21.7.2025

מספרנו: 3361

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

56 דירות מגורים בפרויקט "הפרדס"

גוש 6371 חלקות 583-586

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

מטרת חוות הדעת

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

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

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

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי 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 16.6.2025.

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 30.6.2025.

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.

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

<u>ניסיון:</u>

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

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

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

שם המומחה: דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1929.

<u>השכלה</u>:

-2013 שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

<u>ניסיון</u>:

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

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

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

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

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

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

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 10.7.2025 על ידי מעיין אפרגן לוי, שמאית מקרקעין.

2.1 תיאור הסביבה

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

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

פרויקט "הפרדס" ממוקם על רחוב חיים זכאי.

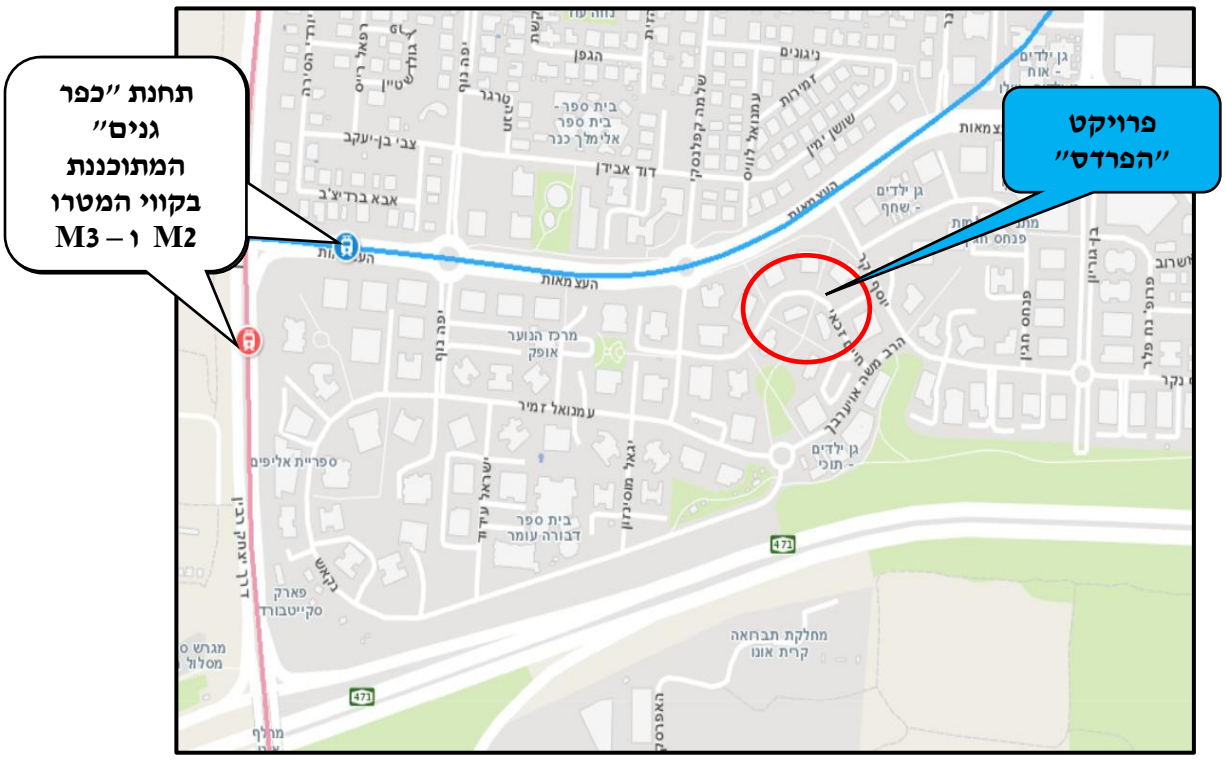
רחוב חיים זכאי מהווה רחוב פנימי, חד סטרי, המתחיל מרחוב הרב משה אויערבך מדרום-מזרח ומסתיים ברחוב שלמה קפלנסקי במערב.

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

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

הפיתוח הסביבתי מלא.

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



2.2. תיאור החלקות / מתחם הפרויקט

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

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

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

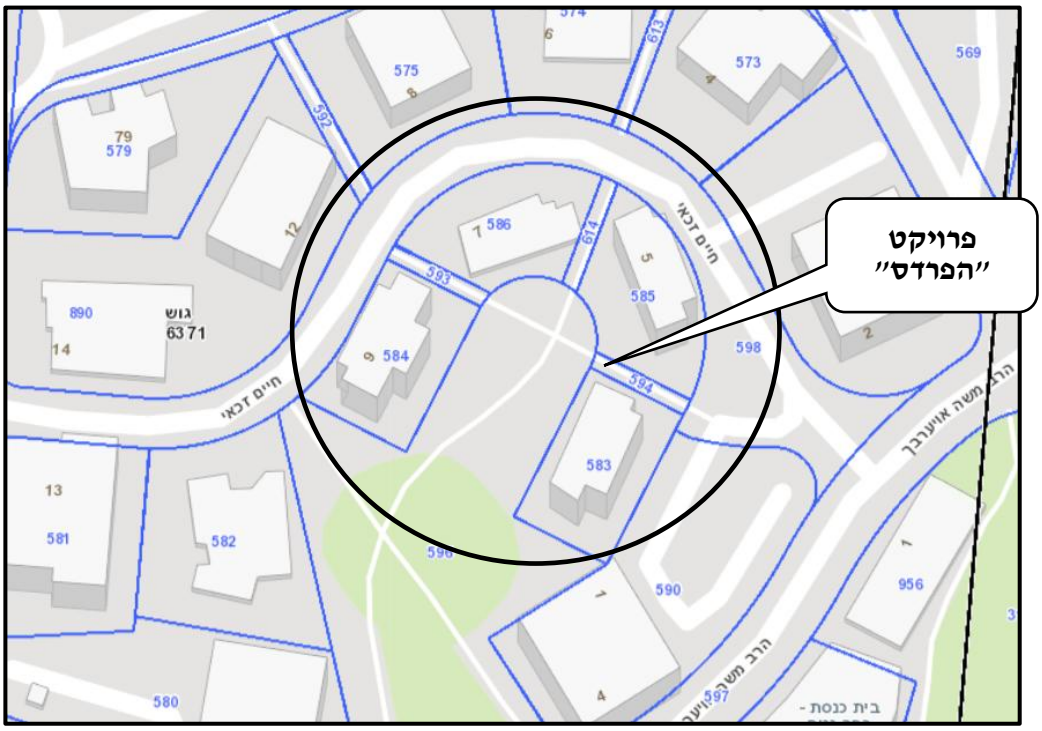
<u>חיים זכאי 9</u> - חלקה 584 בגוש 6371, בשטח קרקע רשום של 1,009 מ״ר ;

צורת החלקות אי רגולרית, פני הקרקע מישוריים.

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

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

תשריט החלקה מאתר הממשלתי Govmap (סימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות</u> :

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

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

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

2.3. תיאור הפרויקט והבניינים

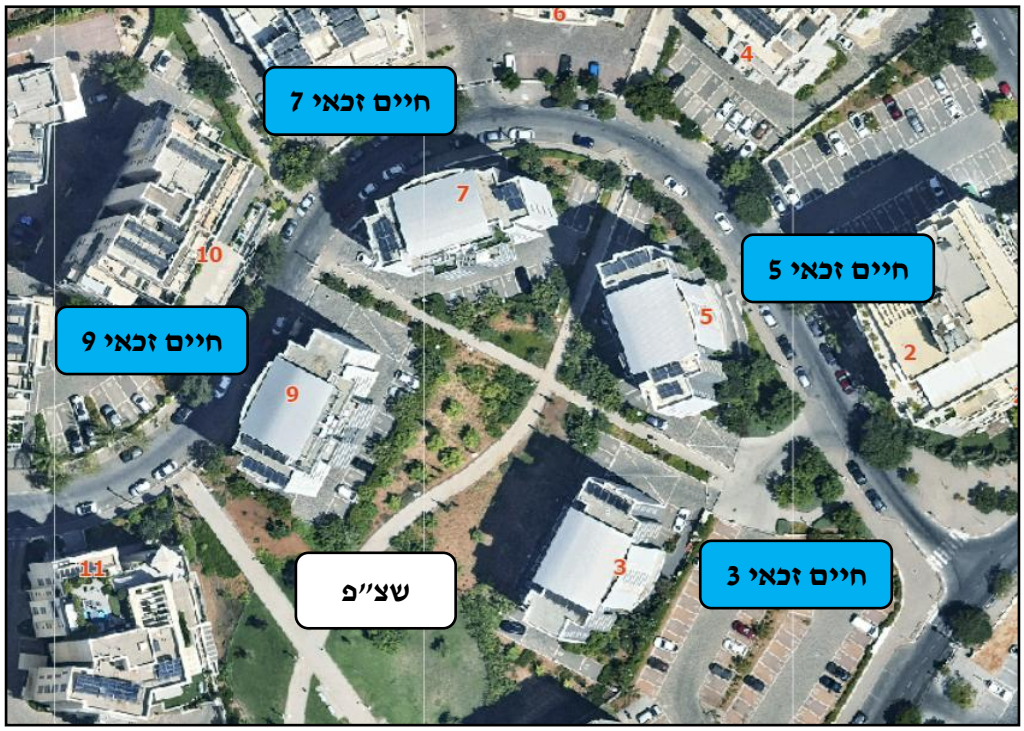
פרויקט "הפרדס", הוקם על ידי חברת בן שחר נכסים בע"מ, כולל 4 בנייני מגורים בני 8 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף חלקית הבנויים בצורת פרסה לאורך רחוב חיים זכאי ובמרכזה שטח ציבורי פתוח, סה"כ 56 יחידות דיור, כמפורט להלן:

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

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

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

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



<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

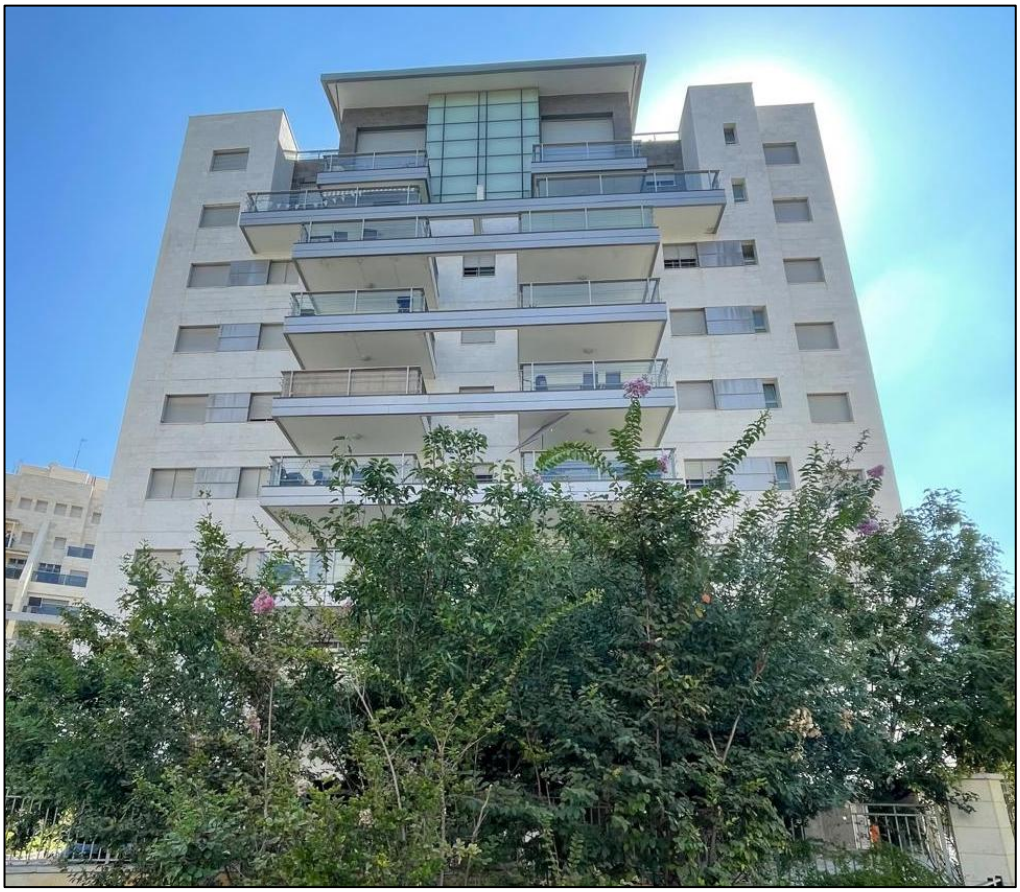
שלד בטון בחיפוי אבן, בשטחים הציבוריים סטנדרט הגמר הינו כמקובל בסביבה וכולל, גימור קירות פנים בחיפוי קשיח כגון: עץ חללים המשותפים/ קרמיקה/ גרניט פורצלן, ריצוף המבואות וחדרי המדרגות בגרניט פורצלן.

מערכות סולריות, מצלמות אבטחה וקודי נעילה לדלתות הציבוריות ועוד.

חזית הבניינים:

מבט מכיוון השצ"פ:





2.4. תיאור יחידות הדיור נשוא חוות הדעת

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

<u>הערות לנתוני הטבלאות</u>:

א. שטחי הדירות – שטחי רישוי בהתאם להיתרי הבניה.

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

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

<u>פירוט היחידות</u> -

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

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

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

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

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

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

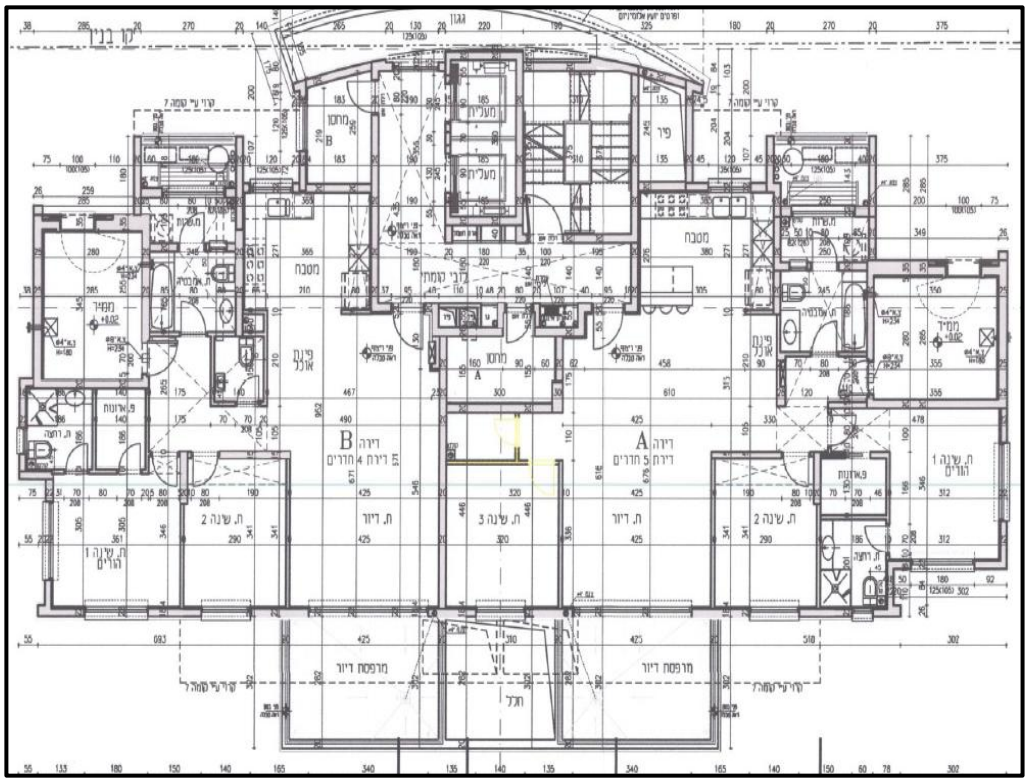
14 דירות מגורים בבניין ברחוב חיים זכאי 9, כמפורט להלן:

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

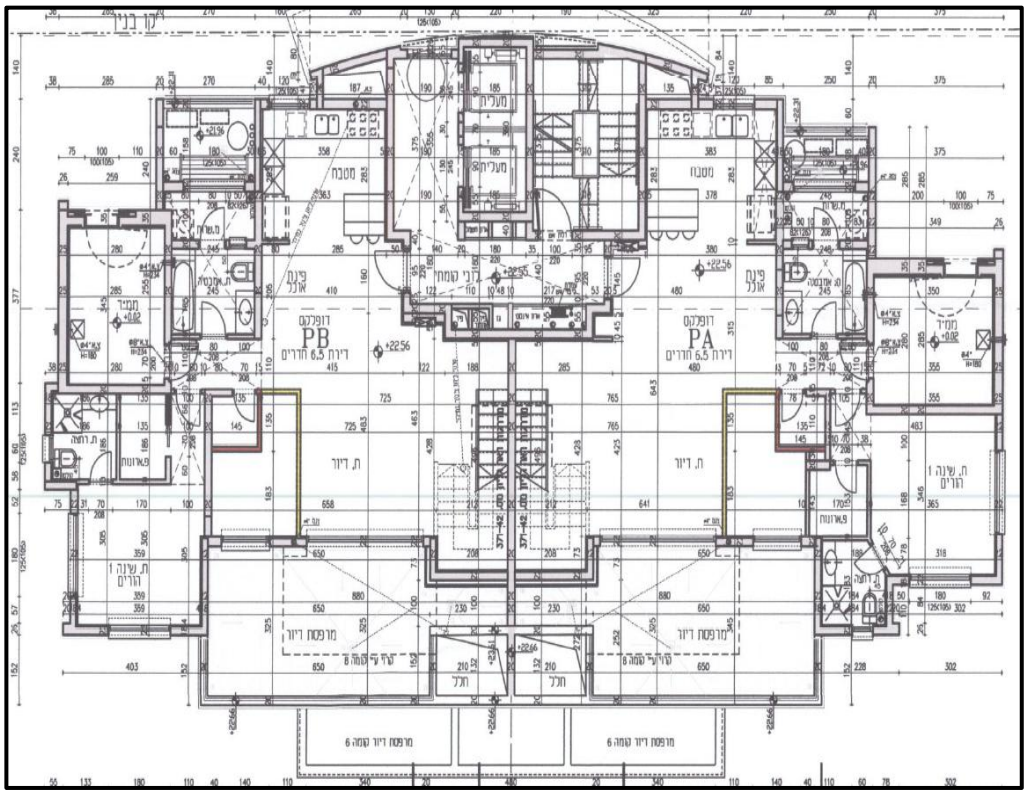
<u>סטנדרט הבנייה והגמר בדירות</u>:

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

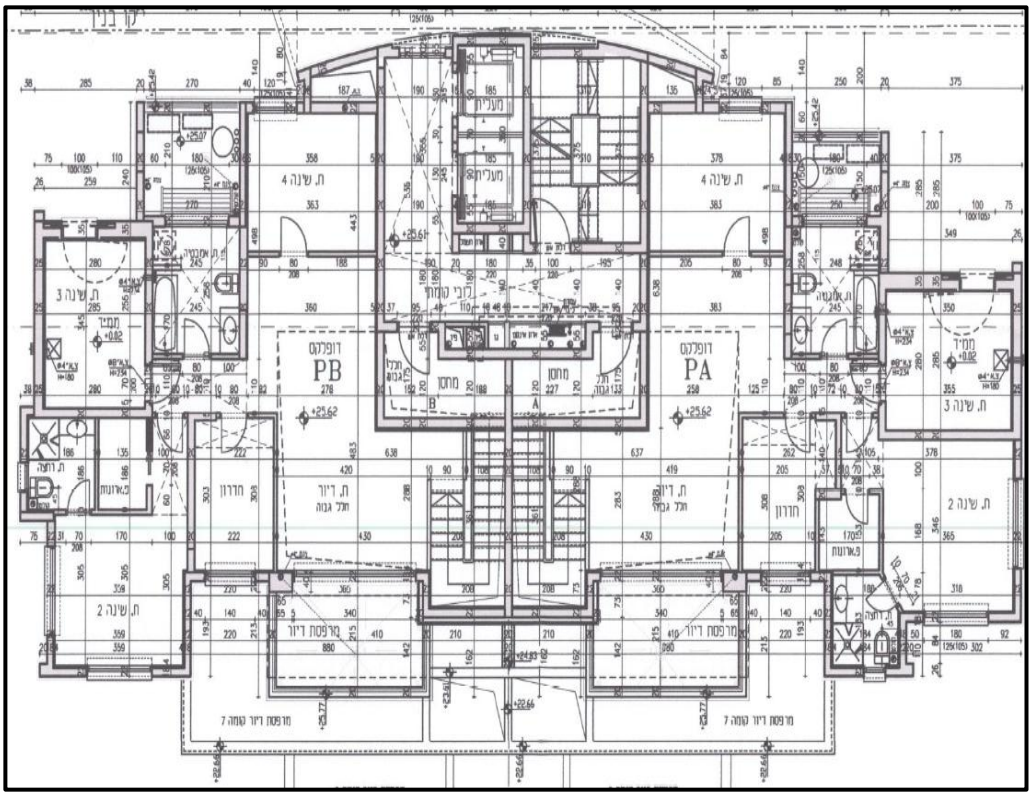
תשריט קומה טיפוסית בפרויקט



קומה תחתונה של דירות הדופלקס



קומה עליונה של דירות הדופלקס



תמונות אופייניות:

<u>מבואת כניסה</u>



<u>דירות מגורים</u>







2.5 רישוי

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

<u>חלקה 583 (חיים זכאי 3)</u>:

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

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

<u>טבלת שטחים</u> –

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

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

<u>חלקה 585 (חיים זכאי 5)</u>:

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

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

<u>טבלת שטחים</u> –

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

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

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

<u>חלקה 586 (חיים זכאי 7)</u>:

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

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

<u>טבלת שטחים</u> –

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

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

<u>חלקה 584 (חיים זכאי 9)</u>:

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

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

<u>טבלת שטחים</u> –

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

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

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

הערות לעניין מצב הרישוי ושטחים ללא היתר –

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

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

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

3. מצב משפטי

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

3.1 נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 9.7.2024:

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

בעלויות – מגוריט ישראל בע״מ, בשלמות.

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

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

בעלויות – מגוריט ישראל בע״מ, בשלמות.

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

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

בעלויות – מגוריט ישראל בע״מ, בשלמות.

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

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

בעלויות – מגוריט ישראל בע״מ, בשלמות.

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

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

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

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

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

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

3.3. ריכוז הסכמי מכר – יתרת המוכרים בחלקה 583

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

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

3.4. הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

- הדירות מושכרות ל – 56 שוכרים שונים (100% תפוסה), לתקופה של כ – 4-5 שנים; לשוכרים קיימת אופציה לקצר את תקופת השכירות אחרי תקופה מינימלית של 12 חודשים; לשוכרים קיימת זכות ראשונית להארכת ההסכם ב – 60 חודשים נוספים, בדמ"ש שייקבעו בהתאם לתנאי השוק על פי החלטת המשכיר.
- נבדקו חלק מההסכמים של השוכרים ונמצאו תואמים למידע שהועבר.
- סה"כ ההכנסה השנתית הצפויה מדמי השכירות הינה כ – 5,734,968 ₪. דמי השכירות מוצמדים למדד המחירים לצרכן ומתעדכנים מדי חודש.
- בכל החוזים קיימות הוראות בדבר אי תחולת הגנת הדייר.

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות המאושרות

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

פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת –

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

יעוד - אזור מגורים ב'.

תכליות - מגורים.

מס' קומות - 6 מעל קומת עמודים.

צפיפות - 12 יח"ד לבניין.

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

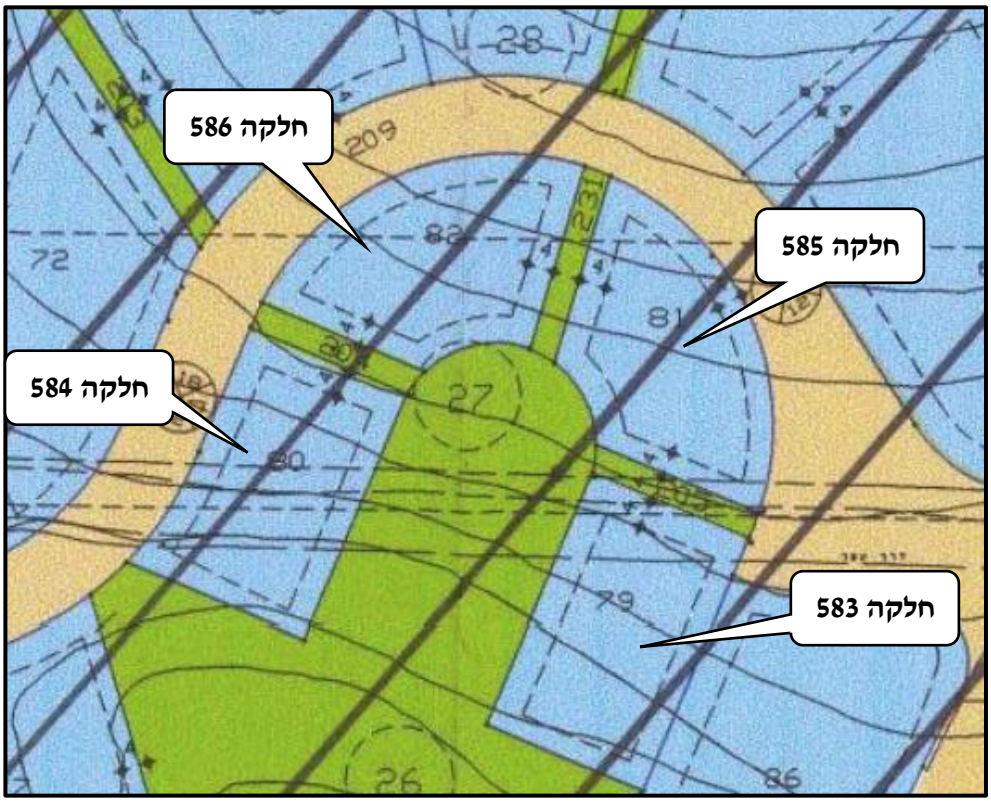
שטחי שירות עיליים – 50% מהשטח העיקרי ובנוסף קומת עמודים מפולשת לא סגורה.

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

מרתף - שטח המרתף יהווה 80% משטח המגרש.

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

קטע מתשריט תכנית פת/במ/15/179/א:



5. נאותות סביבתית

5.1 איכות סביבה

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

הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים בבנייה רוויה חדשה.

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

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

5.2 עתיקות

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

6. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

הנכס הנדון מהווה 56 דירות מגורים בפרויקט "הפרדס".

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

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

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

7. גורמים ושיקולים

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

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

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

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

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

  סטנדרט הבניה והגמר של הדירות.

- רישוי – מסמכי הרישוי שאותרו בתיק הבניין.

  הובא בחשבון כי בחלק מהדירות בוצעו שינויים ביחס להיתר הבניה.

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

  במתחם הפרויקט נדרש הליך רישום בית משותף / בתים משותפים.

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

8. נתוני השוואה

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

גו"ח	תאריך עסקה	מס' חדרים	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
6371/941	15.5.2025	5	1	126	14	₪ 3,500,000	₪ 27,778
	14.3.2024	5	3	127	18	₪ 3,620,000	₪ 28,504
6371/890	14.5.2025	5	3	128	21	₪ 3,612,000	₪ 28,219
	13.5.2025	5	3	121	16	₪ 3,380,000	₪ 27,934
6371/580	27.3.2025	5	3	127	15	₪ 4,050,000	₪ 31,890
	17.4.2024	5	8	133	21	₪ 4,160,000	₪ 31,278
	11.2.2024	5	7	132	21	₪ 4,000,000	₪ 30,303
6716/285	25.2.2025	4	2	102	10	₪ 3,180,000	₪ 31,176
6371/894	18.2.2025	5	4	126	16	₪ 3,770,000	₪ 29,921
6716/292	28.1.2025	4	1	101	13	₪ 3,300,000	₪ 32,673
6716/282	16.1.2025	5	2	124	14	₪ 3,600,000	₪ 29,032
6371/911	8.1.2025	5	2	122	(1)	₪ 3,380,000	₪ 27,705
6371/899	24.12.2024	5	4	125	18	₪ 3,700,000	₪ 29,600
	16.10.2024	5	4	125	18	₪ 3,500,000	₪ 28,000
	14.1.2024	5	6	130	30	₪ 3,625,000	₪ 27,885
6371/945	3.12.2024	5	9	133	15	₪ 3,790,000	₪ 28,496
	3.12.2024	5	9	133	15	₪ 3,790,000	₪ 28,496
	30.1.2024	4	5	112	14	₪ 3,450,000	₪ 30,804
6371/936	22.11.2024	5	9	166	53	₪ 5,000,000	₪ 30,120
	11.11.2024	5	1	139	17	₪ 3,300,000	₪ 23,741
	8.4.2024	4.5	8	128	25	₪ 4,000,000	₪ 31,250
	21.1.2024	5	4	126	20	₪ 3,410,000	₪ 27,063
6716/300	10.11.2024	5	7	117	18	₪ 3,250,000	₪ 27,778
6371/639	14.10.2024	4	1	91	11	₪ 3,050,000	₪ 33,516
	24.6.2024	4	2	94	12	₪ 3,130,000	₪ 33,298
	5.5.2024	4	1	92	11	₪ 3,050,000	₪ 33,152
6716/295	19.8.2024	5	5	121	17	₪ 3,630,000	₪ 30,000
6371/653	30.5.2024	4	1	105	12	₪ 3,050,000	₪ 29,048
6371/635	10.3.2024	5	2	125	22	₪ 3,250,000	₪ 26,000



נתוני היצע לדירות דופלקס:

- ברחוב העצמאות, בשכונת כפר גנים ג', מוצעת למכירה דירת דופלקס 5 חד', בקומה 8, בשטח בנוי של כ – 145 מ"ר + 70 מ"ר מרפסת, 2 מקומות חניה ומחסן, במחיר מבוקש של 5,190,000 ₪.
- ברחוב פנחס חגין, בשכונת באר גנים ג', מוצעת למכירה דירת פנטהאוז, 5 חד', בקומה 6, בשטח בנוי של כ – 140 מ"ר + 2 מרפסות, 2 מקומות חניה ומחסן, במחיר מבוקש של 4,850,000 ₪.
- ברחוב ליאון בלום, בשכונת באר גנים ג', מוצעת למכירה דירת דופלקס 6 חד', בקומה 7, בשטח בנוי של כ – 164 מ"ר + 2 מרפסות (30 מ"ר ו – 65 מ"ר) ו – 2 מקומות חניה, במחיר מבוקש של 6,100,000 ₪. לדירה 2 כניסות נפרדות.
- ברחוב יפה נוף, בשכונת כפר גנים ג', מוצעת למכירה דירת דופלקס 6 חד', בקומה 9, בשטח בנוי של כ – 166 מ"ר + 60 מ"ר מרפסת, 2 מקומות חניה ומחסן בשטח של כ – 15 מ"ר, במחיר מבוקש של 6,300,000 ₪.
- ברחוב יוסף נקר, בשכונת כפר גנים ג', מוצעת למכירה דירת פנטאהוז 6 חד', בקומה 8, בשטח בנוי של כ – 200 מ"ר + 120 מ"ר מרפסת, במחיר מבוקש של 7,700,000 ₪.

9. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

סוג דירה	שטח במ״ר	שווי למ״ר
דירת 4 חד׳	108	₪ 30,000
דירת 5 חד׳	125	₪ 28,500
דירת 6.5 חד׳	203-216	₪ 25,500

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

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

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

בניין	מס׳ דירה	קומה	מס׳ חדרים	שטח פלדלת במ״ר	מרפסת במ״ר	מס׳ חניה	שווי כולל מע״מ
חיים זכאי 3	1	1	5	125	14	2	₪ 3,560,000
	2	1	4	108	14	1	₪ 3,230,000
	3	2	5	125	14	2	₪ 3,590,000
	4	2	4	108	14	1	₪ 3,250,000
	5	3	5	125	14	2	₪ 3,610,000
	6	3	4	108	14	1	₪ 3,280,000
	7	4	5	125	14	2	₪ 3,640,000
	8	4	4	108	14	1	₪ 3,300,000
	9	5	5	125	14	2	₪ 3,660,000
	10	5	4	108	14	2	₪ 3,380,000
	11	6	5	125	14	2	₪ 3,690,000
	12	6	4	108	14	2	₪ 3,400,000
	13	7	6.5	213	36	2	₪ 5,720,000
	14	7	6.5	206	36	2	₪ 5,540,000
סה״כ				**1,814**	**239**	**24**	**₪ 52,850,000**

14 דירות מגורים בבנין חיים זכאי 5

בניין	מס' דירה	קומה	מס' חדרים	שטח פלדלת במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניה	שווי כולל מע"מ
חיים זכאי 5	1	1	5	125	14	2	₪ 3,560,000
	2	1	4	108	14	1	₪ 3,230,000
	3	2	5	125	14	2	₪ 3,590,000
	4	2	4	108	14	1	₪ 3,250,000
	5	3	5	125	14	2	₪ 3,610,000
	6	3	4	108	14	1	₪ 3,280,000
	7	4	5	125	14	2	₪ 3,640,000
	8	4	4	108	14	1	₪ 3,300,000
	9	5	5	125	14	2	₪ 3,660,000
	10	5	4	108	14	2	₪ 3,380,000
	11	6	5	125	14	2	₪ 3,690,000
	12	6	4	108	14	2	₪ 3,400,000
	13	7	6.5	213	36	2	₪ 5,720,000
	14	7	6.5	206	36	2	₪ 5,540,000
סה"כ				**1,814**	**239**	**24**	**₪ 52,850,000**

14 דירות מגורים בבנין חיים זכאי 7

בניין	מס' דירה	קומה	מס' חדרים	שטח פלדלת במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניה	שווי כולל מע"מ
חיים זכאי 7	1	1	5	125	14	2	₪ 3,560,000
	2	1	4	108	14	1	₪ 3,230,000
	3	2	5	125	14	2	₪ 3,590,000
	4	2	4	108	14	1	₪ 3,250,000
	5	3	5	125	14	2	₪ 3,610,000
	6	3	4	108	14	1	₪ 3,280,000
	7	4	5	125	14	2	₪ 3,640,000
	8	4	4	108	14	1	₪ 3,300,000
	9	5	5	125	14	2	₪ 3,660,000
	10	5	4	108	14	2	₪ 3,380,000
	11	6	5	125	14	2	₪ 3,690,000
	12	6	4	108	14	2	₪ 3,400,000
	13	7	6.5	213	36	2	₪ 5,720,000
	14	7	6.5	206	36	2	₪ 5,540,000
סה"כ				**1,814**	**239**	**24**	**₪ 52,850,000**

14 דירות מגורים בבנין חיים זכאי 9

בניין	מס' דירה	קומה	מס' חדרים	שטח פלדלת במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניה	שווי כולל מע"מ
חיים זכאי 9	1	1	5	125	14	2	₪ 3,560,000
	2	1	4	108	14	1	₪ 3,230,000
	3	2	5	125	14	2	₪ 3,590,000
	4	2	4	108	14	1	₪ 3,250,000
	5	3	5	125	14	2	₪ 3,610,000
	6	3	4	108	14	1	₪ 3,280,000
	7	4	5	125	14	2	₪ 3,640,000
	8	4	4	108	14	1	₪ 3,300,000
	9	5	5	125	14	2	₪ 3,660,000
	10	5	4	108	14	2	₪ 3,380,000
	11	6	5	125	14	2	₪ 3,690,000
	12	6	4	108	14	2	₪ 3,400,000
	13	7	6.5	213	36	2	₪ 5,720,000
	14	7	6.5	206	36	2	₪ 5,540,000
סה"כ				**1,814**	**239**	**24**	**₪ 52,850,000**

סיכום

בניין	סה"כ שווי דירות
חיים זכאי 3	₪ 52,850,000
חיים זכאי 5	₪ 52,850,000
חיים זכאי 7	₪ 52,850,000
חיים זכאי 9	₪ 52,850,000
סה"כ ביניים	**₪ 211,400,000**
הפחתת עלויות התאמה להיתר בניה	-₪ 245,000
סה"כ שווי, במעוגל	**₪ 211,155,000**

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%
₪ 27,646	₪ 29,101	₪ 30,556
₪ 200,597,250	**₪ 211,155,000**	₪ 221,712,750

10. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי 56 דירות נשוא השומה כגמורות ומכונות לאיכלוס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **211,155,000** ₪.

הערות:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.6.2025.

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 10.9.2019 ו – 12.8.2019 בתמורה לסכום כולל של 142,660,000 ₪.

ב. הנכס הוערך בשלוש השנים האחרונות ע"י ברק פרידמן ושות' וע"י החי"מ, כדלקמן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
31.12.2022	דוחות כספיים	202,050,000 ₪
31.12.2023	דוחות כספיים	198,980,000 ₪
30.6.2024	דוחות כספיים	210,435,000 ₪

ג. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.6.2025 בשווי של 210,435,000 ₪.

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

תאריך	:	31 באוגוסט, 2025
סימוכין	:	20437

חוות דעת שמאית מקיפה

20 דירות מגורים בפרויקט "הרצליה הילס"

גוש 7200 חלקה 5,6, תת-חלקות מס': 100, 101, 137, 143, 149, 155, 239, 245, 248, 251, 284, 402, 437, 449, 455, 505, 546, 555, 558 ו-561

רח' אריק איינשטיין מס' 10,12,18,26,28,32 ו-34 , שכונת "הרצליה ב'"

<u>הרצליה</u>

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

תוכן עניינים :

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים 3
2. פרטי הנכס 5
3. תיאור הנכס והסביבה 7
4. המצב התכנוני 19
5. רישוי 24
6. המצב המשפטי 27
7. עקרונות ושיקולים בשומה 35
8. נתוני השוואה רלוונטיים לאומדן השווי 37
9. תחשיבי שומה 39
10. ניתוח רגישות ונתונים נוספים 41
11. השומה 42

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ
א.ג.נ.,

חוות דעת שמאית מקיפה

20 דירות מגורים בפרויקט "הרצליה הילס"

<u>רח' אריק איינשטיין מס' 10,12,18,26,28,32 ו-34 , שכונת "הרצליה ב'", הרצליה</u>

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

1.1. מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה

התבקשנו על ידי מר עוז אהוד[1] בשם חברת מגוריט קרן ריט למגורים (להלן "מזמין חוות הדעת"), להעריך את שווי ההוגן של הנכס הנדון.
חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי מקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית) ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס - כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן (IFRS13).
הננו נותנים בזאת את הסכמתנו כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה.

המועד הקובע לשומה [2] **30/06/2025.**

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן: המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה מרצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.
ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין.

לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזאת את הסכמתנו לחברה, כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו לצרף, 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.

[1] סמנכ"ל הכספים של החברה.
[2] לשם הכנת חוות הדעת ערכה הגב' עלמה קמן - מתמחה במשרדנו, ביקור בנכס ובסביבתו ביום 20.07.2025

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

1.2. גילוי פרטים

הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל ו/או תאוזכר בספרי החברה.

במסגרת ההתקשרות ולצורך עריכת חוות הדעת, התקבל כתב שיפוי ממזמין חוות הדעת מיום 21/08/2025, המוגבל לשיפוי המותר לפי עמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.

1.3. אלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי

משרד אודלס קינן בע"מ עוסק בהערכות שווי לנכסי מקרקעין.

הערכת השווי נערכה ע"י מר עפר אודלס ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

- בוגר B.A בניהול וסוציולוגיה במכללה למנהל.
- בוגר לימודי תעודה בחוג לשמאות וניהול מקרקעין במכללה למנהל.
- שמאי מקרקעין מוסמך רישיון מס' 782 מטעם משרד המשפטים.
- משנת 2003 הנני עוסק בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 2005 כשמאי מקרקעין.
- שותף ובעלים במשרד אודלס קינן בע"מ.

1.4. יחסי תלות ושכ"ט

מעריך השווי ומשרד אודלס קינן בע"מ (לרבות השותפים, נושאי משרה ובעלי השליטה בה) מצהירים בזאת כי הם לא נמצאים בניגוד עניינים עם עבודתם עבור מזמין העבודה, כי אין להם עניין אישי במקרקעין נשוא עבודתם וכי אין להם עניין אישי או תלות (לרבות על פי עמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך) עם מזמין חוות הדעת או חברות קשורות או מוחזקות שלהן ו/או בבעלי השליטה במי מהן או תאגידים בשליטתם ו/או בניירות ערך של מי מהגורמים האמורים וכי לא עבדו עם מי מהגורמים האמורים.
כן מצהיר מעריך השווי כי לא קיימת כל תלות בין תוצאות חוות הדעת לתנאי ההתקשרות עם מזמין חוות הדעת לרבות אי התניית שכר הטרחה בתוצאות חוות הדעת.

1.5. הסתמכות על מומחים ויועצים

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.
חוות הדעת אינה מבוססת על נתונים, הנחות ותחזיות שנמסרו ע"י החברה.

