשטחי הרישוי לאור הבדלים בהנחיות למדידה.

85 דירות מגורים בשוק החופשי:

מס"ד	בניין	מס' דירה	טיפוס	קומה	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות
1	צפוני	1	A	1	4	101	14	1
2	צפוני	4	D	1	4	101	14	1
3	צפוני	19	G	2	3	79	13	1
4	צפוני	25	A	3	4	101	14	1
5	צפוני	28	D	3	4	101	14	1
6	צפוני	31	G	3	3	79	13	1
7	צפוני	37	A	4	4	101	14	1
8	צפוני	40	D	4	4	101	14	1
9	צפוני	43	G	4	3	79	13	1
10	צפוני	49	A	5	4	101	14	1
11	צפוני	52	D	5	4	101	14	1
12	צפוני	55	G	5	3	79	13	1
13	צפוני	57	I	5	3	75	12	1
14	צפוני	61	A	6	4	101	14	1
15	צפוני	62	B	6	3	71	12	1
16	צפוני	63	C	6	3	73	12	1
17	צפוני	64	D	6	4	101	14	1
18	צפוני	67	G	6	3	79	13	1
19	צפוני	69	I	6	3	75	12	1
20	צפוני	73	A	7	4	101	14	1
21	צפוני	74	B	7	3	71	12	1
22	צפוני	75	C	7	3	73	12	1

מס"ד	בניין	מס' דירה	טיפוס	קומה	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות
23	צפוני	76	D	7	4	101	14	1
24	צפוני	79	G	7	3	79	13	1
25	צפוני	80	H	7	3	72	12	1
26	צפוני	81	I	7	3	75	12	1
27	צפוני	85	A	8	4	101	14	1
28	צפוני	86	B	8	3	71	12	1
29	צפוני	87	C	8	3	73	12	1
30	צפוני	88	D	8	4	101	14	1
31	צפוני	91	G	8	3	79	13	1
32	צפוני	92	H	8	3	72	12	1
33	צפוני	93	I	8	3	75	12	1
34	צפוני	96	L	8	2	55	10	1
35	צפוני	97	A	9	4	101	14	1
36	צפוני	98	B	9	3	71	12	1
37	צפוני	99	C	9	3	73	12	1
38	צפוני	100	D	9	4	101	14	1
39	צפוני	103	G	9	3	79	13	1
40	צפוני	104	H	9	3	72	12	1
41	צפוני	105	I	9	3	75	12	1
42	צפוני	108	L	9	2	55	10	1
43	צפוני	109	A	10	4	101	14	1
44	צפוני	110	B	10	3	71	12	1
45	צפוני	111	C	10	3	73	12	1
46	צפוני	112	D	10	4	101	14	1
47	צפוני	113	E	10	2	54	10	1
48	צפוני	114	F	10	2	54	10	1
49	צפוני	115	G	10	3	79	13	1
50	צפוני	116	H	10	3	72	12	1
51	צפוני	117	I	10	3	75	12	1
52	צפוני	119	K	10	2	54	10	1
53	צפוני	120	L	10	2	55	10	1
54	צפוני	121	A	11	4	101	14	1
55	צפוני	122	B	11	3	71	12	1

מס"ד	בניין	מס' דירה	טיפוס	קומה	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות
56	צפוני	123	C	11	3	73	12	1
57	צפוני	124	D	11	4	101	14	1
58	צפוני	125	E	11	2	54	10	1
59	צפוני	126	F	11	2	54	10	1
60	צפוני	127	G	11	3	79	13	1
61	צפוני	128	H	11	3	72	12	1
62	צפוני	129	I	11	3	75	12	1
63	צפוני	131	K	11	2	54	10	
64	צפוני	132	L	11	2	55	10	
65	דרומי	1	A	1	4	101	14	1
66	דרומי	4	D	1	4	101	14	1
67	דרומי	13	A	2	4	101	14	1
68	דרומי	16	D	2	4	101	14	1
69	דרומי	25	A	3	4	101	14	1
70	דרומי	28	D	3	4	101	14	1
71	דרומי	37	A	4	4	101	14	1
72	דרומי	40	D	4	4	101	14	1
73	דרומי	49	A	5	4	101	14	1
74	דרומי	52	D	5	4	101	14	1
75	דרומי	61	A	6	4	101	14	1
76	דרומי	64	D	6	4	101	14	1
77	דרומי	73	A	7	4	101	14	1
78	דרומי	76	D	7	4	101	14	1
79	דרומי	85	A	8	4	101	14	1
80	דרומי	88	D	8	4	101	14	1
81	דרומי	97	A	9	4	101	14	1
82	דרומי	100	D	9	4	101	14	1
83	דרומי	109	A	10	4	101	14	1
84	דרומי	112	D	10	4	101	14	1
85	דרומי	124	D	11	4	101	14	1
סה"כ						**7,224**	**1,092**	**83**

48 דירות בהישג יד:

מס"ד	בניין	מס' דירה	טיפוס	קומה	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות
1	צפוני	13	A	2	4	101	14	
2	צפוני	14	B	2	3	71	12	
3	צפוני	15	C	2	3	73	12	
4	צפוני	16	D	2	4	101	14	
5	צפוני	17	E	2	2	54	10	
6	צפוני	18	F	2	2	54	10	
7	צפוני	20	H	2	3	72	12	
8	צפוני	21	I	2	3	75	12	
9	צפוני	23	K	2	2	54	10	
10	צפוני	24	L	2	2	55	10	
11	צפוני	26	B	3	3	71	12	
12	צפוני	27	C	3	3	73	12	
13	צפוני	29	E	3	2	54	10	
14	צפוני	30	F	3	2	54	10	
15	צפוני	32	H	3	3	72	12	
16	צפוני	33	I	3	3	75	12	
17	צפוני	35	K	3	2	54	10	
18	צפוני	36	L	3	2	55	10	
19	צפוני	38	B	4	3	71	12	
20	צפוני	39	C	4	3	73	12	
21	צפוני	41	E	4	2	54	10	
22	צפוני	42	F	4	2	54	10	
23	צפוני	44	H	4	3	72	12	
24	צפוני	45	I	4	3	75	12	
25	צפוני	47	K	4	2	54	10	
26	צפוני	48	L	4	2	55	10	
27	צפוני	50	B	5	3	71	12	
28	צפוני	51	C	5	3	73	12	
29	צפוני	53	E	5	2	54	10	
30	צפוני	54	F	5	2	54	10	
31	צפוני	56	H	5	3	72	12	
32	צפוני	59	K	5	2	54	10	

מס"ד	בניין	מס' דירה	טיפוס	קומה	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות
33	צפוני	60	L	5	2	55	10	
34	צפוני	65	E	6	2	54	10	
35	צפוני	66	F	6	2	54	10	
36	צפוני	68	H	6	3	72	12	
37	צפוני	71	K	6	2	54	10	
38	צפוני	72	L	6	2	55	10	
39	צפוני	77	E	7	2	54	10	
40	צפוני	78	F	7	2	54	10	
41	צפוני	83	K	7	2	54	10	
42	צפוני	84	L	7	2	55	10	
43	צפוני	89	E	8	2	54	10	
44	צפוני	90	F	8	2	54	10	
45	צפוני	95	K	8	2	54	10	
46	צפוני	101	E	9	2	54	10	
47	צפוני	102	F	9	2	54	10	
48	צפוני	107	K	9	2	54	10	
סה"כ						**2,989**	**520**	**0**

<u>תיאור כללי של הדירות</u>

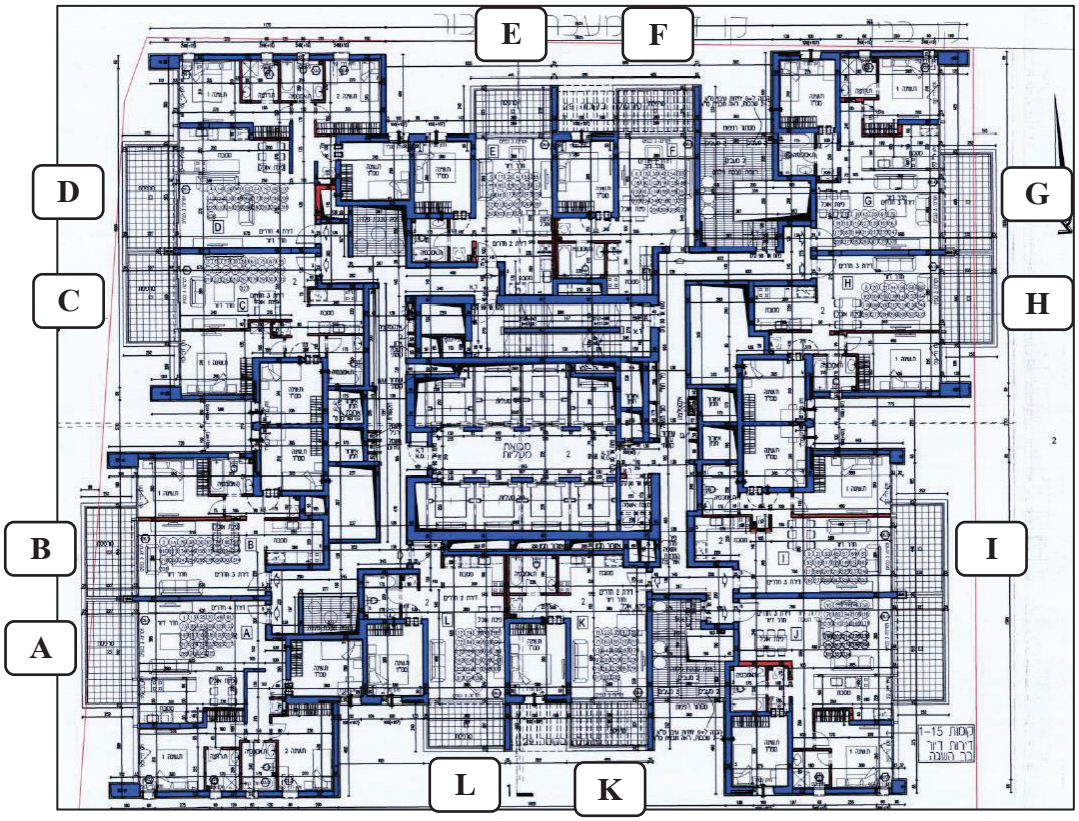
בחלוקה כללית לסלון הכולל יציאה למרפסת שמש, מטבח, חדר רחצה הכולל שירותים, חדר שינה או יותר (אחד מהם ממ"ד).

<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>

דלת בטחון מעוצבת בכניסה, דלתות פנים רב בריח, ריצוף גרניט פורצלן 60X60 בכל הדירה למעט בחדרים הרטובים ובמרפסת, מערכת מיזוג אויר מיני מרכזית, חיפוי מלא בחדר רחצה, שיש מטבח אבן קיסר וחיפוי קיר ועוד.