1.6. מסמכים שהועברו ע"י החברה, עליהם התבססנו בחו"ד זו

- ✓ הסכמי רכישה.
- ✓ אישור זכויות - מסמך מעורך דין עמיחי סעדה.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

1.7. הערכות קודמות

לא בוצעו חוות דעת קודמות לנכס זה במשרדנו.

2. פרטי הנכס

גוש	7200					
חלקה [3]	5			6		
שטח חלקה [4]	9,396 מ״ר			8,942 מ״ר		
	תת״ח	**קומה**	**שטח תת״ח**	**אגף**	**מבנה**	**הצמדות**
תתי חלקות	100	1	75.35 מ״ר + 13.32 מ״ר מרפסת פתוחה	3	I	חניה - 27 מ״ר, מחסן - 6.04 מ״ר, משטח - 4.65 מ״ר
	102	2	79.01 + 9.17 מרפסת פתוחה	3	I	חניה - 24 מ״ר, מחסן - 5.77 מ״ר, משטח - 4.71 מ״ר
	137	7	77.56 מ״ר + 8.3 מ״ר מרפסת פתוחה	4	I	חניה - 24 מ״ר, מחסן - 6.03 מ״ר, משטח - 12.13 מ״ר
	143	8	77.56 מ״ר + 8.3 מ״ר מרפסת פתוחה	4	I	חניה - 27 מ״ר, מחסן - 5.07 מ״ר, משטח - 12.13 מ״ר
	149	9	77.56 מ״ר + 8.3 מ״ר מרפסת פתוחה	4	I	חניה - 27 מ״ר, מחסן - 5.69 מ״ר, משטח - 12.13 מ״ר
	155	10	77.56 מ״ר + 8.3 מ״ר מרפסת פתוחה	4	I	חניה - 27 מ״ר, מחסן - 5.86 מ״ר, משטח - 12.13 מ״ר
	239	7	77.56 מ״ר + 8.3 מ״ר מרפסת פתוחה	7	I	חניה - 28 מ״ר, מחסן - 5.53 מ״ר, משטח - 12.15 מ״ר
	245	8	77.56 מ״ר + 8.3 מ״ר מרפסת פתוחה	7	I	חניה - 28 מ״ר, מחסן - 5.68 מ״ר, משטח - 12.15 מ״ר
	248	9	77.56 מ״ר + 8.3 מ״ר מרפסת פתוחה	7	I	חניה - 27 מ״ר, מחסן - 5.13 מ״ר, משטח - 12.15 מ״ר
	251	9	77.56 מ״ר + 8.3 מ״ר מרפסת פתוחה	7	I	חניה - 27 מ״ר, מחסן – 5.22 מ״ר, משטח – 12.15 מ״ר
	284	17	98.54 מ״ר + 9.72 מ״ר מרפסת פתוחה	7	I	חניה - 15 מ״ר, חניה - 13.50 מ״ר, מחסן - 6.12 מ״ר משטח - 3.64 מ״ר

[3] משותף עם חלקות / גושים 7200/6,10-14.
[4] בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, מיום 03.07.2025.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

המשך - פרטי הנכס:

	תת"ח	קומה	שטח תת"ח	אגף	מבנה	הצמדות
תתי חלקות	402	3	79.01 מ"ר + 9.17 מ"ר מרפסת פתוחה	3	II	חניה - 24 מ"ר, מחסן - 5.16 מ"ר, משטח - 3.7 מ"ר
	437	7	77.52 מ"ר + 8.3 מ"ר מרפסת פתוחה	4	II	חניה - 29 מ"ר, מחסן - 5.83 מ"ר, משטח - 12.15 מ"ר
	449	9	77.52 מ"ר + 8.3 מ"ר מרפסת פתוחה	4	II	חניה - 27 מ"ר, מחסן - 5.51 מ"ר, משטח - 12.15 מ"ר
	455	10	77.52 מ"ר + 8.3 מ"ר מרפסת פתוחה	4	II	חניה - 27 מ"ר, מחסן - 6.01 מ"ר, משטח – 12.15 מ"ר
	505	3	79.01 מ"ר + 9.17 מ"ר מרפסת פתוחה	6	II	חניה - 30 מ"ר, מחסן - 6.01 מ"ר, משטח - 3.7 מ"ר
	546	8	77.52 מ"ר + 8.3 מ"ר מרפסת פתוחה	7	II	חניה - 27 מ"ר, מחסן - 5.40 מ"ר, משטח - 12.15 מ"ר
	555	9	77.52 מ"ר + 8.3 מ"ר מרפסת פתוחה	7	II	חניה - 27 מ"ר, מחסן - 4.57 מ"ר, משטח - 12.15 מ"ר
	558	10	77.52 מ"ר + 8.3 מ"ר מרפסת פתוחה	7	II	חניה - 27 מ"ר, מחסן - 5.36 מ"ר, משטח - 12.15 מ"ר
	561	10	77.52 מ"ר + 8.3 מ"ר מרפסת פתוחה	7	II	חניה - 27 מ"ר, מחסן - 5.70 מ"ר, משטח - 12.15 מ"ר
מהות הנכס	20 דירות מגורים בפרויקט "הרצליה הילס"					
זיהוי	זיהוי הדירות עפ"י תשריט הבית המשותף					
כתובת	רחוב אריק איינשטיין, שכונת "הרצליה ב'", הרצליה					
זכויות	זכות בעלות לגביה נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126					

הערה חשובה:

בהתאם להצהרת מודד בתשריט הבית המשותף, שטחי הרצפות של הדירות כוללים מרפסות מקורות, מחיצות פנימיות של הדירות **ואינם** כוללים גזוזטראות (מרפסות פתוחות), קירות חיצוניים וקירות בין דירה לדירה.

שטח הדירות בפועל גדול יותר.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

3. תיאור הנכס והסביבה

3.1. תיאור הסביבה

הנכס הנישום הינו דירות מגורים בפרויקט "הרצליה הילס", הנמצאות ברח' אריק איינשטיין מס' 10,12,18,26,28,32 ו-34 , שכונת "הרצליה ב'", הרצליה

העיר הרצליה הממוקמת באזור השרון הדרומי, במרחק של 10 דקות נסיעה מתל אביב, נהנית מנגישות מצוינת עקב קרבתה לכביש החוף, נתיבי איילון והעובדה שיש בה תחנת רכבת ושדה תעופה.

הרצליה ב' הוקמה בסוף שנות ה- 60 וממוקמת ממזרח לכביש החוף וממערב למסילת הרכבת ונתיבי איילון.
בשנים האחרונות הופשרו כ-220 מגרשים לבניית צמודי קרקע מה שגרם לשינוי אופייה של השכונה לאטרקטיבית יותר עבור משפחות צעירות ומבוססות אשר נהנות מקרבה אל כביש החוף, נתיבי איילון, מרחק קצר מחוף הים, אזור עסקים ומקומות בילוי הממוקמים באזור התעשייה של הרצליה פיתוח.
הנכס נשוא חוות הדעת נמצא בקצה הדרומי של השכונה וסמיכות לתחנת הרכבת הרצליה הממוקמת מרחק הליכה מסביבת הנכס הנישום.

גבולותיו של האזור, כדלקמן:

מצפון רחוב שפיים ומעברו בתי מגורים בבניה צמודת קרקע.
ממזרח נתיבי איילון ותוואי מסילת הרכבת.
מדרום כביש מס' 541[5] בקטע של בין מחלף הסירה בו הוא מצטלב עם כביש מס' 2 במערב למחלף שבעת הכוכבים בו הוא מצטלב עם נתיבי איילון במזרח.
ממערב כביש מס' 2 - כביש החוף ומעברו אזור תעשייה הרצליה.

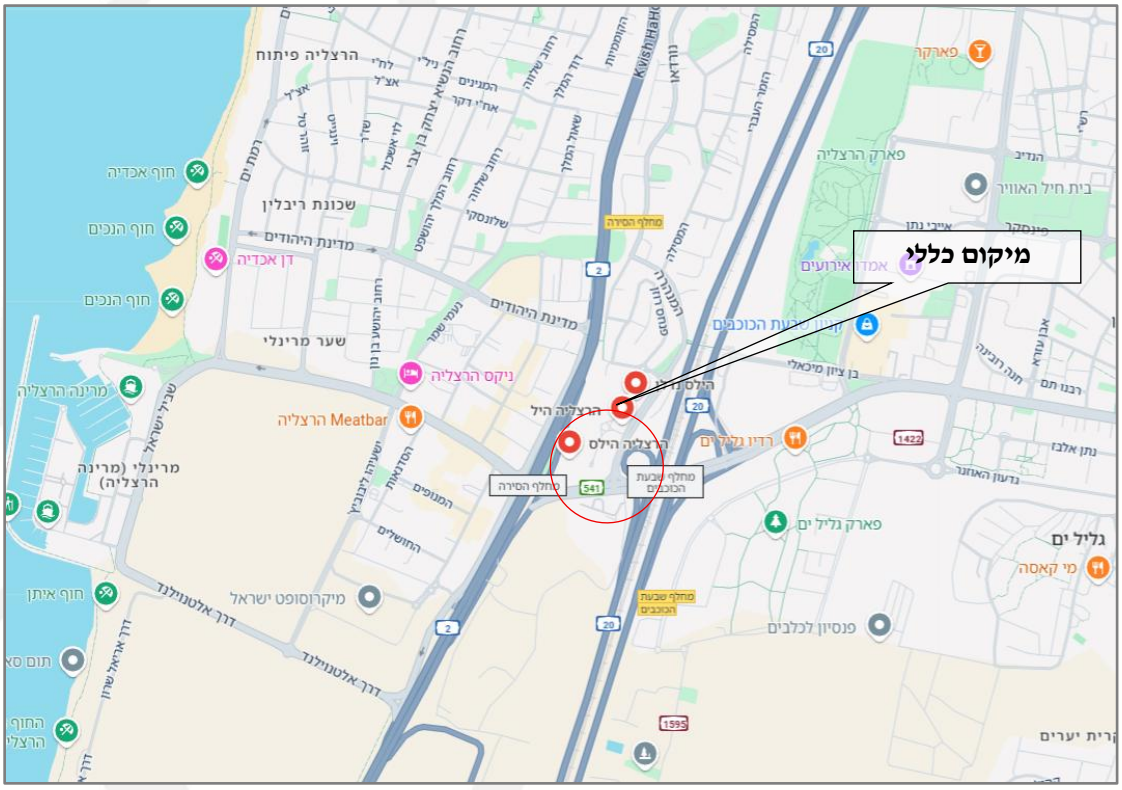
רחוב אריק איינשטיין הינו כביש דו-סטרי, פנימי וללא מוצא, תחילתו בצפון במפגש עם רחוב שפיים וסיומו בדרום במעגל תנועה.
הרחוב מקביל לכל אורכו לפרויקט הרצליה "הילס" ומשמש ככביש גישה לבניינים הבנויים.
הסביבה הקרובה לנכס מאופיינית בבניה צמודת קרקע, ממערב ומעברו של כביש מס' 2 נמצא אזור תעשייה הרצליה הכולל שימושים מעורבים של משרדים, מסחר, תעשיה ומלאכה.

הפיתוח הסביבתי באזור מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות, כיכרות, תאורת רחוב ושטחים מגוננים.

[5] כביש 541 הוא כביש רוחב אזורי בישראל, העובר בשטח בנוי בתחומי הערים הרצליה ורעננה. הכביש היה בעבר אחד מצירי הרוחב החשובים בשרון הדרומי והוא מקשר בין צירי האורך הארציים - כביש 2, נתיבי איילון וכביש 4. אורכו של הכביש כ-9 ק"מ.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

להלן מיקום הנכס במרקם הסביבתי בו הוא ממוקם - מאתר גוגל מפות

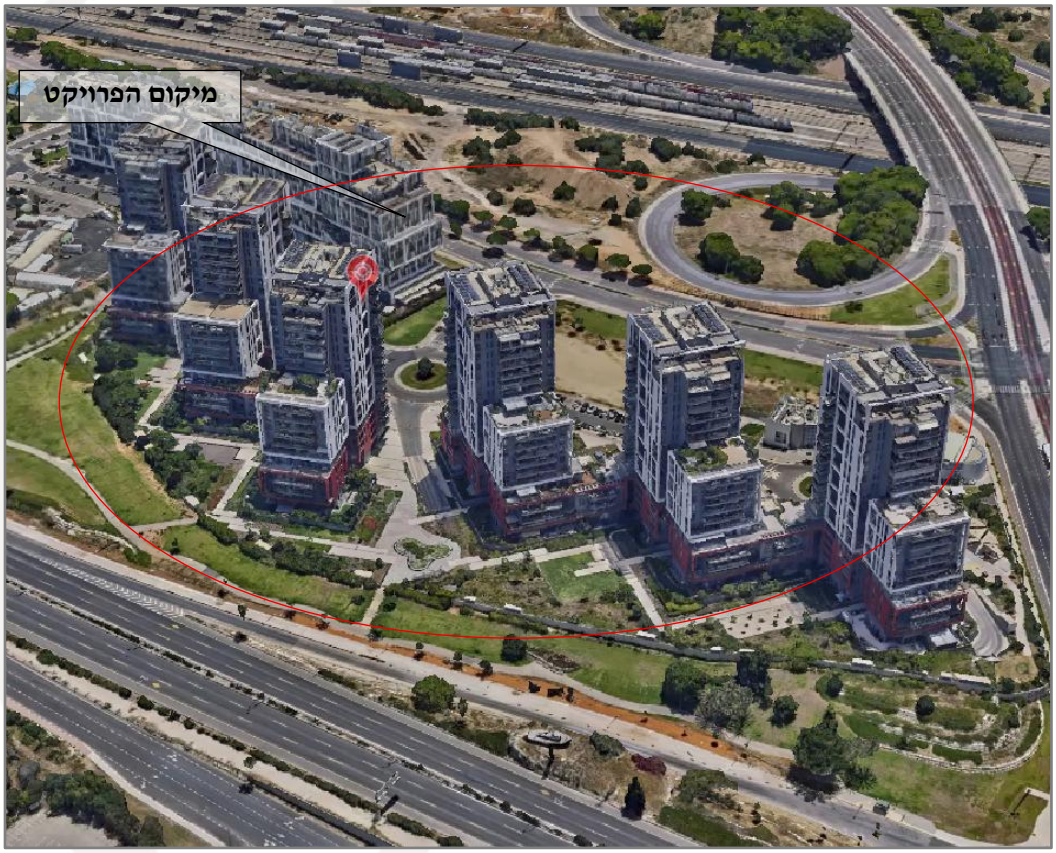


להלן תצלום אוויר של סביבת הנכס מאתר ה-gis העירוני



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

להלן תצלום אוויר אלכסוני של הבניינים מאתר simplex



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

3.2. תיאור החלקות

הקרקע עליה בנויים בניינים ובהם הנכס הנישום, ידועה כחלקה מס' 5 ו-6 בגוש 7200.
בהתאם לתוכנית מפורטת מס' הר/מק/1903/א', החלקות מסומנות כמגרשים 102 (צפוני) ומס' 101 (דרומי).

שטחן הרשום של החלקות הינו, כלהלן:

מספר חלקה	שטח החלקה הרשום	מס' מגרש	שטח המגרש
5	9,396 מ"ר	101 (דרומי)	9,388 מ"ר
6	8,942 מ"ר	102 (צפוני)	8,935 מ"ר

מדובר ב-2 חלקות סמוכות, עם הפרדה באמצעות רצועת קרקע צרה ביעוד לשטח פרטי פתוח ובעלות צורה לא רגולרית מעין "זיגזג" וגבולותיהן, כדלקמן:

מצפון חלקה מס' 9 ביעוד לשטח ציבורי פתוח ומעברה חלקה מס' 20 בייעוד לשטח לבנייני ציבורי.

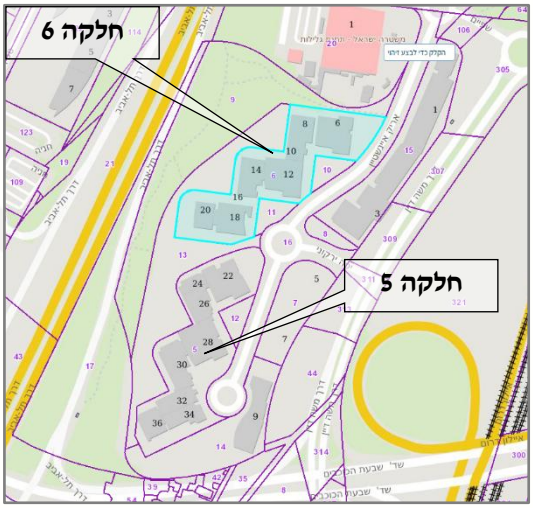
ממזרח חלקות מס' 10,11 ו-12 בייעוד לשטח פרטי פתוח וחלקה מס' 16 ביעוד לדרך / רחוב אריק איינשטיין.

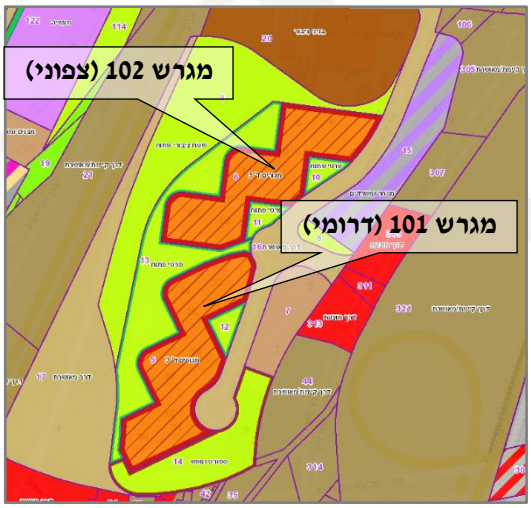
מדרום חלקה מס' 14 בייעוד לספורט ונופש.

ממערב חלקה מס' 9 ביעוד לשטח ציבורי פתוח וחלקה מס' 17 בייעוד לדרך מאושרת / מחלף הסירה.

פני הקרקע הטבעיים של החלקות בשיפוע קל היורד מצפון לדרום.
על החלקות בנויים בניני מגורים, קיימים פתרונות חניה בתחום החלקה.

להלן תשריט החלקות מאתר ה-gis העירוני ותשריט החלקות עם סימון ייעודי הקרקע





תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

3.3. תיאור הבניינים

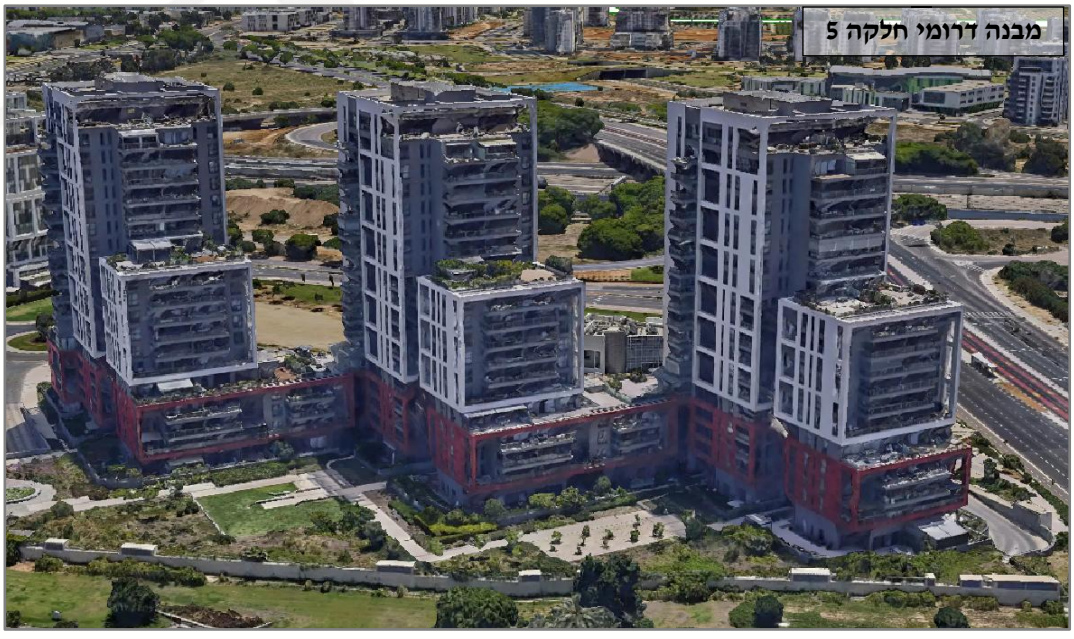
הנכס הנישום הינו דירות מגורים הנמצאות בבנייני מגורים בבניה רוויה חדשה בפרויקט "הרצליה הילס".
מדובר במתחם מגורים יוקרתי הכולל קאנטרי קלאב עם בריכת שחיה חצי אולימפית, חדר כושר, חדרי חוגים ועוד.
המתחם כולל קומפלקס של 2 מבנים הבנויים על 2 חלקות סמוכות מס' 5 ו-6, כלהלן:
מבנה "צפוני" - בנוי על החלקה מס' 6, הידועה כמגרש מס' 102, לפי תכנית מס' הר/מק/1903/א'.
מבנה "דרומי" הבנוי על חלקה מס' 5, הידועה כמגרש מס' 101 לפי תכנית מס' הר/מק/1903/א'.

כל מבנה מורכב מ- 3 מגדלים בני 18 קומות מעל קומת קרקע, הבנויים בקיר משותף עם בניינים בני 10 קומות בחזית שלהם וביניהם בנייני חיבור בני 4 קומות, מעל 2 קומות מרתף משותפות לחניה ומחסנים.

הבניינים נבנו במסגרת של היתרי בניה שניתנו בשנת 2016 והיתרי שינויים שניתנו במהלך תקופת הבניה, טפסי 4 הופקו בשנת 2019.
הבניינים בנויים בבניה קשיחה של שלד בטון עם קירות בלוקים בחיפוי אבן טבעית, גג הבניין מבטון ושטוח.

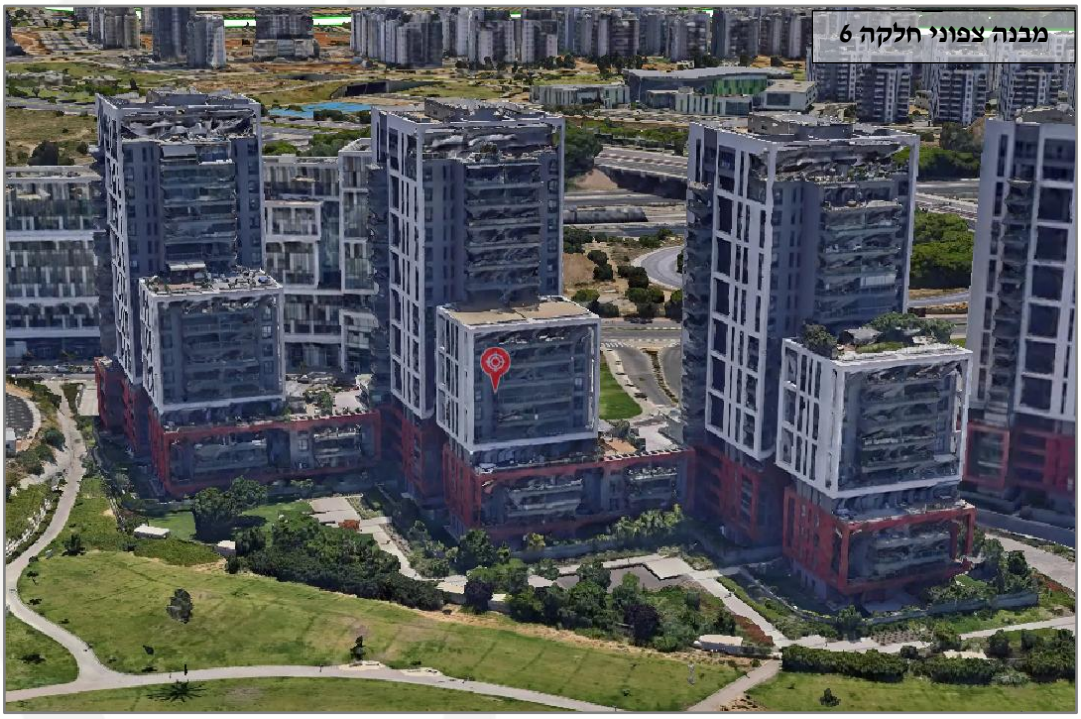
בהתאם למסמכים מתיק הבית המשותף, הבניינים נרשמו בפנקס הבתים המשותפים.
הבניינים על חלקה מס' 6 מסומנים כמבנה מס' I והבניינים על חלקה מס' 5 כמבנה מס' II.
בכל בניין 8 אגפים הממוספרים במספרים 1-8, זאת כמספר כניסות, סה"כ בשני המבנים 602 תתי חלקות.

להלן מבט אל חזית הבניין מאתר SIMPLEX



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

המשך – מבט למבנים:



להלן מבט לבניינים בעת ביקורינו:



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

המשך – תמונות בוץ המבנים ומבנה קאנטרי





תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

3.4. תיאור היחידות הנישומות

הנכס הנישום הינו 20 דירות בפרויקט, הנמצאות במבנים I ו-II בקומות וכניסות שונות.
כל הדירות כוללות מרפסת פתוחה ומשטח הנמצאים במפלס הדירה ו-2 מקומות חניה ומחסן בקומת המרתף.
זיהוי הדירות בוצע באמצעות תשריט הבית המשותף.

להלן תיאור תתי החלקות בהתאם למסמכים מתיק הבית המשותף והיתרי הבניה:

תת-חלקה	קומה	שטח	מרפסת	אגף / כתובת[6]	מבנה	תיאור
100	1	75.35	13.32	3 / איינשטיין 6	I - צפוני	מדובר בדירות טיפוסיות בנות 3 חדרים עם מרפסת, הנמצאות בקומה ראשונה ושניה בבניין חיבור בן 3 קומות מעל קרקע שבחלק הצפוני של המתחם לדירות 2 כיווני אוויר - מערב ומזרח
102	2	79.01	9.17			
137	7	77.56	8.3	4 / איינשטיין 12		מדובר בדירות 3 חדרים טיפוסיות עם מרפסת, הנמצאות בחלק הצפוני ובמרכז הקומות 7-10 בבניין מגורים בן 18 קומות מעל קומת קרקע שבחלקו האמצעי של המתחם, לדירות 3 כיווני אוויר הדירות נמצאות אחת מעל השנייה
143	8	77.56	8.3			
149	9	77.56	8.3			
155	10	77.56	8.3			
239	7	77.56	8.3	7 / איינשיין 20		מדובר בדירות 3 חדרים, הנמצאות בקומות 7-9 במגדל מגורים בן 18 קומות מעל קומת קרקע שבחלק הדרומי של המתחם תתי חלקות 239,245 ו-251 נמצאות אחת מעל השנייה בחלק הצפוני ובמרכז הקומה, תת חלקה מס' 248 נמצאת בחלק הדרומי ובמרכז הקומה מול תת חלקה מס' 248
245	8	77.56	8.3			
248	9	77.56	8.3			
251	9	77.56	8.3			
284	17	98.54	9.72			מדובר בדירת 4 חדרים עם מרפסת, הנמצאת בקומה 17 במגדל הדרומי במתחם, הדירה נמצאת בחלק הדרומי של הקומה עם כיווני אוויר לכיוון צפון, מזרח ומערב

[6] בהתאם למסמכים מתיק הבית המשותף.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

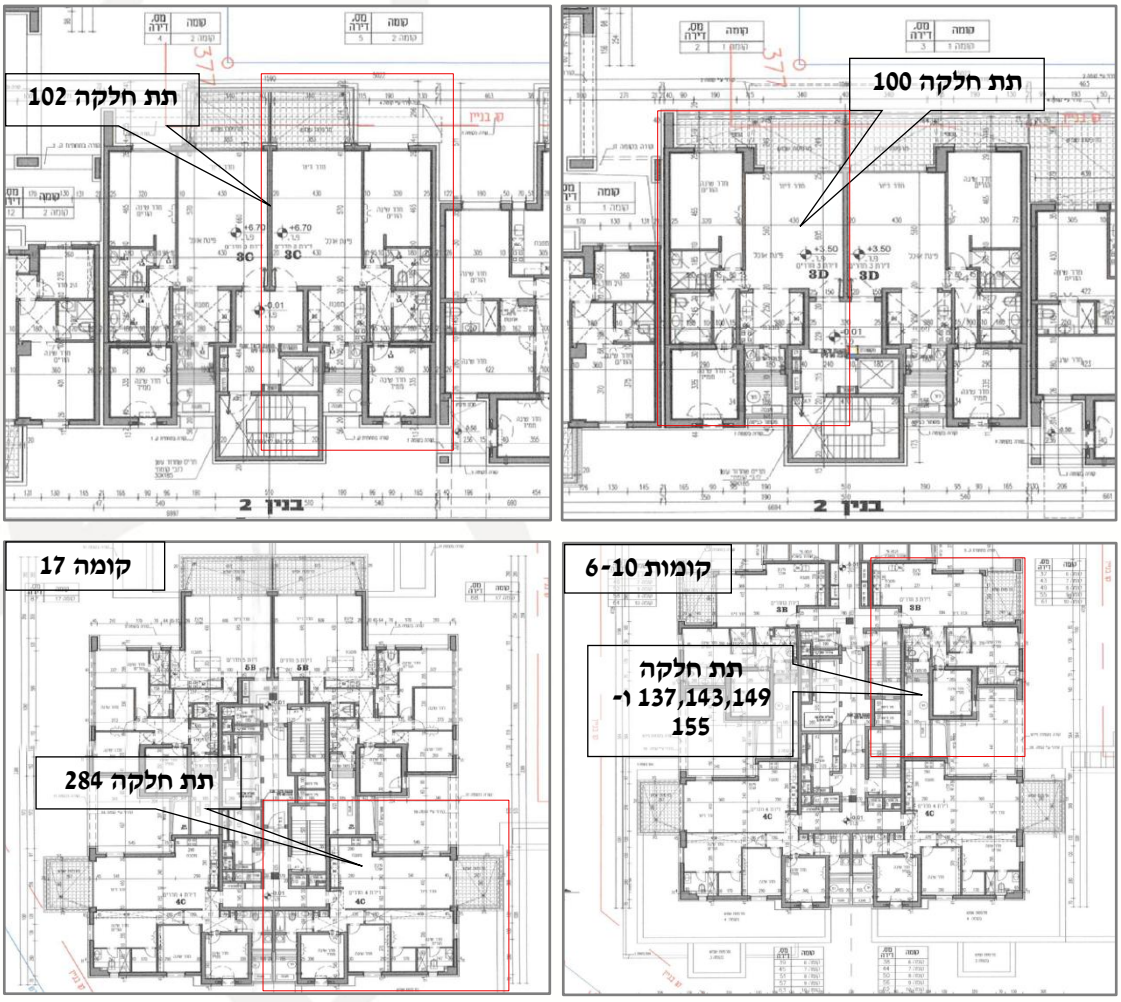
תת-חלקה	קומה	שטח	מרפסת	אגף / כתובת	מבנה	תיאור
402	3	79.01	9.17	3 / איינשטיין 26		מדובר בדירת 3 חדרים עם מרפסת, הנמצאות בקומה שלישית בבניין חיבור בן 3 קומות מעל קרקע שבחלק הצפוני של המתחם, לדירה 2 כיווני אוויר - מערב ומזרח
437	7	77.52	8.3	4 / איינשטיין 28	II - דרומי	מדובר בדירות 3 חדרים טיפוסיות עם מרפסת, הנמצאות בחלק הצפוני ובמרכז הקומות 7,9 ו-10 במגדל מגורים בן 18 קומות מעל קומת קרקע שבחלקו האמצעי של המתחם הדירות נמצאות אחת מעל השנייה, לדירות 2 כיווני – צפון-מערב ומערב
449	9	77.52	8.3			
455	10	77.52	8.3			
505	3	79.01	9.17	6 / איינשטיין 32		מדובר בדירת 3 חדרים עם מרפסת, הנמצאת בקומה שלישית בבניין חיבור בן 3 קומות מעל קרקע בחלק הדרומי של המתחם, לדירה 2 כיווני אוויר - מערב ומזרח
546	8	77.52	8.3	7 / איינשטיין 34		מדובר בדירות 3 חדרים טיפוסיות עם מרפסת, הנמצאות בחלק המרכזי של הקומות 8-10, במגדל מגורים בן 18 קומות מעל קומת קרקע שבחלק הדרומי של המתחם לדירות 2 כיווני אוויר
555	9	77.52	8.3			
558	10	77.52	8.3			
561	10	77.52	8.3			

רמת הבניה והגמר טובה וכוללת:

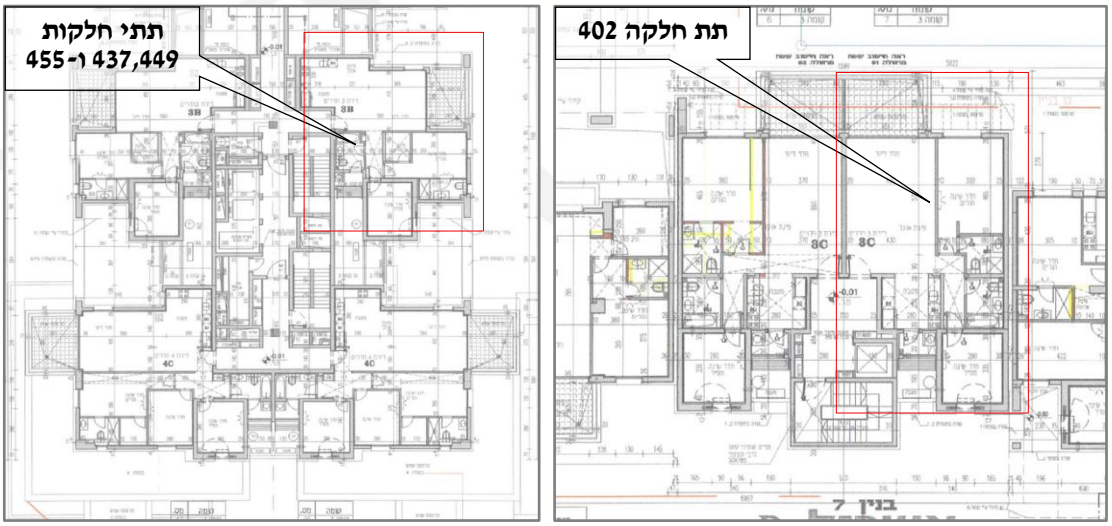
- ריצוף פורצלן / פרקט.
- מערכת מיזוג מיני מרכזי/ מזגנים עיליים.
- חלונות זכוכית במסגרת אלומיניום עם שכבה כפולה.
- חדרי רחצה עם ריצוף וחיפוי אבן/קרמיקה/גרניט.
- דלתות הפנים עשויות עץ מודרני.
- מטבח עם ארונות עילי + תחתי עם משטח עבודה משיש.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

להלן תכנית הדירות – מבנה מס' I, חלקה מס' 6, מגרש מס' 102 (צפוני)

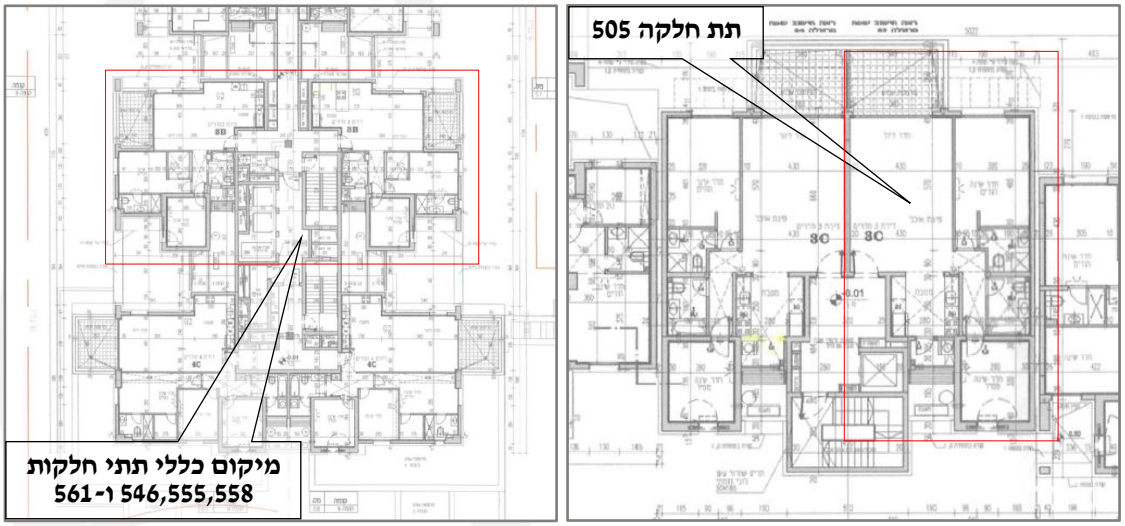


להלן תכנית הדירות - מבנה מס' II, חלקה מס' 5, מגרש מס' 101 (דרומי)



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

המשך - תכנית הקומות מהיתר הבניה מבנה מס' II, חלקה מס' 5, מגרש מס' 101 (דרומי)



להלן מבט אל פנים הדירות



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

המשך - מבט אל פנים הדירות










תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

4. המצב התכנוני [7]

4.1. להלן תוכניות בנין עיר רלוונטיות למגרש הנישום

מספר תכנית	עיקרי התוכנית	י.פ.	פרסום למתן תוקף
הר/1903 [8]	תכנית מתאר מקומית מפורטת	5299	[9]23/05/2004
הר/מק/1903/א'	תכנית מפורטת, שם התכנית: הרצליה הילס	6551	20/02/2013

להלן פירוט זכויות הבנייה עפ"י התוכניות הרלוונטיות:

4.1.1. תוכנית מתאר מקומית ומפורטת מס' הר/1903

מטרת התוכנית	א. הקמת שכונת מגורים, משרדים ומסחר. ב. שינוי יעוד מאזור לתכנון בעתיד, שטח ציבורי פתוח, שטח שמירה על הנוף, שטח לבנייני ציבור ודרך, לייעודים הבאים: אזור משרדים ומסחר, שפ"פ, שטח לאזור ספורט, שב"צ, שצ"פ ודרכים. ג. קביעות הוראות בניה וזכויות בניה. ד. שינוי קו בניה מציר הדרך של כביש מס' 1 ל-70 מ' לבנייני המגורים ו-50 מ' למרתפי חניה. ה. איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים.
יעוד	אזור מגורים מיוחד.
תכליות	מגורים בכל קומות הבנין מעל מפלס הכניסה לבנין שישמש לשטחי שרות. בקומות המרתף יותרו שימושים המותרים בשטי השרות.
זכויות בניה	סה"כ 360 יח"ד וזאת עפ"י מגבלות הגובה הקיימות ויבנו בשלבים, כדלקמן: שלב א' - במגרשים 2167, 2168, 2169 - 12 קומות מגורים עד 6 יח"ד בקומה בכל מגרש, סה"כ 216 יח"ד. שלב ב' - במגרשים 2170, 2166 - 12 קומות מגורים, עד 6 יח"ד בקומה סה"כ 144 יח"ד. במידה ולאחר בנית שלב הבניה הראשון תוסר מגבלת הגובה, תתאפשר תוספת יח"ד עד לסך הכולל של 536 יח"ד, כך שבשלב ב' תותר במגרשים 2170, 2166 בניה של 20 קומות מגורים עד 8 יח"ד בקומה בכל מגרש. במידה והיתר הבניה יוצא לפני שתוסר מגבלת הגובה ניתן יהיה בתוכנית מפורטת בסמכות הוועדה המקומית להוסיף זכויות בניה של 6,400 מ"ר (בשטחים עיקריים) לתעסוקה במגרש 2174 במקום יח"ד שלא ניתנות למימוש.
קווי בניין	בהתאם למסומן בתשריט.

---

[7] המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, עפ"י מידע תכנוני שאותר במערכת המידע של עיריית הרצליה. זכויות הבניה המתוארות לעיל הנן עפ"י הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת ואינן מחייבות את הועדה המקומית לתכנון ובנייה.

[8] שינוי לתכנית מתאר הר/253/א', הר/1660/א' ו-הר/1645/א'.

[9] בילקוט הפרסומים מס' 5343 מיום 14.11.2004 פורסמה הודעה בדבר תיקון טעות סופר, במקום גוש 6422 ח"ח 57,58 צריך להיות גוש 6422 ח"י 57,85.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

4.1.2. תוכנית מס' הר/מק/1903/א', שם התוכנית: "הרצליה הילס"

דברי הסבר לתוכנית:

התוכנית מציעה שינוי הבינוי לצורך ריווח בניני מגורים בתחום התוכנית וריכוז בניני ציבור ומיקומן לאורך משדה דיין כדופן מבונה. שינוי חלקות שטחי הבניה המותרים בתוכנית הר/1903 בין הייעודים, מייעוד מגורים מיוחד/ד'3-ב' לייעוד למגורים מיוחד/ד'3-א', ללא שינוי בסך השטחים המותרים על-פי תכנית הר/1903. שינוי חלוקת שטחי הבניה כאמור יחול אך ורק במקרה בו הוצא היתר בניה ראשון לבנייני מגורים לפני הסרת מגבלות הבניה לגובה המפורטות בתוכנית הר/1903.

הוסרו מגבלות הבניה לגובה הקיימות לפני הוצאת היתר בניה ראשון לבנייני המגורים, זכויות הבניה יהיו אלו הקבועות בתוכנית הר/1903.

מטרת התוכנית
1. איחוד וחלוקה של קרקע ללא הסכמת הבעלים.
2. העברת שטחים מייעוד מגורים מיוחד/ד'3-ב' לייעוד מגורים מיוחד/ד'3-א' תוך הקטנת מספר יחידות הדיור המרבי מ-600 ל-470, ללא שינוי בסך כל השטחים המותרים בתוכנית הר/1903. העברת השטחים כאמור לא תחול במקרה בו הוסרו מגבלות הבניה לגובה הקיימות לפני הוצאת היתר בניה ראשון לבנייני מגורים שאז זכויות הבניה יהיו אלו הקבועות בתוכנית הר/1903.
3. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתוכנית הר/1903 בין הייעודים מייעוד מגורים מיוחד/ד'3-ב' לייעוד מגורים מיוחד/ד'3-א'.
4. שינוי הבינוי והפיתוח.
5. שינוי בקווי הבניין.

עיקרי הוראות
1. שינוי חלוקת שטחי הבניה - העברה מייעוד מגורים מיוחד/ד'3-ב' לייעוד מגורים מיוחד/ד'3-א' של 18,000 מ"ר שטחים עיקריים למגורים ו-6,750 מ"ר שטחי שרות (50% מהשטחים המאושרים)
2. שינוי בינוי בתחום התוכנית ל-6 בנייני מגורים קרקע + 11 קומות ו-4 מבני חיבור למגורים קרקע + 3 קומות.

יעוד
מגורים ד'3.

מספר מגרש
101,102.

שימושים
בכל הקומות מעל מפלס הקרקע מותרים מגורים בלבד. במפלס קומות הקרקע מותרים: דירות גן, לובי כניסה ועוד, גודל שטח המחסנים ליח"ד לא יעלה על 6 מ"ר, לדירת הגן יותר להצמיד מרתף (שטח שרות) כגודל הדירה עם חצר אנגלית במפלס המרתף העליון.
במפלס קומות המרתף - חניה, מערכות טכניות, מתקני שירות ומחסנים.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

הוראות בניה	עד 10 בנייני מגורים ב-2 מגרשים וסה"כ 470 יח"ד, כלהלן: הבניה תחל במגרש הצפוני 102, בו יבנו 3 בנייני מגורים בגובה עד ק+11 קומות, עד 8 יח"ד בקומה ו-2 בנייני חיבור בגובה עד ק+3 קומות, עד 2 יח"ד בקומה, סה"כ ייבנו במגרש 102 235 יח"ד. במגרש הדרומי 101, בו יבנו 3 בנייני מגורים בגובה עד ק+11 קומות, עד 8 יח"ד בקומה ו-2 בנייני חיבור בגובה עד ק+3 קומות, עד 2 יח"ד בקומה, סה"כ ייבנו במגרש 101 235 יח"ד.
קווי בניין	כמסומן בתשריט.
חניה	החניה תהיה תת-קרקעית למעט החניה לאורחים. יותרו מקומות חניה לאורחים גם במרתפים. התקן לאזור מגורים יהיה 2 מקומות ליחידת דיור.
יחס בין תוכניות	הוראות תכנית זו תגברנה על הוראות תכנית הר/1903, למעט הוראות אשר לא שונו בתוכנית זו.
אופן ביצוע	הביצוע במגרש 10 יהיה בהינף אחד לכל המגרש והביצוע במגרש 101 יהיה בהינף אחד לכל המגרש, כולל יישום כל המטלות הרלוונטיות לאותו המגרש.
מימוש התוכנית	זמן משוער למימוש תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

להלן טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

יעוד	מספר תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר קומות	
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובע	סה"כ שטחי בניה מעל הקרקע		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובע
			עיקרי	שרות	שרות				
מגורים ד'3-א'	101	9,388	27,000	10,125	28,150	37,125	235	קרקע + 11	3
	102	8,935	27,000	10,125	26,800	37,125	235	קרקע + 11	3
סה"כ		**18,323**	**54,000**	**20,250**	**54,950**	**74,250**	**470**		

הערות:

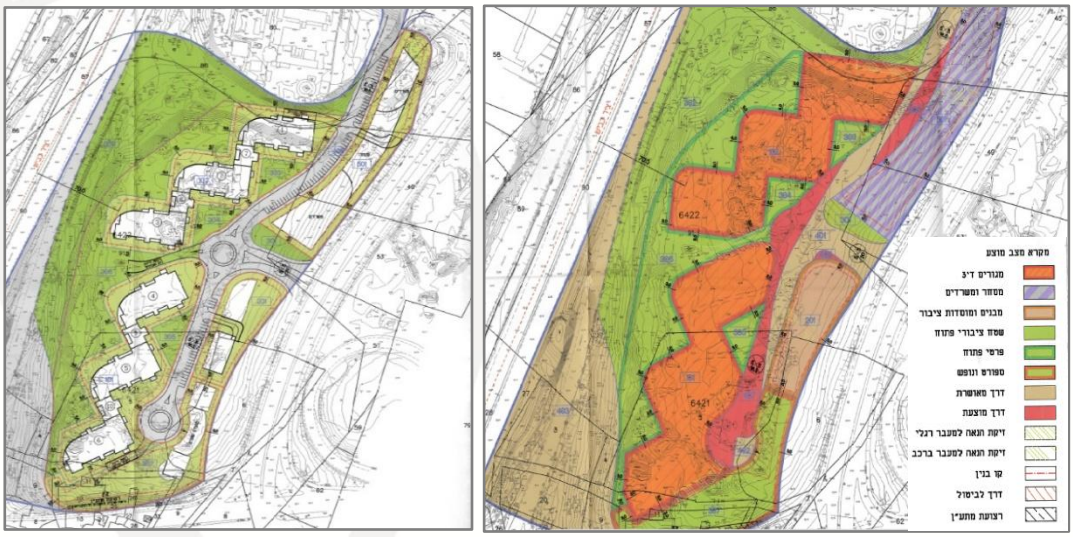
- לשטחי השרות מעל הקרקע יותר להוסיף בשלב היתרי הבניה 4 מ"ר לשם הגדלת הממ"ד לכל יח"ד בהתאם לשינוי בתקנות הממ"דים 197 א' מתאריך 28.07.2007.
- יותרו מחסנים ליח"ד במרתף ו/או בקומת הקרקע בשטח של עד 6 מ"ר נטו בגין כל יח"ד.
- לכל יח"ד ניתן להוסיף שטח מרפסת מקורה בשטח של עד 14 מ"ר ובלבד ששטחי המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מס' יח"ד בבניין.
- קווי הבניין למרתפים עד גבולות המגרש כמפורט בתשריט או בהתאם לקו גבול למרתפים, המחמיר בין השניים, בכל מקרה ישמרו 20% שטחים פנויים לצרכי חלחול מסך השטח הכלול של המגרשים בבעלות פרטית.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

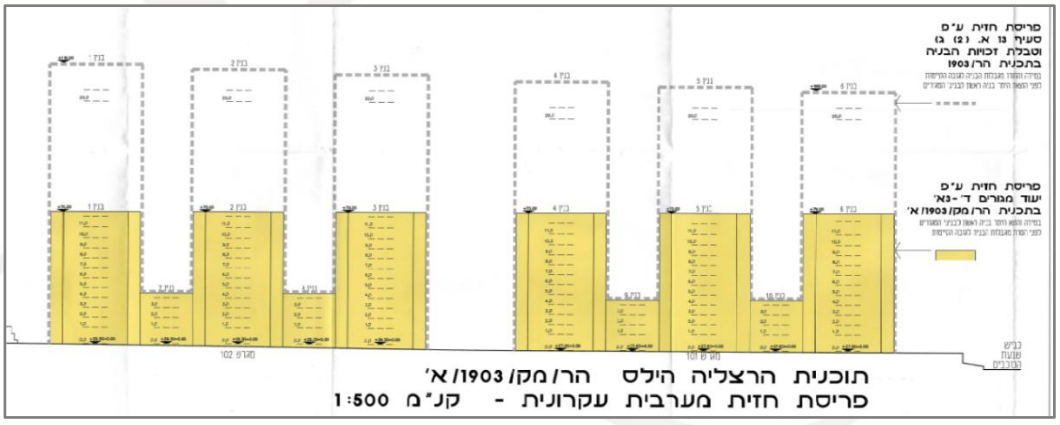
להלן טבלת שטחי הבניה בהתאם למפורט בסעיף 1.9 - יעוד מגורים מיוחד ד'3-ב':

יעוד	מספר תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר קומות	
			מעל הכסניה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה מעל הקרקע		מעל	מתחת
			עיקרי	שרות	שרות				
יעוד מגורים מיוחד - ב'	2166	3,801	12,000	4,160	9,120	16,160	120	20+ע'	3
	2167	3,645	12,000	4,160	9,120	16,160	120	20+ע'	3
	2168	3,645	12,000	4,160	9,120	16,160	120	20+ע'	3
	2169	3,645	12,000	4,160	9,120	16,160	120	20+ע'	3
	2170	3,587	12,000	4,160	9,120	16,160	120	20+ע'	3
סה"כ		**18,323**	**60,000**	**20,800**	**45,600**	**80,800**	**600**		

להלן החלק הרלוונטי מתשריט התכנית ומנספח הבינוי



להלן פריסה של חזית מערבית מנספח הבינוי



להלן טבלת מאזן החניה מנספח התנועה

טבלת מאזן	מבנן דרומי	מבנן צפוני	מבנה ציבור	מועדון ספורט	מסחר מבנה משרדים
ביקוש	כ-517	כ-517	כ-58	כ-20	כ-650
היצע	כ-703 (כולל כפולות)	כ-655 (כולל כפולות)	כ-65	כ-23	כ-661
סה"כ	כ-186+ (כולל כפולות)	כ-138+ (כולל כפולות)	כ-7+	כ-3+	כ-11+

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

4.2. סיכום המצב התכנוני

יעוד	מגורים ד'3.
מספר מגרש	101,102.
שימושים	בכל הקומות מעל מפלס הקרקע מותרים מגורים בלבד. במפלס קומות הקרקע מותרים: דירות גן, לובי כניסה ועוד, גודל שטח המחסנים ליח"ד לא יעלה על 6 מ"ר, לדירת הגן יותר להצמיד מרתף (שטח
הוראות בניה	עד 10 בנייני מגורים ב-2 מגרשים וסה"כ 470 יח"ד, כלהלן: הבניה תחל במגרש הצפוני 102, בו יבנו 3 בנייני מגורים בגובה עד ק+11 קומות, עד 8 יח"ד בקומה ו-2 בנייני חיבור בגובה עד ק+3 קומות, עד 2 יח"ד בקומה, סה"כ ייבנו במגרש 102 235 יח"ד. במגרש הדרומי 101, בו יבנו 3 בנייני מגורים בגובה עד ק+11 קומות, עד 8 יח"ד בקומה ו-2 בנייני חיבור בגובה עד ק+3 קומות, עד 2 יח"ד בקומה, סה"כ ייבנו במגרש 101 235 יח"ד.
שטחי בניה	מעל הקרקע – 80,800 מ"ר, לפי המפורט להלן: 60,000 מ"ר עיקרי + 20,800 מ"ר ש"ש. מתחת לקרקע: 45,600 מ"ר.
מספר יח"ד	600.
קווי בניין	כמסומן בתשריט.
חניה	החניה תהיה תת-קרקעית למעט החניה לאורחים. יותרו מקומות חניה לאורחים גם במרתפים. התקן לאזור מגורים יהיה 2 מקומות ליחידת דיור.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

5. רישוי

מעיון במסמכים הסרוקים בתיק הבניין באתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, אותרו, בין היתר, המסמכים הבאים:

5.1. היתרי בניה

מספר מגרש / חלקה	מספר היתר	תאריך היתר	מותר
מגרש 101 - חלקה מס' 5	20140407	12/07/2016	מגרש 101: הקמת 5 בנייני מגורים משותפים (303 יח"ד סה"כ) המורכבים מ-3 בניינים בני ק+18 קומות ו-2 בניינים בני ק+3 קומות מעל 2 קומות חניון תת-קרקעי.
	20181115	04/06/2019	תכנית שינויים ב-5 בנייני מגורים משותפים במגרש 101 (היתר 20140407): הרחבת דירות פנטהאוז בקומה 18 ב-1.41 מ"ר ב-3 בניינים (2 דירות בכל בניין), שינוי עובי קירות מחסנים מ-20 ס"מ ל-10 ס"מ, הוספת כניסה ללובי מרתפים בבניין אחד ושינויים פנימיים במרתפים ובקומת קרקע, הנמכת גובה מעקה ב-60 ס"מ בחזית מזרחית, הגדלת כמות קולטים בגג מ-33 ל-44, שינויים פנימיים בדירות ללא שינוייים בשטחים וללא שינויים במעטפת החיצונית, שינוי מיקום דלתות מילוט בחדרי מדרגות במרתפים ובקומת קרקע.
מגרש 102 - חלקה מס' 6	20150044	24/03/2015	תכנית לביצוע כלונסאות במגרש 102 ובמגרשים הסמוכים 303, 304, 306 באזור הרצליה - הילס.
	20140035	28/07/2015	מגרש 102: הקמת 5 בנייני מגורים משותפים (297 יח"ד סה"כ) המורכבים מ-3 בניינים בני ק+18 קומות ו-2 בניינים בני ק+3 קומות מעל 2 קומות חניון תת-קרקעי.
	20151291	06/07/2016	תוספת חדר טרפו תת-קרקעי להיתר קיים לבנייני מגורים במגרש 102 בהרצליה הילס.
	20171049	10/06/2018	תכנית שינויים בבנייני מגורים משותפים במגרש 102 (היתר 20140035): הרחבת דירות פנטהאוז ב-0.93 מ"ר בקומה 18 ב-3 בניינים (2 בכל בניין), שינוי עובי קירות מחסנים מ-20 ס"מ ל-10 ס"מ, הפרדה בחדר משאבות באמצעות קירו 10 ס"מ, תוספת עמודים ושינויים פנימיים במרתפים ובקומת קרקע, הנכמת גובה מעקב ה-60 ס"מ בחזית מזרחית.
	20180374	09/07/2018	תכנית שינויים בסמכות מהנדס העיר בבנייני מגורים משותפים במגרש 102 (היתר 20171049), שינויים פנימיים בדירות ללא שינויים בשטחים.
	20180754	16/08/2018	היתר שינויים בסמכות מהנדס בגין הגדלת כמות קולטים בגג מ-33 ל-44 בגכל בניין וביטול קיר פנימי בדירה מס' 74 בבניין 3 קומה 13.

להלן טבלת זיכום השטחים שהותרו לבניה בחלוקה למגרשים:

- **מגרש מס' 101, חלקה מס' 5 - מהיתר בניה מס' 20181115, מיום 04.06.2019:**

מפלס	השימושים העיקריים (מ"ר)	חלקי שירות (מ"ר)	סה"כ הבניין	מרפסות גג	גזוזטראות לא מקורות / מקורות
	מגורים	שטחי שרות			
מעל הקרקע	30,119.27	12,429.13	42,548.40	-	-
מתחת לקרקע	-	25,575.15	25,575.15	-	-
סה"כ	**30,119.27**	**38,004.28**	**68,123.55**	**2,302.20**	**3,634.49**

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

- **מגרש מס' 102, חלקה מס' 6, מהיתר בניה מס' 2017049, מיום 10.06.2018**

מפלס	השימושים העיקריים (מ"ר)	חלקי שירות (מ"ר)	סה"כ הבניין	מרפסות גג	גזוזטראות לא מקורות / מקורות
	מגורים	שטחי שרות			
מעל הקרקע	29,832.45	12,258.32	42,090.77	-	-
מתחת לקרקע	-	26,296.16	26,296.16	-	-
סה"כ	**29,832.45**	**38,554.48**	**68,386.93**	**2,253.74**	**3,556.55**

5.2. תעודת גמר וטופס 4

אותרו תעודות גמר, כלהלן:

- מגרש מס' 101: תעודת גמר מס' 4656, חתומה מיום 5.7.19, בהתייחס להיתר מס' 20140407 והיתר שינוים מס' 20181115.
- מגרש מס' 102: תעודת גמר מס' 4449, חתומה מיום 9.7.19, בהתייחס להיתרי בניה מס': 20150044, 20140035, 20180374, 20171049 ו-20180754.

5.3. חריגות בניה

נכון למועד הביקור, לא אותרו אי התאמות בין תכנית ההיתר למצב הבינוי בפועל.

5.4. זכויות בלתי מנוצלות

סה"כ שטח עיקרי מותר לבניה הינו 60,000 מ"ר.
בהתאם להיתרי הבניה, שטח עיקרי בנוי הינו 59,951.72 מ"ר ולפיכך נותרו זכויות הבניה בשטח עיקרי של כ-48.28 מ"ר.
בהתייחס לפרויקט הכולל 600 תתי חלקות, תרומת זכויות בניה אלו זניחה.

5.5. היטל השבחה

הנכס הנישום נרכש במסגרת הסכמי רכישה מיום 24.03.2019 ומיום 22.01.2020.
לאחר מועדים אלו, לא אותרו תוכניות משביחות לנכס הנישום.
בהתאם לכך, להערכתנו, לא צפויה חבות בהיטל השבחה בעת מימוש הזכויות.

נדגיש כי סכום החיוב אשר יידרש בעתיד, אם בכלל, תלוי בזהות השמאים אשר יבחרו ע"י הוועדה המקומית ובהחלטות שמאים מכריעים ו/או ועדות ערר אשר ידרשו לנושא.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

5.6. סיכום מצב הרישוי

הבניינים הבנויים על החלקות נבנו בהתאם להיתרי בניה מאושרים. לבניינים הופקו טפסי 4. בעת ביקורינו, לאו אותרו אי התאמות בין תכנית ההיתר לבינוי בפועל.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

6. המצב המשפטי

6.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסח טאבו שהופק באמצעות האינטרנט מיום 27.08.2025, עולים, ביו היתר, הפרטים הבאים:

גוש	7200									
חלקות	5	6								
שטח החלקה	9,396	8,942								
מס' תת-חלקה	קומה	שטח במ"ר	מרפסת פתוחה	אגף	מבנה	הצמדות		בעלויות
100	1	75.35	13.32	3	I	חניה	27	
						מחסן	6.04	
						משטח	4.65	
102	2	79.01	9.17	3	I	חניה	24	
						מחסן	5.77	
						משטח	4.71	
137	7	77.56	8.3	4	I	חניה	24	
						מחסן	6.03	
						משטח	12.13	
143	8	77.56	8.3	4	I	חניה	27	
						מחסן	5.07	
						משטח	12.13	
149	9	77.56	8.3	4	I	חניה	27	
						מחסן	5.69	
						משטח	12.13	
155	10	77.56	8.3	4	I	חניה	27	
						מחסן	5.86	
						משטח	12.13	
239	7	77.56	8.3	7	I	חניה	28	
						מחסן	5.53	
						משטח	12.15	
245	8	77.56	8.3	7	I	חניה	28	
						מחסן	5.68	
						משטח	12.15	
248	9	77.56	8.3	7	I	חניה	27	
						מחסן	5.13	
						משטח	12.15	
251	9	77.56	8.3	7	I	חניה	27	
						מחסן	5.22	
						משטח	12.15	
284	17	98.54	9.72	7	I	חניה	15	רינגר סימי סילביה
						חניה	13.5	
						מחסן	6.12	
						משטח	3.64	
402	3	79.01	9.17	3	II	חניה	24	
						מחסן	5.16	
						משטח	3.7	
437	7	77.52	8.3	4	II	חניה	29	
						מחסן	5.83	
						משטח	12.15	
449	9	77.52	8.3	4	II	חניה	27	
						מחסן	5.51	
						משטח	12.15	
455	10	77.52	8.3	4	II	חניה	27	
						מחסן	6.01	
						משטח	12.15	
505	3	79.07	9.17	6	II	חניה	30	
						מחסן	6.01	
						משטח	3.7	
546	8	77.52	8.3	7	II	חניה	27	
						מחסן	5.4	
						משטח	12.15	
555	9	77.52	8.3	7	II	חניה	27	
						מחסן	4.57	
						משטח	12.15	
558	10	77.52	8.3	7	II	חניה	27	
						מחסן	5.36	
						משטח	12.15	
561	10	77.52	8.3	7	II	חניה	27	
						מחסן	5.7	
						משטח	12.15	
תת-חלקה								
הערות	הערת אזרה סעיף 126 לטובת מגוריט ישראל בע"מ							

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

הערה חשובה:

בהתאם להצהרת מודד בתשריט הבית המשותף, שטחי הרצפות של הדירות כוללים מרפסות מקורות, מחיצות פנימיות של הדירות **ואינם** כוללים גזוזטראות (מרפסות פתוחות), קירות חיצוניים וקירות בין דירה לדירה.
שטח הדירות בפועל גדול יותר.

6.2. הסכמי רכישה

6.2.1. הסכם מכר מיום 24 לחודש מארס בשנת 2019

בהתאם להסכם מכר שנערך ונחתם ביום 24 לחודש מארס בשנת 2019, בין: סימי סילביה רינגר (להלן "המוכר"), לבין: מגוריט ישראל בע"מ (להלן "הקונה" או "הקונים"), עולים, בין היתר, הפרטים באים:

הממכר	11 דירות בהתאם לרשימת הדירות המצ"ב להסכם זה כנספח ב' לרבות כל הצמוד להן.
התמורה	22,350,000 ₪.

6.2.2. הסכם מכר מיום 22 לחודש ינואר בשנת 2020

בהתאם להסכם מכר שנערך ונחתם ביום 22 לחודש ינואר בשנת 2020, בין: סימי סילביה רינגר (להלן "המוכר"), לבין: מגוריט ישראל בע"מ (להלן "הקונה" או "הקונים"), עולים, בין היתר, הפרטים באים:

הממכר	9 דירות בהתאם לרשימת הדירות המצ"ב להסכם זה כנספח ב' לרבות כל הצמוד להן.
התמורה	27,625,000 ₪.

הערת הח"מ:

לא הוצג בפנינו נספח ב' הכולל את רשימת הדירות וצמודיהן.
ביום 14.03.2021 ניתן צו לרישום הבית המשותף והבית נרשם בפנקס הבתים המשותפים, זיהוי הדירות וההצמדות בוצע באמצעות תשריט הבית המשותף.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

6.3. תיק הבית המשותף

6.3.1. צו רישום

ביום 14.03.2021 ניתן צו לרישום הבית המשותף והבית נרשם בפנקס הבתים המשותפים.
הבית המשותף מורכב מ-3 מבנים, כלהלן:

מבנה	אגף	מספר קומות	מס' תת-חלקות	כתובת
I	1	21	88	אריק איינשטיין 6
	2	6	10	אריק איינשטיין 8
	3	5	7	אריק איינשטיין 10
	4	20	84	אריק איינשטיין 12
	5	6	10	אריק איינשטיין 14
	6	5	7	אריק איינשטיין 16
	7	20	82	אריק איינשטיין 18
	8	6	10	אריק איינשטיין 20
II	1	20	87	אריק איינשטיין 22
	2	6	10	אריק איינשטיין 24
	3	5	7	אריק איינשטיין 26
	4	20	86	אריק איינשטיין 28
	5	6	10	אריק איינשטיין 30
	6	5	7	אריק איינשטיין 32
	7	20	86	אריק איינשטיין 34
	8	6	10	אריק איינשטיין 36
III	-	2	1	אריק איינשטיין 36
סה"כ תת-חלקות			**602**	

6.3.1. תקנון הבית המשותף

הרכוש המשותף:

כל הרכוש המשותף שבתחומי המקרקעין ושלא הוצמד לפי סעיף 55 לחוק, יהיה צמוד לכל היחידות בבית.

שיעור של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל יחידה יחושב בהתאם ליחס שבין שטח הרצפה של כל אחת מהיחידות לעומת סך כל שטחי היחידות בבית, לא כולל הצמדות ומרפסות לא מקורות / פתוחות (גזוזטראות).

הנציגות:

הבית המשותף ינוהל כולו על-ידי נציגות אחת אשר תטפל ברכוש המשותף.

חברת ניהול:

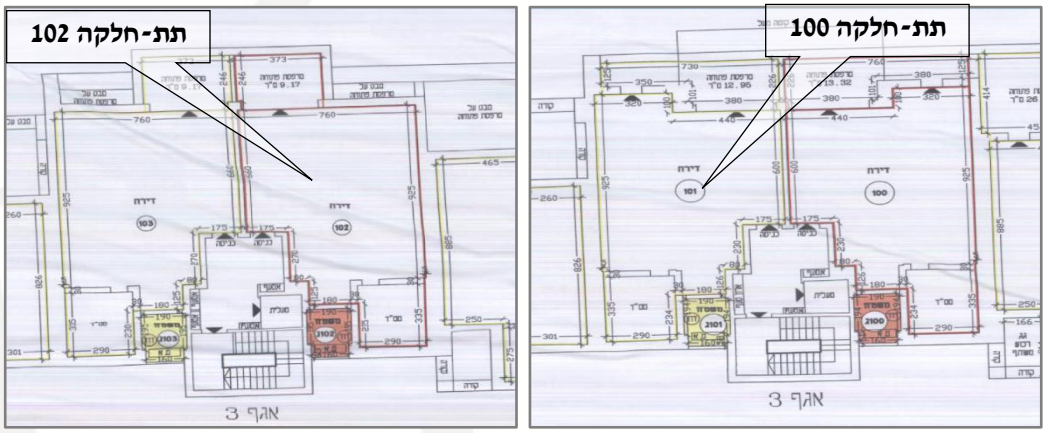
בעלי הדירות חייבים לנהל את שירותי האחזקה של הרכוש המשותף באמצעות חברת ניהול.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

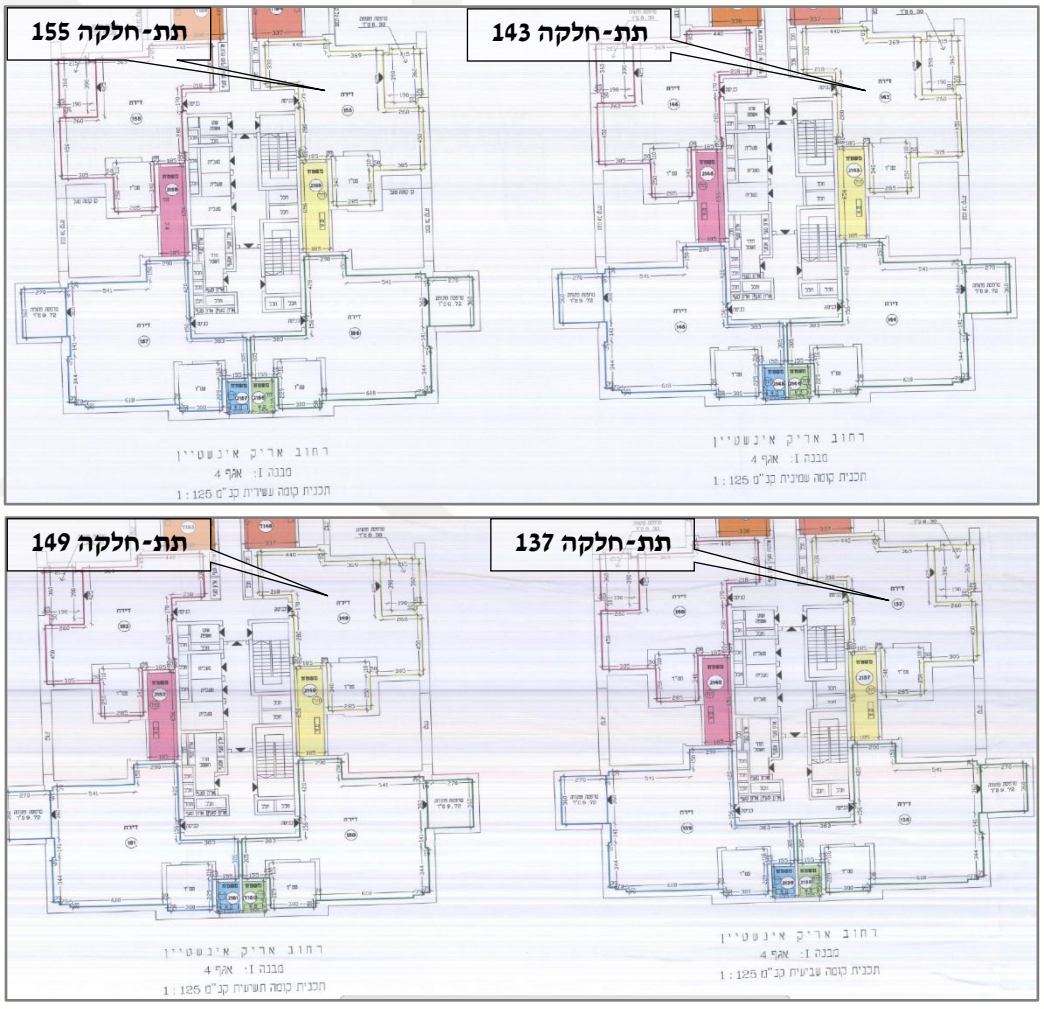
6.3.2. תשריט הבית המשותף:

להלן תשריט תת-החלקות נשוא חוות הדעת מתיק הבית המשותף:

תתי חלקות מס' 100,102 - מבנה I, אגף 3, כתובת אריק איינשטיין 10, האגף כולל מבנה בן 5 קומות וסה"כ 7 תתי-חלקות:

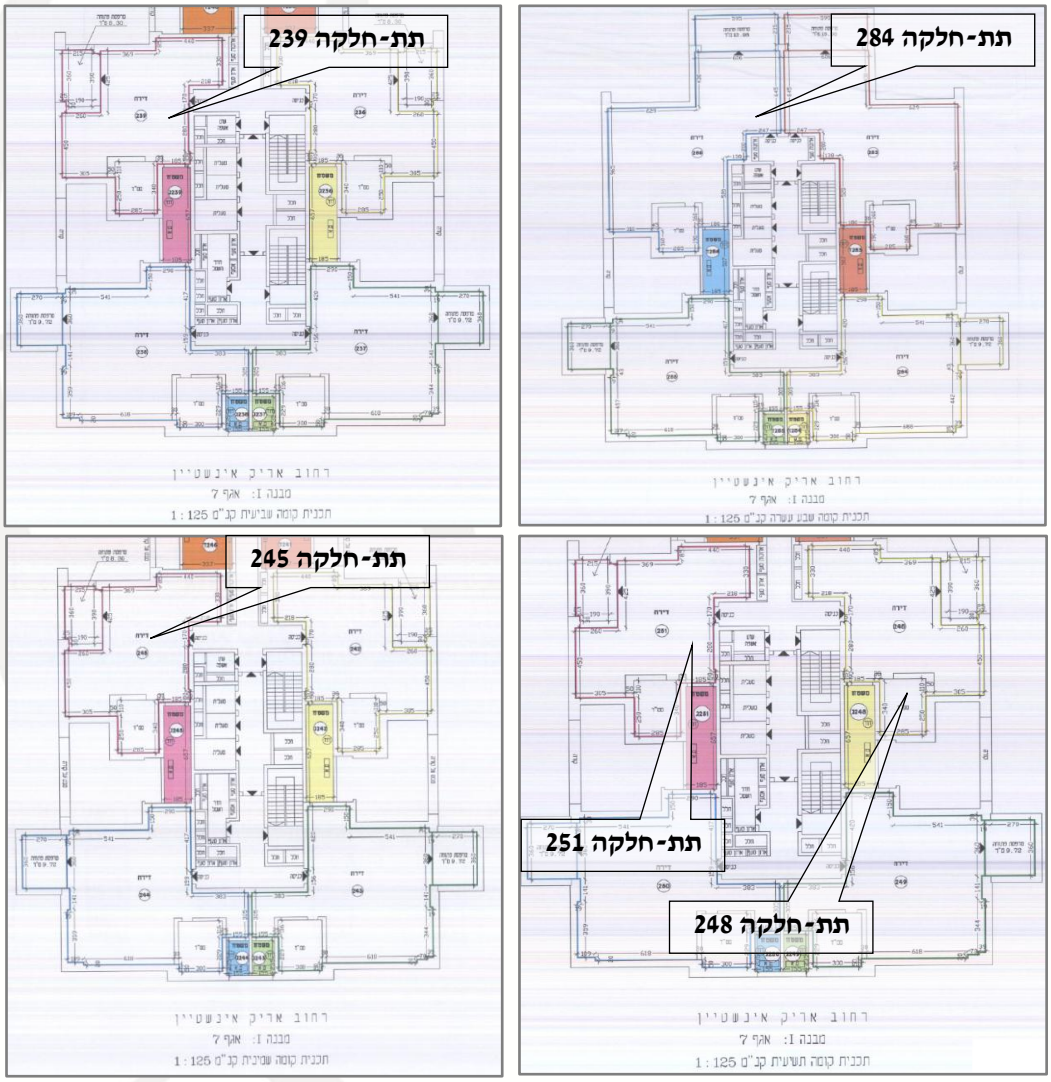


תתי-חלקות מס' 137,143,149 ו-155 - מבנה I, אגף 4, כתובת אריק איינשטיין 12, האגף כולל מבנה בן 20 קומות וסה"כ 84 תתי-חלקות:

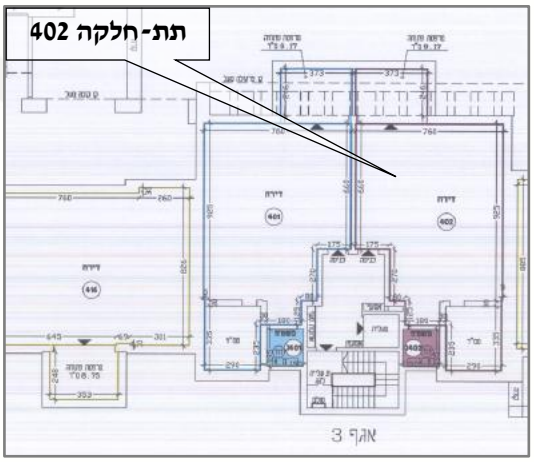


תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

תתי-חלקות מס' 239,245,248,251 ו-284 - מבנה I, אגף 7, כתובת אריק איינשטיין 18, האגף כולל מבנה בן 20 קומות וסה"כ 82 תתי-חלקות:



תת חלקה מס' 402 - מבנה II, אגף 3, כתובת אריק איינשטיין 26, האגף כולל מבנה בן 5 קומות וסה"כ 7 תתי-חלקות:

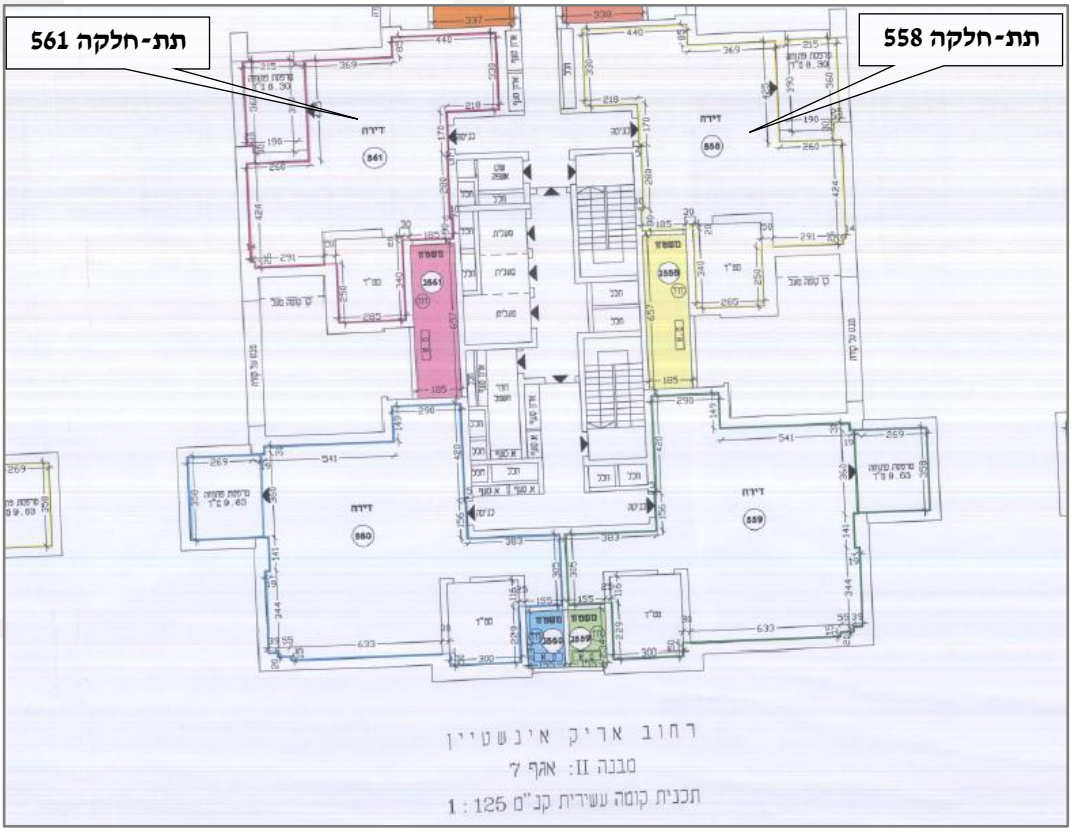


תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

תתי-חלקות מס' 546,555,558 ו-561 מבנה II, אגף 7, כתובת אריק איינשטיין 34, האגף כולל מבנה בן 20 קומות וסה"כ 86 תתי-חלקות:





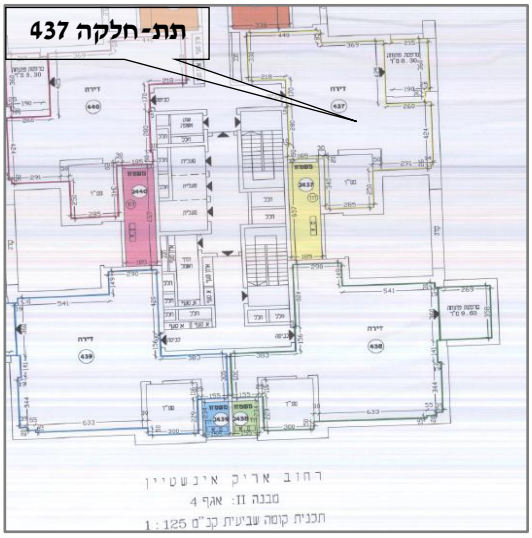


תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

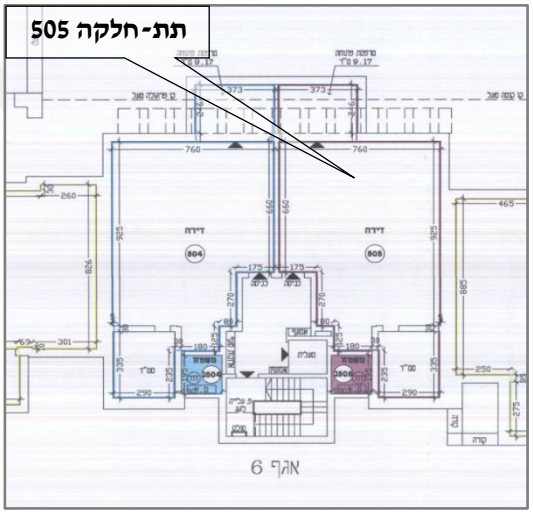
תתי-חלקות מס' 437,449 ו-455 מבנה II, אגף 4, כתובת אריק איינשטיין 28, האגף כולל מבנה בן 20 קומות וסה"כ 86 תתי-חלקות:







תת חלקה מס' 505 - מבנה II, אגף 6, כתובת אריק איינשטיין 32, האגף כולל מבנה בן 5 קומות וסה"כ 7 תתי-חלקות:



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

6.4. הסכמי שכירות

בהתאם לטבלה מרכזת של הסכמי השכירות אשר התקבלה ממזמין חו"ד, גובה דמי השכירות הממוצעים המתקבלים מיח"ד הינו כ- 9,100 ₪ לחודש.

6.5. סיכום המצב המשפטי

סימי רינגר סילביה רשום כבעל זכות הבעלות בתתי חלקות נשוא חוות הדעת - בשלמות.
בהתאם להסכמי רכישה שהוצגו, חברת מגוריט בע"מ רכשה 20 יח"ד בפרויקט.

על זכויות הבעלות של רינגר סימי סילביה בתתי חלקות נשוא חוות הדעת, נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת מגוריט ישראל בע"מ.