להלן לצורך התרשמות, תשריט קומה טיפוסית מתכנית היתר הבניה מס' 1060-20:

<u>בניין צפוני</u>



תמונות אופייניות

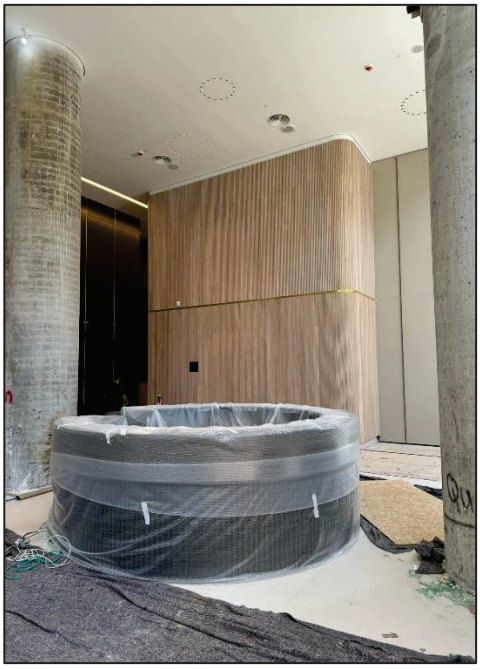
<u>דירות מגורים</u>







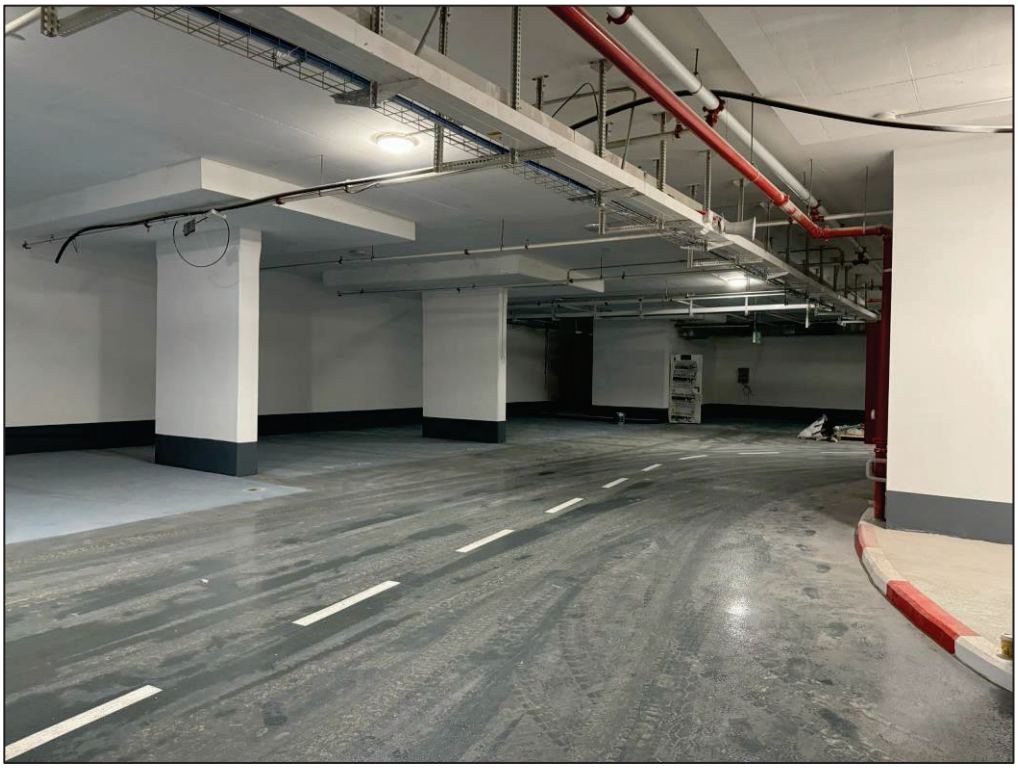
לובי הבניין



מעליות



חניון תת קרקעי



2.5. רישוי

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

- היתר בניה מס' **20-0245** מתאריך 25.3.2020, לדיפון וחפירה לעומק של 4 קומות מרתף. שימוש בעוגנים זמניים בגבולות המגרש.
- היתר בניה מס' **20-1060** מתאריך 29.12.2020, להקמת שני מגדלים בני 30 קומות ודירות גג מעל קומת קרקע חלקית כפולה עבור 704 יח"ד (352 יח"ד בכל בניין) מעל מרתף חניה בן 4 קומות.

  במרתף: חניה, חללים טכניים, מחסנים דירתיים וחדרי טרפו.

  בקומת הקרקע: פיתוח שטח – בחלק שבין הבניינים עומק שתילה של 1.5 מ' לפחות. מבואות כניסה למבני המגורים בגובה כפול. זכות מעבר לציבור כמסומן בתכנית.

  בקומות הטיפוסיות (1-29): 12 יח"ד בקומה בכל בניין.

  בקומת הגג (30): 4 יח"ד בכל בניין.

  על הגג העליון: מתקנים טכניים בשני מפלסים.

  יח"ד לדיור בר השגה ממוקמות בקומות 1-15 בשני הבניינים בחלוקה הבאה: בבניין הצפוני בפינה הדרום מזרחית, בבניין הדרומי בפינה הצפון מזרחית. סה"כ 30 יח"ד לדיור בר השגה.

  היתר מספר 20-0997 מתאריך 15.12.2020 מבוטל והיתר זה בא במקומו.
- היתר בניה מס' **23-0384** מתאריך 7.5.2023 (חתום דיגיטלית), לשינויים ב- 2 מגדלי מגורים בני 31 קומות (עבור 704 יח"ד) וקומה טכנית מעל 4 קומות מרתף, כלפי היתר מס' 20-1060 ותוספת 2 קומות עבור 48 יח"ד לפי הוראות תכנית 2381/ב', כמפורט:

  1. שינויים:
     - בקומת המרתף: שינויים בגודל מחסנים דירתיים, במשבצות החניה, סימון שטח ומקומות חניה לבניין ציבורי;
     - שינויים בפיתוח חצר;
     - ביטול קומת גג חלקית (קומה 31) עם 4 יח"ד וקומה טכנית (בשני מפלסים) בכל מגדל.
  2. תוספת קומות בכל מגדל:
     - תוספת 2 קומות טיפוסיות מס' 31 ו- 32 עבור 24 יח"ד וסה"כ 48 יח"ד בשני המגדלים;
     - תוספת קומת גג חלקית מס' 33 עבור 4 יח"ד וסה"כ 8 יח"ד בשני המגדלים עם מרפסות גג ופרגולות כ"א;
     - תוספת 2 קומות טכניות.
- היתר בניה מס' **23-1219** מתאריך 31.10.2023 (חתום דיגיטלית), לחידוש היתר מס' 20-

1060 מתאריך 28.12.2023 עד לתאריך 28.12.2026.

- היתר בניה מס' **24-0523** מתאריך 17.3.2024 (חתום דיגיטלית), לשינויים בשני מגדלים, מגדל צפוני ודרומי, הכוללים:
  - בקומות המרתף (-2) ו- (-1): שינויים בחלוקת השטחים לרבות: ביטול גרם מדרגות והוספת מחסנים במקום;
  - בקומת הקרקע: שינויים בחלוקת השטחים, הכוללים גם שינויים קונסטרוקטיביים;
  - במפלס העליון הטכני: שינוי בחדר מכונות עבור מעליות.

<u>טבלת שטחים מתוך תכנית היתר בניה מס' 23-0384</u>

עילי/תת קרקעי	עיקרי במ"ר	שירות במ"ר	סה"כ בבניין במ"ר	שטחים לא מקורים במ"ר
תת קרקעי		26,568	26,568	
עילי	43,445	22,219	65,664	10,868
סה"כ	**43,445**	**48,787**	**92,232**	**10,868**

3. מצב משפטי

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

<u>רקע</u>

- בתאריך 8.7.2018 חתמו חברת גינדי החזקות אפר האוס (להלן: "**גינדי**") ועיריית תל אביב – יפו (להלן: "**העירייה**") על הסכם פיתוח וחוזה דיור בר השגה (המהווה נספח להסכם הפיתוח). בהמשך נחתם חוזה חכירה.
- בשנת 2019 נחתם הסכם אופציה (PUT) בין גינדי לבין חברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**מגוריט**") בגין התחייבות לרכישת 110 יח"ד בפרויקט; ביום 15.6.2021 נחתם הסכם רכישת היחידות.
- בתאריך 20.7.2021 נחתם הסכם רכישה נוסף בין גינדי למגוריט לרכישת 23 יחידות דיור נוספות בפרויקט.
- בתאריך 28.4.2022 נחתמה תוספת להסכם פיתוח בין העיריה לבין גינדי, לפיה גינדי תקדם תכנית בניין עיר חדשה (תא/2381/ב'), בין היתר, לתוספת 48 יח"ד במגרש אשר יוגדרו כדירות בהישג יד אשר יושכרו בשכר דירה מפוקח.
- בתאריך 7.5.2023 נחתמה תוספת להסכם בין גינדי למגוריט מיוני 2021, לפיו 48 דירות מגורים מתוך כלל הדירות אותן רכשה חברת מגוריט, יהיו דירות המיועדות לדיור בהישג יד בהתאם להסכמי דיור בהישג יד שנחתמו מול העיריה.

3.1. נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 6.4.2025:

<u>חלקה 58 בגוש 7108</u> - בשטח קרקע רשום של 9,676 מ"ר.

<u>בעלות</u> - עיריית תל-אביב יפו.

<u>הערות</u>

- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 מתאריך 16.7.2023, לטובת גינדי החזקות אפר האוס בע"מ על כל הבעלים; תיאור הנכס: מגרש מס' 3.
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 מתאריך 16.7.2023, לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, שם הלווה: גינדי החזקות אפר האוס בע"מ, ללא הגבלת סכום על כל הבעלים; תיאור הנכס: מגרש מס' 3.
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 מתאריך 16.7.2023, לטובת מנורה מבטחים ביטוח בע"מ, שם הלווה: גינדי החזקות אפר האוס בע"מ, ללא הגבלת סכום על כל הבעלים.

- רשומות 132[1] הערות אזהרה לפי סעיף 126 בין התאריכים 6.1.2025-9.2.2025, לטובת מגוריט ישראל בע"מ ביחידות הבאות:

<u>מבנה מס' 1</u>: 1, 4, 13-21, 23-33, 35-45, 36, 47-57, 59-69, 71-81, 72, 83-93, 95-105, 107-117, 119-129, 131-132.

<u>מבנה מס' 2</u>: 1, 13, 16, 25, 28, 37, 40, 49, 52, 61, 64, 73, 76, 85, 88, 97, 100, 109, 112, 124.

3.2. הסכם דיור בהישג יד

תמצית הסכם דיור בהישג יד, נספח ח' לחוזה הפיתוח במסגרת מכרז 208/2018, שנחתם בתאריך 8.7.2018 בין עיריית תל אביב יפו (להלן: "**העירייה**") לבין גינדי החזקות אפר האוס בע"מ (להלן "**המפתח**"):

יחידות הדיור בהישג יד:	30 יחידות דיור מתוך סך יחידות המגורים, בשטח של 80 מ"ר (עיקרי בתוספת ממ"ד, לא כולל מרפסת) כל אחת, אותן יקים המפתח בתחום הבניין וישכיר לזכאים.
המגרש:	מגרש מס' 3.
התכנית:	תא/2381/א – "פארק תעסוקות ונופש-יד אליהו בתל אביב יפו".
החלקות:	חלקות 51 ו- 52 בגוש 7108.
תקופת ההשכרה:	תקופה של 10 שנים החל מתאריך אכלוס בפועל של יחידת הדיור הישג יד הראשונה בפרויקט לזכאים ובלבד שעד לאותו מועד תושלמנה בניית יחידות הדיור בהישג יד.
וועד בית:	שירותי ספא ובריכה וכיוצא באלו לא ייכללו בשירותי הניהול המסופקים ליחידות דיור בהישג יד, ואותם יוכלו הזכאים לרכוש בנפרד. שיעור התשלום על ידי הזכאים לחברת הניהול יהא הנמוך מבניהם: סכום הזהה לתשלום בו נושאים יתר בעלי יחידות הדיור בפרויקט או 400 ₪ (כולל מע"מ) בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, מחושבים לתקופה שממועד קבלת טופס 4 לאכלוס הפרויקט ועד למועד כל תשלום בפועל.
ניהול דירות:	במשך כל תקופת ההשכרה, ינהל המפתח ויתחזק את הבניין, באמצעות חברת ניהול מטעמו.

[1] בהתאם למידע שנמסר לנו ממזמין חוות הדעת, הדירה החסרה הינה דירה מס' 4 במבנה מס' 2 (מבנה דרומי), לגביה הוצג לנו ערבות חוק מכר.

שוכרים: העירייה תפנה למפתח שוכרים העומדים ברשימת קריטריונים כמפורט בהסכם. המפתח לא יוכל להתנגד להשכרתה של יחידת דיור בהישג יד, לזכאי אשר הופנה אליו ע"י העירייה ובלבד שאותו זכאי חתם על חוזה השכירות עם המפתח. במקרה בו לא ייחתם חוזה שכירות בין המפתח לבין זכאי, מכל סיבה שהיא, מתחייב המפתח להודיע על כך לנציג העירייה.

<u>תמצית תוספת להסכם הפיתוח</u>

תמצית תוספת להסכם, שנחתם בתאריך 28.4.2022 בין עיריית תל אביב יפו (להלן: "**העירייה**") לבין גינדי החזקות אפר האוס בע"מ (להלן "**המפתח**"):

- הצדדים מעוניינים לשנות את התכנית התקפה ולקדם תכנית חדשה, שמטרתה, בין היתר, קביעת קווי בניין, קביעת זיקות הנאה וקביעת הוראות בינוי בתחום התכנית, לרבות מבנה הציבור ומגדלי המגורים שייבנו בהתאם לתכנית, תוספת זכויות בניה למגרש 3 באמצעות ניוד בהיקף של 2,640 מ"ר עיקרי ו- 1,056 מ"ר שטחי שירות ממגרש מוסר שבו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות שפרטיו הם גוש 7041 חלקה 54 (להלן: "**המגרש המוסר**") (להלן: "**השינוי התכנוני**").
- במסגרת השינוי התכנוני, יוקם המבנה הציבורי בחלקו הדרומי של המגרש כמבנה ציבורי נפרד במקום בקומות המסד של מבני המגורים, כפי שמאושר בהיתר בניה מס' 20-0997[2] (להלן: "**היתר שניתן**").
- המפתח יקדם, עד למתן תוקף, תכנית מתאר חדשה תא/מק/2381/ב' (תכנית מס' 507-0753012), שתאשר את השינוי התכנוני, כהגדרתו לעיל, אשר תשנה את התכנית התקפה, ואלו עיקריה:
  1. קביעת קווי בניין.
  2. קביעת הוראות בינוי בתחום התכנית, לרבות בנוגע למבנה הציבורי, תוספת של 48 יחידות דיור במגרש ותוספת 2 קומות בכל אחד ממגדלי המגורים שבמוחכר כהגדרתו בהסכם הפיתוח.
  3. תוספת זכויות בניה בהיקף של 2,640 מ"ר עיקרי ו- 1,056 מ"ר שטחי שירות.
  4. קביעת זיקות הנאה.
  5. ניוד של 500 מ"ר שטחי שירות מתת הקרקע לעל הקרקע, לצורך השלמת הבינוי בקומות הקרקע של מגדלי המגורים במוחכר, ולטובת שימוש כלל הדיירים במגדלים.

[2] בהתאם לסע' 2.5 שלעיל, היתר בנייה זה בוטל ובמקומו בא היתר בנייה מס' 20-1060.



<u>הוראות לדירות בהישג יד</u> –

- 48 יחידות הדיור שיתווספו, יהוו חלק מהמוחכר. ההוראות הקבועות בחוזה הדיור בהישג יד יחולו על כל 78 יחידות הדיור לשימוש להשכרה, למעט:
  - ההוראות הנוגעות לתשלום דמי השכירות, אשר יעמדו, ביחס ל- 48 היחידות כאמור, על 50 ₪ לחודש כולל מע"מ בגין כל מ"ר לפי שטח בהתאם לחוק המכר, בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן מחושבים לתקופה שממועד קבלת טופס 4 לאכלוס הפרויקט ועד למועד ביצעו כל תשלום בפועל של דמי השכירות[3];
  - תקופת השימוש לשכירות של 48 יחידות הדיור החדשות שיתווספו אשר תהיה ל- 15 שנה (ולא ל- 10 שנים, כפי שנקבע ביחס ל- 30 יחידות הדיור בהישג יד לגביהן נחתם החוזה לדיור בהישג יד ושתיוותר ביחס לאותן 30 יחידות ל- 10 שנים);
  - סעיף מקום חניה ומחסן, אשר לא יחול על 48 יחידות הדיור הנ"ל.
- לאחר תום תקופת השימוש לשכירות לא תחול על שטחים אלו כל מגבלת השכרה/מכירה וכו'.
- על אף האמור בהסכם הפיתוח, המפתח יהיה רשאי למכור בכל עת את 48 יחידות הדיור הנוספות, כמכר של זכויות חכירה שעל מכירתן חל חוק המכר, וזאת:
  - אף לא כמקשה אחת אלא בהתקשרויות של לפחות 15 יחידות דיור כל אחת, או, לבחירת המפתח, אף לא כמקשה אחת אלא בהתקשרויות של לפחות יחידת דיור אחת או יותר שבמקרה זה ההתנהלות של נעברי יחידות הדיור בהישג יד לא תהיה מול העירייה אלא תבוצע באמצעות המפתח לרבות בכל הנוגע להכשרות הדירות לזכאים ולאחר אישור העירייה לביצוע ההעברה.
  - מבלי שהנעבר יידרש לקחת על עצמו איזו מההתחייבות נשוא הסכם הפיתוח ו/או החוזה לדיור בהישג יד למעט התחייבויות המפתח בקשר עם יחידות דיור אלו לפי החוזה לדיור בהישג יד שעניינן ההשכרה בשינויים המתחייבים מתוספת זו.
  - לא יידרש תשלום דמי הסכמה לעירייה בגין מכירת יחידות דיור כאמור.

3.3. הסכם מכר ותוספת להסכם – 101 דירות מגורים (מתוכן 48 יח"ד בהישג יד) –

תמצית הסכם המכר שנחתם בתאריך 15.6.2021 בין גינדי החזקות אפר האוס בע"מ (להלן: "**המוכר**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן "**הקונה**"):

<u>רקע</u> – המוכר הינו בעל זכויות עפ"י חוזה פיתוח עם עיריית תל אביב-יפו במקרקעין (למעט

[3] למועד עריכת חוות הדעת, הוצג לנו מחירון לשיווק של דירות המגורים בהישג יד החתום על ידי עיריית תל אביב, לפיו דמי השכירות החודשיים לכלל הדירות הינם בסך כולל של 179,160 ₪.

המבנה הציבורי), אשר הוקצו לו במסגרת המכרז שפורסם על ידי העירייה. המוכר מתעתד לבנות על המקרקעין, או על חלק מהם, באמצעות קבלן מבצע את הפרויקט, כהגדרתו להלן. ברצון הקונה לרכוש מהמוכר וברצון המוכר למכור לקונה דירה בפרויקט.

המגרש – המגרש הידוע כמגרש מס׳ 3 לפי תכנית מתאר מס׳ 2381א׳ או כל זיהוי אחר שיינתן לו בהתאם לכל תכנית אחרת שתחול על המקרקעין, המהווה חלק מחלקות 51 ו- 52 בגוש 7108, תל אביב.

המקרקעין – חלק מהמגרש המהווה חלק מחלקה 51 בגוש 7108, בתל אביב, לרבות כל זיהוי אחר שיינתן למקרקעין הנ״ל כתוצאה מאיחוד, פיצול, חלוקה, הפרדה, פרצלציה, רישום בית משותף, הליכי תכנון שיאושרו וכיוצ״ב.

הפרויקט - בניין ו/או מספר בניינים, אשר ייבנו על המקרקעין במקביל או בשלבים על פי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר ובהם שטחי מגורים, שטחים פרטיים פתוחים, המבנה הציבורי, שטחים טכניים ו/או אחרים וכו׳ ובכפוף לשינויים בתב״ע כמפורט בהסכם זה, הכל על פי שיקול דעתו על המוכר.

הממכר/הדירה - רשימת הדירות והצמדותיהן (מחסן וחניה) בהתאם לנספח ג׳1 להסכם, הכוללת 110 דירות בנות 2-4 חדרים, בבניין מס׳ 1 בקומות 2-11 + 60 מקומות חניה בודדות.

מסירת החזקה - תוך 58 חודשים מיום חתימת ההסכם.

התמורה - הקונה מתחייב לשלם למוכר, סך של 267,530,000 ₪ כולל מע״מ כדין בצירוף הפרשי הצמדה. בנוסף לתמורה הקונה ישלם לחברה סך של 643,371 ₪ כולל מע״מ עבור השתתפות בהוצאות המשפטיות של החברה ובסך הכל ישולם 268,173,371 ₪ כולל מע״מ בצירוף הפרשי הצמדה.

תשלומים בגין התמורה -

- סך של 30% מהתמורה עד ליום 15.6.2021.
- סך של 20% מהתמורה בתוך 12 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- סך של 20% מהתמורה בתוך 24 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- סך של 20% מהתמורה בתוך 36 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- סך של 10% 7 ימים לפני מועד מסירת החזקה או המועד אשר בו הוזמן הקונה לקבל את החזקה בדירה בהתאם להוראות ההסכם, לפי המוקדם, וכתנאי למסירת החזקה בדירה לידי הקונה.

ערבות חוק מכר - המוכרת תבטיח כל הכספים שעל הרוכש לשלם ע״פ ההסכם בערבות ו/או בפוליסת ביטוח ע״פ ההגדרה בחוק המכר (דירות).