זיהוי הדירות שנרכשו בוצע לפי תשריט הבית המשותף.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

7. עקרונות ושיקולים בשומה

בהערכת "שווי השוק" של הזכויות בנכס הנישום, הובאו בחשבון הגורמים והשיקולים הבאים:

7.1 הנכס הנישום הינו 20 דירות מגורים בפרויקט הרצליה הילס, ברח' אריק איינשטיין, שכונת "הרצליה ב'", הרצליה.
הנכס נשוא חוות הדעת נמצא בקצה הדרומי של השכונה וסמיכות לתחנת הרכבת הרצליה הממוקמת מרחק הליכה מסביבת הנכס הנישום.
כמו כן, מדרום למתחם הפרויקט עובר כביש מס' 541[10] במקטע שבין מחלף הסירה בו הוא מצטלב עם כביש מס' 2 במערב למחלף שבעת הכוכבים בו הוא מצטלב עם נתיבי איילון במזרח.
הסביבה הקרובה לנכס מאופיינית בבניה צמודת קרקע, ממערב ומעברו של כביש מס' 2 נמצא אזור תעשייה הרצליה הכולל שימושים מעורבים של משרדים, מסחר, תעשיה ומלאכה.

7.2 הנכס נשוא חוות הדעת הינו דירות במבני מגורים הבנויים על חלקות מס' 5 ו-6 בגוש 7200.
בהתאם לתוכנית מפורטת מס' הר/מק/1903/א', החלקות מסומנות כמגרשים מס' 102 (צפוני) ומס' 101 (דרומי).
שטחן הרשום של החלקות הינו, כלהלן:

מספר חלקה	שטח החלקה הרשום	מס' מגרש	שטח המגרש
5	9,396 מ"ר	101 (דרומי)	9,388 מ"ר
6	8,942 מ"ר	102 (צפוני)	8,935 מ"ר

מדובר ב-2 חלקות סמוכות, עם הפרדה באמצעות רצועת קרקע צרה ביעוד לשטח פרטי פתוח ובעלות צורה לא רגולרית מעין "זיגזג".

7.3 על החלקות בנוי מתחם מגורים יוקרתי הכולל קאנטרי קלאב עם בריכת שחיה חצי אולימפית, חדר כושר, חדרי חוגים ועוד.
המתחם כולל קומפלקס של 2 מבנים הבנויים על 2 חלקות סמוכות מס' 5 ו-6.
כול מבנה מורכב מ- 3 מגדלים בני 18 קומות מעל קומת קרקע, הבנויים בקיר משותף עם בניינים בני 10 קומות בחזית וביניהם בנייני חיבור בני 4 קומות, מעל 2 קומות מרתף משותפות לחניה ומחסנים.
הבניינים נבנו במסגרת של היתרי בניה שניתנו בשנת 2016 והיתרי שינויים שניתנו במהלך תקופת הבניה, טפסי 4 הופקו בשנת 2019.
בהתאם למסמכים מתיק הבית המשותף, הבניינים נרשמו בפנקס הבתים המשותפים.

[10] כביש 541 הוא כביש רוחב אזורי בישראל, העובר בשטח בנוי בתחומי הערים הרצליה ורעננה. הכביש היה בעבר אחד מצירי הרוחב החשובים בשרון הדרומי והוא מקשר בין צירי האורך הארציים - כביש 2, נתיבי איילון וכביש 4. אורכו של הכביש כ-9 ק"מ.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

7.4. הנכס הנישום ידוע כתתי-חלקות שונות בפרויקט.
למעט תת-חלקה מס' 284 שהינה דירת 4 חדרים בקומה 17, שאר הדירות הינן דירות 3 חדרים טיפוסיות, לדירות מרפסת פתוחה.
לדירות הצמדה של חניות, מחסנים ומשטח.
הובא בחשבון כי הדירות נמצאות בפרויקט יוקרתי ובנויות בסטנדרט בניה גבוה.
זיהוי הדירות בוצע באמצעות תשריט הבית המשותף.

7.5. מדובר בזכות בעלות.
על זכויות הבעלים נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת מגוריט בע"מ.
בבחינה של דמ"ש המתקבלים כפי המופיע בריכוז הכנסות שהועבר, דמי השכירות המתקבלים תואמים לדמ"ש המקובלים בפרויקט.

7.6. חוות הדעת בוצעה בהתייחס לנכס כפנוי וחופשי מכל חוב או שיעבוד.

7.7. ייתכנו שינויים בשוויו של הנכס בהתאם לתנודות השוק ולפיכך, חוות הדעת נכונה למועד כתיבתה.

7.8. חוות הדעת מיועדת למזמינה בלבד, נערכה למטרתה בלבד ואין לעשות בה כל שימוש אחר ללא אישור החי"מ.

7.9. הערכה בוצעה עפ"י עקרונות שומה מקובלים, תוך הסתייעות בגישות השומה השונות להערכת מקרקעין - גישת העלות, גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה, עפ"י מידת הרלוונטיות של כל אחת מהן ותוך ביצוע ההתאמות הנדרשות לנכס ספציפי זה.

גישת ההשוואה (או גישת שווי השוק) מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם ובמאפיינים שלהם.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

8. נתוני השוואה רלוונטיים לאומדן השווי

8.1 סקר מחירים דירות מגורים בפרויקט נשוא חוות הדעת

גוש חלקה	יום מכירה	מחיר עסקה	שטח מדווח	חדרים	מבנה	אגף	קומה	שטח רשום	מרפסת	חניה	משטח	מחסן	שטח אקו'	שווי למ"ר בנוי אקו'	התאמה לזמן	שווי מ"ר בנוי מתואם
7200/5/291	09/07/2025	₪ 5,000,000	107	4	I	8	1	107.65	24.2	27	3.19	5.1	120.2	₪ 41,598	1.00	₪ 41,546
7200/5/408	18/05/2025	₪ 2,950,000	62	2	II	4	1	55.36	10.16	27	9.86	4.4	62.6	₪ 47,117	1.01	₪ 47,395
7200/5/81	30/04/2025	₪ 5,000,000	111	4	I	1	16	98.7	9.72	26.25	3.64	6.03	106.0	₪ 47,185	1.01	₪ 47,579
7200/5/247	11/04/2025	₪ 5,770,000	118	4.5	I	7	9	118.46	14.72	25.97	13.79	5.49	128.5	₪ 44,913	1.01	₪ 45,405
7200/5/159	02/04/2025	₪ 6,292,500	107	4.5	I	4	10	118.46	14.72	25.5	13.82	5.97	128.7	₪ 48,887	1.01	₪ 49,483
7200/5/123	23/12/2024	₪ 3,720,000	70	3	I	4	4	77.3	8.49	24	9.41	6.06	84.7	₪ 43,937	1.03	₪ 45,074
7200/5/415	13/11/2024	₪ 4,188,000	71	3	II	4	3	77.55	8.54	27	12.01	6.03	85.2	₪ 49,165	1.03	₪ 50,708
7200/5/72	14/10/2024	₪ 5,550,000	98	4	I	1	14	98.7	9.72	27	3.64	6.02	106.0	₪ 52,377	1.04	₪ 54,236
7200/5/249	18/06/2024	₪ 5,200,000	90	4	I	7	9	98.22	9.72	27	3.64	5.64	105.3	₪ 49,386	1.05	₪ 51,937
7200/5/118	18/04/2024	₪ 3,100,000	52	2	I	4	3	56.03	10.16	24	-	5.36	62.8	₪ 49,384	1.06	₪ 52,347
7200/5/568	14/03/2024	₪ 5,000,000	89	4	II	7	12	98.5	9.63	33	3.62	5.16	105.3	₪ 47,486	1.06	₪ 50,563
7200/5/500	21/01/2024	₪ 3,930,000	75	3	II	6	1	75.35	12.94	33	3.68	6.09	83.9	₪ 46,820	1.07	₪ 50,193
7200/5/424	21/08/2023	₪ 5,900,000	108	5	II	4	5	118.46	24.6	27	13.82	6.03	132.7	₪ 44,462	1.09	₪ 48,598
7200/5/457	20/06/2023	₪ 4,950,000	89	4	II	4	10	98.32	9.63	30	3.62	5.7	105.4	₪ 46,971	1.10	₪ 51,739
7200/5/517	27/03/2023	₪ 3,950,000	71	3	II	7	3	77.55	8.55	27	9.97	6.04	85.0	₪ 46,478	1.11	₪ 51,737
7200/5/428	09/02/2023	₪ 3,975,000	73	3	II	4	5	77.52	11.16	27	12.15	6.04	86.2	₪ 46,104	1.12	₪ 51,611
ממוצע דירות 3 חדרים							**3**							**₪ 47,000**		**₪ 50,000**
ממוצע דירות 4 חדרים							**12**							**₪ 49,000**		**₪ 51,200**

8.2 להלן נתוני היצע

מיקום	מספר חדרים	קומה	שטח	מרפסת	מחיר מבוקש
הרצליה הילס - דירות 3 חדרים	3	3	88	12	₪ 4,200,000
	3	2	90	11	₪ 4,100,000
	3	9	90	13	₪ 4,400,000
	3	3	88	12	₪ 4,300,000
	3	1	90	-	₪ 4,370,000
ממוצע ביקוש		**3.6**			**₪ 4,270,000**
הרצליה הילס - דירות 4 חדרים	4	10	111	18	₪ 5,650,000
	4	8	111	18	₪ 5,850,000
	4	10	111	17	₪ 5,450,000
	4	12	111	18	₪ 5,990,000
	4	12	124		₪ 5,590,000
	4	7	111	11	₪ 5,090,000
	3.5	3	112	3	₪ 5,290,000
ממוצע ביקוש		**9**			**₪ 5,560,000**

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

8.3. ניתוח הנתונים ומסקנות

הנכס הנישום הינו תתי-חלקות שונות בפרויקט "הרצליה הילס", ברח' אריק איינשטיין, שכונת הרצליה ב', הרצליה.
השכונה נהנית מנגישות טובה ונחשבת כאזור מגורים מבוקש למגורים.
סביבת הנכס מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע ותיקים לצד בניה חדשה.

בהתאם לסקר מחירים של דירות בפרויקט, עולה כי שווי מ"ר בנוי אקו' ממוצע לדירות 3 חדרים, מתואם לזמן, הינו כ-50 א' ₪ בהתייחס לקומה ממוצעת 3 ומשקף שווי של כ-4,240 א' ₪.
בחינה של 5 נתוני היצע של דירות 3 חדרים בקומה ממוצעת 4 משקפת שווי של כ-4,270 א' ₪ לדירה בממוצע.

שווי מ"ר בנוי אקו' ממוצע מתואם לזמן בעסקאות מכר לדירות 4 חדרים בפרויקט הינו כ-51.2 א' ₪ בקומה ממוצעת 12 ומשקף שווי של כ-5,406 א' ₪ לדירה.
בחינה של 7 נתוני היצע של דירות 4 חדרים בקומה ממוצעת 9 משקפת שווי של כ-5,560 א' ₪ לדירה בממוצע.

בהינתן מיקום הדירות בקומות שונות בבניין, אומדן השווי יתבסס על ערכי השווי שהתקבלו ובהתאמה לקומה ממוצעת לפי 30 א' ₪.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

9. תחשיבי שומה

9.1. גישת ההשוואה

אומדן שווי היחידות הנישומות מבוסס על עסקאות מכירה שבוצעו לנכסים דומים במאפייניהם תוך ביצוע התאמות שווי ספציפיות לנכס הנישום.

להלן חישוב השטח האקו' של הדירות

תת חלקה	שטח רשום	מרפסת	מחסן	משטח	סה"כ
100	75.35	13.32	6.04	4.65	84.163
102	79.01	9.17	5.77	4.71	86.034
137	77.56	8.3	6.03	12.13	85.108
143	77.56	8.3	5.07	12.13	84.628
149	77.56	8.3	5.69	12.13	84.938
155	77.56	8.3	5.86	12.13	85.023
239	77.56	8.3	5.53	12.15	84.86
245	77.56	8.3	5.68	12.15	84.935
248	77.56	8.3	5.13	12.15	84.66
251	77.56	8.3	5.22	12.15	84.705
284	98.54	9.72	6.12	3.64	105.852
402	79.01	9.17	5.16	3.7	85.628
437	77.52	8.3	5.83	12.15	84.97
449	77.52	8.3	5.51	12.15	84.81
455	77.52	8.3	6.01	12.15	85.06
505	79.01	9.17	6.01	3.7	86.053
546	77.52	8.3	5.4	12.15	84.755
555	77.52	8.3	4.57	12.15	84.34
558	77.52	8.3	5.36	12.15	84.735
561	77.52	8.3	5.7	12.15	84.905

הערות:

- שטח רשום של הדירות וההצמדות הינו בהתאם להעתק רישום ומסמכים מתיק הבית המשותף, שטח זה אינו כולל גזוזטראות (מרפסות פתוחות), קירות חיצוניים וקירות בין דירה לדירה, שטח הדירות כולל קירות אלו גדול יותר.
- הבאנו בחשבון מקדמים אקו' כמפורט: מחסן - 0.5, מרפסת פתוחה - 0.4, משטח - 0.1.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

להלן תחשיב שווי הדירות

מס' תת-חלקה	שטח אקו'	קומה	סה"כ שווי מתואם לקומה	אומדן שווי למ"ר אקו'
100	84.163	1	₪ 4,148,000	₪ 49,285
102	86.034	2	₪ 4,272,000	₪ 49,655
137	85.108	7	₪ 4,375,000	₪ 51,405
143	84.628	8	₪ 4,381,000	₪ 51,768
149	84.938	9	₪ 4,427,000	₪ 52,120
155	85.023	10	₪ 4,461,000	₪ 52,468
239	84.86	7	₪ 4,363,000	₪ 51,414
245	84.935	8	₪ 4,397,000	₪ 51,769
248	84.66	9	₪ 4,413,000	₪ 52,126
251	84.705	9	₪ 4,415,000	₪ 52,122
284	105.852	17	₪ 5,570,000	₪ 52,621
402	85.628	3	₪ 4,281,000	₪ 49,995
437	84.97	7	₪ 4,369,000	₪ 51,418
449	84.81	9	₪ 4,421,000	₪ 52,128
455	85.06	10	₪ 4,463,000	₪ 52,469
505	86.053	3	₪ 4,303,000	₪ 50,004
546	84.755	8	₪ 4,388,000	₪ 51,773
555	84.34	9	₪ 4,397,000	₪ 52,134
558	84.735	10	₪ 4,447,000	₪ 52,481
561	84.905	10	₪ 4,455,000	₪ 52,470
סה"כ	**1,720**		**₪ 88,700,000**	**₪ 51,565**

להלן סיכום אומדני שווי למ"ר בנוי אק' ממוצע לפי טיפוס

תיאור	מחיר למ"ר אקו' (ממוצע)
דירת 3 חדרים (כ-85 מ"ר בנוי אקו')	₪ 51,527
דירת 4 חדרים (כ-106 מ"ר בנוי אקו'	₪ 52,621

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

10. ניתוח רגישות ונתונים נוספים

10.1. ניתוח רגישות

להלן ניתוח רגישות לאומדן השווי:

תאור	תוספת 5%	אומדן שווי הנכס / אומדן שווי מ"ר אקו' ממוצע (כולל מע"מ)	הפחתה 5%
אומדן שווי הנכס	₪ 93,135,000	₪ 88,700,000	₪ 84,265,000
אומדן שווי מ"ר אקו'	₪ 54,143	₪ 51,565	₪ 48,987

הדירות נשוא חוות הדעת נרכשו על ידי חברת מגוריט ישראל בע"מ, בתאריך 24.03.2019 ובתאריך 22.01.2020, בתמורה לסכום של 49,975,000 ₪ כולל מע"מ.

10.2. בהתאם לחוות דעת שהוכנו לנכס הנישום, הוערך שווי הנכס, כמפורט:

נכון למועד הקובע 30.06.2024, על-ידי משרד השמאים BFKS בסך של 89,500,000 ₪.

10.3. כפי שנמסר לנו על ידי מזמין חוות הדעת, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.03.2025, בשווי של 89,500,000 ₪.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

11. השומה

לאור כל האמור לעיל, בשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, נראה סביר לאמוד את שווי השוק של זכויות הבעלות בנכס שבנדון, כריק ופנוי מכל אדם או חפץ וללא כל חוב או שיעבוד לצד ג', בסך של -

88,700,000 ₪

(שמונים ושמונה מיליון ושבע מאות אלף ₪)

הערות:

- אומדן השווי כולל את מרכיב המע"מ.
- חוות הדעת מיועדת למזמינה בלבד, נערכה למטרתה בלבד ואין לעשות בה כל שימוש אחר ללא אישור החי"מ.
- הריני מצהיר בזאת כי שומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתי וידיעותיי המקצועיות וכי אין לי עניין אישי בנכס שבנדון.

ובאתי על החתום,

איוון דוידוב שמאי מקרקעין	אסף יצחקי שמאי מקרקעין	עפר אודלס שמאי מקרקעין

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל 1998.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

22.7.2025

מספרנו: 3345

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

31 דירות מגורים במגדל "מרום נגבה"

גוש 6145 חלקה 1601

דרך נגבה 8, רמת גן

מטרת חוות הדעת

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

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

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

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי 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, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 9.6.2025.

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 30.6.2025.

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.

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

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

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

<u>ניסיון:</u>

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

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

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

שם המומחה: דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1929.

השכלה:

-2013 שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

ניסיון:

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

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

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

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

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

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

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 21.7.2025 על ידי ליזה אטלן, שמאית מקרקעין; ביקורים במועדים קודמים בוצעו על ידי החו"מ.

2.1 תיאור הסביבה

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

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

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

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

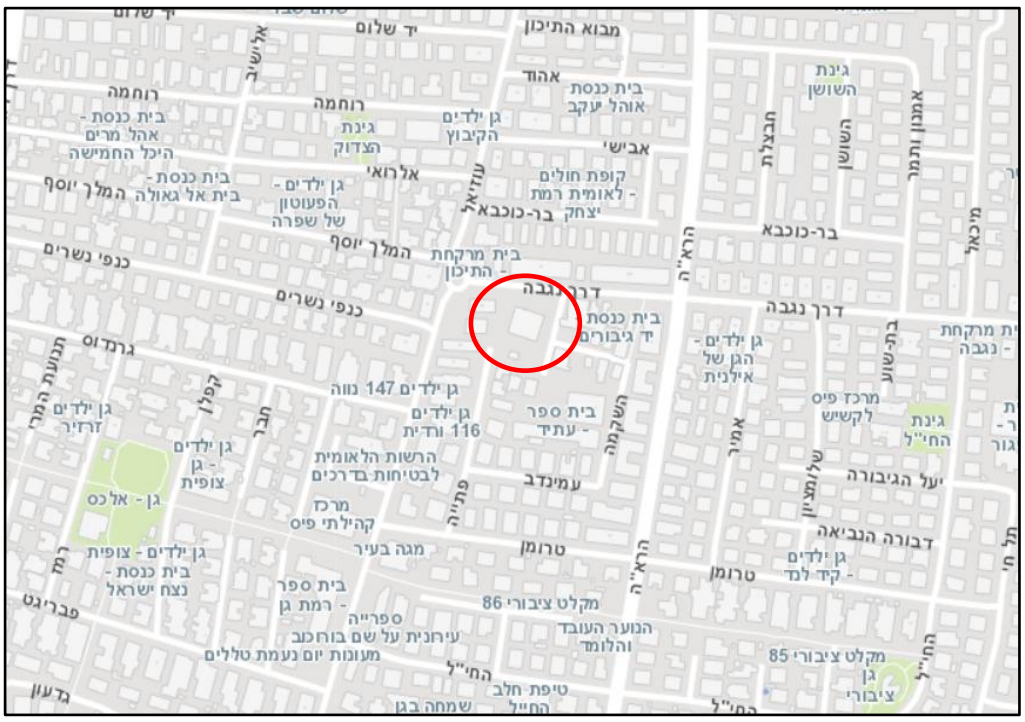
בסמוך מצפון מזרח שכונת מרום נווה ובה קניון, מרכז תרבות ופארק דוד מלמדוביץ'.

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

הפיתוח הסביבתי מלא.

החניה בצידי הרחובות ובתחומי המגרשים. באזור קיימת מצוקת חניה.

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

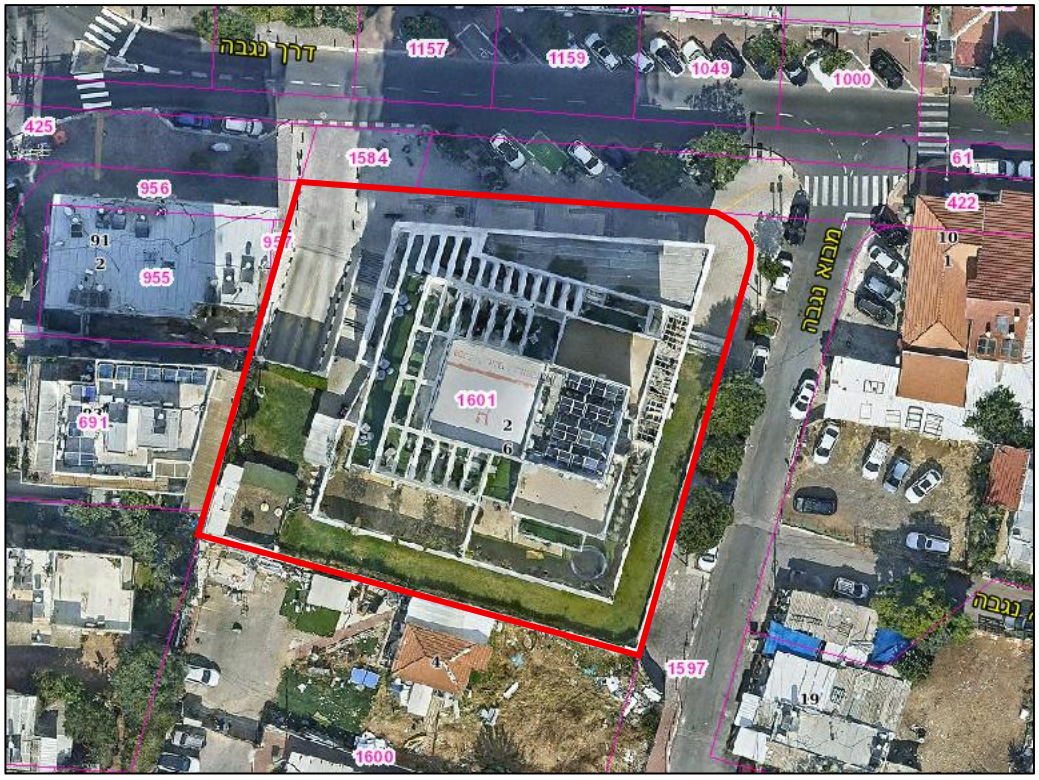


2.2. תיאור החלקה

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

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

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



<u>גבולות</u>:

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

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

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

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

2.3. תיאור המגדל

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

הכניסה הראשית למגדל ברגל וברכב מכיוון דרך נגבה.

במגדל ארבע מעליות ושני חדרי מדרגות המקשרים בין כל הקומות.

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

חזית המגדל – מכיוון צפון מערב:



<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

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

2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

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

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

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

<u>הערות</u>

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

(2) המחסנים בפרויקט כוללים בשטח הדירות.

<u>תיאור כללי של הדירות</u>

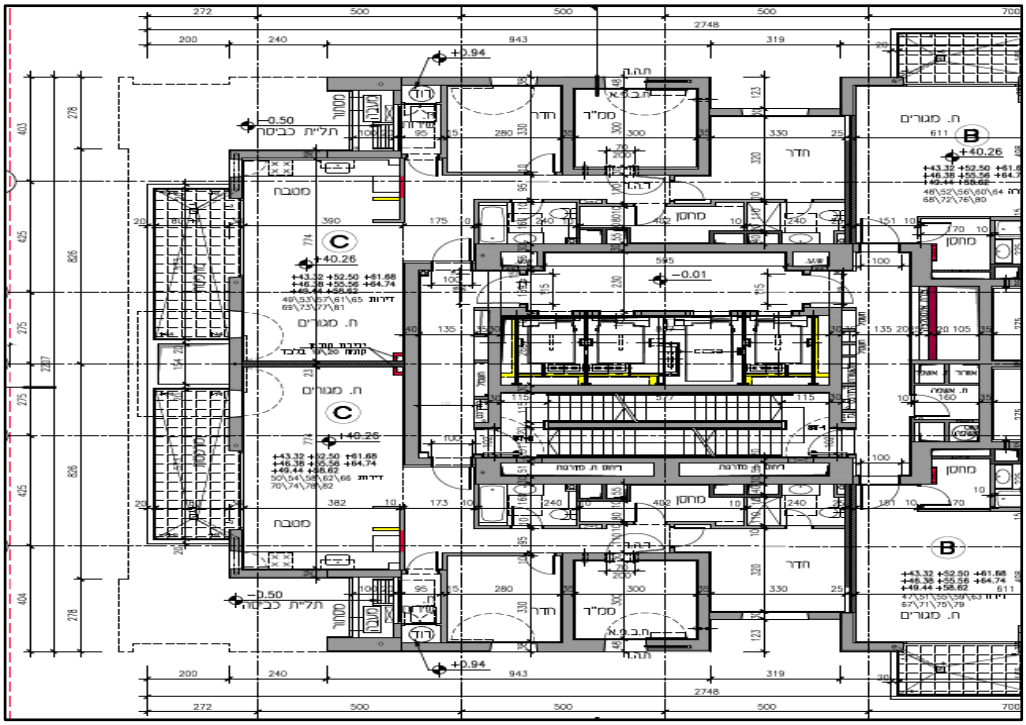
בחלוקה כללית לסלון ממנו יציאה למרפסת שמש, מטבח, חדרי רחצה הכוללים שירותים ואמבטיה, חדר שירותי אורחים, חדרי שינה בהתאם לתמהיל הדירות לרבות חדר מאסטר הכולל חדר שירותים ומקלחת צמודים וכן ממ"ד. בכל הדירות שטח המסומן מחסן מהווה חלק משטח הדירה (שטח עיקרי).

<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

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

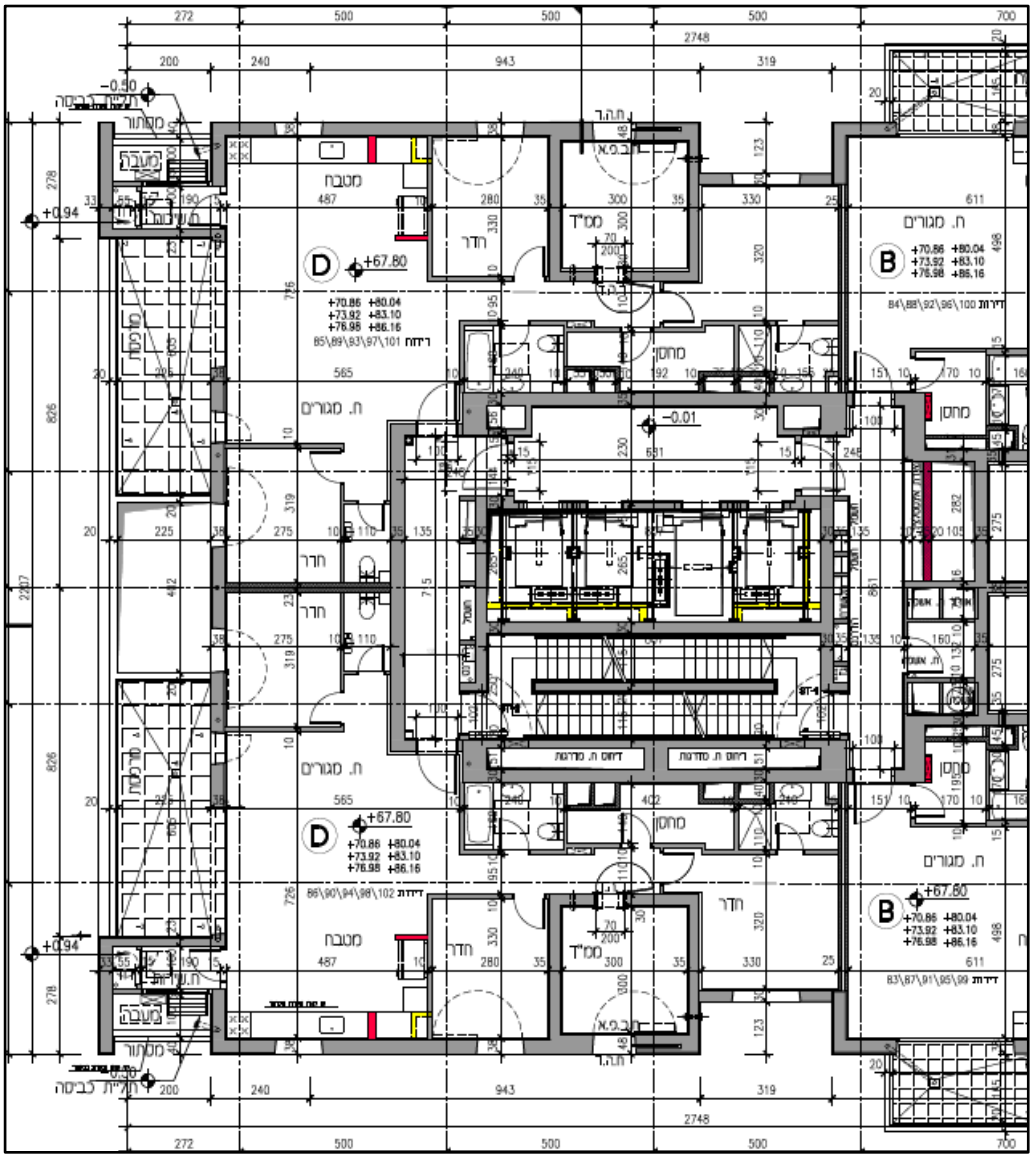
<u>להלן לצורך התרשמות, תשריטי דירות טיפוסיות מתוך תשריט היתר הבניה 2018006</u>:

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

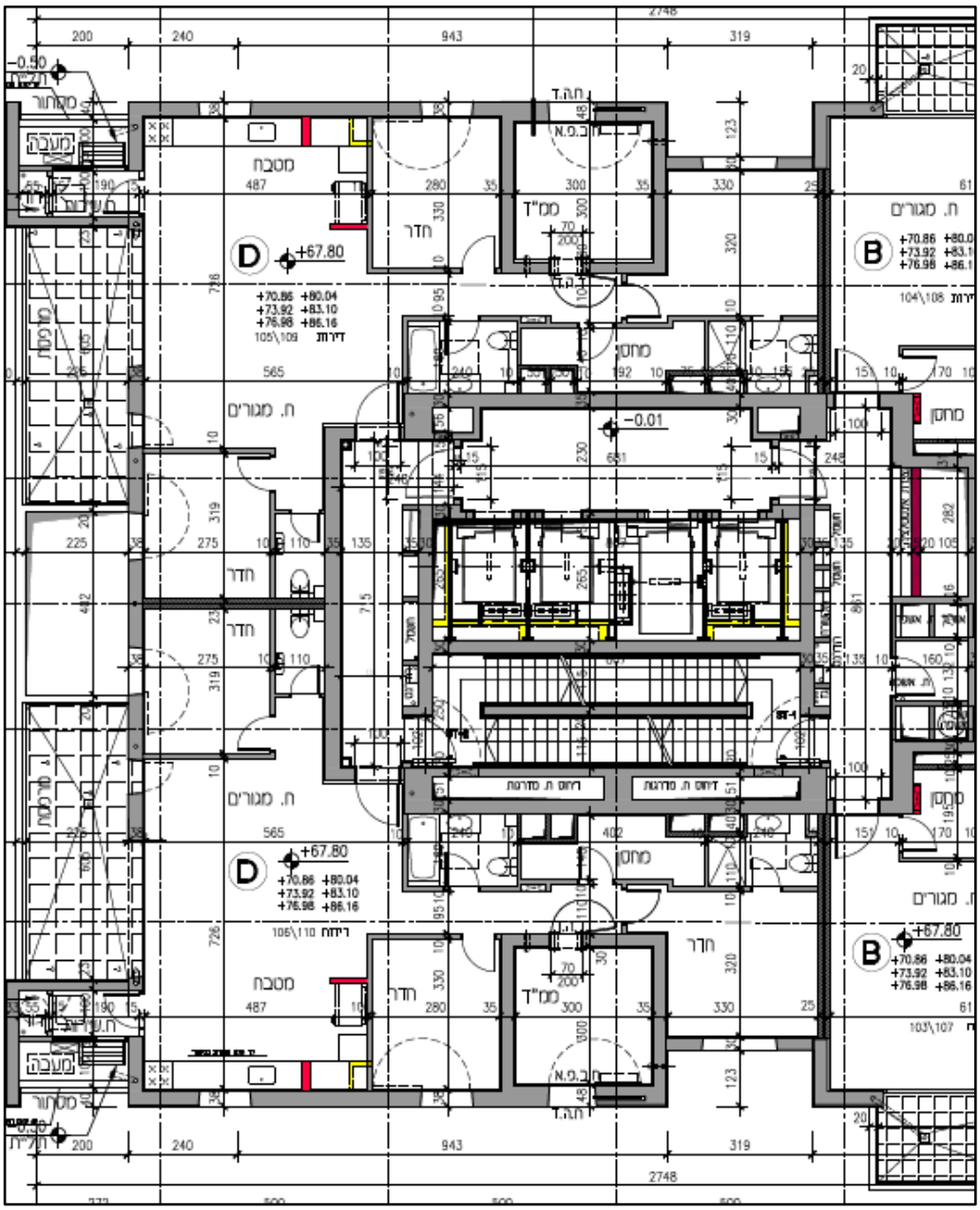


<u>הערה</u> – הבניין כולל קומת קרקע וקומת מסד ולפיכך הגובה בפועל גבוה בקומה אחת ביחס למספור הקומות בתשריט היתר.

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



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



תמונות אופייניות:

<u>דירות המגורים</u>







מרפסת





מבואה קומתית



מעליות



לובי כניסה לבניין



2.5. רישוי

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

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

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

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

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

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

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

3. מצב משפטי

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

<u>רקע</u>

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

3.1. נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הבתים המשותפים אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 25.6.2025:

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

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

<u>הערות (רלוונטיות לחוות הדעת)</u>:

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

3.2. מסמכי בית משותף

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

<u>אחזקת הרכוש המשותף</u> –

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



<u>זכויות בנייה קיימות ו/או עתידיות</u> –

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

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

<u>תמצית הסכם מכר מיום 27.3.2017</u>:

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

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

התמורה: 46,670,500 ₪ כולל מע"מ.

<u>תמצית הסכם מכר מיום 9.10.2018</u>:

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

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

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

<u>תמצית הסכם מכר מיום 10.4.2019</u>:

הממכר: דירה 106, בקומה 27 + מקום חניה ודירה 110 בקומה 28 + מקום חניה.
הדירות פונות לדרום מערב.

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

<u>הוראות כלליות</u>

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

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

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

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

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

3.4. הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

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

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

  לשוכרים קיימת זכות ראשונים להארכת ההסכם ב – 5 שנים נוספות, בדמ"ש שייקבעו בהתאם לתנאי השוק על פי החלטת המשכיר.
- נבדקו כל הסכמי השכירויות החדשים שנחתמו בשנה האחרונה.
- בשנה החולפת התחלפו 3 שוכרים המהווים כ – 10% מסך השוכרים.
- סה"כ ההכנסה השנתית מדמי שכירות הינה 3,120,720 ₪. דמי השכירות מוצמדים למדד המחירים לצרכן ומתעדכנים מדי חודש (מדד שלילי לא יפחית מסכום דמי השכירות).
- בחוזים קיימות הוראות בדבר אי תחולת חוק הגנת הדייר.

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות המאושרות

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

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת –

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

יעוד - מגורים ד'.

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

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

צפיפות - 120 יח"ד.

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

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

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

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

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

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

קולונדה - לחזית דרך נגבה תקבע קולונדה.

5. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

הנכס הנדון מהווה 31 דירות מגורים במגדל מגורים.

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

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

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

6. גורמים ושיקולים

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

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

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

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

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

תמהיל הדירות, שטחן, מיקומן במגדל והצמדות.

סטנדרט הבניה והגמר של הדירות.

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

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

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

7. נתוני השוואה

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

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

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

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות / חצר (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
30.12.2024	4	25	92	13	₪ 3,000,000	₪ 32,609
19.11.2024	4	6	106	12	₪ 3,000,000	₪ 28,302
11.2.2024	4	13	92	13	₪ 2,800,000	₪ 30,435
5.2.2024	3	6	81	5	₪ 2,500,000	₪ 30,941
2.10.2023	4	6	109	12	₪ 2,950,000	₪ 27,064
24.8.2023	4	19	96	13	₪ 2,950,000	₪ 30,729
18.6.2023	5	1 (1)	131	135	₪ 3,650,000	₪ 27,863
11.1.2023	5	26	125	16	₪ 4,200,000	₪ 33,573
18.10.2022	4	15	96	13	₪ 3,080,000	₪ 32,083
15.5.2022	4	27	96	13	₪ 2,800,000	₪ 29,167

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



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

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

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
30.9.2024	4	8	89	6	₪ 3,300,000	₪ 37,079
29.7.2024	4	6	91	6	₪ 3,095,000	₪ 34,011
10.7.2024	4	3	91	6	₪ 3,030,000	₪ 33,297
3.6.2024	4	1	91	6	₪ 3,150,000	₪ 34,615
11.4.2024	5	19	125	37	₪ 4,740,000	₪ 37,920
29.2.2024	4	5	100	12	₪ 2,930,000	₪ 29,300
29.2.2024	5	12	120	37	₪ 3,265,000	₪ 27,208
29.2.2024	4	10	100	12	₪ 3,090,000	₪ 30,900
29.2.2024	5	18	125	12	₪ 3,650,000	₪ 29,200
29.2.2024	4	7	100	12	₪ 2,970,000	₪ 29,700
29.2.2024	4	13	100	12	₪ 3,190,000	₪ 31,900
29.2.2024	4	6	100	12	₪ 2,950,000	₪ 29,500
29.2.2024	4	8	100	12	₪ 2,990,000	₪ 29,900
29.2.2024	4	7	100	12	₪ 2,970,000	₪ 29,700
29.2.2024	4	10	100	12	₪ 3,090,000	₪ 30,900
29.2.2024	4	3	100	12	₪ 2,890,000	₪ 28,900
29.2.2024	4	4	100	12	₪ 2,910,000	₪ 29,100
29.2.2024	5	11	120	12	₪ 3,370,000	₪ 28,083
29.2.2024	4	11	100	12	₪ 3,010,000	₪ 30,100
29.2.2024	4	4	100	12	₪ 2,910,000	₪ 29,100
29.2.2024	4	8	100	12	₪ 2,990,000	₪ 29,900
29.2.2024	4	6	100	12	₪ 2,950,000	₪ 29,500
29.2.2024	4	5	100	12	₪ 2,930,000	₪ 29,300
29.2.2024	4	2	100	12	₪ 2,870,000	₪ 28,700
29.2.2024	4	3	100	12	₪ 2,890,000	₪ 28,900
29.2.2024	4	9	100	12	₪ 3,010,000	₪ 30,100
24.10.2023	4	14	100	37	₪ 3,645,000	₪ 36,450

עסקאות השוואה מבנייני בוטיק חדשים בסביבה הקרובה –

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות / חצר (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
6145/585	השר משה 40	27.5.2025	4	8	93	38	₪ 3,830,000	₪ 41,183
		17.2.2025	4	1	91	9	₪ 2,923,600	₪ 32,127
		30.10.2024	4	1	93	9	₪ 3,036,288	₪ 32,648
6145/1666	מיכאל 19	10.3.2025	3.5	8	85	6	₪ 3,150,000	₪ 37,059
		11.2.2025	4	1	87	-	₪ 2,900,000	₪ 33,333
6145/1035	שלומציון 10	5.3.2025	5	6	119	12	₪ 4,135,043	₪ 34,748
		14.11.2024	5	7	128	13	₪ 4,400,000	₪ 34,375
		27.10.2024	5	2	128	13	₪ 3,975,000	₪ 31,055
		9.10.2024	4	1	105	12	₪ 3,390,000	₪ 32,286
		9.10.2024	5	8	124	80	₪ 5,040,000	₪ 40,645
		4.9.2024	5	8	131	74	₪ 5,350,000	₪ 40,840
6145/1204	בר יוחאי 10	2.3.2025	4	7	84	6	₪ 2,900,000	₪ 34,524
		11.7.2024	4	5	89	6	₪ 3,100,000	₪ 34,831
6145/1345	חד נס 39	25.2.2025	4	2	88	14	₪ 3,000,000	₪ 34,091
		30.10.2024	4	3	88	14	₪ 2,975,000	₪ 33,807
		2.9.2024	5	4	100	14	₪ 3,330,000	₪ 33,300
6145/1645	אמנון ותמר 7	5.2.2025	5	7	115	9	₪ 3,590,000	₪ 31,217
6145/1294	השר משה 8	19.1.2025	4	קרקע	90	60	₪ 3,500,000	₪ 38,889
		30.12.2024	4	1	98	13	₪ 3,100,000	₪ 31,633
		14.11.2024	4	7	100	14	₪ 3,400,000	₪ 34,000
6145/1095	השר משה 2	10.1.2025	4	6	90	11	₪ 2,460,000	₪ 27,333
6145/1688	אמנון ותמר 5	17.12.2024	5	9	102	62	₪ 4,500,000	₪ 44,118
		28.10.2024	4	1	98	12	₪ 3,250,000	₪ 33,163
6145/1015	שלומציון 11	26.11.2024	5	6	109	13	₪ 3,700,000	₪ 33,945
		31.10.2024	5	קרקע	101	117	₪ 4,400,000	₪ 43,564
		8.10.2024	4	7	94	13	₪ 3,350,000	₪ 35,638

8. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

סוג	שטח דירה במ״ר	שווי למ״ר
דירת 4 חד׳	109	₪ 26,500
דירת 5 חד׳	125	₪ 24,500

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

<u>אומדן שווי הדירות</u> :

מס׳ דירה	קומה	כיוון אויר	מס׳ חד׳	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר	מס׳ חניות	שווי כולל מע״מ
8	3	דרום - מערב	4	110	12	1	₪ 2,910,000
20	6	דרום - מערב	4	109	12	1	₪ 2,960,000
25	7	צפון - מערב	4	109	12	1	₪ 2,980,000
24	7	דרום - מערב	4	109	12	1	₪ 2,980,000
29	8	צפון - מערב	4	109	12	1	₪ 3,000,000
28	8	דרום - מערב	4	109	12	1	₪ 3,000,000
33	9	צפון - מערב	4	109	12	1	₪ 3,020,000
32	9	דרום - מערב	4	109	12	1	₪ 3,010,000
37	10	צפון - מערב	4	109	12	1	₪ 3,040,000
36	10	דרום - מערב	4	110	13	1	₪ 3,080,000
45	12	צפון - מערב	4	109	12	1	₪ 3,090,000
49	13	צפון - מערב	4	109	12	1	₪ 3,110,000
52	14	דרום - מערב	4	109	12	1	₪ 3,130,000
56	15	דרום - מערב	4	109	12	1	₪ 3,160,000
61	16	צפון - מערב	4	109	12	1	₪ 3,190,000
65	17	צפון - מערב	4	109	12	1	₪ 3,210,000
69	18	צפון - מערב	4	109	12	1	₪ 3,240,000
68	18	דרום - מערב	4	109	12	1	₪ 3,230,000
73	19	צפון - מערב	4	109	12	1	₪ 3,260,000
72	19	דרום - מערב	4	109	12	1	₪ 3,260,000
76	20	דרום - מערב	4	109	12	1	₪ 3,280,000
81	21	צפון - מערב	4	109	12	1	₪ 3,310,000

מס' דירה	קומה	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
80	21	דרום - מערב	4	109	12	1	₪ 3,310,000
88	23	דרום - מערב	5	125	16	2	₪ 3,680,000
92	24	דרום - מערב	5	125	16	2	₪ 3,710,000
97	25	צפון - מערב	5	125	16	2	₪ 3,740,000
96	25	דרום - מערב	5	125	16	2	₪ 3,740,000
101	26	צפון - מערב	5	125	16	1	₪ 3,690,000
105	27	צפון - מערב	5	125	16	2	₪ 3,840,000
104	27	דרום - מערב	5	125	16	1	₪ 3,720,000
108	28	דרום - מערב	5	125	16	1	₪ 3,740,000
סה"כ				**3,512**	**408**	**36**	**₪ 101,620,000**

<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%
₪ **27,489**	₪ **28,936**	₪ **30,383**
₪ 96,540,000	₪ **101,620,000**	₪ 106,700,000

9. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי 56 דירות נשוא השומה כגמורות ומכונות לאיכלוס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **101,620,000** ₪.