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

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

<u>תוספת להסכם מתאריך 7.5.2023</u>

<u>דיור בהישג יד</u> -

- מוסכם בין הצדדים כי בכפוף להתקיימות התאני המתלה, כהגדרתו להלן, 48 דירות המפורטות בטבלת הדירות בנספח א' לתוספת זו, מתוך כלל הדירות אותן רכש הקונה מהמוכר על פי הסכם המכר, יהיו דירות המיועדות לדיור בהישג יד בהתאם להסכמי דיור בהישג יד.
- על אף האמור לעיל, עד למועד התקיימות התנאי המתלה, המוכר יהא רשאי לשנות את תמהיל 48 הדירות באופן הבא: להחליף 12 דירות מתוך 48 הדירות בדירות אחרות מבין כלל הדירות שרכש הקונה על פי הסכם המכר ו/או להקטין את כמות הדירות עליהן יחולו הוראות תוספת זו, ובלבד שכמותן לא תקטן מ- 36 דירות, וכמו כן, שלאחר ביצוע החלפת הדירות, כמות הדירות של 4 חדרים לא תקטן ביותר מ- 6 דירות מכמות הדירות של 4 חדרים מתוך 48 הדירות, וכן בכפוף לכך שהחלפת הדירות או הקטנת מספר הדירות תחול רק בקומות 9-2 (להלן: "**הדירות בהישג יד**"), והכל מבלי שתהא לקונה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין כך.
- לאור האמור לעיל ולצורך כך, המוכר ממחה לקונה והקונה מקבל על עצמו, החל ממועד חתימת תוספת זו ובכפוף להתקיימות התאני המתלה, כהגדרתו להלן, את מלוא זכויותיו והתחיבויותיו של המוכר על פי חוזה דיור בהישג יד שנחתם ביום 8.7.2018 בין המוכר לבין העירייה, כפי שתוקן על פי התוספת להסכם פיתוח שנחתמה ביום 28.4.2022 בין המוכר לבין העירייה (להלן: "**הסכמי דיור בהישג יד**") וזאת ביחס לדירות בהישג יד.

<u>התנאי המתלה</u> –

- קבלת הסכמת עיריית תל אביב-יפו (להלן: "**העירייה**") בכתב להעברת זכויותיו והתחייבויותיו של המוכר על פי כל תנאי הסכמי דיור בהישג יד בדירות בהישג יד אל הקונה[4].
- כמות הדירות בהישג יד לא תפחת מ- 36 דירות.
- הקונה מתחייב לפעול בהתאם לדרישות העירייה ולעשות כל הנדרש ממנו על מנת לקבל את אישור העירייה להסבת הסכמי דיור בהישג יד.
- ככל שלא יתקיים התנאי המתלה, עד ליום 31.12.2024 (להלן: "**התקופה לקיום התנאי**"), תהא תוספת זו בטלה ומבוטלת. למרות האמור לעיל, הקונה יהיה רשאי, בהודעה בכתב למוכר, להאריך את התקופה לקיום התנאי ב- 2 תקופות הארכה בנות 6 חודשים כל אחת, אך בכל מקרה, לא יאוחר ממועד תשלום יתרת התמורה.

[4] הועבר לעיוננו פרוטוקול מס' 38 מתאריך 15.5.2023, בדבר אישור העברת זכויות והתחייבויות ב- 48 יח"ד בהתאם לחוזה הפיתוח על נספחיו והתוספת לו בפרויקט מגרש 3 בתב"ע 2381/א' ו- 2381/ב' מחברת גינדי החזקות אפר האוס בע"מ לחברת מגוריט ישראל בע"מ.

מנגנון ההפחתה –

- בכפוף להתקיימות התנאי המתלה, יופחת ממחיר הדירה כהגדרתו בהסכם המכר, בגין כל אחת מהדירות בהישג יד, הסכום בהתאם לנספח ד' להסכם זה (להלן: "**סכום ההפחתה**"). ככל שמדובר במלוא 48 הדירות ובהינתן כי לא ייערך שינוי בשטח הדירות לצורך תחשיב דמי השכירות, יעמוד סכום ההפחתה על סך של 32,646,963 ₪ כולל מע"מ צמוד למדד תשומות הבניה החל ממועד חתימת תוספת זו.
- ככל שבמועד תשלום יתרת מחיר הדירה, יתברר כי שטח הדירה לצורכי חישוב דמי השכירות גבוה/נמוך מהמפורט בטבלה המצורפת כנספח ד', תחול התאמה של סכום ההפחתה (להלן: "**סכום ההפחת המעודכן**").
- סכום ההפחתה או סכום ההפחתה המעודכן, יופחת במסגרת התשלומים שטרם שולמו למוכר על ידי הקונה, כמפורט להלן: 80% מסכום ההפחתה או סכום ההפחתה המעודכן, יופחת מהתשלום שיבוצע בסמוך לאחר התקיימות התנאי המתלה ו- 20% מסכום ההפחתה יופחת מהתשלום האחרון.
- סכום ההפחתה יהיה צמוד לעליית המדד כהגדרתו בהסכמי המכר.
- למען הסר ספק, אין באמור בתוספת זו כדי לשנות את הוראות הסכם המכר ביחס למועד המסירה.

3.4. הסכם מכר – 23 דירות מגורים

תמצית הסכם המכר שנחתם ביום 20.7.2021 בין גינדי החזקות אפר האוס בע"מ (להלן: "**המוכר**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן "**הקונה**"):

המגרש – המגרש הידוע כמגרש מס' 3 לפי תכנית מתאר מס' 2381א' או כל זיהוי אחר שיינתן לו בהתאם לכל תכנית אחרת שתחול על המקרקעין, המהווה חלק מחלקות 51 ו- 52 בגוש 7108, תל אביב.

המקרקעין – חלק מהמגרש המהווה חלק מחלקה 51 בגוש 7108, בתל אביב, לרבות כל זיהוי אחר שיינתן למקרקעין הנ"ל כתוצאה מאיחוד, פיצול, חלוקה, הפרדה, פרצלציה, רישום בית משותף, הליכי תכנון שיאושרו וכיוצ"ב.

הפרויקט - בניין ו/או מספר בניינים, אשר ייבנו על המקרקעין במקביל או בשלבים על פי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר ובהם שטחי מגורים, שטחים פרטיים פתוחים, המבנה הציבורי, שטחים טכניים ו/או אחרים וכו' ובכפוף לשינויים בתב"ע כמפורט בהסכם זה, הכל על פי שיקול דעתו על המוכר.

הממכר/הדירה - רשימת הדירות והצמדותיהן (מחסן וחניה) בהתאם לנספח ג'1 להסכם, הכוללת 23 דירות בנות 4 חדרים, בבניין מס' 1 בקומה 1 ובבנין מס' 2 בקומות 1-11 + 23 מקומות חניה.

מסירת החזקה - תוך 58 חודשים מיום חתימת ההסכם.

התמורה - הקונה מתחייב לשלם למוכר, סך של 78,315,000 ₪ כולל מע"מ כדין

(להלן: "מחיר הדירה") בצירוף הפרשי הצמדה. בנוסף לתמורה הקונה ישלם לחברה סך של 134,504 ₪ כולל מע"מ עבור השתתפות בהוצאות המשפטיות ל החברה ובסך הכל ישולם 78,449,504 ₪ כולל מע"מ בצירוף הפרשי הצמדה.

תשלומים בגין התמורה -

- סך של 10% מהתמורה בתוך יום עסקים ממועד התקיימות התנאי המתלה כאמור בהסכם הקצאת מניות מיום 20.7.2021 בין הקונה גינדי החזקות ר.א.ג.ל בע"מ.
- סך של 20% מהתמורה בתוך יום עסקים ממועד תשלום התמורה כהגדרתה בהסכם המניות.
- סך של 20% מהתמורה בתוך 12 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- סך של 20% מהתמורה בתוך 24 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- סך של 20% מהתמורה בתוך 36 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- סך של 10% 7 ימים לפני מועד מסירת החזקה או המועד אשר בו הוזמן הקונה לקבל את החזקה בדירה בהתאם להוראות ההסכם, לפי המוקדם, וכתנאי למסירת החזקה בדירה לידי הקונה.

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

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

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

3.5. אישורים מעורכי הדין של הפרויקט

התקבל מכתב מתאריך 22.9.2024 מעורך הדין של חברת גינדי המאשר כי:

באשר לזכויות מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**מגוריט**") ב-133 הדירות שנרכשו על ידה מגינדי החזקות אפר האוס בע"מ (להלן: "**גינדי אפר האוס**"), הריני לאשר כי בהתאם לרישומים ולמידע המצוי בספרי גינדי אפר האוס, מגוריט תהיה זכאית להירשם בספרי גינדי אפר האוס כבעלת הזכויות בדירות והצמדותיהן לפי הסכם המכר מיום 15.6.2021 (לרבות התוספת לו מיום 7.5.2023) והסכם המכר מיום 20.7.21 (להלן יחד: "**ההסכמים**"), וזאת בכפוף לקיום מלוא התחייבויות מגוריט במלואן ובמועדן עפ"י ההסכמים, לרבות תשלום מלוא התמורה ויתר התשלומים החלים עליה לפי ההסכמים בקשר עם הדירות והצמדותיהן.

בהתאם למידע משלים שנתקבל מעורך דין מזמין חוות הדעת, עולה כי הדירות משועבדות לטובת הנאמן למחזיקי אג"ח (סדרה ג'), הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ.

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות התקפות

תכניות	י.פ.	מתן תוקף	מהות התכנית
תא/K	143	22.2.1951	ואדי מוצררה
תא/87	184	23.8.1951	אדמת עבר הואדי מוצררה
תא/367	364	5.8.1954	שינוי הזכויות באזורי המגורים
תא/410	598	8.5.1958	תיקון לתכנית תא/K
1002	1300	1.9.1966	שינוי ברחובות סביב אצטדיון יד אליהו
1043	1514	20.3.1969	אזורי תעשייה
1205	1912	19.4.1973	דרך לתנועה מהירה
2381	3940	7.11.1991	שינוי יעוד לצורך הקמת פארק לתעשיה
תא/2381/א	5020	30.9.2001	פארק תעסוקות ונופש - יד אליהו
ע/1	5264	18.3.2003	מרתפים
תא/מק/3411	5293	29.4.2004	שינוי שטחי הבניה בתחם תכנית 2381/א
ג1	5705	20.8.2007	תכנית מתאר מקומית בניה על גגות
9040		22.12.2010	מסמך מדיניות - מרכז רובע 9
תא/5000	7407	22.12.2016	תכנית מתאר תל אביב יפו
תא/4113	8145	21.3.2019	גשר השלושה
תא/3944	8218	23.5.2019	מתחם וינגייט - לה גוארדיה
תעא/2381/א/1		8.1.2020	תכנית עיצוב אדריכלי למגרש 3
תא/מק/2381/ב	10704	2.8.2022	מתחם אפר האוס - מב"צ עצמאי וניוד זכויות משימור
בתכנון			
תא/5500			עדכון תכנית מתאר

להלן התכנית הרלוונטית -

4.2 תא/מק/2381/ב

פורסמה לאישור בי.פ. 10704 בתאריך 2.8.2022.

מטרת התכנית הינה העברת זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות בסמטת שלוש 25 לפי תכנית השימור תא/2650/ב' אל המגרש המקבל (חלק ממגרש 3 לפי תב"ע תא/2381/א'), עבור תוספת יחידות דיור.

ייעוד[5]: פארק תעסוקות ושפ"פ.

תכליות[6]: <u>מעל פני הקרקע</u>: מגורים ושטחי השירות הנלווים להם;

במסגרת השטחים העיקריים יותרו משרדים, שירותים עסקיים, תעשיה עתירת ידע – בכפוף לחוות הדעת של הרשות לאיכות הסביבה בעירית תל אביב-יפו ושטחי ספורט. יותר שימוש בקומה העליונה החלקית כמסומן בנספח הבינוי לשטחים העיקריים מתוך הסה"כ השטחים המותרים, בהתאם לתכליות המותרות של המבנה.

<u>בקומת הקרקע</u>: בנוסף לנ"ל יותרו, במסגרת השטחים העיקריים, גם שימושי מסחר, שירותים אישיים, וכן שירותי אוכל ובתי אוכל, בתנאי ששטחם הכולל לא יעלה על 20% מהשטח העיקרי לבניה במגרש. כמו כן, יותרו יציאות חירום מקורות ומעליות ממרתפי החניה ופתחי אוורור למרתפי החניה. התכליות המותרות בקומת הקרקע יותרו בכפוף לחוו"ד של השרות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א יפו.

בנוסף לאמור, יותרו במסגרת סה"כ השטחים העיקריים המותרים, גם מגורים, מלונאות, והשימושים הנלווים למטרות אלה כגון חדר כושר וכד' ושטחים בעלי אופי ציבורי. במקרה של שימושים מעורבים במגרש, תדרש הפרדה בין מגורים ומלונאות ליתר השימושים בכניסה במעליות ובחניה.

<u>בתת הקרקע</u>: יותרו חניות, אחסנה פרטית ושימושים עבור שטחים טכניים נלווים.

<u>במבנה הציבורי</u>: גני ילדים, בתי ספר, מוסדות חינוך אחרים, תחנה לבריאות המשפחה, מרכז יום ומועדון לקשיש, מועדון לנוער ולמבוגרים, אולמות כינוסים, מרכזים קהילתיים, אולמות ומגרשי ספורט, מרכז לתרבות ותערוכות, ספריות, מחסנים ושירותים עירוניים, מוסדות ושירותי דת, מקלטים, מזנון ובית קפה המשמשים השימושים הציבוריים. בתת הקרקע יותרו שימושי חניה ציבורית אחסנה, פריקה וטעינה.

[5] בהתאם לתכנית תא/2381/א'.
[6] תכליות מעל פני הקרקע: מגורים ושטחי שירות הנלווים להם בהתאם לתכנית תא/2381/ב' ויתר התכליות בהתאם לתכנית תא/2381/א'.

זכויות בניה:

שימוש	תא שטח	שטח מגרש במ"ר	שטחי בנייה במ"ר		
			עילי		תת"ק
			עיקרי	שירות	שירות
מגורים	1	6,695	43,446	22,433	37,056
מבנים ומוסדות ציבור			3,000	1,200	
חניון	10	1,747			
סה"כ		**8,442**	**46,446**	**23,633**	**37,056**

הערות לטבלה:

א. תכנית תא/2381/ב אינה פוגעת זכויות המאושרות מתוקף התקנות במסגרת היתר בניה מס' 2020-1060.

ב. בנוסף לקבוע בטבלה, תותר הוספת שטחים עבור הקמת גזוזטרות ובלבד ששטחן הכולל בבניין לא יעלה על 12 מ"ר, כפול מספר הדירות בבניין.

ג. תא שטח 1 ותא שטח 10 מהווים מגרש אחד ששטחו 8,442 מ"ר.

ד. יותר ניצול חלק משטחי השירות התת קרקעיים של תא שטח 1 לטובת תא שטח 10, בהתאם לקווי הבניה התת קרקעיים כמסומן בתשריט.

הוראות נוספות לטבלה:

מספר יח"ד: 752.

מספר קומות: 33 מעל הכניסה הקובעת (לא כולל קומות טכניות) ו- 6 מתחת לכניסה הקובעת.

קווי בניין: צידי ימני- 1.5 מ' (קו בניין תת"ק – 0 מ'); צידי שמאלי-אחורי-קדמי: 0 מ'.

הוראות בינוי:

- היחידות הנוספות יתחלקו בין 2 מבני המגורים כשבכל קומה יתוכננו 12 יח"ד ובסך הכל יתווספו 48 יח"ד, כאשר בממוצע כל יח"ד תהיה בשטח כולל של עד 70 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).
- השטח בין מבני המגורים ברוחב 5 מ' המסומן בתשריט כזיקת הנאה לציבור יהיה פתוח בכל שעות היממה ובכל ימות השנה (24/7) ויפותח במפלס הרגל כמסומן בנספח הבינוי ובתשריט.
- פתרונות איכות אוויר ואקוסטיקה בכפוף לאישורים שניתנו לשלב היתר הבנייה.
- קומת הקרקע לא תפוצל לגלריה ולא תיסגר לשימוש מגורים בכל

צורה, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

- לא ניתן יהיה לאחד יחידות דיור. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- לא תותר הבלטת מתקנים טכניים ופירי אוורור מעל מפלס הקרקע. מתקנים אלו ופירי אורור ותשתית ימוקמו בתכסית הבניין בלבד.
- גובה מירבי של המבנה לא יעלה על 139.4 גובה אבסולוטי מעפ"י ובהתאם לאישור משרד הבטחון.
- היזם יבצע את ההכנות ההנדסיות הנדרשות במטרה לאפשר לעירייה להקים בעתיד מבנה ציבור עצמאי מדרום למבני המגורים.

חניה: יותר חניון משותף עם מגרשים גובלים בהתאם להוראות התכנית התקפה תא/2381/א'.

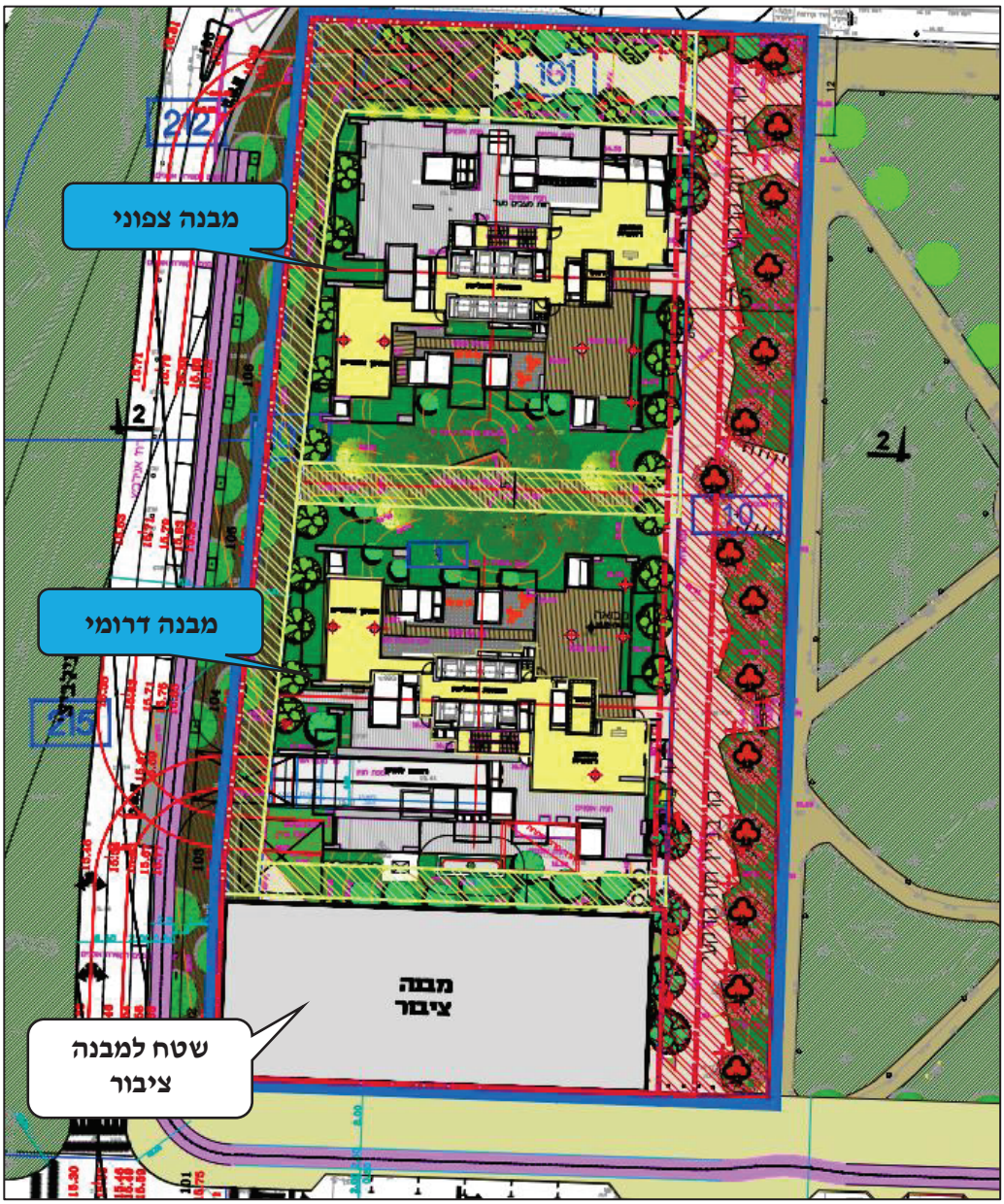
תקן החניה עבור 704 יח"ד יהיה בהתאם לנספח התנועה ולהיתר הבנייה הקיים במגרש. 48 יח"ד הנוספות יהיו ללא חניה כלל, תקן חניה אפס.

יוקצו 15 מקומות חנייה לשימוש מבנה הציבור בתחום מרתפי החנייה של מבני המגורים. מקומות חנייה אלה ממוקמים בקומת המרתף העליונה לפי נספח התנועה ובהתאם לתב"ע התקפה.

זיקת הנאה: בשטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה יתאפשר מעבר חופשי ושהייה של הציבור בכל ימות השנה ובכל שעות היממה ולא תיעשה בו כל בניה, למעט פיתוח שטח, שבילי אופניים, הצבת ריהוט רחוב ומצללות.

תנאי לאיכלוס: 1. רישום בפועל של הערת אזהרה עבור זיקת הנאה לטובת הציבור; 2. רישום הערה בנסח הטאבו בגין הפחתת הזכויות מהמגרש המוסר.

קטע מתוך נספח הבינוי של התכנית תא/מק/2381/ב' (הסימון להמחשה בלבד):



5. נאותות סביבתית

4.1 איכות סביבה

מצפון לנכס סביבה אשר לאורך השנים כללה שימושים מעורבים למסחר, תעשייה ומלאכה ; מדרום לנכס סביבת מגורים וותיקה. בתשריט מתווה סביבתי לטיפול בזיהום וגזי קרקע, אשר פורסם על ידי המשרד להגנת הסביבה בדצמבר 2009, במסגרת הליכי תכנון ובניה במחוז תל אביב, אזור נשוא השומה מסומן "גזי קרקע צורך בבדיקה". באזור זה יש להוסיף הוראה להיתר הבניה המחייבת ביצוע סקר גזי קרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

הוראות המתווה מדגישות כי הסימון מצביע על אפשרות לקיומם של מזהמים אך אינו קובע כי בהכרח קיים צורך בטיפול / מיגון.

לא הוצג בפנינו סקר גזי קרקע.

4.2 עתיקות

מבדיקה שערכנו באתר רשות העתיקות עולה כי הקרקע לא נמצאת בתחום אתר עתיקות מוכרז ולא ידוע על ממצאי עתיקות בסביבה.