<u>הערות</u>:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.6.2025.

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

10. נתונים נוספים

א. הדירות נשוא חוות דעת זו נרכשו ע"י חברת מגוריט ישראל בע"מ בתאריכים 27.3.2017, 9.10.2018 ו- 10.4.2019 בתמורה לסכום כולל של 66,759,000 ₪.

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

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
30.6.2021	דוחות כספיים	86,510,000 ₪
31.12.2021	דוחות כספיים	90,330,000 ₪
30.6.2022	דוחות כספיים	96,070,000 ₪
31.12.2023	דוחות כספיים	104,280,000 ₪
30.6.2024	דוחות כספיים	109,530,000 ₪

ג. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.6.2025 בשווי של 109,530,000 ₪.

11. הצהרות

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

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

בכבוד רב,

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

דניאל רובינזון
שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רשיון מס' 1746

גיל בר-לב
עו"ד ושמאי מקרקעין

21.7.2025

מספרנו: 3360

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

61 דירות מגורים בפרויקט "מגדלי שיר"

גוש 6368 חלקות 334 ו - 336

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

מטרת חוות הדעת

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

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

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

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי 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, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 16.6.2025.

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 30.6.2025.

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.

<u>השכלה</u>:

-2013 שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

<u>ניסיון</u>:

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

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

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

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

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

מהות הנכס:	61 דירות מגורים בפרויקט "מגדלי שיר", בתמהיל מגוון 2-5 חד', להם מוצמדים 85 מקומות חניה ו - 61 מחסנים, הכל כמפורט בסעיף 2.4 להלן	
כתובת:	רחוב הנשיא 73-75 פינת רחוב הסיבים 48, גבעת שמואל	
גוש:	6368	
חלקות:	334	336
שטח רשום במ"ר:	4,898	4,704
זכויות:	בעלות פרטית	חכירה עירונית (1)

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

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 10.7.2025 ע"י מעיין אפרגן לוי, שמאית מקרקעין. ביקורים במועדים קודמים בוצעו ע"י החי"מ.

2.1 תיאור הסביבה

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

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

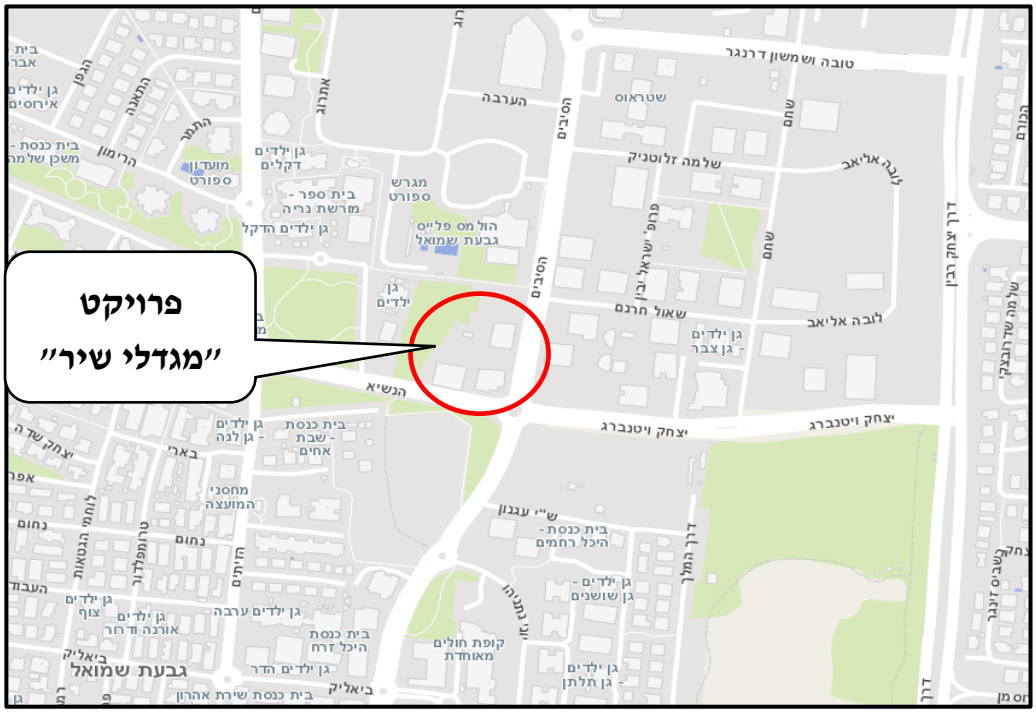
רחוב הנשיא (המסילה), דו סטרי, מחבר בין רחוב הזיתים במערב לרחוב הסיבים במזרח.

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

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

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

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



2.2. תיאור החלקה

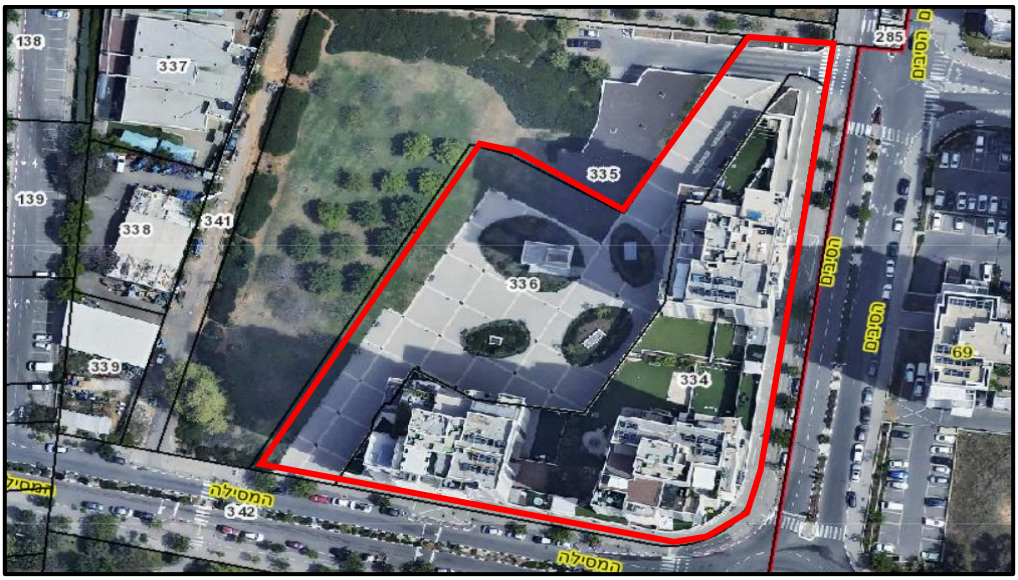
חלקה 334 בגוש 6368 בשטח קרקע רשום של 4,898 מ"ר, ביעוד למגורים ומסחר.

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

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

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

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



<u>גבולות</u>:

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

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

מערב- צלע לחלקה 335 ביעוד לתעסוקה ומסחר.

צפון - צלע לחלקה 305 עליה בנוי קאנטרי קלאב.

2.3. תיאור הפרויקט והבניינים

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

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

<u>נשוא חוות הדעת</u> – 61 דירות מגורים הפזורות בשלושת הבניינים בקומות 2-15 (בקומות אלו 4-6 דירות בקומה טיפוסית).

<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

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

<u>חזית הבניינים – מבט לכיוון צפון מערב</u>:



חזית הבניינים – מבט מכיוון הכיכר לדרום-מזרח



קטע מתוך תשריט היתר מספר 2014053 של הפרויקט



2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

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

הערות לנתוני הטבלאות :

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

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

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

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

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

28 דירות מגורים בבניין מספר 2 –

מס' דירה	קומה	כיווני אוויר	חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	חניות	מספר חניה
6	2	דרום -מערב	5	121	62	2	71-13 (ע)
8	3	צפון - מערב	2	55	12	1	22
13	4	צפון - מערב	2	55	12	1	8
15	4	דרום - מזרח	3	86	12	1	24
16	4	דרום -מערב	5	120	14	2	31-11 (ע)
17	5	צפון - מערב	2	55	12	1	33
18	5	צפון - מערב	2	55	12	1	9
20	5	דרום - מזרח	3	86	12	1	25
21	5	דרום -מערב	5	120	14	2	37-8 (ע)
22	6	צפון - מערב	2	55	12	1	34
23	6	צפון - מערב	2	55	12	1	10
25	6	דרום - מזרח	3	86	12	1	26
26	6	דרום -מערב	5	120	14	2	38-9 (ע)
27	7	צפון - מערב	2	55	12	1	58
28	7	צפון - מערב	2	55	12	1	7
30	7	דרום - מזרח	3	86	12	1	31
31	7	דרום -מערב	5	120	14	1	57-19
34	8	דרום - מזרח	3	86	12	1	20
38	9	דרום - מזרח	3	86	12	1	19
42	10	דרום - מזרח	3	86	12	1	18
44	11	צפון - מערב	4	107	14	2	3,4
45	11	צפון -מזרח	5	119	14	2	55-17 (ע)
46	11	דרום - מזרח	3	86	12	1	17
47	11	דרום -מערב	5	120	14	2	97 ,96
48	12	צפון - מערב	4	107	14	1	43
50	12	דרום מזרח	3	87.39	14	1	59
56	14	צפון - מערב	4	107	14	1	42
57	14	צפון -מזרח	5	119	14	2	41-15 (ע)

17 דירות מגורים בבניין מספר 3 –

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

תיאור כללי של הדירות

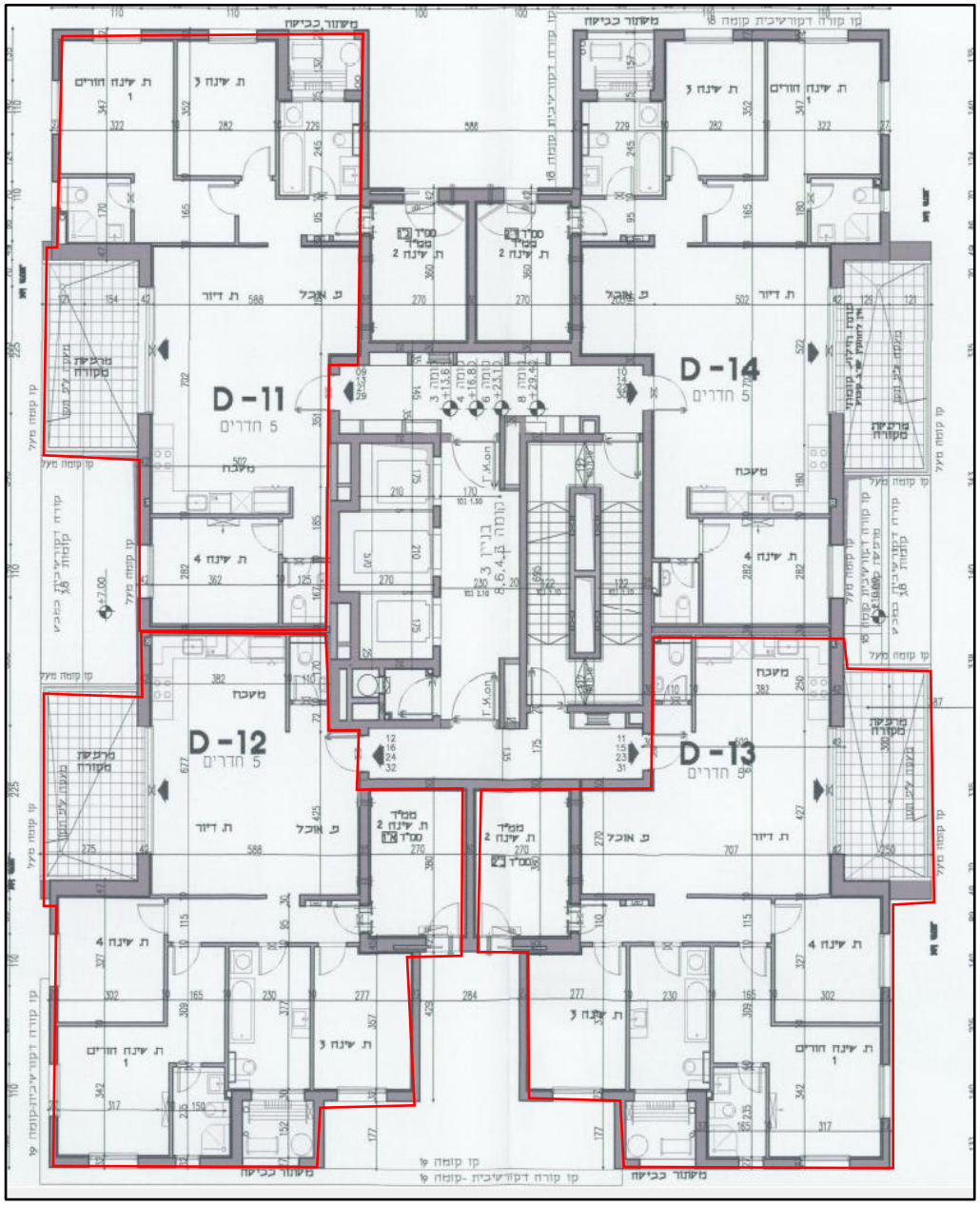
בחלוקה כללית לסלון ממנו יציאה למרפסת שמש, מטבח, חדרי רחצה הכוללים שירותים ואמבטיה, חדר שירותי אורחים, חדרי שינה בהתאם לתמהיל הדירות לרבות חדר מאסטר הכולל חדר שירותים ומקלחת צמודים וכן ממ"ד.

סטנדרט הבנייה והגמר:

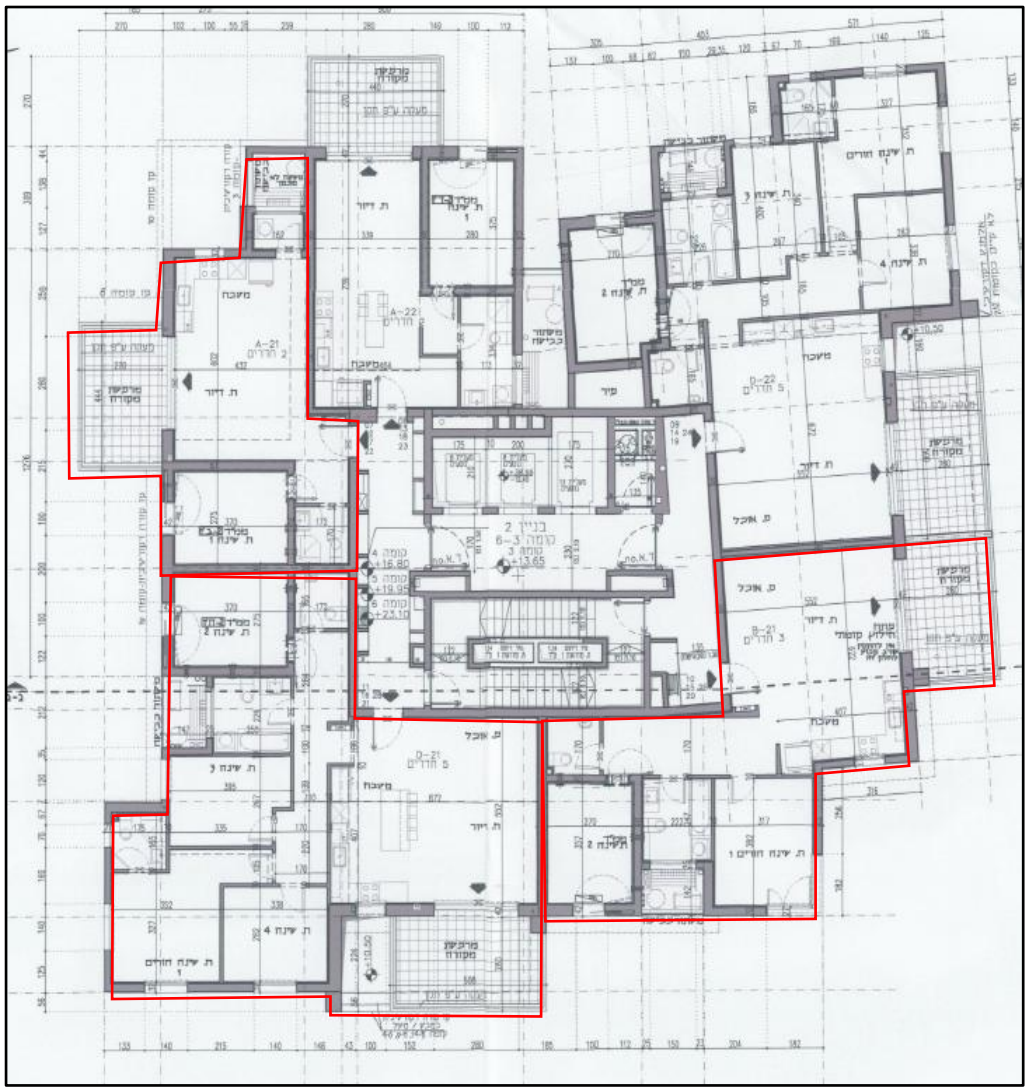
דלת בטחון בכניסה, דלתות ומשקופי עץ בחדרים, ריצוף גרניט פורצלן X6060, ריצוף אנטיסליפ וחיפוי קירות בגובה חלקי בחדרי רחצה, ריצוף אנטי סליפ במרפסות, מעקות זכוכית, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום עם תריסים חשמליים, תריס גלילה חשמלי בסלון, מטבח מאובזר הכולל ארונות מטבח תחתונים ועיליים ויחידת אי בחלק מהדירות,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

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

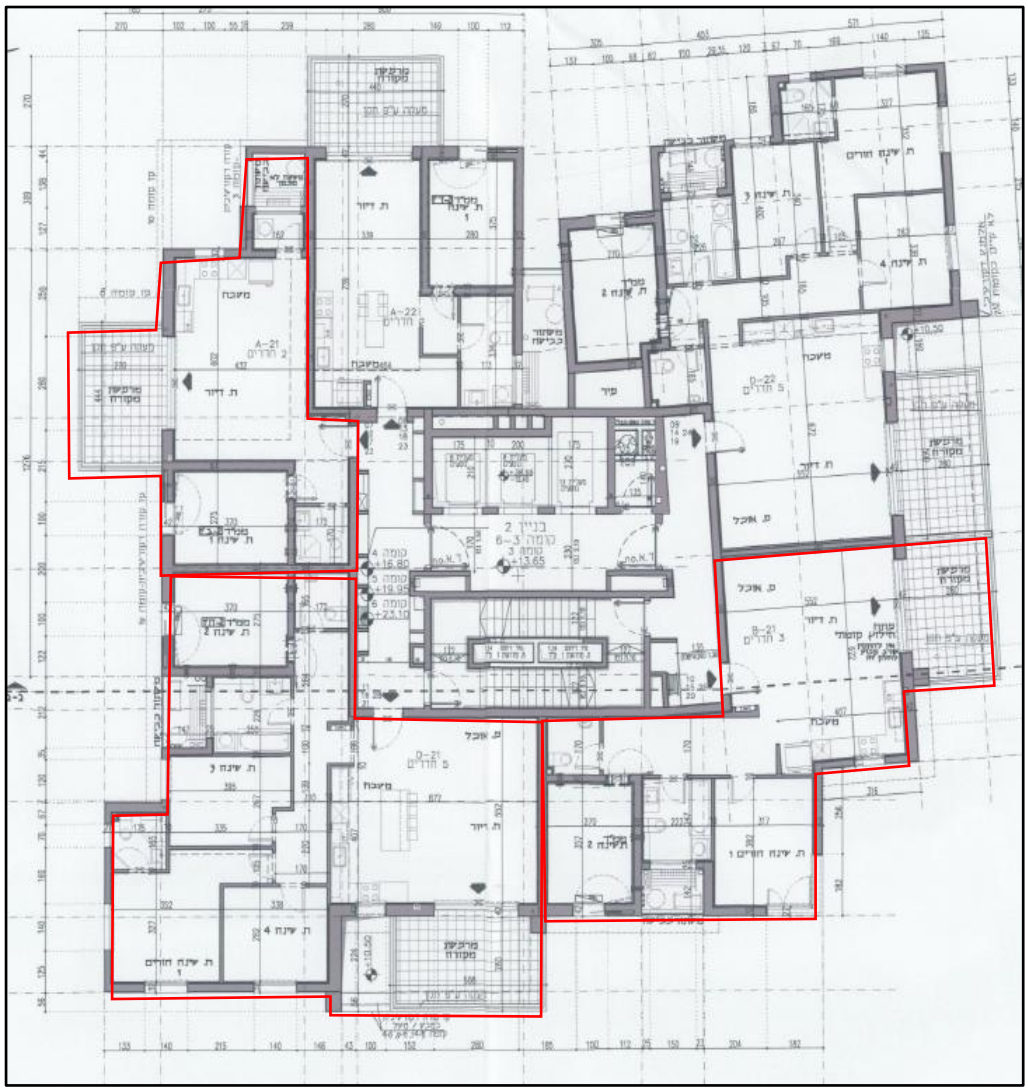
<u>תשריט קומות 3-4, 6, 8 בבניין מס' 3 (הדירות המסומנות מהוות חלק מנשוא חוות הדעת)</u>



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

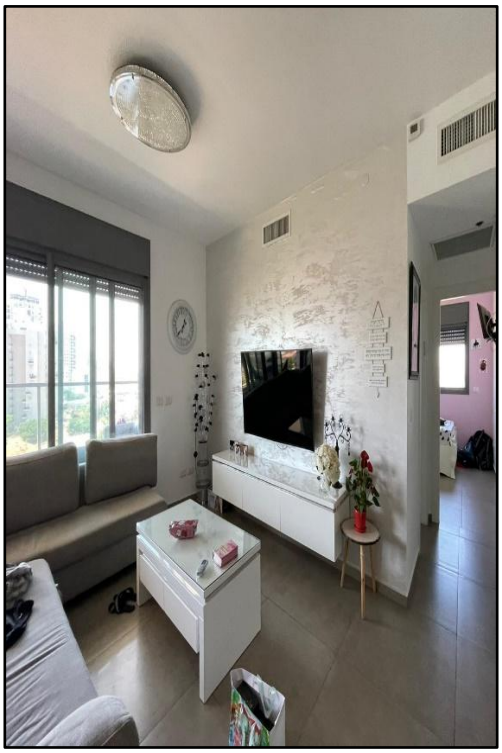


תשריט קומות 3-6 בבניין מס' 2 (הדירות המסומנות מהוות חלק מנשוא חוות הדעת)

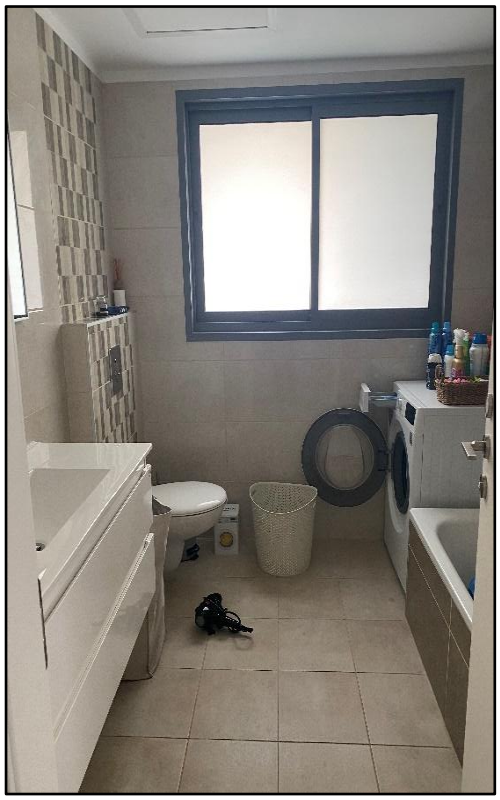


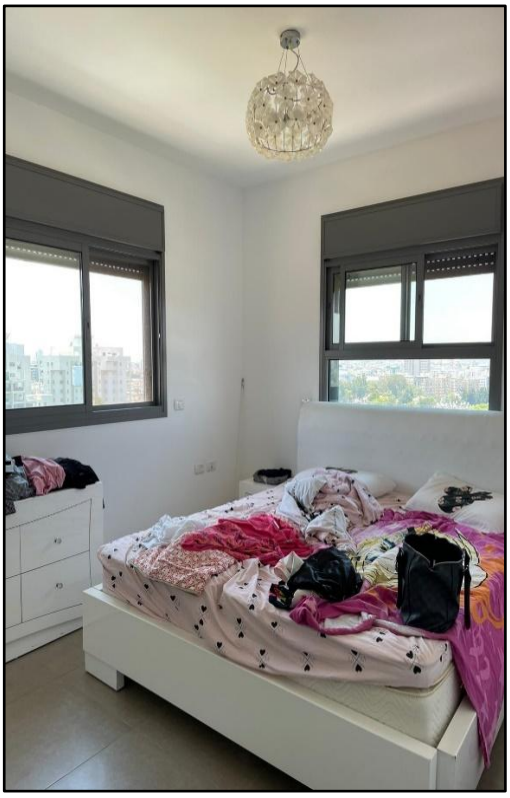
תמונות אופייניות:

<u>דירות המגורים</u>



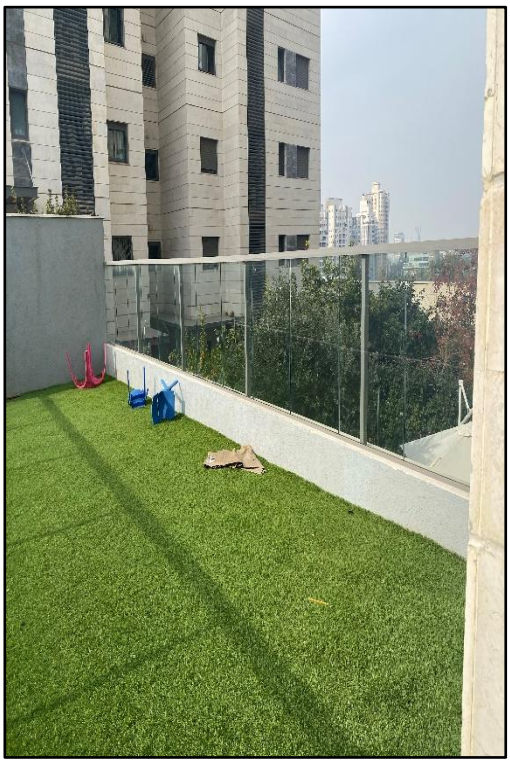




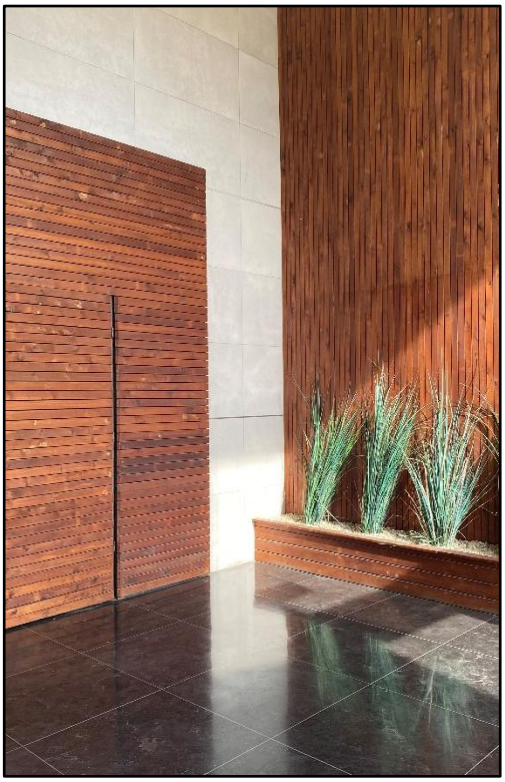


דירת גן





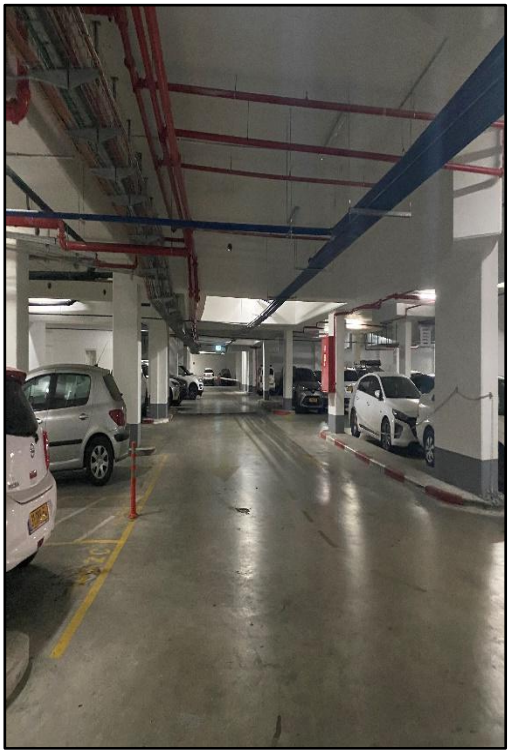
מבואה קומתית

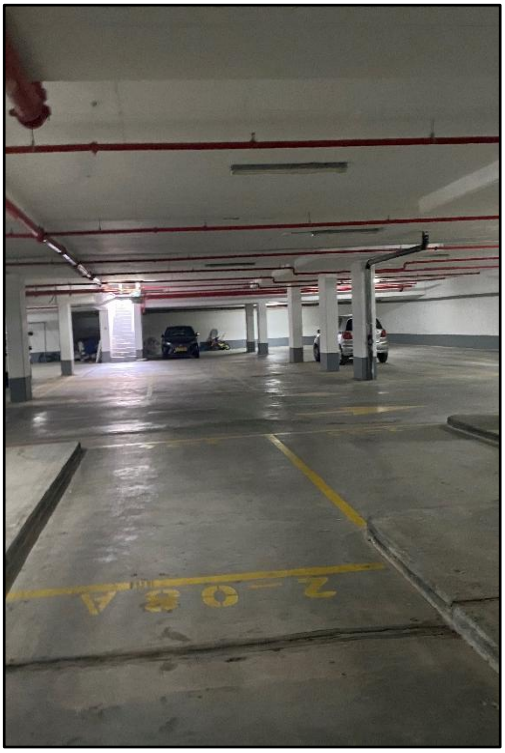


מעליות

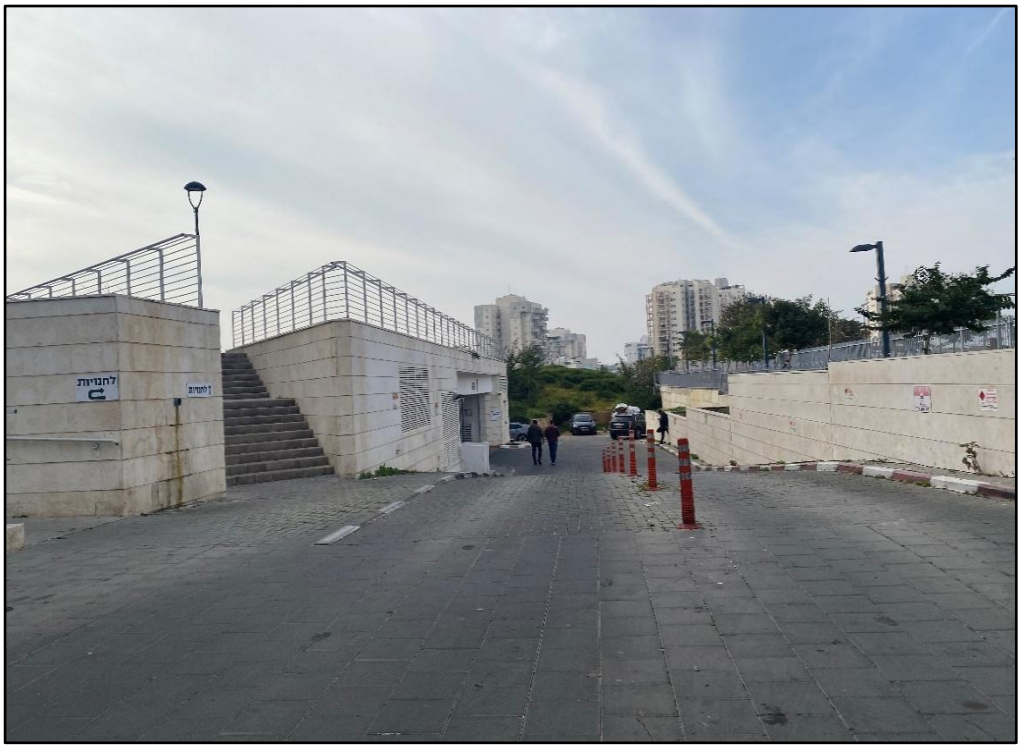


מרתפי חניה





כניסה לחניון התת קרקעי מרחוב הסיבים



2.5. רישוי

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

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

ריכוז שטחי הבניה לפרויקט בהתאם לטבלת השטחים שצורפה לתשריט ההיתר –

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

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

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

3. מצב משפטי

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

3.1 נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 7.7.2025:

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

<u>בעלויות:</u>

בעלים	החלק בנכס
ברנט אברהם	39055/1058316
ברנט הילה	39055/1058316
	39055/1587474
אפל שמואל	39055/3174948
זעירא דוד	39055/3174948
ברונר ישראל משה	15625/151188
ברונר יעקב	15625/151188
הריס רבקה	23433/2822176
הריס בן ציון	23433/2822176
פפויפר דבי	23433/2822176
פפויפר יהודה	23433/2822176
ברונר הינדה	23433/2822176
ברונר בנימין	23433/2822176
טריקוט נדין	23433/2822176
ברונר מרק	23433/2822176
פרנס שמשון	39055/453564
גוטפרוינד ברטה	39055/453564
ברונר רות	7811/151188
רייסדור טאוורס בע"מ	9575/25198

<u>הערות[1]</u>

- רשומה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 מתאריך 5.11.2013, לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעת שמואל, לזכות מעבר לציבור בתחום שטחי הקולנדות.
- רשומה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 מתאריך 19.5.2016, לטובת הוועדה

[1] הרלוונטיות לחוות הדעת בלבד.

המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל

- 61 הערות אזהרה לפי סעיף 126, מתאריכים 4-8.2.2018, 10.3.2022, 4.9.2024 ו - 8.5.2025 לטובת מגוריט ישראל בע"מ.
- רשומות 59[2] הערות אזהרה לפי סעיף 126 מתאריכים 11-19.3.2018 לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ ביחידות הבאות:

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

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

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

<u>זיקות הנאה</u>:

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>חכירות</u>

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

(1) חכירה בהתאם לתנאי השטר בתת קרקע בלבד.

<u>הערות</u>[3]

- רשומה הערה מתאריך 19.5.2016, על יעוד מקרקעין תקנה 27, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל.
- רשומות 34 הערות אזהרה לפי סעיף 126, מתאריכים 4-8.2.2019 ו – 4.9.2024, לטובת מגוריט ישראל בע״מ.
- רשומות 32 הערות אזהרה לפי סעיף 126, מתאריך 11-12.3.2018 לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע״מ.

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

[3] הרלוונטיות לחוות הדעת בלבד.

בניין 1 : 21, 37, 41, 44, 48, 49 – סה"כ 6.

בניין 2 : 8, 13, 15, 17, 18, 20, 23, 25, 28, 30, 34, 38, 42, 44, 46, 47 – סה"כ 16.

בניין 3 : 8 , 11 , 15 , 21 , 26 , 32 , 38 , 45 , 50 , 53 , 55, 58 – סה"כ 12.

זיקות הנאה :

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

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

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

3.2. הסכמי מכר – רצ"ב תמצית 12 הסכמי מכר שנחתמו בתאריכים 29.1.2018, 10.1.2022[4], 19.8.2024 ו – 30.4.2025 בין בעלי קרקע שונים (להלן: "המוכרים") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "הקונה" או "הרוכש"):

תאריך	שם המוכר	הממכר	התמורה
30.4.2025	שמואל אפל	בניין מס' 2 - דירה 50	₪ 2,550,000
19.8.2024	אורן ורונית דרורי	בניין מס' 2 - דירה 44	₪ 3,020,000
10.1.2022	רות טעמא ברונר	בניין מס' 3 - דירה 55	₪ 3,005,000
29.1.218	איטה (ברונר) הכהן	בניין מס' 1- דירות 31,48 בניין מס' 3- דירות 42,49,50	₪ 10,761,000
29.1.2018	ברנט אברהם והלה	בניין מס' 1- דירות 12,28 בניין מס' 2- דירות 8,17,18,21,34,38,42,46,47 בניין מס' 3- דירה 8	₪ 22,400,000
29.1.2018	גרוסנאס אברהם יהושע	בניין מס' 1- דירה 56 בניין מס' 3- דירות 38,58	₪ 6,332,000
29.1.2018	ברנט אברהם והילה (21.77%), פפויפר יהודה ודבי (78.23%)	בניין מס' 3- דירה 11	₪ 2,300,000
29.1.2018	מרי לסמן	בניין מס' 1- דירה 44 בניין מס' 2- דירות 22,26	₪ 5,758,000
29.1.2018	דופלט דבורה	בניין מס' 2- דירות 27,31 בניין מס' 3- דירה 45	₪ 5,777,000
29.1.2018	רפפורט אלי הנרי	בניין מס' 1- דירה 52 בניין מס' 2- דירה 16	₪ 4,413,000
29.1.2018	רכניצר אליהו אליעזר	23	₪ 2,308,000
29.1.2018	איטה (ברונר) הכהן, דופלט דבורה	45	₪ 2,351,000
29.1.2018	ברנט אברהם והילה (43.5%), שמשון פרנס, ברטה גוטפרוינד (56.5%)	27	₪ 2,380,000
29.1.2018	שמשון פרנס, ברטה גוטפרוינד	בניין מס' 1- דירות 15,21,32,37,41,49,57 בניין מס' 2- דירות 6,13,15,20,23,25,28,30,48,56,57 בניין מס' 3- דירות 15,19,21,23,26,27,32,53	₪ 53,600,000

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

<u>הוראות נוספות</u> :

- המוכרים הינם הבעלים הרשומים ביחד עם אחרים של חלקה 334 בגוש 6368, בגבעת

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

שמואל עליה הוקם פרויקט למגורים ומסחר, הכולל 3 בנייני מגורים (הידועים כבניינים מס' 1, 2 ו-3) מעל קומת שטחי מסחר וקומה טכנית, מעל קומות מרתף המיועדות, בין היתר, לחניה, אחסון, מתקנים טכניים וכיו"ב.