חוות הדעת הוכנה תחת ההנחה כי לא קיימים ממצאי עתיקות במתחם אשר עשויים להביא לפגיעה בשווי.

6. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

הנכס הנדון מהווה 133 דירות מגורים בפרויקט "Upper House", מתוכן 48 יח"ד בהישג יד.

<u>85 דירות מגורים</u>

דירות אלו ניתן למכור בשוק החופשי.

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

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

<u>48 דירות בהישג יד</u>

מיועדת להשכרה לתקופה של 15 שנים בשכ"ד מפוקח לזכאים לפי קריטריונים שנקבעו במסגרת הסכם דיור בר השגה אשר נחתם עם עיריית תל אביב – יפו (כמפורט לעיל בסע' 3.2). בתום תקופת השכירות רשאית החברה למכור את הדירות, כולן או חלקן, בשוק החופשי.

כאמור, הגישה העדיפה על הערכת שווי דירות מגורים הינה גישת ההשוואה. לאור המגבלות שנקבעו בהסכם דיור בהישג יד נערכו התאמות נוספות כדלקמן:

<u>מגבלת שכירות</u> - בתקופת השכירות (15 שנים) דמי השכירות המופחתים יהיו בסך 50 ₪ למ"ר (מוצמדים למועד האכלוס).

<u>מגבלת סחירות</u> - בתקופת השכירות, ניתן למכור את דירות המגורים כמקשה אחת או בהתקשרויות של לפחות 15 יחידות דיור בכפוף לאישור העירייה. הובא בחשבון הפחתה לגודל כמקובל, שכן מדובר למעשה על מכירה של 48 דירות מגורים כמקשה אחת.

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

7. גורמים ושיקולים

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה לדירות המגורים כגמורות ומוכנות לאכלוס.

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

- מיקום הפרויקט בדרום מזרח העיר תל אביב, שכונת יד אליהו, בצמוד ממזרח לנתיבי איילון.
- הסביבה מאופיינת בבניני מגורים ותיקים בני 3-4 קומות מעל קומת עמודים לצד צמודי קרקע. כמו כן, בסביבה שימושי תעסוקה רבים בבינוי מעורב של 3-5 קומות, לצד מגדלי משרדים.
- שטח המגרש, צורתו ומיקומו.
- תמהיל הדירות, שטחן, מיקומן בבניין והצמדות, בהתאם למכלול הסכמי המכר.

סטנדרט הבניה והגמר המתוכנן של הדירות. הפרויקט בשלבי הקמה סופיים, מועד המסירה צפוי במהלך חודש יוני 2025 – אומדן השווי נערך לדירות כגמורות ומוכנות לאכלוס, לאחר קבלת טופס 4.

- רישוי – מסמכי הרישוי שאותרו בתיק הבניין.
- המצב התכנוני – בהתאם לתכניות בנין עיר מאושרות.
- המצב המשפטי – זכות להירשם כחוכרים של דירות המגורים.

במתחם הפרויקט נדרשים מספר הליכי רישום – רישום בית משותף; רישום זכויות הרוכשים.

התקבל אישור זכויות מאת החברה כפי שפורט בפרק המשפטי לעיל.

- איכות סביבה – החלקה ממוקמת באזור המסומן כ"גזי קרקע צורך בבדיקה".

לא הוצג בפיננו סקר זיהום קרקע. הובא בחשבון כי במסגרת אישור היתר הבניה, נעשו הסקרים הנדרשים, וממציאהם יטופלו במסגרת הבינוי של הפרויקט, ובכך לא עשויים להביא לפגיעה בשווי.

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

8. נתוני השוואה

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

<u>פרויקט "Upper House"</u> – נשוא חוות הדעת

<u>הערת הח"מ</u> - דירות המגורים בנות 3 חד' בשטח של 84 מ"ר שנמכרו בין התאריכים 16.1.25-18.9.24 שלהלן, מהוות 28 מתוך 30 דירות בהישג יד שנקבעו במסגרת הסכם דיור בהישג יד מתאריך 8.7.2018 כפי שמפורט לעיל בסע' 3.2.

תאריך עסקה	מס' חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
16.2.2025	3	30	84	14	₪ 4,397,809	₪ 52,355
11.2.2025	3	29	84	14	₪ 4,210,309	₪ 50,123
16.1.2025	3	7	84	14	₪ 3,308,249	₪ 39,384
29.12.2024	3	14	84	14	₪ 3,490,022	₪ 41,548
19.11.2024	3	14	84	14	₪ 3,430,022	₪ 40,834
19.11.2024	3	1	84	14	₪ 3,010,022	₪ 35,834
19.11.2024	3	13	84	14	₪ 3,400,022	₪ 40,476
19.11.2024	3	13	84	14	₪ 3,400,022	₪ 40,476
12.11.2024	3	11	84	14	₪ 3,580,022	₪ 42,619
11.11.2024	3	12	84	14	₪ 3,475,022	₪ 41,369
3.11.2024	3	10	84	14	₪ 3,395,500	₪ 40,423
30.10.2024	3	11	84	14	₪ 3,445,022	₪ 41,012
30.10.2024	3	4	84	14	₪ 3,201,822	₪ 38,117
28.10.2024	3	8	84	14	₪ 3,460,022	₪ 41,191
28.10.2024	3	12	84	14	₪ 3,443,022	₪ 40,988
28.10.2024	3	7	84	14	₪ 3,290,022	₪ 39,167
27.10.2024	3	2	84	14	₪ 3,145,022	₪ 37,441
27.10.2024	3	2	84	14	₪ 3,140,022	₪ 37,381
20.10.2024	3	9	84	14	₪ 3,380,022	₪ 40,238
14.10.2024	3	10	84	14	₪ 3,385,022	₪ 40,298
10.10.2024	3	3	84	14	₪ 3,140,022	₪ 37,381
9.10.2024	3	9	84	14	₪ 3,370,022	₪ 40,119
9.10.2024	3	8	84	14	₪ 3,340,022	₪ 39,762
9.10.2024	3	3	84	14	₪ 3,300,022	₪ 39,286

תאריך עסקה	מס' חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
1.10.2024	3	4	84	14	₪ 3,230,022	₪ 38,453
29.9.2024	3	5	84	14	₪ 3,255,022	₪ 38,750
26.9.2024	3	1	84	14	₪ 3,260,022	₪ 38,810
23.9.2024	3	6	84	14	₪ 3,275,022	₪ 38,988
18.9.2024	3	6	84	14	₪ 3,290,022	₪ 39,167
18.9.2024	3	5	84	14	₪ 3,260,022	₪ 38,810
7.8.2024	2	23	54	10	₪ 2,452,312	₪ 45,413
17.7.2024	3	29	75	12	₪ 4,019,022	₪ 53,587
19.5.2024	3	29	79	13	₪ 4,315,022	₪ 54,621
9.5.2024	3	28	75	12	₪ 3,325,000	₪ 44,333
8.5.2024	3	29	72	12	₪ 4,185,022	₪ 58,125
14.4.2024	3	17	79	12	₪ 3,215,182	₪ 40,699
3.4.2024	4	16	101	14	₪ 5,012,522	₪ 49,629
17.3.2024	2	21	54	10	₪ 2,859,522	₪ 52,954

<u>בבניינים מוצעות למכירה</u>:

- דירת 2 חד' בשטח של 55 מ"ר בתוספת מרפסת שמש בשטח של 10 מ"ר, בקומה 10, תמורת 2,699,999 ₪.

- דירת 3 חדרים בשטח של 71 מ"ר בתוספת מרפסת שמש בשטח של 12 מ"ר, בקומה 7 תמורת 3,450,000 ₪ (לדירה מוצמד מקום חניה ומחסן).

- דירת 4 חדרים בשטח של 101 מ"ר, בקומה 26 תמורת 5,700,000 ₪ (לדירה מוצמד מקום חניה ומחסן).



פרויקט Tlyou (גו"ח 7090/5) – רחוב לה גוארדיה

פרויקט מגורים הכולל מגדל מגורים בן 28 קומות לצד בניין בוטיק בן 8 קומות, עם שימושי מסחר בקומת הקרקע.

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
20.1.2025	3	9	68	11	₪ 3,316,500	₪ 48,772
20.1.2025	3	8	68	11	₪ 3,296,500	₪ 48,478
26.12.2024	3	12	68	12	₪ 3,376,500	₪ 49,654
24.12.2024	3.5	6	87	13.5	₪ 3,894,000	₪ 44,759
24.12.2024	3.5	5	87	13.5	₪ 3,874,000	₪ 44,529
9.12.2024	3.5	7	87	13.5	₪ 3,914,000	₪ 44,989
6.11.2024	3	17	68	12	₪ 3,476,500	₪ 51,125
6.11.2024	3	6	68	11	₪ 3,256,500	₪ 47,890
4.11.2024	3.5	4	87	13.5	₪ 3,854,000	₪ 44,299
3.11.2024	3	15	70	12	₪ 3,476,000	₪ 49,657
3.11.2024	3	14	68	12	₪ 3,416,500	₪ 50,243
3.11.2024	3	11	68	12	₪ 3,356,500	₪ 49,360
3.11.2024	3	13	68	12	₪ 3,396,500	₪ 49,949
31.10.2024	3	16	68	12	₪ 3,456,500	₪ 50,831
30.10.2024	3	7	68	11	₪ 3,276,500	₪ 48,184
30.10.2024	3	10	68	11	₪ 3,336,500	₪ 49,066

9. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

מס׳ חדרים	שטח דירה במ״ר	שווי למ״ר
2	54-55	₪ 45,000
3	71-79	₪ 44,250
4	101	₪ 44,250

השווי מגלם מרפסת שמש. בוצעה התאמה לתוספת מקום חניה ולקומה.

<u>אומדן שווי הדירות בחלוקה לסוג דירות</u> -

<u>85 דירות מגורים בשוק החופשי</u>

מס״ד	בניין	מס׳ דירה	טיפוס	קומה	מס׳ חד׳	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר	מס׳ חניות	שווי כולל מע״מ
1	צפוני	1	A	1	4	101	14	1	₪ 4,620,000
2	צפוני	4	D	1	4	101	14	1	₪ 4,620,000
3	צפוני	19	G	2	3	79	13	1	₪ 3,650,000
4	צפוני	25	A	3	4	101	14	1	₪ 4,620,000
5	צפוני	28	D	3	4	101	14	1	₪ 4,620,000
6	צפוני	31	G	3	3	79	13	1	₪ 3,650,000
7	צפוני	37	A	4	4	101	14	1	₪ 4,650,000
8	צפוני	40	D	4	4	101	14	1	₪ 4,650,000
9	צפוני	43	G	4	3	79	13	1	₪ 3,680,000
10	צפוני	49	A	5	4	101	14	1	₪ 4,680,000
11	צפוני	52	D	5	4	101	14	1	₪ 4,680,000
12	צפוני	55	G	5	3	79	13	1	₪ 3,710,000
13	צפוני	57	I	5	3	75	12	1	₪ 3,530,000
14	צפוני	61	A	6	4	101	14	1	₪ 4,710,000
15	צפוני	62	B	6	3	71	12	1	₪ 3,380,000
16	צפוני	63	C	6	3	73	12	1	₪ 3,470,000



מס"ד	בניין	מס' דירה	טיפוס	קומה	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
17	צפוני	64	D	6	4	101	14	1	₪ 4,710,000
18	צפוני	67	G	6	3	79	13	1	₪ 3,740,000
19	צפוני	69	I	6	3	75	12	1	₪ 3,560,000
20	צפוני	73	A	7	4	101	14	1	₪ 4,740,000
21	צפוני	74	B	7	3	71	12	1	₪ 3,410,000
22	צפוני	75	C	7	3	73	12	1	₪ 3,500,000
23	צפוני	76	D	7	4	101	14	1	₪ 4,740,000
24	צפוני	79	G	7	3	79	13	1	₪ 3,770,000
25	צפוני	80	H	7	3	72	12	1	₪ 3,460,000
26	צפוני	81	I	7	3	75	12	1	₪ 3,590,000
27	צפוני	85	A	8	4	101	14	1	₪ 4,770,000
28	צפוני	86	B	8	3	71	12	1	₪ 3,440,000
29	צפוני	87	C	8	3	73	12	1	₪ 3,530,000
30	צפוני	88	D	8	4	101	14	1	₪ 4,770,000
31	צפוני	91	G	8	3	79	13	1	₪ 3,800,000
32	צפוני	92	H	8	3	72	12	1	₪ 3,490,000
33	צפוני	93	I	8	3	75	12	1	₪ 3,620,000
34	צפוני	96	L	8	2	55	10	1	₪ 2,780,000
35	צפוני	97	A	9	4	101	14	1	₪ 4,800,000
36	צפוני	98	B	9	3	71	12	1	₪ 3,470,000
37	צפוני	99	C	9	3	73	12	1	₪ 3,560,000
38	צפוני	100	D	9	4	101	14	1	₪ 4,800,000
39	צפוני	103	G	9	3	79	13	1	₪ 3,830,000
40	צפוני	104	H	9	3	72	12	1	₪ 3,520,000
41	צפוני	105	I	9	3	75	12	1	₪ 3,650,000
42	צפוני	108	L	9	2	55	10	1	₪ 2,810,000
43	צפוני	109	A	10	4	101	14	1	₪ 4,830,000
44	צפוני	110	B	10	3	71	12	1	₪ 3,500,000
45	צפוני	111	C	10	3	73	12	1	₪ 3,590,000
46	צפוני	112	D	10	4	101	14	1	₪ 4,830,000
47	צפוני	113	E	10	2	54	10	1	₪ 2,790,000
48	צפוני	114	F	10	2	54	10	1	₪ 2,790,000
49	צפוני	115	G	10	3	79	13	1	₪ 3,860,000
50	צפוני	116	H	10	3	72	12	1	₪ 3,550,000

מס"ד	בניין	מס' דירה	טיפוס	קומה	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
51	צפוני	117	I	10	3	75	12	1	₪ 3,680,000
52	צפוני	119	K	10	2	54	10	1	₪ 2,790,000
53	צפוני	120	L	10	2	55	10	1	₪ 2,840,000
54	צפוני	121	A	11	4	101	14	1	₪ 4,860,000
55	צפוני	122	B	11	3	71	12	1	₪ 3,530,000
56	צפוני	123	C	11	3	73	12	1	₪ 3,620,000
57	צפוני	124	D	11	4	101	14	1	₪ 4,860,000
58	צפוני	125	E	11	2	54	10	1	₪ 2,820,000
59	צפוני	126	F	11	2	54	10	1	₪ 2,820,000
60	צפוני	127	G	11	3	79	13	1	₪ 3,890,000
61	צפוני	128	H	11	3	72	12	1	₪ 3,580,000
62	צפוני	129	I	11	3	75	12	1	₪ 3,710,000
63	צפוני	131	K	11	2	54	10		₪ 2,670,000
64	צפוני	132	L	11	2	55	10		₪ 2,720,000
65	דרומי	1	A	1	4	101	14	1	₪ 4,620,000
66	דרומי	4	D	1	4	101	14	1	₪ 4,620,000
67	דרומי	13	A	2	4	101	14	1	₪ 4,620,000
68	דרומי	16	D	2	4	101	14	1	₪ 4,620,000
69	דרומי	25	A	3	4	101	14	1	₪ 4,620,000
70	דרומי	28	D	3	4	101	14	1	₪ 4,620,000
71	דרומי	37	A	4	4	101	14	1	₪ 4,650,000
72	דרומי	40	D	4	4	101	14	1	₪ 4,650,000
73	דרומי	49	A	5	4	101	14	1	₪ 4,680,000
74	דרומי	52	D	5	4	101	14	1	₪ 4,680,000
75	דרומי	61	A	6	4	101	14	1	₪ 4,710,000
76	דרומי	64	D	6	4	101	14	1	₪ 4,710,000
77	דרומי	73	A	7	4	101	14	1	₪ 4,740,000
78	דרומי	76	D	7	4	101	14	1	₪ 4,740,000
79	דרומי	85	A	8	4	101	14	1	₪ 4,770,000
80	דרומי	88	D	8	4	101	14	1	₪ 4,770,000
81	דרומי	97	A	9	4	101	14	1	₪ 4,800,000
82	דרומי	100	D	9	4	101	14	1	₪ 4,800,000
83	דרומי	109	A	10	4	101	14	1	₪ 4,830,000

מס"ד	בניין	מס' דירה	טיפוס	קומה	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
84	דרומי	112	D	10	4	101	14	1	₪ 4,830,000
85	דרומי	124	D	11	4	101	14	1	₪ 4,860,000
סה"כ						**7,224**	**1,092**	**83**	**₪ 343,850,000**

48 דירות בהישג יד

מס"ד	בניין	מס' דירה	טיפוס	קומה	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
1	צפוני	13	A	2	4	101	14		₪ 4,470,000
2	צפוני	14	B	2	3	71	12		₪ 3,140,000
3	צפוני	15	C	2	3	73	12		₪ 3,230,000
4	צפוני	16	D	2	4	101	14		₪ 4,470,000
5	צפוני	17	E	2	2	54	10		₪ 2,430,000
6	צפוני	18	F	2	2	54	10		₪ 2,430,000
7	צפוני	20	H	2	3	72	12		₪ 3,190,000
8	צפוני	21	I	2	3	75	12		₪ 3,320,000
9	צפוני	23	K	2	2	54	10		₪ 2,430,000
10	צפוני	24	L	2	2	55	10		₪ 2,480,000
11	צפוני	26	B	3	3	71	12		₪ 3,140,000
12	צפוני	27	C	3	3	73	12		₪ 3,230,000
13	צפוני	29	E	3	2	54	10		₪ 2,430,000
14	צפוני	30	F	3	2	54	10		₪ 2,430,000
15	צפוני	32	H	3	3	72	12		₪ 3,190,000
16	צפוני	33	I	3	3	75	12		₪ 3,320,000
17	צפוני	35	K	3	2	54	10		₪ 2,430,000
18	צפוני	36	L	3	2	55	10		₪ 2,480,000
19	צפוני	38	B	4	3	71	12		₪ 3,170,000
20	צפוני	39	C	4	3	73	12		₪ 3,260,000
21	צפוני	41	E	4	2	54	10		₪ 2,460,000
22	צפוני	42	F	4	2	54	10		₪ 2,460,000
23	צפוני	44	H	4	3	72	12		₪ 3,220,000
24	צפוני	45	I	4	3	75	12		₪ 3,350,000
25	צפוני	47	K	4	2	54	10		₪ 2,460,000
26	צפוני	48	L	4	2	55	10		₪ 2,510,000
27	צפוני	50	B	5	3	71	12		₪ 3,200,000

מס"ד	בניין	מס' דירה	טיפוס	קומה	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
28	צפוני	51	C	5	3	73	12		₪ 3,290,000
29	צפוני	53	E	5	2	54	10		₪ 2,490,000
30	צפוני	54	F	5	2	54	10		₪ 2,490,000
31	צפוני	56	H	5	3	72	12		₪ 3,250,000
32	צפוני	59	K	5	2	54	10		₪ 2,490,000
33	צפוני	60	L	5	2	55	10		₪ 2,540,000
34	צפוני	65	E	6	2	54	10		₪ 2,520,000
35	צפוני	66	F	6	2	54	10		₪ 2,520,000
36	צפוני	68	H	6	3	72	12		₪ 3,280,000
37	צפוני	71	K	6	2	54	10		₪ 2,520,000
38	צפוני	72	L	6	2	55	10		₪ 2,570,000
39	צפוני	77	E	7	2	54	10		₪ 2,550,000
40	צפוני	78	F	7	2	54	10		₪ 2,550,000
41	צפוני	83	K	7	2	54	10		₪ 2,550,000
42	צפוני	84	L	7	2	55	10		₪ 2,600,000
43	צפוני	89	E	8	2	54	10		₪ 2,580,000
44	צפוני	90	F	8	2	54	10		₪ 2,580,000
45	צפוני	95	K	8	2	54	10		₪ 2,580,000
46	צפוני	101	E	9	2	54	10		₪ 2,610,000
47	צפוני	102	F	9	2	54	10		₪ 2,610,000
48	צפוני	107	K	9	2	54	10		₪ 2,610,000
סה"כ						**2,989**	**520**	**0**	**₪ 136,110,000**

הדירות כאמור מיועדות להשכרה לתקופת של 15 שנים לפחות בדמי שכירות מופחתים בסך 50 ₪ למ"ר (מוצמד למועד האכלוס); הובא בחשבון מקדם שווי של 0.75 ביחס לדירות למכירה בשוק חופשי לאור מגבלות השכירות והסחירות בהתבסס על תזרים מזומנים תפעולי הצפוי שערכנו לדירות אלו (DCF) – ערך נוכחי נקי של ההכנסות הצפויות מהשכרתם בתקופת השכירות, בתוספת ערך גרט.

סה"כ שווי הדירות ללא מגבלת השכירות	₪ 136,110,000
מקדם שווי לדירות להשכרה	76.5%
סה"כ שווי הדירות כולל מגבלת השכירות, במעוגל	**₪ 104,100,000**

סיכום שווים

85 דירות מגורים	₪ 343,850,000
48 דירות בהישג יד	₪ 104,100,000
סה"כ שווי	₪ **447,950,000**

רגישות

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

-5%	-	5%
₪ **41,668**	₪ **43,861**	₪ **46,054**
₪ 425,552,500	₪ **447,950,000**	₪ 470,347,500

10. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי 133 דירות נשוא השומה כגמורות ומכונות לאיכלוס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון למוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **447,950,000** ₪.

<u>הערות</u>:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 31.3.2025.

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

11. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך בשנים האחרונות בידי משרד השמאים ברק פרידמן, כדלקמן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
31.12.2023	דוחות כספיים	415,600,000 ₪
30.9.2024	דוחות כספיים	445,300,000 ₪

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.3.2025 בשווי של 270,895,000 ₪.

12. הצהרות

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

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

בכבוד רב,

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

דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רשיון מס' 1746

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

25.2.2025

מספרנו: 3279.3-Q1

לכבוד,
מגוריט ישראל בע"מ

אומדן שווי למועד הקובע 31.03.2025

התבקשנו לבחון את שווי הנכס המפורט להלן, למועד הקובע 31.3.2025, בהמשך לשומת השערוך מספר 2944 שנערכה על ידנו למועד הקבוע 30.9.2024 ומכתב עדכון שמספרו 3179 למועד הקובע 31.12.2024 - לשווי פרויקט מגורים, המצוי בתחום חלקה 30 בגוש שומה 30037, רח' קינג ג'ורג' 27 פינת הלל 2, ירושלים.