- במועד מסירת החזקה בממכר לרוכשת ובכפוף לתשלום מלוא התמורה למוכרים עפ"י ההסכם, מסבים המוכרים, לרוכשת, בהמחאה מוחלטת גמורה ובלתי חוזרת, את זכויותיהם כלפי היזם עפ"י הסכם הקומבינציה בקשר עם תיקון כל ליקוי, פגם ו/או נזק שיתגלו בממכר ומובהר, כי היזם יהא האחראי הבלעדי לתיקון ליקויים במהלך תקופות האחריות והבדק עפ"י חוק המכר (דירות), התשל"ג 1973.
- ידוע לקונה שהפרויקט טרם נרשם כבית משותף, וכי זכויותיה כבעלים בממכר זכויותיהם כלפי היזם עפ"י הסכם הקומבינציה בקשר עם תיקון כל ליקוי, פגם ו/או נזק שיתגלו בממכר ומובהר, כי היזם יהא האחראי הבלעדי לתיקון ליקויים במהלך תקופות האחריות והבדק עפ"י חוק המכר (דירות), התשל"ג 1973.
- ידוע לקונה שהפרויקט טרם נרשם כבית משותף, וכי זכויותיה כבעלים בממכר תירשמנה על שמה רק לאחר רישום הפרויקט כבית משותף ורישום כל אחת מהדירות הכלולות בממכר כיחידת רישום נפרדת בבית המשותף. ידוע לה כי עד לרישום הבית המשותף, ורישום כל אחת מהדירות הכלולות בממכר ע"ש בעליהן, יתנהל רישום הזכויות בפרויקט אצל היזם הפועל כמעין "חברה משכנת" לפרויקט.

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

- הערת אזהרה הרשומה לטובת היזם בגין הסכם קומבינציה. ניתנו למוכרים מכתבי החרגה מאת היזם, המאשרים כי תחולת הערת האזהרה הרשומה לטובת היזם כאמור, מוחרגת מהממכר, בהתאם למפורט בהם.
- הערות על יעוד המקרקעין לפי תקנה 27, לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל.
- זיקות הנאה בגין זכויות מעבר (חלקה כפופה וחלקה נהנית), כמפורט בנסח, וכן זיקה הנאה נוספות בגין זכויות מעבר הדדיות (בין מקרקעי הפרויקט לבין מקרקעי הפרויקט שיוקם במגרש 12, ככל שיוקם), בהתאם להסכמות בין הבעלים לבין היזם, לבין חברת חשמל וכן זיקות הנאה נוספות עפ"י התב"ע.
- התחייבות המוכרים (ביחד עם יתר הבעלים) כלפי העירייה, עפ"י הסכם החכירה.
- משכנתא ומשכון, מדרגה ראשונה, הרשומים לטובת בנק מזרחי על זכויות המוכרים במקרקעין ובממכר, בקשר עם הלוואה שהועמדה ע"י בנק מזרחי ליזם לצורך הקמת הפרויקט.

<u>מגרש 13</u> - מהווה את חלקה 336 בגוש 6368, שבבעלות עירייה גבעת שמואל, ממנו חכרו הבעלים (חלק עבור עצמם וחלק בנאמנות עבור "היזם") עפ"י הסכם חכירה מיום 19.8.2013

את שטח תת הקרקע במגרש, אשר בחלקים ממנו הוקם חלק מחניון הפרויקט, וחלקו האחר מיועד לשמש לצרכי חניון פרויקט שיוקם במגרש 12.

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

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

3.3. אישורים מעורכי הדין של הפרויקט

להלן תמצית אישורי זכויות מיום 13.8.2025, ממשרד גולדפרב גרוס זליגמן המאשר כי:

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

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

למען הסר ספק, אישור זה משקף את מצב הזכויות בדירה על פי המסמכים המצויים בתיק החברה בלבד, ואין החברה אחראית לפעולות אשר נעשו שלא באמצעותה. אישור זה אינו מייתר בדיקה בלשכת רישום המקרקעין ו/או רשם המשכונות ביחס לזכויות בעלי הזכות בדירה.

אין באישור זכויות זה כדי להוות אישור למצבו התכנוני של הדירה ולכל הקשור בו לרבות קיומם של היתרי בניה, חריגות בניה, הערות, צווים והליכים אחרים בנוגע למצב התכנוני, ואין החברה אחראית לבדיקות אלה.

אישור זה נכון ותקף ליום הוצאתו בלבד.

בנוסף נתקבלו אישורים / סטטוס לגבי רישום הזכויות של הדירות שנרכשו על ידי החברה בשנה האחרונה.

3.4. 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.

- בשנה החולפת התחלפו 6 שוכרים המהווים כ – 10% מסך השוכרים.

- נבדקו כל החוזים החדשים שנחתמו ונמצא תואמים למידע שהועבר.
- סה"כ ההכנסה השנתית מדמי שכירות הינה כ- 5,425,249 ₪. דמי השכירות מוצמדים למדד המחירים לצרכן ומתעדכנים מדי חודש (מדד שלילי לא יפחית מסכום דמי השכירות).
- בחוזים קיימות הוראות בדבר אי תחולת חוק הגנת הדייר.

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות המאושרות

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

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת –

4.2 תכנית ממ/30/3062

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6203 בתאריך 23.2.2011.

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

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

להלן עיקרי הוראות התכנית –

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

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

<u>ריכוז זכויות בניה</u>

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

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

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

(3) עבור חניה תת קרקעית בלבד.

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

הוראות נוספות -

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

מרתף - 2 קומות, עד גבול המגרשים.

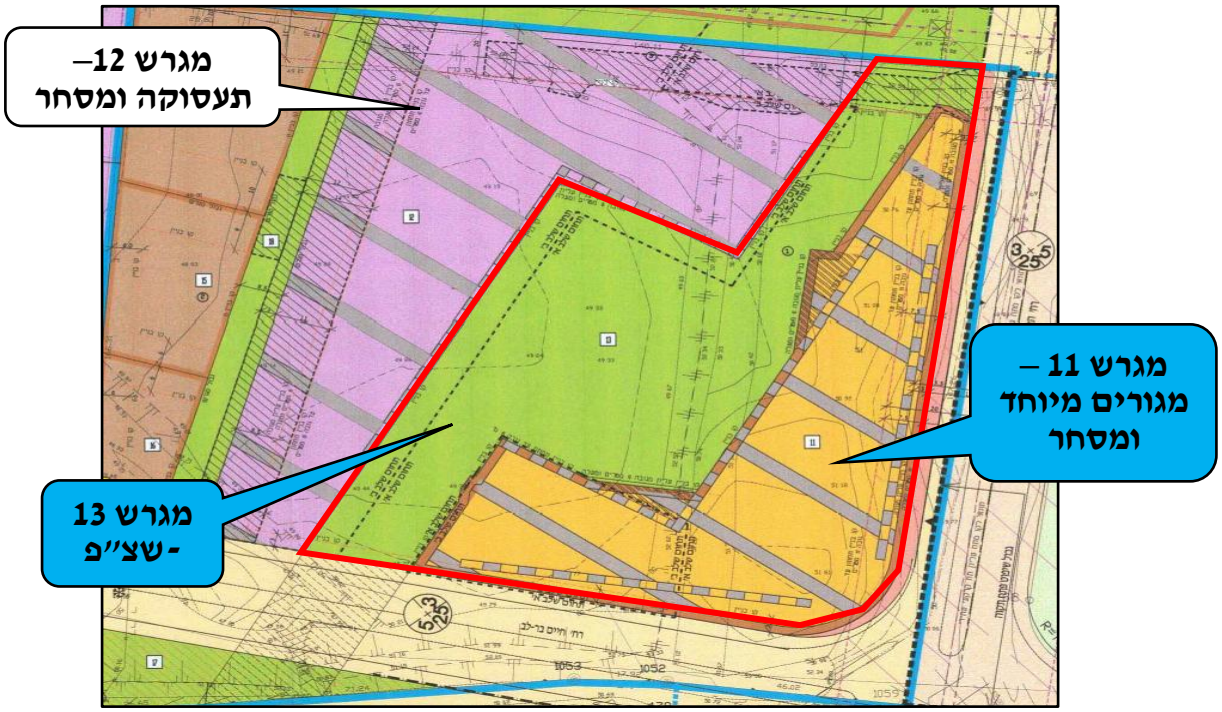
זיקת הנאה - באזורים המסומנים לזיקת הנאה וזכות מעבר לציבור תותר בניה עילית מ- 6 מ׳ ומעלה בלבד. באזור זה יחולו כל השימושים וההגבלות המתייחסות לשצ״פ המשמש ככיכר מרכזית.

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

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

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

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



4.3. 427-0419887 – תכנית מתאר כוללנית גבעת שמואל

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8734 בתאריך 10.3.2020.

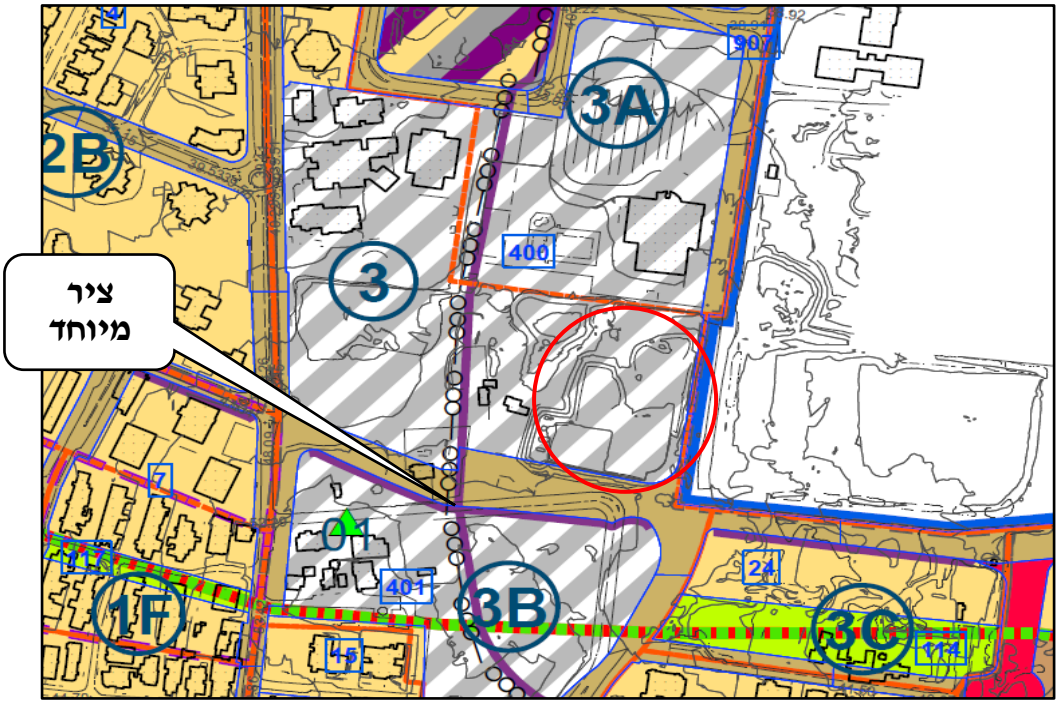
תכנית מתאר כוללנית לעיר המתווה מגמות ומסגרת תכנונית. הוראות התכנית הינן בגדר הנחיות לתכנון והן מותנות באישור תכנית מפורטת התואמת תכנית זו.

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

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

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

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



5. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

הנכס הנדון מהווה 61 דירות מגורים בפרויקט "מגדלי שיר".

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

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

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

6. גורמים ושיקולים

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

- מיקום הפרויקט בצפון מזרח גבעת שמואל.

  הסביבה מאופיינת בבנייה בבניה חדשה למגורים.

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

  הנכס מהווה 61 דירות מגורים המחולקות בין בנייני הפרויקט, להן צמודים מקומות חניה ומחסנים כפי שפורט לעיל.

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

  סטנדרט הבניה והגמר של דירות.

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

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

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

גבעת שמואל

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

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
(1) 30.4.2025	3	12	87	14	₪ 2,550,000	₪ 29,180
19.8.2024	4	11	104	14	₪ 3,020,000	₪ 29,038
18.1.2024	5	16	158	14	₪ 4,100,000	₪ 25,949
8.5.2023	4	14	104	14	₪ 3,200,000	₪ 30,769
10.5.2022	5	8	122	14	₪ 3,475,000	₪ 28,484
16.1.2022	5	14	120	14	₪ 2,920,000	₪ 24,333
10.1.2022	6	15	140	15	₪ 3,035,000	₪ 21,679
10.1.2022	5	18	160	75	₪ 4,877,000	₪ 30,481
10.1.2022	6	14	150	15	₪ 3,005,000	₪ 20,033
9.11.2021	2	4	50	10	₪ 1,300,000	₪ 26,000
15.10.2021	5	6	121	14	₪ 2,630,000	₪ 21,736
(2) 24.2.2021	2	1	66	91	₪ 1,870,000	₪ 28,394
(2) 17.3.2020	4	1	94	99	₪ 2,292,529	₪ 24,446
1.12.2019	5	13	121	14	₪ 2,500,000	₪ 20,661

(1) דירה ששנרכשה לאחרונה ע"י החברה, המהווה חלק מנשוא חוות הדעת וטרם דווחה באתר רשות המיסים. המידע בהתבסס על הסכם המכר.

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

<u>היצע בפרויקט</u>

- ברחוב הסיבים 48 מוצעת למכירה דירת גן בת 3 חדרים (דירת 2 חדרים שהוסבה ל – 3 חדרים), בקומה 1, בשטח של כ – 62 מ"ר, הכוללת חצר בשטח של כ – 95 מ"ר, פונה לכיון דרום – מזרח, כולל חניה פרטית ומחסן, בתמורה ל – 2,750,000 ₪.

שכונת רמת הדר הוותיקה

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

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

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
31.3.2025	5	7	122	15	₪ 3,844,309	₪ 31,511
23.3.2025	5	4	122	11	₪ 3,500,000	₪ 28,689
12.3.2025	4	7	93	12	₪ 3,259,809	₪ 35,052
12.3.2025	4	1	93	12	₪ 3,140,809	₪ 33,772
25.2.2025	4	5	93	12	₪ 3,282,809	₪ 35,299
30.1.2025	5	2	122	15	₪ 3,694,022	₪ 30,279
29.1.2025	4	8	93	12	₪ 3,250,309	₪ 34,950
26.12.2024	5	11	122	15	₪ 3,924,022	₪ 32,164
18.12.2024	5	6	122	15	₪ 3,719,022	₪ 30,484
18.12.2024	4	3	93	12	₪ 3,272,522	₪ 35,188
17.12.2024	5	8	122	15	₪ 3,864,022	₪ 31,672
12.11.2024	4	9	93	10	₪ 3,402,522	₪ 36,586
29.9.2024	4	2	93	10	₪ 3,277,522	₪ 35,242
26.9.2024	4	10	93	10	₪ 3,412,522	₪ 36,694
21.8.2024	6	19	177	?	₪ 6,845,522	₪ 38,675
18.8.2024	5	1	122	15	₪ 3,829,022	₪ 31,385
14.8.2024	4	12	93	10	₪ 2,995,252	₪ 32,207
14.8.2024	4	14	93	10	₪ 2,995,252	₪ 32,207
14.8.2024	4	14	93	10	₪ 2,995,252	₪ 32,207
14.8.2024	5	14	122	15	₪ 3,958,345	₪ 32,445
14.7.2024	4	11	93	10	₪ 3,431,087	₪ 36,893
14.7.2024	4	11	93	10	₪ 3,431,087	₪ 36,893
19.6.2024	5	4	122	15	₪ 3,469,022	₪ 28,435
18.6.2024	4	17	93	10	₪ 3,544,287	₪ 38,111
9.6.2024	5	12	122	15	₪ 3,905,037	₪ 32,009
2.6.2024	5	3	122	15	₪ 3,674,022	₪ 30,115
5.5.2024	4	8	93	10	₪ 3,292,522	₪ 35,403

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ״ר)	מרפסות (מ״ר)	מחיר העסקה	מחיר למ״ר
5.5.2024	4	8	93	10	₪ 3,292,522	₪ 35,403
21.4.2024	4	4	94	10	₪ 3,170,522	₪ 33,729
14.4.2024	5	5	122	15	₪ 3,749,022	₪ 30,730
28.3.2024	4	5	93	10	₪ 3,282,522	₪ 35,296
28.3.2024	4	1	93	10	₪ 3,292,522	₪ 35,403
25.3.2024	4	קרקע	93	10	₪ 3,220,287	₪ 34,627
10.3.2024	4	4	93	10	₪ 3,157,287	₪ 33,949
7.3.2024	5	5	122	15	₪ 3,721,287	₪ 30,502
7.3.2024	4	10	93	10	₪ 3,362,287	₪ 36,154
6.3.2024	5	7	122	15	₪ 3,771,287	₪ 30,912
4.3.2024	4	13	93	10	₪ 3,367,287	₪ 36,207
4.3.2024	4	15	93	10	₪ 3,407,287	₪ 36,637
4.3.2024	4	6	94	10	₪ 3,227,287	₪ 34,333
29.2.2024	5	קרקע	122	15	₪ 3,793,787	₪ 31,097
28.2.2024	4	12	93	10	₪ 3,377,287	₪ 36,315
26.2.2024	5	11	122	15	₪ 3,868,787	₪ 31,711
26.2.2024	5	16	122	15	₪ 3,911,287	₪ 32,060
25.2.2024	3	5	74	7	₪ 2,535,787	₪ 34,267
25.2.2024	3	1	75	7	₪ 2,615,786	₪ 34,877
19.2.2024	4	3	93	10	₪ 3,257,287	₪ 35,025
13.2.2024	5	2	122	15	₪ 3,598,787	₪ 29,498

פרויקט של חברת לוינשטיין – 'SYMBOL' גבעת שמואל, הכולל 2 בניינים - בניין בוטיק בן 9 קומות ומגדל בן 25 קומות הממוקם בסמיכות לפרויקט נשוא חוות הדעת.

להלן עסקאות מכר שנעשו במגדל (רחוב יצחק ויטנברג - גו״ח 6392/339):

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ״ר)	מרפסות (מ״ר)	מחיר העסקה	מחיר למ״ר
24.6.2025	5	2	125		₪ 4,028,346	₪ 32,227
5.6.2025	4	3	100		₪ 3,261,168	₪ 32,612
21.5.2025	4	2	100		₪ 3,208,523	₪ 32,085
18.5.2025	4	3	101		₪ 3,380,631	₪ 33,472
6.5.2025	3	2	77		₪ 2,851,578	₪ 37,033

(*) לא ידוע מה שטח המרפסת, לא אותר היתר הבניה לפרויקט בתיק הבניין.



שכונת רמת דקלים

ממוקמת בחלקה הצפון מערבי של העיר גבעת שמואל, בסמוך לכביש 4, ובסמיכות לפרויקט נשוא חוות הדעת. להלן עסקאות מכר לדירות מגורים בבניינים שנבנו בעשור האחרון:

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
6368/294	הזיתים 94	10.3.2025	5	7	117	12	₪ 3,400,000	₪ 29,060
		3.2.2025	5	1	117	12	₪ 3,205,000	₪ 27,393
		19.12.2024	6	14	137	14	₪ 3,940,000	₪ 28,759
		3.11.2024	5	1	117	12	₪ 3,250,000	₪ 27,778
		25.4.2024	4	2	105	12	₪ 3,070,000	₪ 29,238
		13.5.2024	6	15	134	14	₪ 3,758,000	₪ 28,045
		4.4.2024	4	7	107	12	₪ 2,925,000	₪ 27,336
6368/297	סמ' קורדובה 86	15.1.2025	4	7	113	13	₪ 3,400,000	₪ 30,088
		15.5.2024	5	3	112	18	₪ 3,200,000	₪ 28,571
6368/293	אהרון 92	23.12.2024	6	12	148	12	₪ 4,230,000	₪ 28,581
6368/296	הזיתים 90	25.10.2024	4	2	88	9	₪ 2,900,000	₪ 32,955

שכונת רמת הדר החדשה

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

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
6369/326	יצחק שמיר 11	12.6.2025	5	7	128	13	₪ 3,590,000	₪ 28,047
		28.5.2025	3	11	82	16	₪ 2,900,000	₪ 35,366
		28.5.2025	4	11	109	17	₪ 3,360,000	₪ 30,826
		4.5.2025	5	9	128	13	₪ 3,640,000	₪ 28,438
		11.3.2025	5	4	128	13	₪ 3,495,000	₪ 27,305
		9.3.2025	3	10	82	16	₪ 2,900,000	₪ 35,366
		9.3.2025	5	6	128	13	₪ 3,575,000	₪ 27,930
		9.3.2025	4	10	109	17	₪ 3,355,000	₪ 30,780
		9.3.2025	3	4	82	16	₪ 2,820,000	₪ 34,390

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
6369/326	יצחק שמיר 11	11.2.2025	5	1	128	13	₪ 3,500,000	₪ 27,344
		15.1.2025	4	6	109	17	₪ 3,280,000	₪ 30,092
		15.1.2025	3	5	82	16	₪ 2,805,000	₪ 34,207
		15.1.2025	3	8	82	16	₪ 2,860,000	₪ 34,878
		15.1.2025	3	3	82	16	₪ 2,785,000	₪ 33,963
		15.1.2025	4	1	109	17	₪ 3,095,000	₪ 28,394
		15.1.2025	3	1	82	16	₪ 2,905,000	₪ 35,427
6369/332	אמנון ליפקין 12	3.6.2025	6	12	140	20	₪ 4,500,000	₪ 32,143
		27.5.2025	5	14	126	15	₪ 3,920,000	₪ 31,111
		19.5.2025	4	18	102	12	₪ 3,550,000	₪ 34,804
		29.4.2025	5	19	126	15	₪ 4,000,000	₪ 31,746
		31.12.2024	4	19	102	12	₪ 3,650,000	₪ 35,784
		30.12.2024	6	9	140	20	₪ 4,500,000	₪ 32,143
		14.11.2024	6	16	140	20	₪ 4,580,000	₪ 32,714
		10.11.2024	4	17	102	12	₪ 3,506,000	₪ 34,373
		4.8.2024	6	8	140	20	₪ 4,436,287	₪ 31,688
6369/338	אמנון ליפקיו 2	7.5.2025	6	4	143	12	₪ 4,026,000	₪ 28,154
		28.4.2025	5	12	127	15	₪ 3,750,000	₪ 29,528
		7.4.2025	6	13	143	15	₪ 4,250,000	₪ 29,720
		7.4.2025	6	16	143	15	₪ 4,220,000	₪ 29,510
		31.3.2025	5	15	127	15	₪ 3,720,000	₪ 29,291
		30.3.2025	5	12	127	15	₪ 3,650,000	₪ 28,740
		30.3.2025	5	13	127	15	₪ 3,670,000	₪ 28,898
		27.3.2025	5	13	127	15	₪ 3,790,000	₪ 29,843
		20.3.2025	5	19	164	41	₪ 6,016,949	₪ 36,689
		13.3.2025	6	18	143	15	₪ 4,260,000	₪ 29,790
		26.2.2025	6	4	143	15	₪ 4,110,000	₪ 28,741
		26.2.2025	4	1	127	15	₪ 3,440,000	₪ 27,087
		25.2.2025	6	3	143	15	₪ 4,100,000	₪ 28,671
		20.2.2025	6	14	143	15	₪ 4,265,000	₪ 29,825
		31.12.2024	6	17	143	15	₪ 4,200,000	₪ 29,371
		8.12.2024	6	10	143	12	₪ 4,000,000	₪ 27,972
		8.12.2024	6	10	143	12	₪ 4,230,000	₪ 29,580
		29.11.2024	6	13	143	12	₪ 4,160,000	₪ 29,091
		27.11.2024	5	11	127	15	₪ 3,610,000	₪ 28,425
		30.9.2024	2	2	51	11	₪ 1,910,000	₪ 37,451

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
6369/318	יצחק שמיר 5	9.4.2025	4	19	103	12	₪ 3,226,810	₪ 31,328
		30.12.2024	5	5	128	14	₪ 3,610,000	₪ 28,203
		5.12.2024	5	17	130	12	₪ 3,596,523	₪ 27,666
		10.9.2024	5	11	130	12	₪ 3,546,523	₪ 27,281
		28.8.2024	4	18	106	10	₪ 3,256,523	₪ 30,722
		25.6.2024	4	17	103	10	₪ 3,256,523	₪ 31,617
		16.6.2024	4	15	107	12	₪ 3,306,523	₪ 30,902
6369/324	יצחק שמיר 7	28.1.2025	5	8	135	17	₪ 3,650,000	₪ 27,037
6369/317	יצחק שמיר 3	13.1.2025	4	19	116	30	₪ 3,522,000	₪ 30,362
		19.11.2024	4	19	114	30	₪ 3,490,000	₪ 30,614
		31.7.2024	4	20	116	15	₪ 3,335,000	₪ 28,750
6369/319	יצחק שמיר 1	19.12.2024	5	12	137	15	₪ 3,700,000	₪ 27,007
		24.11.2024	5	13	127	15	₪ 3,770,000	₪ 29,685
		19.9.2024	5	14	138	15	₪ 3,650,000	₪ 26,449
		15.9.2024	4	7	112	15	₪ 3,420,000	₪ 30,536
		8.9.2024	5	9	138	15	₪ 3,609,999	₪ 26,159
		25.7.2024	5	16	128	15	₪ 3,650,000	₪ 28,516
		18.7.2024	5	16	128	15	₪ 3,800,000	₪ 29,688
		15.7.2024	5	13	138	15	₪ 3,740,000	₪ 27,101
		17.6.2024	3	5	80	12	₪ 2,830,000	₪ 35,375

<u>פתח תקווה</u>

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

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

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
6393	שאול	30.12.2024	5	1	183	202	₪ 5,850,000	₪ 31,967
/329	חרנם 3	25.12.2024	6	7	141	13	₪ 3,835,000	₪ 27,199
		25.12.2024	5	11	120	12	₪ 3,690,000	₪ 30,750
		12.12.2024	5	קרקע	151	107	₪ 4,950,000	₪ 32,781
		25.8.2024	6	4	141	14	₪ 3,677,000	₪ 26,078
		1.8.2024	5	9	120	12	₪ 3,566,000	₪ 29,717
		21.7.2024	6	3	143	15	₪ 3,725,000	₪ 26,049
		18.7.2024	5	15	148	57	₪ 5,300,000	₪ 35,811
		17.7.2024	6	2	143	12	₪ 1,668,500	₪ 11,668
		19.6.2024	6	9	143	15	₪ 3,795,000	₪ 26,538
		10.6.2024	6	13	148	128	₪ 4,980,000	₪ 33,649
		16.5.2024	5	7	121	12	₪ 3,490,000	₪ 28,843
		6.5.2024	6	8	143	12	₪ 3,725,000	₪ 26,049
		21.4.2024	6	6	143	15	₪ 3,740,000	₪ 26,154
		14.3.2024	6	11	143	15	₪ 3,830,000	₪ 26,783
		26.2.2024	6	10	143	11	₪ 3,765,000	₪ 26,329
		11.2.2024	5	8	121	12	₪ 3,510,000	₪ 29,008
		8.2.2024	6	5	143	12	₪ 3,710,000	₪ 25,944
		1.2.2024	6	12	141	14	₪ 3,850,000	₪ 27,305
		16.1.2024	5	3	121	12	₪ 3,450,000	₪ 28,512
		10.1.2024	5	5	121	12	₪ 3,450,000	₪ 28,512

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

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
6393	שחם 40	29.5.2025	5	4	129	15	₪ 3,409,610	₪ 26,431
/385		30.3.2025	4	12	104	12	₪ 3,259,050	₪ 31,337
		30.1.2025	5	11	129	15	₪ 3,639,610	₪ 28,214
		17.12.2024	6	1	143	17	₪ 3,539,883	₪ 24,754
		28.11.2024	5	1	129	15	₪ 3,339,323	₪ 25,886
		23.9.2024	6	3	143	17	₪ 3,646,883	₪ 25,503
		21.8.2024	6	9	143	17	₪ 3,769,883	₪ 26,363
		15.8.2024	5	10	130	15	₪ 3,589,323	₪ 27,610
		4.8.2024	6	8	143	17	₪ 3,706,883	₪ 25,922
		30.7.2024	5	6	129	15	₪ 3,489,323	₪ 27,049
		30.6.2024	4	6	102	12	₪ 3,078,763	₪ 30,184
		30.6.2024	5	5	130	15	₪ 3,492,323	₪ 26,864
		26.6.2024	6	7	143	17	₪ 3,687,883	₪ 25,789
		2.6.2024	6	10	143	17	₪ 3,709,883	₪ 25,943
		30.4.2024	5	9	129	15	₪ 3,609,323	₪ 27,979
		18.4.2024	5	8	129	15	₪ 3,509,323	₪ 27,204
		10.4.2024	4	7	102	12	₪ 3,073,528	₪ 30,133
		4.4.2024	5	9	129	15	₪ 3,559,088	₪ 27,590
		31.1.2024	4	9	104	12	₪ 3,264,088	₪ 31,385
		16.1.2024	4	10	104	12	₪ 3,173,528	₪ 30,515
		7.1.2024	4	5	104	12	₪ 3,050,000	₪ 29,327

8. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

מס' חדרים	שטח דירה במ"ר	שווי למ"ר
2	55	₪ 37,000
3	86-87	₪ 32,250
4	101-104	₪ 28,500
5	117-121	₪ 28,250
6	148	₪ 27,000

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

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

<u>16 דירות מגורים בבניין 1</u>

מס' דירה	קומה	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
12	3	דרום - מערב	5	121	14	2	₪ 3,420,000
15	4	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 3,440,000
21	6	צפון - מערב	5	117	14	2	₪ 3,370,000
23	6	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 3,480,000
27	7	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 3,500,000
28	7	דרום -מערב	5	121	14	2	₪ 3,500,000
31	8	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 3,520,000
32	8	דרום -מערב	5	121	14	2	₪ 3,520,000
37	10	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 3,020,000
41	11	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 3,080,000
44	11	דרום -מערב	4	104	14	1	₪ 3,160,000
48	12	דרום -מערב	4	104	14	1	₪ 3,190,000
49	13	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 3,130,000
52	13	דרום -מערב	4	104	14	1	₪ 3,210,000
56	14	דרום -מערב	4	104	14	1	₪ 3,240,000
57	15	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 3,180,000

28 דירות מגורים בבניין 2

מס' דירה	קומה	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
6	2	דרום -מערב	5	121	62	2	₪ 4,080,000
8	3	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 2,040,000
13	4	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 2,050,000
15	4	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,790,000
16	4	דרום -מערב	5	120	14	2	₪ 3,410,000
17	5	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 2,070,000
18	5	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 2,070,000
20	5	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,800,000
21	5	דרום -מערב	5	120	14	2	₪ 3,430,000
22	6	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 2,080,000
23	6	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 2,080,000
25	6	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,820,000
26	6	דרום -מערב	5	120	14	2	₪ 3,450,000
27	7	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 2,100,000
28	7	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 2,100,000
30	7	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,830,000
31	7	דרום -מערב	5	120	14	1	₪ 3,470,000
34	8	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,850,000
38	9	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,860,000
42	10	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,880,000
44	11	צפון - מערב	4	107	14	2	₪ 3,250,000
45	11	צפון -מזרח	5	119	14	2	₪ 3,560,000
46	11	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,930,000
47	11	דרום -מערב	5	120	14	2	₪ 3,590,000
48	12	צפון - מערב	4	107	14	1	₪ 3,270,000
50	12	דרום מזרח	3	87	14	1	₪ 3,000,000
56	14	צפון - מערב	4	107	14	1	₪ 3,320,000
57	14	צפון -מזרח	5	119	14	2	₪ 3,640,000

17 דירות מגורים בבניין 3

מס' דירה	קומה	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
8	2	דרום -מערב	5	119	14	2	₪ 3,360,000
11	3	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 3,420,000
15	4	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 3,440,000
19	5	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 3,460,000
21	6	צפון - מערב	5	117	14	2	₪ 3,370,000
23	6	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 3,480,000
26	7	צפון -מזרח	5	121	14	2	₪ 3,500,000
27	7	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 3,500,000
32	8	דרום -מערב	5	119	14	2	₪ 3,460,000
38	10	צפון -מזרח	4	104	14	1	₪ 3,100,000
42	11	צפון -מזרח	4	104	14	1	₪ 3,160,000
45	12	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 3,100,000
49	13	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 3,130,000
50	13	צפון -מזרח	4	104	14	1	₪ 3,210,000
53	14	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 3,150,000
55	14	דרום - מזרח	6	148	15	2	₪ 4,380,000
58	15	צפון -מזרח	4	104	14	1	₪ 3,260,000
סה"כ				**6,227**	**871**	**87**	**₪ 191,260,000**

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%
₪ 29,177	**₪ 30,713**	**₪ 32,248**
₪ 181,700,000	**₪ 191,260,000**	₪ 200,820,000

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 **191,260,000** ₪.

הערות:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.6.2025.

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

10. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך בשלוש השנים האחרונות על ידי הח"מ, כמפורט להלן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
31.12.2024 (1)	דוחות כספיים	193,640,000 ₪
31.12.2023	דוחות כספיים	185,550,000 ₪
31.12.2022	דוחות כספיים	182,770,000 ₪
30.6.2022	דוחות כספיים	164,420,000 ₪

(1) הערכת השווי כוללת 60 יח"ד למועד 31.12.2024. בתאריך 30.4.2025 נרכשה דירה נוספת.

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.6.2025 בשווי של 196,744,000 ₪.

ג. שינויים ביחס להערכת השווי הקודמת – נרכשו שתי דירות חדשות בפרויקט.

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

תאריך : 31 באוגוסט, 2025
סימוכין : 20435

חוות דעת שמאית מקיפה

31 דירות מגורים

"Uptown tower"

גוש 7129 חלקה 134

רחוב הרב יצחק ניסנבאום 37

<u>בת ים</u>

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

תוכן עניינים :

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים 3
2. פרטי הנכס - כללי 5
3. להלן פרטי היחידות הנישומות 6
4. תיאור הנכס והסביבה 7
5. מצב התכנוני 15
6. רישוי 19
7. מצב משפטי 24
8. עקרונות, גורמים ושיקולים 27
9. נתוני השוואה רלוונטיים לאומדן השווי 28
10. תחשיבי שומה 32
11. ניתוח רגישות 33
12. נתונים נוספים 33
13. השומה 34

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ
א.ג.נ,

חוות דעת שמאית מקיפה

31 דירות מגורים
גוש 7129 חלקה 134
<u>רחוב הרב יצחק ניסנבאום 37, בת ים</u>

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

1.1. מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה

התבקשנו על ידי מר עוז אהוד[1] בשם חברת מגוריט קרן ריט למגורים (להלן "מזמין חוות הדעת"), להעריך את שווי ההוגן של הנכס הנדון.
חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי מקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית) ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס - כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן (IFRS13).
הננו נותנים בזאת את הסכמתנו כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה.

המועד הקובע לשומה[2] - 30/06/2025.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן: המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה מרצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.
ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין.

לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזאת את הסכמתנו לחברה, כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו לצרף, 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.

[1] סמנכ"ל הכספים של החברה.
[2] לשם הכנת חוות הדעת ערך שמאי המקרקעין יואב נמני ביקור בנכס בסביבתו ביום 17/07/2025.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

1.2. גילוי פרטים

הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
אני מסכימה כי חוות דעתי זו תיכלל ו/או תאוזכר בספרי החברה.

במסגרת ההתקשרות ולצורך עריכת חוות הדעת, התקבל כתב שיפוי ממזמין חוות הדעת מיום 21/08/2025, המוגבל לשיפוי המותר לפי עמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.

1.3. אלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי

משרד אודלס קינן בע"מ עוסק בהערכות שווי לנכסי מקרקעין.

הערכת השווי נערכה ע"י מר עפר אודלס ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

- בוגר B.A בניהול וסוציולוגיה במכללה למנהל.
- בוגר לימודי תעודה בחוג לשמאות וניהול מקרקעין במכללה למנהל.
- שמאי מקרקעין מוסמך רישיון מס' 782 מטעם משרד המשפטים.
- משנת 2003 הנני עוסק בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 2005 כשמאי מקרקעין.
- שותף ובעלים במשרד אודלס קינן בע"מ.

1.4. יחסי תלות ושכ"ט

מעריך השווי ומשרד אודלס קינן בע"מ (לרבות השותפים, נושאי משרה ובעלי השליטה בה) מצהירים בזאת כי הם לא נמצאים בניגוד עניינים עם עבודתם עבור מזמין העבודה, כי אין להם עניין אישי במקרקעין נשוא עבודתם וכי אין להם עניין אישי או תלות (לרבות על פי עמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך) עם מזמין חוות הדעת או חברות קשורות או מוחזקות שלהן ו/או בבעלי השליטה במי מהן או תאגידים בשליטתם ו/או בניירות ערך של מי מהגורמים האמורים וכי לא עבדו עם מי מהגורמים האמורים.
כן מצהיר מעריך השווי כי לא קיימת כל תלות בין תוצאות חוות הדעת לתנאי ההתקשרות עם מזמין חוות הדעת לרבות אי התניית שכר הטרחה בתוצאות חוות הדעת.

1.5. הסתמכות על מומחים ויועצים

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.
חוות הדעת אינה מבוססת על נתונים, הנחות ותחזיות שנמסרו ע"י החברה.

1.6. מסמכים שהועברו ע"י החברה, עליהם התבססנו בחו"ד זו

- ✓ הסכמי רכישה
- ✓ טבלת מסכמת לדמי השכירות המתקבלים מיח"ד הנישומות.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

1.7. הערכות קודמות

לא בוצעו חוות דעת קודמות לנכס זה במשרדנו.

2. פרטי הנכס - כללי

גוש	7129
חלקה	134
שטח חלקה רשום[3]	6,848 מ״ר
מהות הנכס	מלאי יחידות שטרם נמכר הכולל: 31 דירות מגורים. לכל דירה הצמדה של חניה ומחסן
כתובת	רחוב הרב יצחק ניסנבאום 37, בת ים
שטח נישום	כמפורט בסעיף 3
זכויות	זכות בעלות

[3] בהתאם לנסח רישום מקרקעין.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

3. להלן פרטי היחידות הנישומות

תיאור היחידות הנישומות[4]	זיהוי היחידות		שטח בנוי נישום	
	מס' יח"ד	קומה	שטח היחידה	שטח מרפסת
	94	24	119 מ"ר	26 מ"ר
	100	25	105 מ"ר	32 מ"ר
	111	28	119 מ"ר	26 מ"ר
	112		119 מ"ר	26 מ"ר
	115	29	105 מ"ר	32 מ"ר
	116		105 מ"ר	32 מ"ר
	125	32	119 מ"ר	26 מ"ר
	126		119 מ"ר	26 מ"ר
	127		119 מ"ר	26 מ"ר
	131	33	105 מ"ר	32 מ"ר
	132		105 מ"ר	32 מ"ר
	141	36	119 מ"ר	26 מ"ר
	142		119 מ"ר	26 מ"ר
	143		119 מ"ר	26 מ"ר
	146	37	105 מ"ר	32 מ"ר
	147		105 מ"ר	32 מ"ר
	148		105 מ"ר	32 מ"ר
	149	38	105 מ"ר	22 מ"ר
	151		105 מ"ר	22 מ"ר
	152		105 מ"ר	22 מ"ר
	153	39	105 מ"ר	22 מ"ר
	156		105 מ"ר	22 מ"ר
	161	41	105 מ"ר	32 מ"ר
	163		105 מ"ר	32 מ"ר
	164		105 מ"ר	32 מ"ר
	165	42	105 מ"ר	22 מ"ר
	166		105 מ"ר	22 מ"ר
	167		105 מ"ר	22 מ"ר
	168		105 מ"ר	22 מ"ר
	169	43	105 מ"ר	22 מ"ר
	170		105 מ"ר	22 מ"ר

[4] בהתאם לתשריט היתר הבניה ותשריט המכר.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

4. תיאור הנכס והסביבה

4.1. תיאור הסביבה

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה 31 דירות, בבניין מגורים אשר ממוקם ברחוב הרב יצחק ניסנבאום 37, בחלק המרכזי של העיר בת ים.

בת ים היא עיר במחוז תל אביב, השוכנת לחוף הים התיכון.
מיקומה של העיר בת ים כאחת מערי הלוויין של תל אביב והסמיכות שלה לעורקי תנועה ארציים ראשיים והעובדה שהיא נהנית מחשיפה לרצועת חוף הים, גרמו בשנים האחרונות לעלייה ברמת הביקוש לדירות מגורים ולנכסי נדל"ן בעיר.