הנכס מהווה 65 יח"ד בבניין מגורים מעל מסחר, שעבר לאחרונה הליך שימור וחיזוק.

מבדיקת נתוני ההשוואה שערכנו, אין אינדיקציה לשינוי מהותי בשווי הדירות.

לאור האמור, שווי הדירות בפרויקט ללא שינוי, בגבולות **142,150,000** ₪ כולל מע"מ.

יובהר כי אומדן השווי במועד הקובע הינו בכפוף להצהרת החברה כי לא חלו שינויים בזכויות בנכס ו/או שינויים פיזיים ו/או שינויים משפטיים ו/או שינויים תכנוניים (מכירה, אישורי תב"ע, פסיקות בימ"ש וכד').

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי מסמך זה ותוכנו יצורף לדוחות הצעת מדף עתידיים של החברה (ככל שיתפרסמו) ולדוחות הכספיים של החברה.

בכבוד רב,

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

דניאל רובינזון
שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רשיון מס' 1746

גיל בר-לב
עו"ד ושמאי מקרקעין

משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן |M.A| ושמאי מקרקעין
מיטל אסא
רו"ח |C.P.A|, מנכ"לית
יובל ארבל
מהנדס תעשייה וניהול, מוסמך מנהל עסקים |M.B.A| ושמאי מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים |B.A| ושמאי מקרקעין
לימור גוטפריד
כלכלנית |B.A|, מוסמכת מנהל עסקים |M.B.A| ושמאית מקרקעין
עידו כהן
כלכלן |B.A|, שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפט |M.A|
שרון רומי
כלכלן |B.A|, שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים |M.B.A|
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב |B.sc| ושמאי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן |B.A|, שמאי מקרקעין, M.B.A בהתמחות מימון
דורון יזכידוביץ'
כלכלן |B.A| ושמאי מקרקעין
אורי לוי
כלכלן |B.A|, מוסמך מנהל עסקים |M.B.A| ושמאי מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין |LL.B| ושמאית מקרקעין
אבנר גזפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים |M.B.A|
רונן רוזנטל
כלכלן |B.A| ושמאי מקרקעין
גיא יופה
רו"ח |C.P.A| ושמאי מקרקעין
קים קרוננברג
כלכלנית |B.A| ושמאית מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במשפטים |M.A|
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית |M.E| ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן |B.A| ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים |B.A| ושמאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן |B.A|, שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפטים |M.A|
יעלה יהודאי
כלכלנית |B.A| ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית |B.A| ושמאית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלנית |B.A| ושמאית מקרקעין
דניאל גור
כלכלנית |B.A| ושמאית מקרקעין
יניב רוזנפלד
כלכלן |B.A| ושמאי מקרקעין
אור אברבך
שמאי מקרקעין
דוד לוגסי
בוגר מנהל עסקים ומימון |B.A| ושמאי מקרקעין
ענבל ששון
משפטנית |LL.B| ושמאית מקרקעין
ירין קופר
כלכלנית |B.A|, משפטנית |M.A| ושמאית מקרקעין
עדי אוריאלי גרוסקופף
שמאית מקרקעין ומוסמכת במנהל עסקים |M.B.A|
ליהיא מנור
שמאית מקרקעין
מוסא עווד
מהנדס מבנים |B.SC|, שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים |M.B.A|
ברוך וולף
כלכלן |B.A| ושמאי מקרקעין
יעל פרידמן
שמאית מקרקעין
ניר פרידה
שמאי מקרקעין
שיר פרימר
כלכלנית |B.A|
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים |B.A|
מור דיין
כלכלנית |B.A|
ענבל גרוס
כלכלנית |B.A|
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים |B.A|
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים |B.A|
מאור בן משה
כלכלן |B.A|
עמית סולימן
כלכלן |B.A|

13 במאי 2025
מספרנו: 40699.15-1/30.593

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

ג.א.נ.,

עדכון לגבי הערכת שווי נכס חברת מגוריט – ליום 31.3.2025

1. עפ"י בקשת חב' מגוריט ישראל בע"מ (להלן: **"מגוריט"**), הערכנו את שוויו של הנכס (בהתאם לנספח א').

2. התבקשנו על ידי מר מואיז מרציאנו – סמנכ"ל הכספים בחב' מגוריט לבחון את שוויו של הנכס ליום 31.3.2025.

3. כפי שנמסר לנו על ידי מר מואיז מרציאנו, במהלך התקופה שחלפה מהמועד הקובע להערכת השווי לא חלו שינויים מהותיים במצבו הפיזי, המשפטי והתכנוני של הנכס.

4. מעבר לאמור, לא מצאנו אינדיקציות לשינויים מהותיים בנכס המחייבים הערכה מחודשת ביחס למועד הקובע האמור.

5. לפיכך, הערכת השווי של הנכס הנדון למועד הקובע כמפורט בנספח א' תקפה גם ליום 31.3.2025.

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

בכבוד רב,

שיי טנרי
רשיון מס' 415160
כלכלן ושמאי מקרקעין

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

רענן דוד
רשיון מס' 1389
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

נספח א' – הנכס

מס"ד	מיקום הנכס	הפרויקט	מועד קובע
1	הרצליה	"הרצליה הילס"	30/06/2024
2	בת ים	"UP TOWN"	30/06/2024
3	אשקלון	""דמרי בברנע שלב ב"	30/06/2024
4	בת ים	"וולקאם בת ים"	30/09/2024
5	תל אביב - יפו	"קהילת לודג' 62 ו- 64"	31/12/2024

4.5.2025

מספרנו: 3279.1-Q1

לכבוד,

מגוריט ישראל בע"מ

אומדן שווי למועד הקובע 31.3.2025

התבקשנו על ידכם לבחון את שווי הנכסים המפורטים להלן, למועד הקובע 31.3.2025, בהמשך לשומות השערוך שנערכו על ידנו למועדים הקובעים 30.6.2024, 30.9.2024 ו – 31.12.2024:

<u>מקבץ דיור</u>

- 56 דירות מגורים בפרויקט "הפרדס", ברח' חיים זכאי 3, 5, 7, 9, כפר גנים ג', פתח תקווה.
- 31 דירות מגורים בפרויקט "מרום נגבה", בדרך נגבה משה 8, רמת גן.
- 59 דירות מגורים במגדל "מגדלי שיר", ברח' הנשיא 75-73 פינת רח' הסיבים 48, גבעת שמואל.
- 30 דירות מגורים בפרויקט "UNIK LIFE", ברח' יהודה הלוי פינת צבי ישי, יהוד.
- 27 דירות מגורים בפרויקט "רמות 360", בשדרות גולדה מאיר 13-11 פינת רחוב הקונגרס הציוני 9-1, ירושלים.
- 80 דירות מגורים בפרויקט "ב.ס.ר מחנה יהודה", בדרך יפו פינת רח' מעץ החיים, ירושלים.
- 56 דירות מגורים בפרויקט "גני טל", ברח' רשב"י, רובע ז', אשדוד.
- 20 דירות מגורים בפרויקט תמ"א 38 – חיזוק ותוספת בניה, ברח' קמינסקה 4 ו -6, תל אביב.
- 23 דירות מגורים בפרויקט תמ"א 38 – הריסה ובניה, ברח' מסריק 6, בת ים.
- 23 דירות מגורים בפרויקט "הרימון", ברח' הרימון 2, קרית אונו.
- 81 דירות מגורים בפרויקט "מגדל החולה" , ברח' החולה 14, רמת גן.
- 20 דירות מגורים בפרויקט תמ"א 38 – חיזוק ותוספת בניה, ברח' אצ"ל 18, חולון.
- 22 דירות מגורים בפרויקט תמ"א 38 – חיזוק ותוספת בניה, ברח' אצ"ל 28-20.
- 40 דירות מגורים בפרויקט מגורים, ברח' יפו 59, ירושלים.
- 65 דירות מגורים בפרויקט מגורים ומסחר, ברח' קינג ג'ורג' 27 פינת הלל 2, ירושלים.
- 85 דירות מגורים בפרויקט "OZ BLEND", בפינת הרחובות אמסטרדם ודגניה, פתח תקווה.
- 20 דירות מגורים בפרויקט תמ"א 38 – הריסה ובניה, ברח' יסוד המעלה 15, הוד השרון.

<u>דיור להשכרה</u>

- 51 דירות מגורים בפרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח, רח' התאנה 10-8, שכ' תל גיבורים, חולון.

אומדן השווי למקבץ דיור נערך בגישת ההשוואה;

אומדן השווי לדיור להשכרה נערך בגישת היוון תזרים המזומנים התפעולי הצפוי מהכנס (DCF), מהשכרת בתקופת השכירות, בתוספת ערך הגרט דחוי לתום תקופת השכירות. משווי הנכס כבנוי הופחתו יתרת עלויות ההקמה ורווח יזמי חלקי (בהתאמה לסטטוס הפרויקט).

מבדיקת נתוני ההשוואה שערכנו עולה כי נכון למועד הקובע 31.3.2025, אין אינדיקציה לשינוי מהותי בשווי הנכסים הבנויים בתקופה שחלפה ממועד עריכת חוות הדעת המקיפה לנכס. לאור האמור, שווי זכויות מגוריט ישראל בע"מ בנכס שלעיל ללא שינוי.

יובהר כי אומדן השווי במועד הקובע הינו בכפוף להצהרת החברה כי לא חלו שינויים בזכויות בנכס ו/או שינויים פיזיים ו/או שינויים משפטיים ו/או שינויים תכנוניים (מכירה, אישורי תב"ע, השקעות בנכסים, פסיקות בימ"ש וכד').

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

בכבוד רב,

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

דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רישיון מס' 1746

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

ירון ספקטור
שמאות מקרקעין בע"מ

13 במאי 2025

מספרנו: 32932.7L2

לכבוד,
מגוריט ישראל בע"מ

חוות דעת

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

רחוב החלוץ, רמת השרון

(סימוכין חוות דעתנו מספר 32932.7 מיום 14/10/2025)

המועד הקובע לחוות הדעת שבסימוכין הינו 30/09/2024.
בכפוף לכך שלא חלו שינויים בזכויות בנכס (מכירה/השכרה) ובכפוף לכך שלא חלו שינויים תכנוניים (היתרי בניה, אישורי תוכניות בנין עיר, הקלות פסיקות ביהמ"ש וכו') נראה כי נכון למועד הקובע **31/03/2025** לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס יחסית למועד 30/09/2024 בו בוצע אומדן שווי מלא.
הננו נותנים בזאת את הסכמתנו כי מסמך זה ותוכנו יצורף, לרבות על דרך ההפניה, לדו"חות הצעת מדף עתידיים של החברה (ככל שיתפרסמו) ולדו"חות הכספיים של החברה.

ובאתי על החתום,

שמאי מקרקעין
גיל סיטון
M.A. משפטן ומתכנן עירוני
מספר רישוי 725

גיל סיטון
משפטן ושמאי מקרקעין