בשנים האחרונות, ניכר כי העיר בת-ים עוברת תהליכי התחדשות עירונית.
בוצעו בעיר עבודות תשתית נרחבות לרבות בניית טיילת חדשה לאורך רצועת החוף. קיימת בעיר תנופת בניה, בעיקר בחלק המערבי, כאשר נבנו לאורך רצועת החוף ובסמוך לה מספר גדול של מגדלי מגורים.

להלן גבולות האזור בו ממקום הפרויקט נשוא חוות הדעת:

מצפון	שדרות יוספטל גיורא.
ממזרח	רחוב הרב יצחק ניסנבאום.
ממערב	רחוב אהוד קינמון.
מדרום	רחוב כ"ט בנובמבר.

סביבת הפרויקט, מהווה אזור מגורים המתאפיין בבניה רוויה ותיקה לצד בניה חדשה הכוללת בנייני מגורים בני 4-10 קומות.

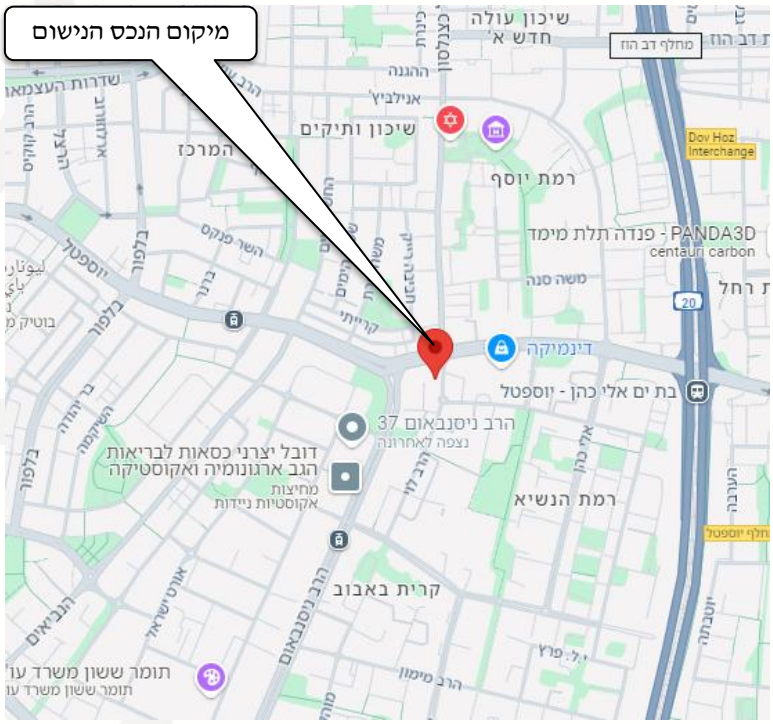
בקרבת הפרויקט נשוא חו"ד עובר הקו האדום של הרכבת הקלה. הקו אדום מחבר בין חמשת הערים: פתח תקווה, בני ברק, רמת גן, תל אביב - יפו ובת ים, במסלול שאורכו כ- 24 ק"מ ולו 34 תחנות. תחנת "כ"ט בנובמבר" הינה התחנה הקרובה ביותר לפרויקט נשוא חו"ד המצויה במרחק של כ- 200 מ' (בקו אווירי).

רחוב הרב לוי ניסנבאום הינו רחוב ראשי ודו סיטרי לתנועה.
מוצאו של הרחוב בצפון מרחוב יוספטל וסיומו ברחוב הקוממיות.
חלקת הפרויקט ממוקמת בחלק הצפוני של הרחוב, בפאה המערבית שלו.

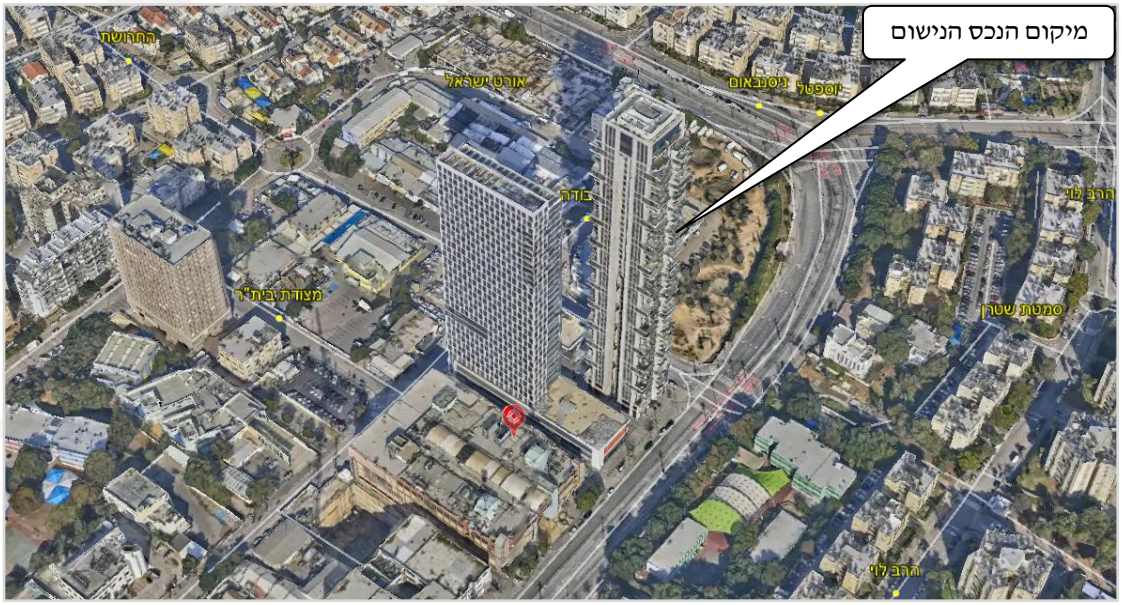
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות מרצפות, תאורת רחוב וגינות ציבוריות.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

להלן מיקום הנכס במרקם הסביבתי שלו[5]



להלן תצלום אוויר מהסביבה הקרובה לנכס הנישום[6]



[5] מאתר גוגל מפות.
[6] מאתר סימפלקס.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

4.2. תיאור החלקה

הקרקע שעליה בנוי הנכס הנישום, ידועה כחלקה מס׳ 134 בגוש 7129.
השטח הרשום של החלקה הנו 6,848 מ״ר.

פני הקרקע של החלקה מישוריים, מידותיה כדלקמן:

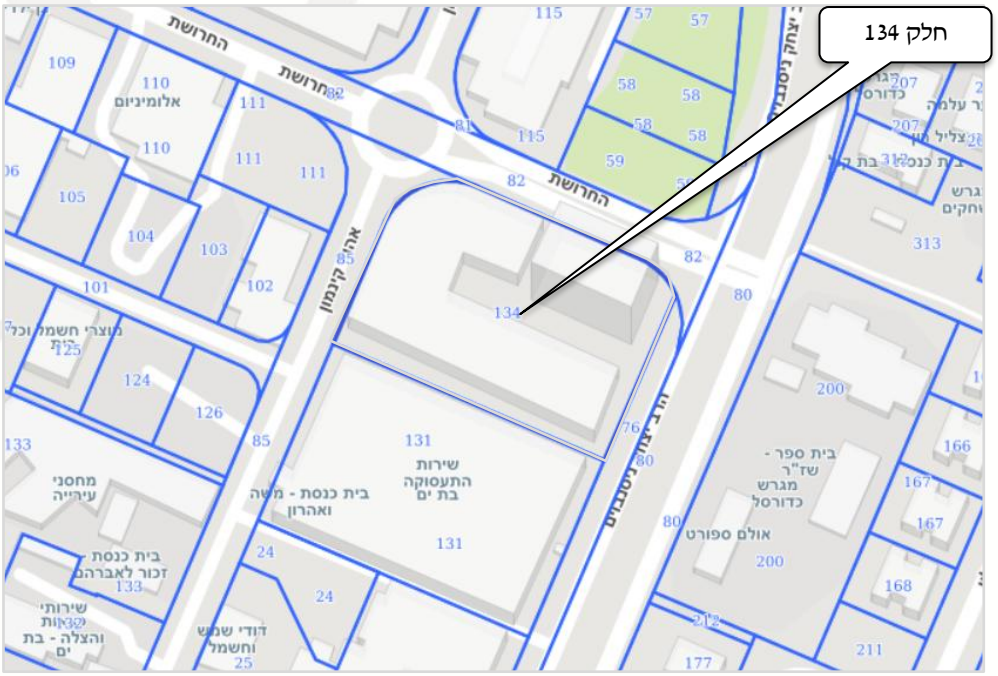
חזית מערבית לרחוב אהוד קינמון באורך של	כ-	62.0	מ׳.
חזית צפונית לרחוב החרושת באורך של	כ-	77.0	מ׳.
חזית מערבית לרחוב הרב ניסנבאום באורך של	כ-	62.0	מ׳.

החלקה הנה חלקה תלת חזיתית, וגבולותיה, כדלקמן:

מצפון	רחוב החרושת ומעברו שטח פתוח ומבנה מסחרי ותיק בן 2 קומות.
ממזרח	רחוב הרב ניסנבאום ומעברו גן ציבורי.
מדרום	חלקה 131 ועליה בנוי מבנה מסחר ומשרדים בן 4 קומות ותיק.
ממערב	רחוב אהוד קינמון ומעברו מבנים מבניה קלה ומגרשי חניה.

נכון למועד ביקורנו, על החלקה בנויים 2 מגדלים: מגדל מעורב שימושים משרדים מגורים ומסחר אחד בן 29 קומות משרדים ו-2 קומות טכניות מעל 3 קומות למסחר, ומגדל מגורים בן 47 קומות.

להלן תשריט החלקה



תל אביב - רח׳ הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

4.3. תיאור הפרויקט

הפרויקט בו מצוי הנכס הנישום ידוע בשם " UPTOWN TOWER " בת ים.

פרויקט " UPTOWN TOWER " מהווה מגדל מגורים בן 47 קומות הכולל 184 יח״ד ומגדל בעירוב שימושים של מגורים ומשרדים בן 29 קומות הכולל 71 יח״ד, שטחי מסחר בקומת הקרקע, מעל 6 קומות מרתף משותף.

הפרויקט נהנה מנגישות טובה לצירים מרכזיים ובנוסף נמצא במרחק אווירי של כ-200 מ׳ מתחנת רכבת קלה של הקו האדום הידועה בשם ״כ״ט בנובמבר״.

להלן מבט אל הבניין



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

4.4. תיאור היחידות הנישומות

הנכס הנישום מהווה כאמור 31 דירות מגורים.

זיהוי ושטחי הדירות ומספרן נלמד מעיון בתשריט היתר מס׳ 20120718 מיום 19/07/2016.

להלן פירוט ותיאור היחידות הנישומות ומרתף החניה בהתאם לתוכנית היתר

מס׳ דירה	קומות	שטח דירה	תיאור
94,111,112 125,126,127 141,142,143	24-36	כ-119 מ״ר + כ-26 מ״ר מרפסת	דירות בנות 5 חדרים הכוללות מטבח, חדר רחצה הכולל שירותים ומקלחת, 2 חדרי שינה, חדר שינה מאסטר, ממ״ד וחדר מגורים אשר ממנו יציאה אל מרפסת.
100,115,116 131,132,146, 147,148,149 151,152,153 156,161,163, 164,165,166 167,168,169 170	25-43	כ-105 מ״ר + כ-22-32 מ״ר מרפסת	דירות בנות 4 חדרים הכוללות מטבח, חדר רחצה הכולל שירותים ומקלחת, חדר שינה, חדר שינה מאסטר, ממ״ד וחדר מגורים אשר ממנו יציאה אל מרפסת.

נכון למועד ביקורנו, לא אותרו אי התאמות בין תכנית ההיתר לבין הבינוי בפועל.

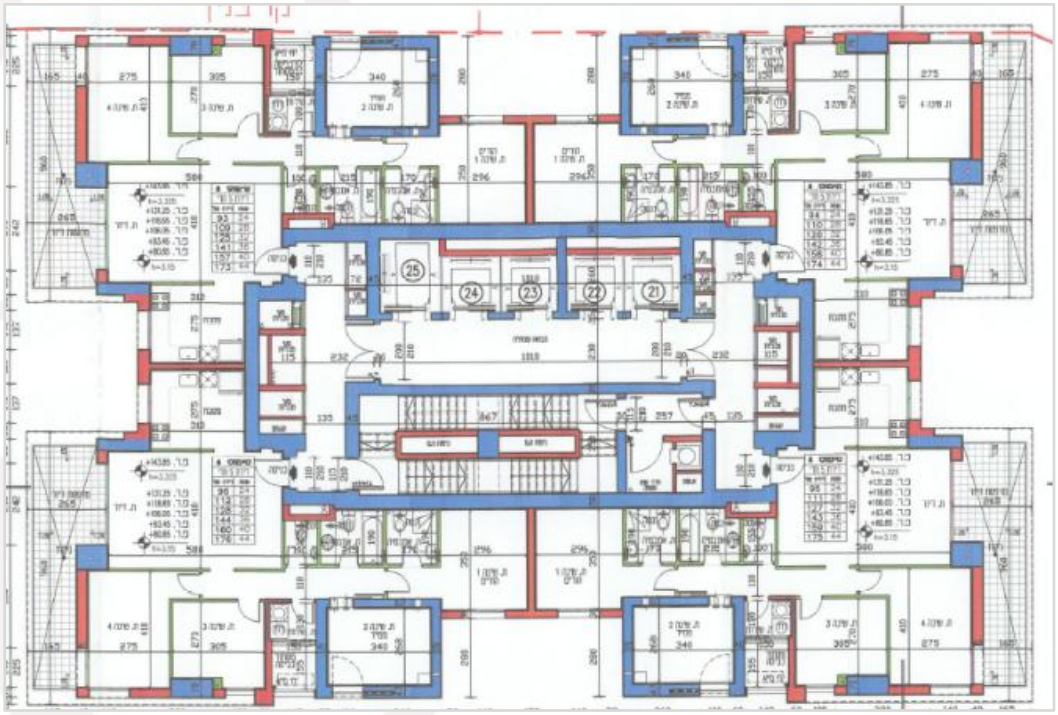
רמת הגמר בדירות דומה, טובה וכוללת את האלמנטים הבאים:

- דלת כניסה רב זרועית ״רב בריח״.
- דלתות אש לחדר מדרגות: דלת חד כנפית חסינה בפני אש.
- רצפת הדירה באריחי קרמיקה סוג א׳ בגודל 60*60.
- מטבח הכולל ארונות עיליים ותחתיים גוף הארונות עץ סנדוויץ׳ או סיבית. כנפיים מלוחות סנדוויץ׳ ובניהם משטח עבודה עשוי שיש.
- חלונות זכוכית במסגרת אלומיניום מתוצרת ״קליל״ לרבות תריסי גלילה חשמליים.
- מזגנים מיני מרכזי בחלל הדירות.
- חדרי הרחצה מרוצפים ומחופים באריחי קרמיקה 30/30.
- כלים סניטרים חדשים ברמה טובה.
- דלתות פנים מעץ.

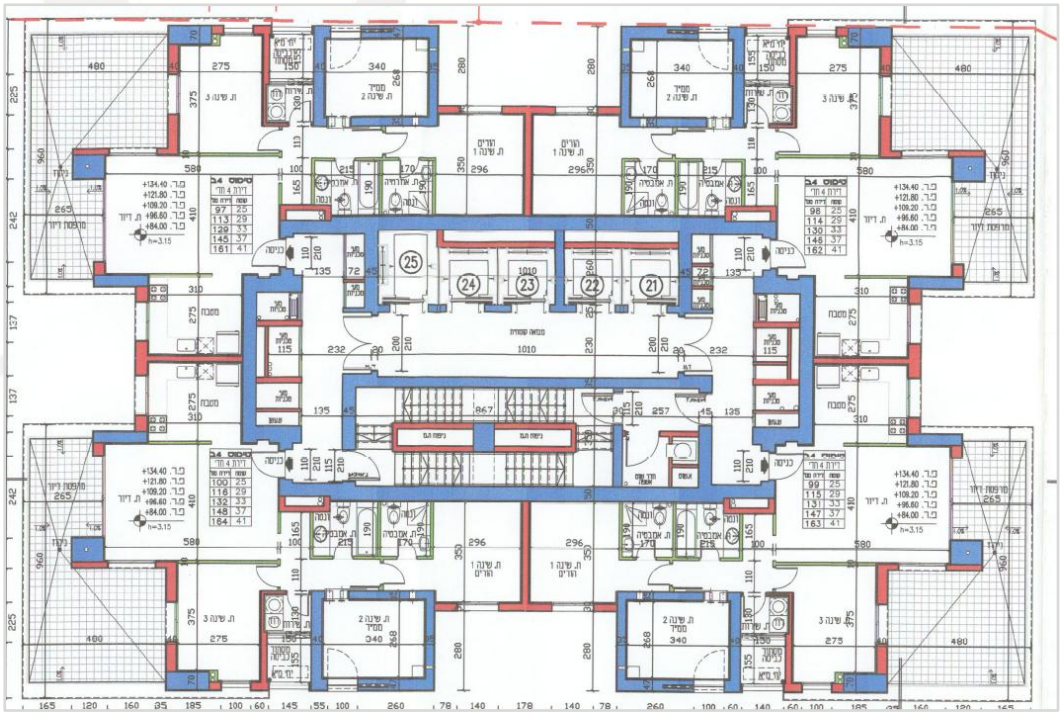
תל אביב - רח׳ הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

להלן הדירות מתשריט ההיתר

קומות 24,28,32,36,40,44

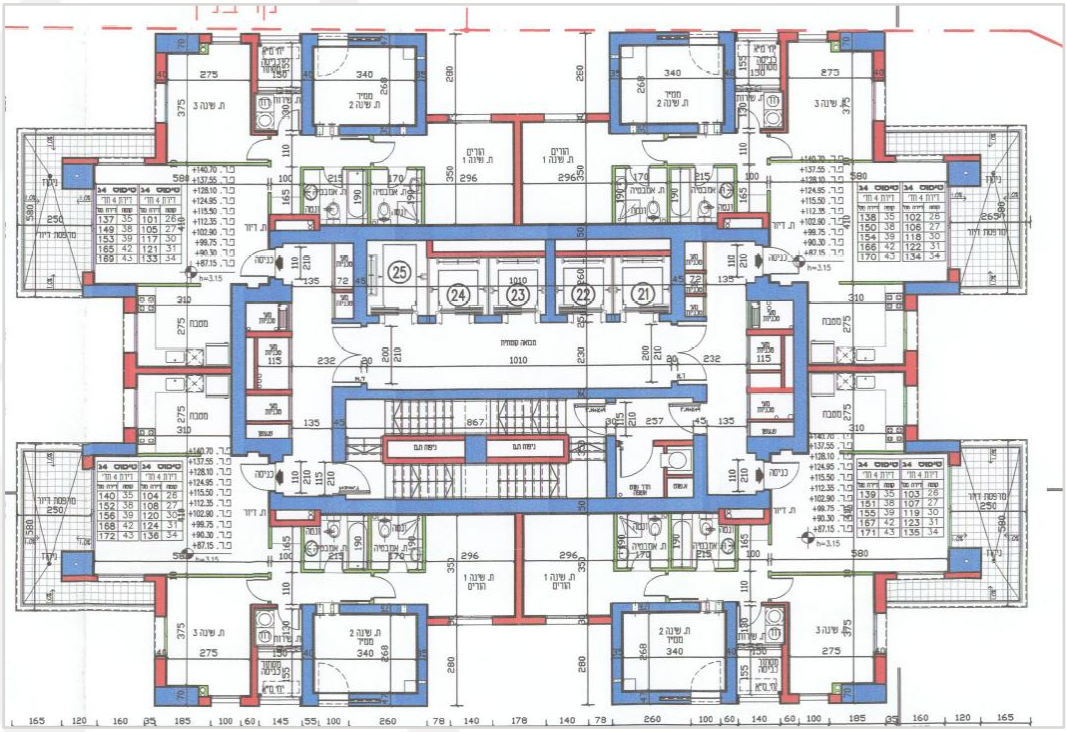


קומות 25,29,33,37,41



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

קומות 26,27,30,31,34,35,38,39,42,43



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

להלן מבט מייצג לפנים הדירות








תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

5. מצב התכנוני[7]

5.1. להלן תוכניות בנין עיר רלוונטיות למגרש הנישום:

מספר תכנית	מהות התוכנית	י.פ.	פרסום למתן תוקף
בי/400	חידוש אזור התעשייה ושיפור חזית העיר	4508	30/03/1997
בי/מק/486	איחוד וחלוקה של המתחם	5455	13/11/2005
בי/490	התחדשות עירונית	6255	26/06/2011

להלן סיכום זכויות הבנייה עפ"י התוכניות הרלוונטיות:

תכנית בי/490 - התחדשות עירונית למתחם ברח' ניסנבוים יצחק 2 רובע העסקים

מטרת התוכנית	התחדשות עירונית למתחם וזאת ע"י: 1. מתן אפשרות להריסת המבנה הקיים ובנייה מחש של שני בניינים - מבנה מגורים בן 46 קומות ומבנה משרדים בן 29 קומות, מעל 2 קומות מסחר. 2. שינוי יעוד מאזור עסקים ובידור לאזור מגורים, מסחר ותעסוקה. 3. קביעת זכויות בניה והוראות בינוי.
מספר מגרש	101.
ייעוד	מגורים, מסחר ותעסוקה.
גודל מגרש מינ'	6,646 מ"ר.
מס' יח"ד	185.

יעוד	שטחי בניה עליים במ"ר		שטחי בניה תת"ק במ"ר		מס' קומות	
	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	עילי	תת"ק
מסחר	5,000[8]	4,500	4,000	5,000	2	9
תעסוקה	17,550[9,11]	7,500		47,936	29	
מגורים	16,520[11,12]	8,260			46	

[7] המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, עפ"י מידע תכנוני שנמסר בתאריך 02/01/2024 באתר האינטרנט של עיריית תל אביב. זכויות הבניה המתוארות לעיל הנן עפ"י הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת ואינן מחייבות את הועדה המקומית לתכנון ובנייה.

[8] יחס ההמרה בין שטח עיקרי למסחר ולמגורים לשטח עיקרי לתעסוקה יהיה 1:1.

[9] שטחי הבניה העיקריים כוללים: 2,220 מ"ר תוספת למרפסות למגורים ו-550 מ"ר תוספת למרפסות למשרדים.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

להלן תשריט התוכנית



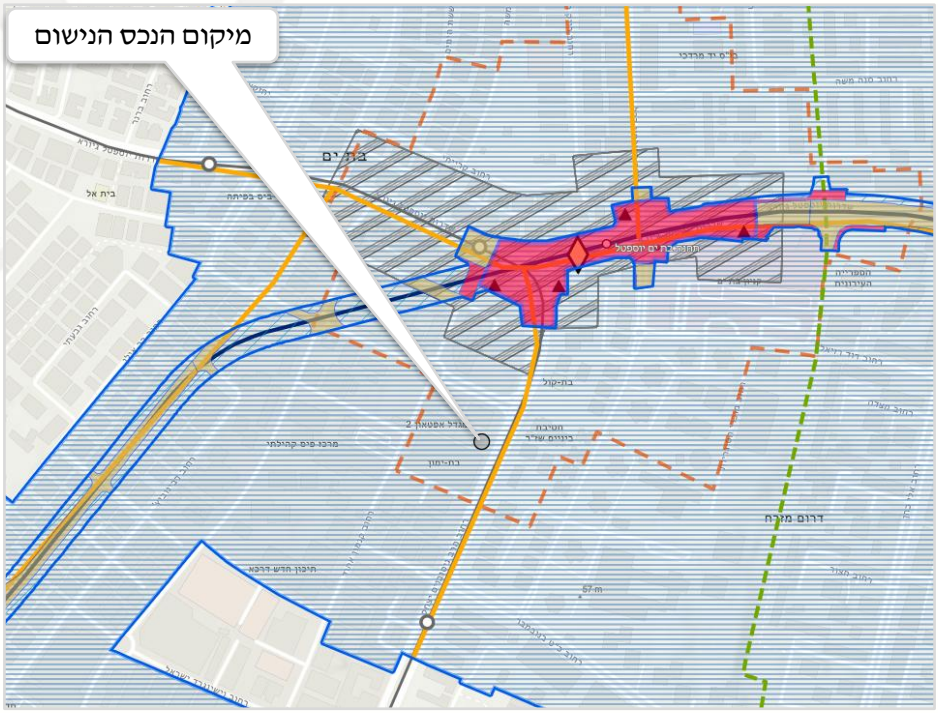
תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

תמ"א 70 (מערכת המטרו במטרופולין ת"א)

מטרת התוכנית	להתוות את מדיניות התכנון האורבני והעצמת הפיתוח וההתחדשות העירונית סביב תחנות המטרו המתוכננות, תוך קביעת הנחיות והוראות, על מנת לאפשר העצמת הבניה הנובעת מהקמת מערכת הסעת ההמונים, יישום עקרונות תכנון מוטה תחבורה ציבורית, ייעול השימוש בקרקע ובכך להעצים את השימוש במערכת הסעת ההמונים.
טבעות התכנון	בתמ"א 70 יוגדרו סביב כל תחנה שלושה תחומי תכנון: - תחום הליבה - כחלק מהטבעת הראשונה, האזור הסמוך לתחנה. - טבעת ראשונה (300 מ' ממרכז התחנה) - טבעת האינטנסיביות העירונית סביב התחנה (כוללת בתוכה את מרחב הליבה). - טבעת שניה (600 מ' ממרכז התחנה) - תחום ההשפעה הרחב של התחנה - גבול הקו הכחול. טבעות התכנון סביב התחנה מבטאות את עוצמת הפיתוח והפעילות העירונית ביחס למרחק מהתחנה.

חלקה 134 (בה מצוי הנכס הנישום), ממוקמת בתוך טבעות התכנון של תמ"א 70, במרחק של כ 400 מ' מתחנת המטרו העתידית "תחנת בת ים יוספטל.

להלן מיקום הנכס הנישום על גבי תשריט התוכנית:



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

5.2. סיכום מצב תכנוני

מספר מגרש	101	
ייעוד	**מגורים, מסחר ותעסוקה**	
גודל מגרש מינ'	6,646 מ"ר	
מס' יח"ד	185	
שטחי בניה עיליים	**עיקרי**	**שירות**
מסחר	5,000 מ"ר[10]	4,500 מ"ר
תעסוקה	17,550 מ"ר[11,11]	7,500 מ"ר
מגורים	16,520 מ"ר[12,11]	8,260 מ"ר
שטחי בניה תת"ק	**עיקרי**	**שירות**
מסחר	4,000 מ"ר	5,000 מ"ר
תעסוקה ומגורים		47,936 מ"ר
קומות		
מסחר	2	
תעסוקה	29	
מגורים	46	
תת"ק	9	

[10] יחס ההמרה בין שטח עיקרי למסחר ולמגורים לשטח עיקרי לתעסוקה יהיה 1:1.
[11] שטחי הבניה העיקריים כוללים: 2,220 מ"ר תוספת למרפסות למגורים ו-550 מ"ר תוספת למרפסות למשרדים.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

6. רישוי

מעיון בתיק הבניין במשרדי הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים אותרו המסמכים הרלוונטיים הבאים:

6.1 היתר בניה

- **היתר מס' 20100046 מיום 15/03/2011**

מתיר הריסת מבנים קיימים בחלקות, גידור בגבולות החלקות, חפירה ודיפון וביסוס.

- **היתר מס' 20110228 מיום 17/06/2012**

מתיר הקמת 5 קומות מרתפי חניה כשלב א' ממבנה מסחרי.

- **היתר בניה מספר 20120399 מיום 15/04/2013**

מתיר תוספת קומת מרתף לחניה ומחסנים (קומה 6) ושינויים ב-5 מרתפי חניה.

- **היתר מס' 20120718 מיום 19/07/2016**

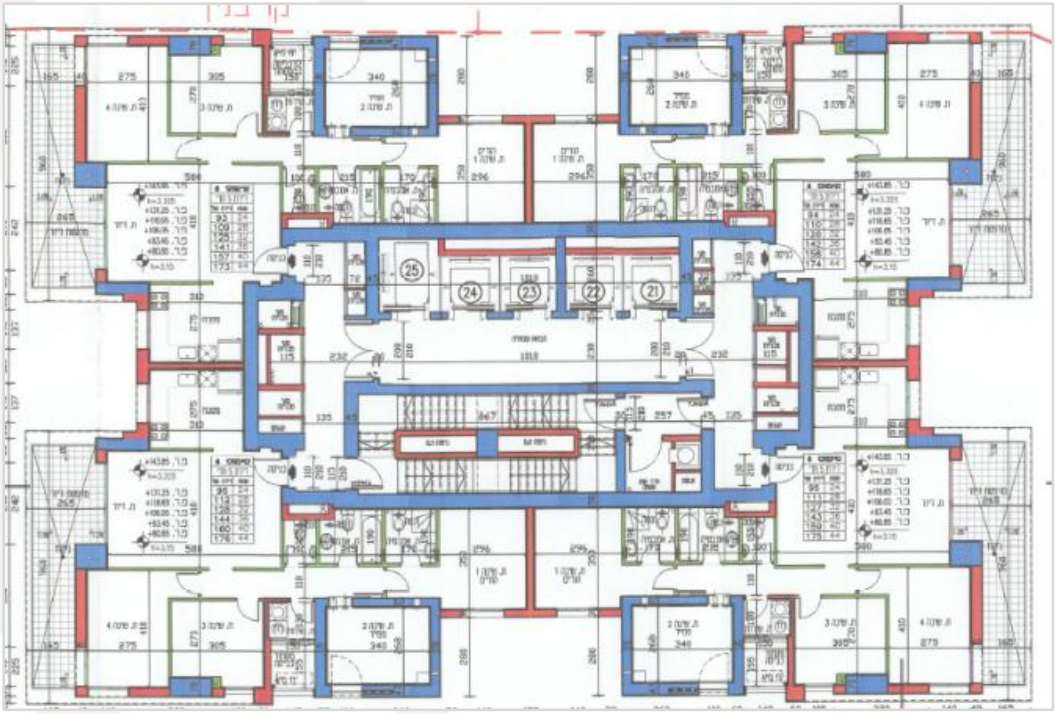
מתיר הקמת שני בניינים - מבנה למגורים ומבנה למשרדים מעל מסד מסחרי כמפורט להלן:

1. קומה מסחרית הכוללת קומת גלריה לצרכי מסחר.
2. קומת קרקע מסחרית הכוללת מנהרת שירות לצרכי מערכות המסחר, מעל פרוזדור השירות, מבואה לבניין המשרדים ומבואה לבניין המגורים.
3. קומה ראשונה מסחרית הכוללת מנהרת שירות לצרכי מערכות המסחר מעל פרוזדור השירות, שטחים לרווחת הדיירים.
4. שטחי רצפות לציבור.
5. 28 קומות משרדים + קומה טכנית.
6. מבנה מגורים בן 46 קומות הכוללת 180 דירות + קומה טכנית.

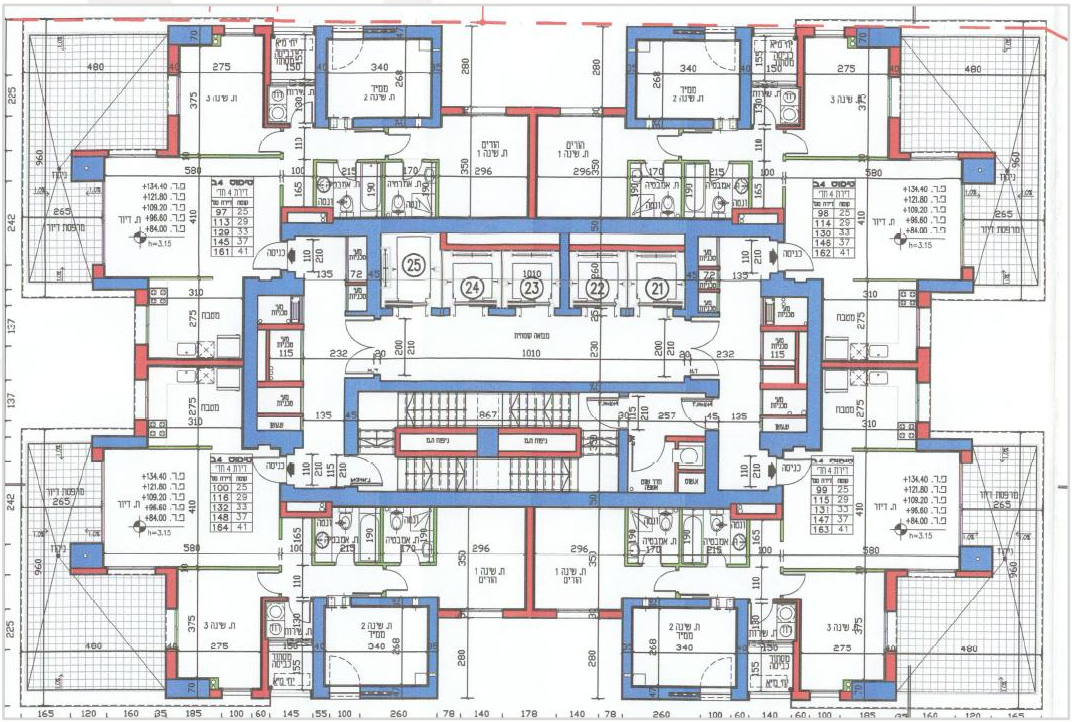
תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

להלן תשריט קומות המגורים מתכנית ההיתר

קומות 24,28,32,36,40,44

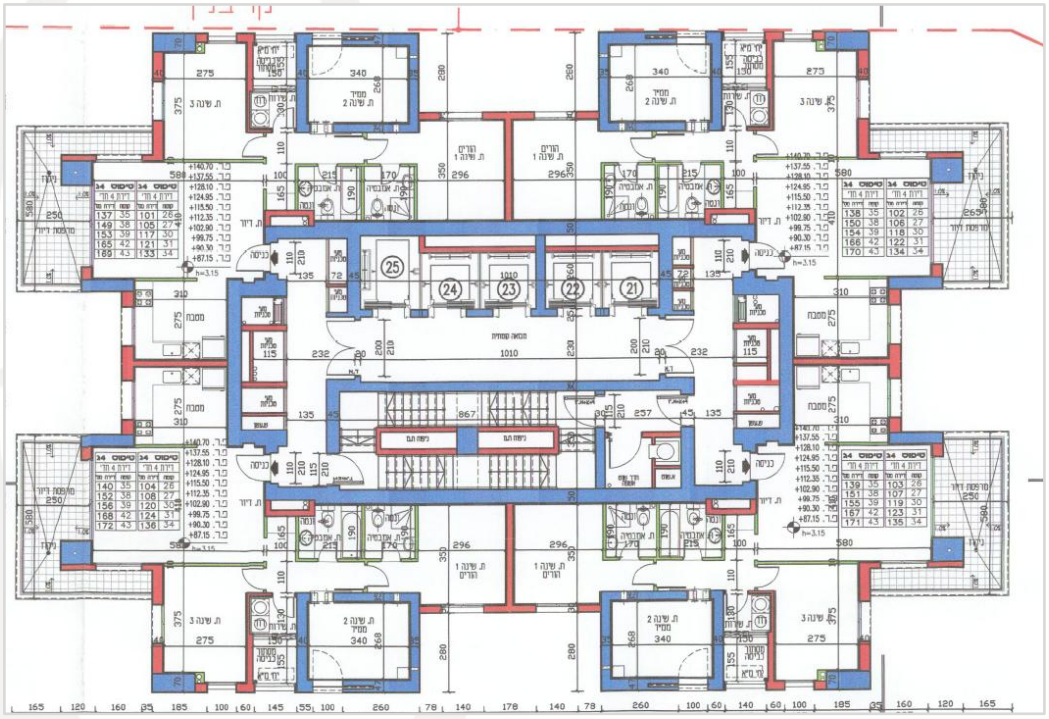


קומות 25,29,33,37,41



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

קומות 26,27,30,31,34,35,38,39,42,43



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

6.2. טופס 4 ותעודת גמר

אותר טופס 4 לאכלוס מיום 16/06/2020 המתייחס להיתרים : 20110228, 20120718 ו-20172038.
לא אותרה תעודת גמר בתיק הבניין של הנכס הנישום.

6.3. חריגות בניה

נכון למועד ביקורנו, לא אותרו אי התאמות בין התוכנית ההיתר לבין הבנוי בפועל.

6.4. זכויות בניה בלתי מנוצלות

בהתאם להוראות התוכנית החלה במקום מבחינת מספר קומות והיקף בינוי, היקף הבניה המקס' הנו 16,520 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים, בפועל נבנה שטח עיקרי 16,519 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים בהתאם לכך, לא נותרו זכויות בניה בלתי מנוצלות.

6.5. היטל השבחה

הבניין ובו נכס הנישום נבנה בהתאם להיתר בניה מאושר מתאריך 19/07/2016.
לאחר מועד זה, לא אושרו תוכניות משביחות ולפיכך, להערכתנו לא יחול חבות בתשלום היטל השבחה.
מדובר באומדן ראשוני, סכום ההיטל אשר יידרש לתשלום (אם וכאשר) תלוי בהחלטות שמאי ועדה ו/או שמאים מכריעים באם ידרשו לנושא.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

6.6. סיכום מצב הרישוי

הבניין ובו היחידות הנישומות בנוי בהתאם להיתר בניה מאושר למסחר ומגורים בהתאמה.
לא נותרו זכויות בניה בלתי מנוצלות בחלקה בייעוד מגורים.
התקבל לבניין טופס 4 לאכלוס.
לא אותרה תעודת גמר.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

7. מצב משפטי

7.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסח טאבו שהופק באמצעות האינטרנט ביום 23/06/2025, עולים הפרטים הבאים:

גוש	7129
חלקה	134
שטח החלקה	6,848 מ"ר
בעלויות	נ.ר אהרוני ובניו שיווק מוצרי בניה בע"מ - 3010/13696 חלקים
	קבוצת אהרוני (מ.א) יזום והשקעות בע"מ - 3837/13696 חלקים
	אהרוני משה - 4841/13696 חלקים
	אהרוני עופר - 1004/13696 חלקים
	פרידמן אהרוני נגה - 1004/13696 חלקים
משכנתאות	רשומה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ שם הלווה: קבוצת אהרוני (מ.א) יזום השקעות בע"מ ואהרוני משה על סכום של 4,000,000 דולר
	רשומה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ שם הלווה: קבוצת אהרוני (מ.א) יזום השקעות בע"מ ואהרוני משה ללא הגבלת סכום
	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ שם הלווה: אהרוני משה, אהרוני עופר, פרידמן אהרוני נגה על סכום של 50,000,000 ₪
	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ שם הלווה: נ.ר אהרוני ובניו שיווק מוצרי בניה בע"מ אהרוני משה, אהרוני עופר, פרידמן אהרוני נגה ללא הגבלת סכום
הערות	רשומה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים[12]
	רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126 רבות ביניהן 31 לטובת מגוריט ישראל בע"מ בדבר 31 יח"ד נשוא ההערכה. כמו כן, ישנן הערות שונות לפי סעיף 11(א), 12 לפקודת המיסים וצו עיקול על הערות של בעלים פרטיים שונים

[12] הוגשה בקשה להיתר 20120718 בתיק בניין 2012 להריסת מבנה קיים והקמת בניין מגורים בן 46 קומות ובניין משרדים בן 29 קומות מעל 3 קומות מסחר ומעל 6 קומות חניון תת קרקעי בפינת הרחובות החרושת, העבודה וניסנבאום בבת ים הידועה כחלקות 61, 60, 21 בגוש 7129.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

7.2. הסכם רכישה ראשון

בהתאם להסכם רכישה מיום 30/11/2020 בין:

1. קבוצת אהרוני (מ.א) יזום והשקעות בע"מ.
2. נ.ר. אהרוני ובניו שיווק מוצרי בניה בע"מ.
3. משה אהרוני.
4. עופר אהרוני.
5. נגה פרידמן אהרוני.

(להלן "**המוכר**")

לבין חברת "מגוריט ישראל בע"מ (להלן "**הקונה**") עולים בין היתר הפרטים הבאים:

המקרקעין	חלקה 143 בגוש 7129.
הבניין	מבנה מגורים שנבנה על המקרקעים הינו בין 47 קומות הכולל 184 יח"ד מעל קומת לובי ומסחר ומעל 6 קומות מרתפי חניה ומחסנים.
הנכס	27 דירות הבנויות בקומות שונות בבניין.
התמורה	70,600,000 ₪ כולל מע"מ.

7.3. הסכם רכישה שני

בהתאם להסכם רכישה מיום 17/08/2022 בין איל חכם וורד חכם (להלן "המוכר") לבין חברת "מגוריט ישראל בע"מ" (להלן "הקונה") עולים בין היתר הפרטים הבאים:

המקרקעין	חלקה 143 בגוש 7129.
הנכס	דירה מס' 125 הפונה לצפ-מע בקומה 32, למה צמודים מקום חניה ומחסן.
התמורה	3,180,000 ₪ כולל מע"מ.

7.4. הסכם רכישה שלישי

בהתאם להסכם רכישה מיום 02/04/2024 בין נ.ר אהרוני ובניו שיווק מוצרי בניה בע"מ (להלן "המוכר") לבין חברת "מגוריט ישראל בע"מ" (להלן "הקונה") עולים בין היתר הפרטים הבאים:

המקרקעין	חלקה 143 בגוש 7129.
הנכס	- דירה מס' 115 בת 4 חד' הפונה לכיוון דרום מזרח בקומה 29, לה צמודים מקום חניה ומחסן תת קרקעי. - דירה מס' 131 בת 4 חד' הפונה לכיוון דרום מזרח בקומה 33, לה צמודים מקום חניה ומחסן תת קרקעי. - דירה מס' 132 בת 4 חד' הפונה לכיוון דרום מערב בקומה 33, לה צמודים מקום חניה ומחסן תת קרקעי.
התמורה	3,000,000 ₪ בגין כ"א מהדירות ובסה"כ 9,000,000 ₪ כולל מע"מ.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

7.5. הסכמי שכירות

בהתאם לטבלה מרכזת של הסכמי השכירות אשר התקבלה ממזמין חו"ד, גובה דמי השכירות הממוצעים המתקבלים מיח"ד הינו כ-7,500 ₪ לחודש.

7.6. סיכום המצב המשפטי

לחברת מגוריט ישראל בע"מ זכות חוזית להירשם כבעלים בנכס הנישום בגינה נרשמה הערת אזהרה.

רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126 רבות ביניהם הערת אזהרה לטובת נ.ר אהרוני ובניו שיווק ומוצרי בניה בע"מ (המוכר).

רשומה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים[13]

רשומות משכנתאות רבות, בהתאם לאישור זכויות הזכויות של נ.ר אהרוני שיווק מוצרי בניה בע"מ ביחידה משועבדות לבנק הפועלים בע"מ לפי משכנתאות המפורטות להלן:

- משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום אשר נרשמה בפנקסי המקרקעין לפי שטר 235/2018/2 מיום 07.08.2018 בתנאי שטר מקורי 27819/2007/2.
-משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום אשר נרשמה בפנקסי המקרקעין לפי שטר 235/2018/4 מיום 07.08.2018 בתנאי שטר מקורי 15553/2014/1.

בהתאם לטבלה מרכזת של הסכמי השכירות אשר התקבלה ממזמין חו"ד, גובה דמי השכירות הממוצעים המתקבלים מיח"ד הינו כ-7,500 ₪ לחודש.

[13] הוגשה בקשה להיתר 20120718 בתיק בניין 2012 להריסת מבנה קיים והקמת בניין מגורים בן 46 קומות ובניין משרדים בן 29 קומות מעל 3 קומות מסחר ומעל 6 קומות חניון תת קרקעי בפינת הרחובות החרושת, העבודה וניסנבאום בבת ים הידועה כחלקות 61, 60, 21 בגוש 7129.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

8. עקרונות, גורמים ושיקולים

בהערכת שווי הזכויות בנכס, הובאו בחשבון הגורמים הבאים:

8.1 הנכס נשוא חוות הדעת מהווה 31 יח"ד במגדל מגורים הידוע בשם "Uptown tower" וממוקם בפינת הרחובות העבודה, החרושת וניסנבאום, בשכונת רובע העסקים, בת ים.

8.2 מיקום יח"ד הנישומות הינן בין קומה 24 לקומה ה-43 של המגדל הכולל 47 קומות מעל 6 קומות מרתף.

8.3 הובא בחשבון מיקום הדירות, שטחן, כיווני האוויר ורמת המפרט שלהן.

8.4 לכל הדירות יש מרפסות, שטחי המרפסות בגודל הנע בין 22-32 מ"ר הובאו בחשבון במקדם 0.5.

8.5 מדובר בזכות חוזית להירשם כבעלים בגינה נרשמה הערת אזהרה.

8.6 לא קיימות זכויות בניה נוספות בחלקה.

8.7 חוות הדעת אינה כוללת התייחסות לעניין יציבות המבנה והיא נערכה מתוך הנחה שלנכס אין בעיות יציבות מכל סוג שהוא.

8.8 חוות הדעת בוצעה בהתייחס לנכס כפנוי וחופשי מכל חוב או שיעבוד.

8.9 ייתכנו שינויים בשוויו של הנכס בהתאם לתנודות השוק ולפיכך, חוות הדעת נכונה ליום 30/06/2025.

8.10 חוות הדעת מיועדת למזמינה בלבד, נערכה למטרתה בלבד ואין לעשות בה כל שימוש אחר ללא אישור החי"מ.

8.11 הקרקע הוערכה על בסיס הנחה כי אין זיהום בקרקע וכי אין צורך לבצע פעולות ניקוי וטיהור מכל סוג שהוא.

8.12 במסגרת אומדן השווי התבססנו על גישת ההשוואה, תוך התייחסות לרמת מחירי ביקוש ועסקאות של נכסים דומים בסביבה, בכפוף להתאמות המחייבות מתהליך ההשוואה.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

9. נתוני השוואה רלוונטיים לאומדן השווי

9.1. עסקאות השוואה לדירות מגורים בפרויקט "UPTOWN" - בו מצויות הדירות הנישומות

עסקאות שדווחו לאתר רשות המיסים

תאריך	קומה	שטח במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	שטח אקוו'	חדרים	מחיר עסקה	מחיר למ"ר	הערות
08/04/2025	36	117	24	129	5	₪ 3,600,000	₪ 27,907	נוף לים
14/01/2025	35	101	16	109	4	₪ 2,950,000	₪ 27,064	נוף לים
15/05/2024	12	101	16	109	4	₪ 2,775,000	₪ 25,459	נוף לים
10/05/2024	34	105	22	116	4	₪ 3,050,000	₪ 26,293	בלי נוף
31/03/2024	29	96	27	110	4	₪ 3,175,000	₪ 28,995	נוף לים
20/08/2023	30	105	22	116	4	₪ 2,720,000	₪ 23,448	נוף לים

הערות:

- שטחי הדירות והמרפסות נמדדו במדידה גראפית מתשריט היתר הבניה.
- הפרויקט נהנה מנגישות טובה לקו האדום של הרכבת הקלה.

9.2. נתוני היצע - פרויקט "UPTOWN"

תאריך	כתובת	מס' חדרים	קומה	שטח	מרפסת	שטח אקו'	מחיר מבוקש	מחיר למ"ר	הערות
יול-25	הרב ניסנבאום 37	5	28	119	26	132	₪ 3,499,000	₪ 26,508	2חניות תת קרקעיות ומחסן
		4	26	108	22	119	₪ 2,990,000	₪ 25,126	חניה ומחסן
		4	27	105	22	116	₪ 2,990,000	₪ 25,776	
		5	24	120	27	134	₪ 3,800,000	₪ 28,464	חניות ומחסן 2
		4	38	115	22	126	₪ 3,400,000	₪ 26,984	חניה ומחסן

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

9.3. פרויקט דומה בשם "MOMENT" - השבטים 18-10 גו"ח (7122/93-95)

תאריך	קומה	שטח במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	שטח אקוו'	חדרים	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
18/08/2024	24	137	17	146	5	₪ 3,856,523	₪ 26,505
09/07/2023	23	137	17	146	5	₪ 3,771,288	₪ 25,920
31/12/2023	23	137	17	146	5	₪ 3,806,288	₪ 26,160

הערות

- מדובר בארבעה מגדלי מגורים בני 34-35 קומות מעל 2 קומות מסחר הכוללים 714 יח"ד סה"כ.
- הפרויקט נהנה מנגישות טובה לקו האדום של הרכבת הקלה.
- הדירות אינן בעלות נוף לים.
- שטחי הדירות והמרפסות נמדדו במדידה גראפית מתשריט היתר הבניה.



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

9.4. פרויקט "THE 5" - כצנלסון 41 גו"ח (7131/114)

תאריך	מיקום			תיאור	קומה	שטח במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	שטח אקוו'	חדרים	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
	כתובת	גוש	חלקה								
27/04/2025	כצנלסון 41	7131	114	"The 5" פינוי בינוי הכולל 5 מגדלי מגורים בני קומות הכוללים 590 יח"ד 29	13	119	12	125	5	₪ 3,340,000	₪ 26,720
30/03/2025					23	119	12	125	5	₪ 3,073,073	₪ 24,585
21/01/2025					22	119	12	125	5	₪ 3,610,600	₪ 28,885
25/07/2024					10	110	12	116	4	₪ 3,249,500	₪ 28,013
06/06/2024					17	119	12	125	5	₪ 3,553,110	₪ 28,425
11/03/2024					12	119	12	125	5	₪ 3,589,000	₪ 28,712

הערות:

- מדובר בחמישה מגדלי מגורים בני 29 קומות הכוללים 590 יח"ד סה"כ.
- הדירות אינן בעלות נוף לים.
- שטחי הדירות והמרפסות נמדדו במדידה גראפית מתשריט היתר הבניה.



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

9.5. פרויקט "GARDEN TOWERS" - חשמונאים 74-76 גו"ח (7130/198)

תאריך	מיקום			תיאור	קומה	שטח במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	שטח אקוו'	חדרים	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
	כתובת	גוש	חלקה								
31/03/2025	החשמונאים 74-76	7130	198	GARDEN TOWERS 2בניינים בני 28-31 קומות,סה"כ 267 יח"ד	18	97	19	106	4	₪ 3,194,373	₪ 30,022
10/03/2025					8	97	12	103	4	₪ 2,909,088	₪ 28,244
04/11/2024					21	102	17	111	4	₪ 3,300,000	₪ 29,864
03/11/2024					17	126	20	136	5	₪ 3,700,000	₪ 27,206
10/10/2024					27	126	20	136	5	₪ 3,692,621	₪ 27,152
29/09/2024					22	126	20	136	5	₪ 3,674,968	₪ 27,022
17/09/2024					25	126	20	136	5	₪ 3,727,927	₪ 27,411
10/09/2024					25	126	20	136	5	₪ 3,800,617	₪ 27,946
05/09/2024					27	102	17	111	4	₪ 3,345,879	₪ 30,279
03/09/2024					25	102	17	111	4	₪ 3,260,000	₪ 29,502

הערות

- מדובר בשני מגדלי מגורים בני 28-31 קומות הכוללים 267 יח"ד סה"כ.
- הפרויקט נהנה מנגישות טובה לקו האדום של הרכבת הקלה.
- <u>הדירות בעלות נוף לים</u>.



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

10. תחשיבי שומה

גישת ההשוואה

אומדן שווי הנכס יבחן על בסיס גישת ההשוואה, דהיינו השוואה לעסקאות קניה ומכירה של נכסים בסביבה הקרובה, אשר התבצעו סמוך ככל האפשר לתאריך הקובע זאת בכפוף להתאמות המתבקשות.

10.1. להלן תחשיב אומדן שווי מלאי הדירות

מס' דירה	קומה	תוספת לקומה	מס' חד'	שטח דירה במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	שטח אקוי' (מ"ר)	שווי ב- ₪ כולל מע"מ במעוגל	שווי למ"ר אקו' כולל מע"מ	הערות
94	24	₪ -	5.0	119	26	132	₪ 3,230,000	₪ 24,470	ללא נוף
100	25	₪ 20,000	4.0	105	32	121	₪ 3,090,000	₪ 25,537	עם נוף לים
111	28	₪ 80,000	5.0	119	26	132	₪ 3,310,000	₪ 25,076	ללא נוף
112		₪ 80,000	5.0	119	26	132	₪ 3,430,000	₪ 25,985	עם נוף לים
115	29	₪ 100,000	4.0	105	32	121	₪ 3,060,000	₪ 25,289	ללא נוף
116		₪ 100,000	4.0	105	32	121	₪ 3,170,000	₪ 26,198	עם נוף לים
125	32	₪ 160,000	5.0	119	26	132	₪ 3,510,000	₪ 26,591	עם נוף לים
126		₪ 160,000	5.0	119	26	132	₪ 3,390,000	₪ 25,682	ללא נוף
127		₪ 160,000	5.0	119	26	132	₪ 3,390,000	₪ 25,682	ללא נוף
131	33	₪ 180,000	4.0	105	32	121	₪ 3,140,000	₪ 25,950	ללא נוף
132		₪ 180,000	4.0	105	32	121	₪ 3,250,000	₪ 26,860	עם נוף לים
141	36	₪ 384,000	5.0	119	26	132	₪ 3,740,000	₪ 28,333	עם נוף לים
142		₪ 384,000	5.0	119	26	132	₪ 3,620,000	₪ 27,424	ללא נוף
143		₪ 384,000	5.0	119	26	132	₪ 3,620,000	₪ 27,424	ללא נוף
146	37	₪ 416,000	4.0	105	32	121	₪ 3,380,000	₪ 27,934	ללא נוף
147		₪ 416,000	4.0	105	32	121	₪ 3,380,000	₪ 27,934	ללא נוף
148		₪ 416,000	4.0	105	32	121	₪ 3,500,000	₪ 28,926	עם נוף לים
149	38	₪ 448,000	4.0	105	22	116	₪ 3,410,000	₪ 29,397	עם נוף לים
151		₪ 448,000	4.0	105	22	116	₪ 3,290,000	₪ 28,362	ללא נוף
152		₪ 448,000	4.0	105	22	116	₪ 3,410,000	₪ 29,397	עם נוף לים
153	39	₪ 480,000	4.0	105	22	116	₪ 3,440,000	₪ 29,655	עם נוף לים
156		₪ 480,000	4.0	105	22	116	₪ 3,440,000	₪ 29,655	עם נוף לים
161	41	₪ 544,000	4.0	105	32	121	₪ 3,630,000	₪ 30,000	עם נוף לים
163		₪ 544,000	4.0	105	32	121	₪ 3,510,000	₪ 29,008	ללא נוף
164		₪ 544,000	4.0	105	32	121	₪ 3,630,000	₪ 30,000	עם נוף לים
165	42	₪ 576,000	4.0	105	22	116	₪ 3,540,000	₪ 30,517	עם נוף לים
166		₪ 576,000	4.0	105	22	116	₪ 3,420,000	₪ 29,483	ללא נוף
167		₪ 576,000	4.0	105	22	116	₪ 3,420,000	₪ 29,483	ללא נוף
168		₪ 576,000	4.0	105	22	116	₪ 3,540,000	₪ 30,517	עם נוף לים
169	43	₪ 608,000	4.0	105	22	116	₪ 3,570,000	₪ 30,776	עם נוף לים
170		₪ 608,000	4.0	105	22	116	₪ 3,450,000	₪ 29,741	ללא נוף
סה"כ אומדן שווי יח"ד הנישומות						**3795**	**₪ 105,900,000**	**₪ 27,905**	

להלן סיכום אומדני שווי למ"ר בנוי אקו' ממוצע לכל טיפוס

תיאור	מחיר למ"ר אק' (בממוצע)
דירת 4 חד' (כ-119 מ"ר אקו' ממוצע)	₪ 28,665
דירת 5 חד' (כ-132 מ"ר אקו' ממוצע)	₪ 26,296

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

11. ניתוח רגישות

להלן ניתוח רגישות לאומדן השווי:

תיאור	תוספת 5%	אומדן שווי הנכס / אומדן שווי מ"ר אק' ממוצע (כולל מע"מ)	הפחתת 5%
אומדן שווי הנכס	₪ 111,195,000	₪ **105,900,000**	₪ 100,605,000
אומדן שווי מ"ר אק'	₪ 29,300	₪ **27,905**	₪ 26,510

12. נתונים נוספים

הדירות נשוא חוות הדעת נרכשו על ידי חברת מגוריט ישראל בע"מ, בין התאריכים 30/11/2020-02/04/2024 בתמורה לסכום כולל של 82,780,000 ₪ כולל מע"מ.

12.1. בהתאם לחוות דעת שהוכנו לנכס הנישום, הוערך שווי הנכס, כמפורט:

נכון למועד הקובע 30/06/2024, על ידי משרד השמאים BFKS בסך של 106,800,000 ₪.

12.2. כפי שנמסר לנו על ידי מזמין חוות הדעת, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31/03/2025, בשווי של 106,800,000 ₪

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

13. השומה

לאור כל האמור לעיל, בשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, נראה לנו סביר לאמוד את ה"שווי הוגן" של מלוא הזכויות בנכס שבנדון בשלמות - כריק ופנוי מכל אדם או חפץ וללא כל חוב או שעבוד לצד ג' ובמצבו למועד הקובע, בסך של:

105,900,000 ₪

(מאה וחמישה מיליון ותשעה מאות אלף ₪)

הערות:

- אומדן השווי הנ"ל כולל את מרכיב המע"מ.
- חוות הדעת מיועדת למזמינה בלבד, נערכה למטרתה בלבד ואין לעשות בה כל שימוש אחר ללא אישור החי"מ.
- הריני מצהיר בזאת כי שומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתי וידיעותיי המקצועיות וכי אין לי עניין אישי בנכס שבנדון.

ובאתי על החתום,

אסף יצחקי	עפר אודלס
שמאי מקרקעין	שמאי מקרקעין

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל 1998.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

תאריך : 31 באוגוסט, 2025

סימוכין : 20436

חוות דעת שמאית מקיפה

56 דירות מגורים[1]

פרויקט "דמרי בברנע שלב ב'", בניין מס' 1

גוש 2754 חלקות 42 ו-43

רחוב שד' הציונות 87

שכונת רמת כרמים[2]

<u>אשקלון</u>

[1] יזם הפרויקט התחייב על פי חוק עידוד השקעות הון להשכיר את הדירות ל-5 מתוך 7 שנים הראשונות לאחר הקמתן. נכון למועד השומה נותרו לטובת הנושא כ 1.5 שנים. הוברר ע"י המזמין כי התחייבות זו איננה חלה על הדירות נשוא השומה אלא על יזם הפרויקט.

[2] שכונת "רמת כרמים" הינה חלק משכונת ברנע.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

תוכן עניינים

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים 3
2. פרטי הנכס 5
3. תיאור הנכס והסביבה 6
4. מצב התכנוני 13
5. רישוי 18
6. מצב משפטי 23
7. עקרונות ושיקולים בשומה 39
9. נתוני השוואה רלוונטיים לאומדן השווי 41
10. תחשיבי שומה 48
11. השומה 51

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

לכבוד
חברת מגוריט ישראל בע"מ
א.ג.נ.,

חוות דעת שמאית מקיפה

56 דירות מגורים [3] בבניין מס' 1 בפרויקט "דמרי בברנע שלב ב'"

<u>רחוב שד' הציונות 87, שכונת רמת כרמים, אשקלון</u>

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

1.1. מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה

התבקשנו על ידי מר עוז אהוד[4] בשם חברת מגוריט קרן ריט למגורים (להלן "מזמין חוות הדעת"), להעריך את שווי ההוגן של הנכס הנדון.
חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי מקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית) ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס - כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן (IFRS13).
הננו נותנים בזאת את הסכמתנו כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה.

המועד הקובע לשומה - 30/06/2025[5]

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן: המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה מרצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.
ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין.

לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזאת את הסכמתנו לחברה, כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו לצרף, 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.

---

[3] יזם הפרויקט התחייב על פי חוק עידוד השקעות הון להשכיר את הדירות ל-5 מתוך 7 שנים הראשונות לאחר הקמתן. נכון למועד השומה נותרו לטובת הנושא כ 1.5 שנים. הוברר ע"י המזמין כי התחייבות זו איננה חלה על הדירות נשוא השומה אלא על יזם הפרויקט.
[4] סמנכ"ל הכספים של החברה.
[5] מועד הביקור בנכס הינו 14/07/2025, הביקור בוצע ע"י שמאי המקרקעין יוחאי דסקל.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

1.2. גילוי פרטים

הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
אני מסכימה כי חוות דעתי זו תיכלל ו/או תאוזכר בספרי החברה.

במסגרת ההתקשרות ולצורך עריכת חוות הדעת, התקבל כתב שיפוי ממזמין חוות הדעת מיום 21/08/2025, המוגבל לשיפוי המותר לפי עמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.

1.3. אלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי

משרד אודלס קינן בע"מ עוסק בהערכות שווי לנכסי מקרקעין.

הערכת השווי נערכה ע"י מר עפר אודלס ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

- בוגר B.A בניהול וסוציולוגיה במכללה למנהל.
- בוגר לימודי תעודה בחוג לשמאות וניהול מקרקעין במכללה למנהל.
- שמאי מקרקעין מוסמך רישיון מס' 782 מטעם משרד המשפטים.
- משנת 2003 הנני עוסק בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 2005 כשמאי מקרקעין.
- שותף ובעלים במשרד אודלס קינן בע"מ.

1.4. יחסי תלות ושכ"ט

מעריך השווי ומשרד אודלס קינן בע"מ (לרבות השותפים, נושאי משרה ובעלי השליטה בה) מצהירים בזאת כי הם לא נמצאים בניגוד עניינים עם עבודתם עבור מזמין העבודה, כי אין להם עניין אישי במקרקעין נשוא עבודתם וכי אין להם עניין אישי או תלות (לרבות על פי עמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך) עם מזמין חוות הדעת או חברות קשורות או מוחזקות שלהן ו/או בבעלי השליטה במי מהן או תאגידים בשליטתם ו/או בניירות ערך של מי מהגורמים האמורים וכי לא עבדו עם מי מהגורמים האמורים.
כמו כן מצהיר מעריך השווי כי לא קיימת כל תלות בין תוצאות חוות הדעת לתנאי ההתקשרות עם מזמין חוות הדעת לרבות אי התניית שכר הטרחה בתוצאות חוות הדעת.

1.5. הסתמכות על מומחים ויועצים

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים, למעט הסתמכות על נתוני שכירות שהתקבלו מהחברה. חוות הדעת אינה מבוססת על הנחות ותחזיות שנמסרו ע"י החברה.

1.6. מסמכים שהועברו ע"י החברה, עליהם התבססנו בחו"ד זו

- ✓ הסכם רכישה.
- ✓ ריכוז הסכמי שכירות.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

1.7. הערכות קודמות

לא בוצעו חוות דעת קודמות לנכס זה במשרדנו.

2. פרטי הנכס

גוש	2754	
חלקות	42	43
שטח הרשום של החלקות[6]	2,229 מ״ר	4,452 מ״ר
סה״כ שטח החלקות[7]	6,681 מ״ר	
תתי חלקות	1-56 (כמפורט בהמשך)	
טיב החזקה	זכות חוזית להירשם כבעלים בגינה נרשמה הערת אזהרה ספציפית לגבי כל דירה בפרויקט[8].	
תיאור הנכס	56 דירות מגורים	
כתובת	בניין מס׳ 1 בפרויקט ״דמרי בברנע שלב ב״שד׳ הציונות 87, שכונת רמת כרמים (חלק משכונת ברנע), אשקלון	

[6] בהתאם לפורטל אתר GOVMAP. מדובר במגרשים 507 ו-508 עפ״י תב״ע 123/101/02/4.

[7] בהתאם לנסח טאבו.

[8] יזם הפרויקט התחייב על פי חוק עידוד השקעות הון להשכיר את הדירות ל-5 מתוך 7 שנים הראשונות לאחר הקמתן. נכון למועד השומה נותרו לטובת הנושא כ 1.5 שנים. הוברר ע״י המזמין כי התחייבות זו איננה חלה על הדירות נשוא השומה אלא על יזם הפרויקט.

תל אביב - רח׳ הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

3. תיאור הנכס והסביבה

3.1. תיאור הסביבה

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה בניין מגורים חדש בן 16 קומות הממוקם בשדרות הציונות, שכונת רמת כרמים, אשקלון.
אשקלון היא עיר חוף במחוז הדרום בישראל, במישור החוף הדרומי, השוכנת בין הנגב לשפלה, בקצה המערבי של חבל לכיש.
העיר נחשבת לעיר חוף ותיירות מפותחת יחסית בישראל, וזאת לאור רצועת חוף בת 12 ק"מ מהארוכות והיפות בישראל.

שכונת ברנע, הממוקמת בצפון אשקלון, הוקמה בשנות ה-50.
עד שנות ה-70, השכונה כללה בעיקר בתי קרקע, אז החלה בניית הבניינים הראשונים. בשנות ה-90 ובתחילת שנות האלפיים, בעקבות העלייה מברית המועצות לשעבר, התרחשה בשכונה בנייה מסיבית, שכללה את הקמת שכונות ברנע ב' וג', כמו גם את שכונת הרצוג, אליה פונו מפוני גוש קטיף. כיום, ברנע היא שכונה הטרוגנית הכוללת אזורים ותיקים לצד שכונות יוקרה חדשות, והיא מאוכלסת במעמד סוציו-אקונומי בינוני עד גבוה. השכונה משתרעת מקו החוף הצפוני ועד היציאה הצפונית מהעיר, וכוללת מס' תתי שכונות וביניהן את "רמת כרמים" הממוקמת בחלקו המזרחי של שכונת ברנע.

להלן גבולות שכונת ברנע, כדלקמן:

מצפון	-	דרך אריאל שרון ומעברו שטחים פתוחים.
ממזרח	-	שדרות יצחק שמיר ומעברו שכונת "עיר היין".
מדרום	-	שכונת אפרידר והסיטי.
ממערב	-	רצועת חוף הים.

שכונת ברנע מאופיינת במרקם בינוי מגוון הכולל בנייני מגורים חדשים בני 10-20 קומות, לצד בנייני מגורים ותיקים בני 6-7 קומות ובתי מגורים צמודי קרקע.
בסמיכות לנכס קיימים מוסדות ציבור ושירותים קהילתיים כגון קאנטרי קלאב, פארק עירוני, מוסדות חינוך (בתי ספר וגני ילדים) ומס' בתי כנסת.

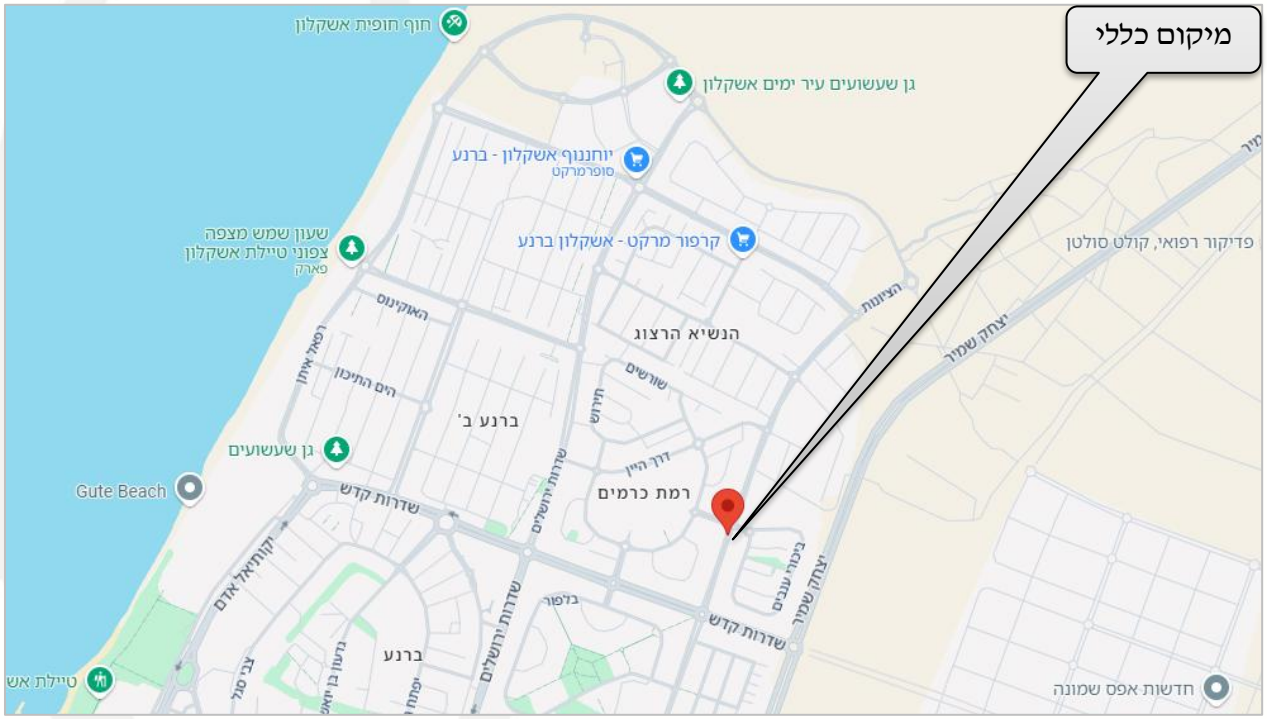
הנכס נהנה מנגישות תחבורתית טובה במיוחד, בזכות קרבתו לצירים ראשיים באזור, ביניהם שדרות קדש ושדרות יצחק רבין, המאפשרים יציאה מהירה ונוחה לכביש מס' 4.

שדרות הציונות מהווה רחוב ראשי בשכונה, דו סטרי לתנועה, מוצאו בצפון ברחוב אריאל שרון וסיומו בדרום בהצטלבות הרחובות יעקב מרידור ושדרות מונטיפיורי.

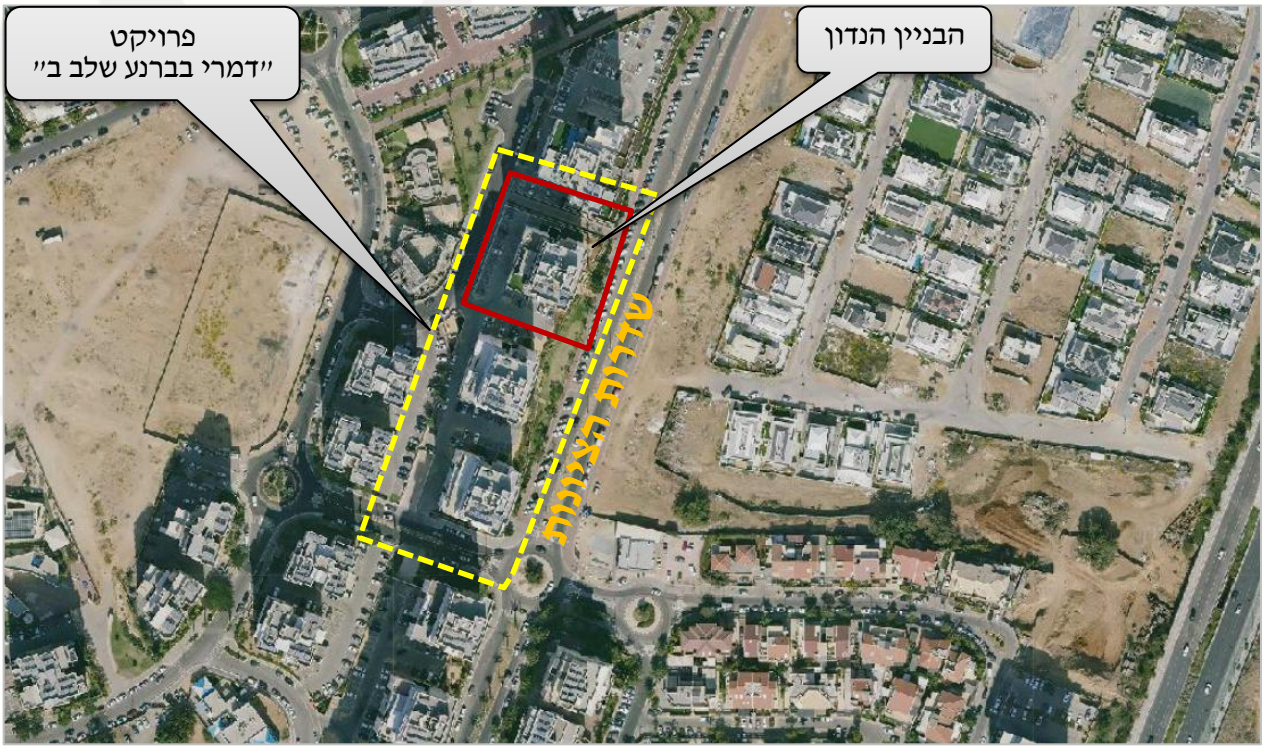
הפיתוח הסביבתי באזור מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות, תאורת רחוב.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

להלן מיקום הנכס במרקם הסביבתי שלו[9]



להלן צילום אוויר של הנכס במרקם הסביבתי שלו[10]



[9] מתוך אתר גוגל מפות.
[10] מתוך מערכת ה-GIS של עיריית אשקלון.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

3.2. תיאור החלקות

הקרקע עליה בנוי הנכס הנישום ידועה כחלקות 42 ו-43 בגוש 2754.

שטחה הרשום של חלקה 42 הינו	2,229 מ״ר
שטחה הרשום של חלקה 43 הינו	4,452 מ״ר
סה״כ	6,681 מ״ר

מדובר בחלקות צמודות, בעלות צורה א-רגולרית דמוית מלבן.

גבולות מתחם הקרקע, כמפורט:

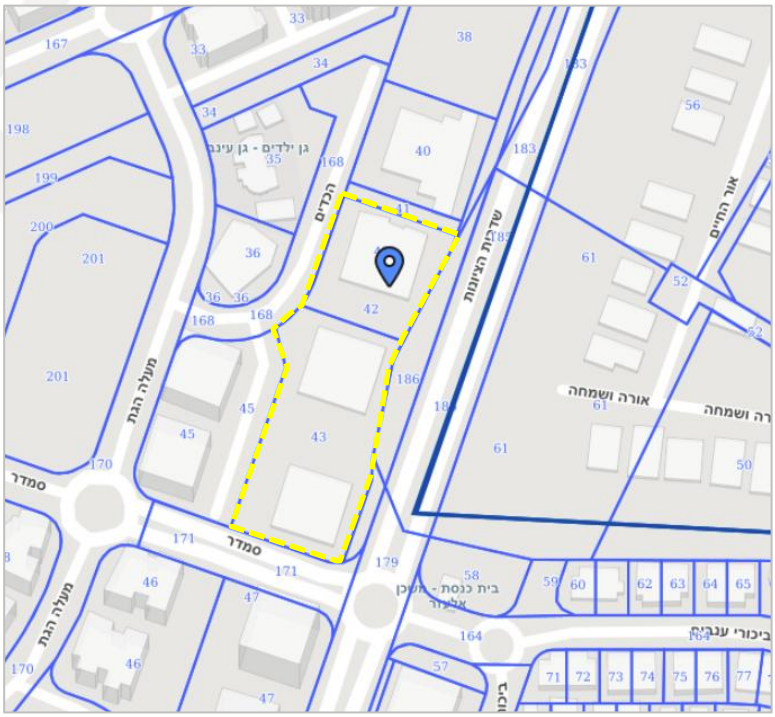
מצפון	בנייני מגורים חדשים בני 19 קומות.
ממזרח	שדרות הציונות ומעברה בתים צמודי קרקע.
מדרום	רחוב סמדר ומעברו פרויקט המגורים ״דמרי בברנע שלב א״.
ממערב	בנייני מגורים חדשים בני 9-10 קומות.

פני הקרקע של מתחם הקרקע מישוריים ומידותיו, כדלקמן:

אורך החזית המזרחית לכיוון שד׳ הציונות באורך של	כ- 140 מ׳.
עומק ממוצע של	כ- 48 מ׳.

על החלקות בנויים 3 בנייני מגורים חדשים בני 16 קומות, 56 דירות בכל בניין וסה״כ 168 יח״ד.

להלן תשריט החלקה (החלקות מסומנות בצהוב - להמחשה בלבד)[11]



[11] בהתאם לפורטל אתר GOVMAP.

תל אביב - רח׳ הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

3.3. תיאור הפרויקט

פרויקט "דמרי בברנע שלב ב", המשתרע על חלקות 42 ו-43 בגוש 2754, מהווה חלק מקומפלקס מגורים רחב יותר שהוקם על ידי חברת דמרי.

פרויקט זה כולל שלושה בנייני מגורים בני 16 קומות, המכילים 168 יחידות דיור בסך הכל.

הנכס הנישום מהווה את בניין המגורים מס' 1 הממוקם על חלקות 42 ו-43, אשר אוכלס במלואו, ותעודת גמר עבורו התקבלה בתאריך 5 בינואר, 2022.

ראוי לציין ששלבים א' וג' של הפרויקט, הכוללים יחד חמישה בנייני מגורים נוספים במאפייני בינוי דומים (שלושה בניינים בני 16 קומות ו-168 יחידות דיור בשלב א', ושני בניינים בני 18 קומות ו-112 יחידות דיור בשלב ג'), כבר הושלמו ואוכלסו במלואם.

להלן מבט לפרויקט [12]:



[12] מתוך אתר חברת מגוריט.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

3.4. תיאור הבניין

על חלקה 42 בגוש 2754 כאמור, בנוי הבניין הנדון בן 16 קומות מגורים וכולל סה"כ 56 יח"ד.

הבניין, הנהנה משתי כניסות (משדרות הציונות ומרחוב הכדים), בנוי בשיטה קונבנציונלית של שלד בטון, קירות בלוקים מחופים אריחי אבן וגג בטון שטוח.
לובי הכניסה מרוצף באריחי גרניט פורצלן וכולל מבואה, מועדון דיירים, חדר כושר וחדר עגלות/אופניים. קומת המרתף משמשת לחניה, אחסנה ומערכות טכניות. הבניין מצויד במערכות אינטרקום וקודנים בכניסה, תיבות דואר מאלומיניום, שתי מעליות, מחסנים, חדרי מדרגות וחדרי חשמל ומשאבות.

להלן מבט אל המבנה



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

3.5. תיאור הדירות

הדירות בקומה טיפוסית פונות בחלקן למערב עם נוף מלא לים, וביתר הדירות קיימות מרפסות עם נוף חלקי לים.
כל דירה מכילה מטבח, סלון עם יציאה למרפסת שמש, חדר רחצה ושירותים, חדרי שינה וחדר ממ"ד.
הדירות, הבנויות בסטנדרט גבוה, כוללות ריצוף גרניט פורצלן, מערכת מיזוג אוויר מיני מרכזי, אינטרקום עם מסך מובנה, גלאי עשן, חלונות מפרופיל אלומיניום עם תריסי גלילה ודלת כניסה דקורטיבית.
במטבח מותקנים ארונות עץ מסוג סנדוויץ', וחדרי הרחצה כוללים ריצוף מונע החלקה, חיפוי קרמיקה, ואסלות תלויות עם מנגנון הדחה סמוי.
מרפסות השמש כוללות מעקות מתכת וזכוכית וריצוף אריחי קרמיקה דמויי עץ.

להלן פירוט שטחי הדירות והשטחים הצמודים להן בהתאם לתיק הבית המשותף:

מס' תת"ח	מבנה	קומה	מס' חדרים	שטח במ"ר	שטח מרפסות	הצמדות	
						מחסן	חניה
1	I	1	5	131.80	14.00	1.00	1.00
2	I	1	5	131.80	14.00	1.00	1.00
3	I	1	4	110.10	13.20		1.00
4	I	1	4	110.30	13.20		1.00
5	I	2	5	131.80	14.00	1.00	1.00
6	I	2	5	131.80	14.00	1.00	1.00
7	I	2	4	110.10	12.00		1.00
8	I	2	4	110.30	12.00		1.00
9	I	3	5	131.80	14.00	1.00	1.00
10	I	3	5	131.80	14.00	1.00	1.00
11	I	3	4	110.10	13.20		1.00
12	I	3	4	110.30	13.20		1.00
13	I	4	5	131.80	14.00	1.00	1.00
14	I	4	5	131.80	14.00	1.00	1.00
15	I	4	4	110.10	13.20		1.00
16	I	4	4	110.30	13.20		1.00
17	I	5	5	131.80	14.00	1.00	1.00
18	I	5	5	131.80	14.00	1.00	1.00
19	I	5	4	110.10	13.20		1.00
20	I	5	4	110.30	13.20	1.00	1.00
21	I	6	5	131.80	14.00	1.00	1.00
22	I	6	5	131.80	14.00	1.00	1.00
23	I	6	4	110.10	13.20	1.00	1.00
24	I	6	4	110.30	13.20	1.00	1.00
25	I	7	5	131.80	14.00	1.00	1.00
26	I	7	5	131.80	14.00	1.00	1.00
27	I	7	4	110.10	13.20	1.00	1.00
28	I	7	4	110.30	13.20	1.00	1.00

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

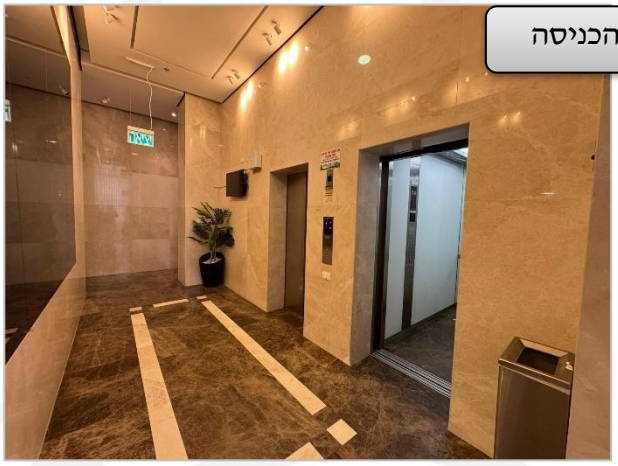
המשך תיאור הדירות

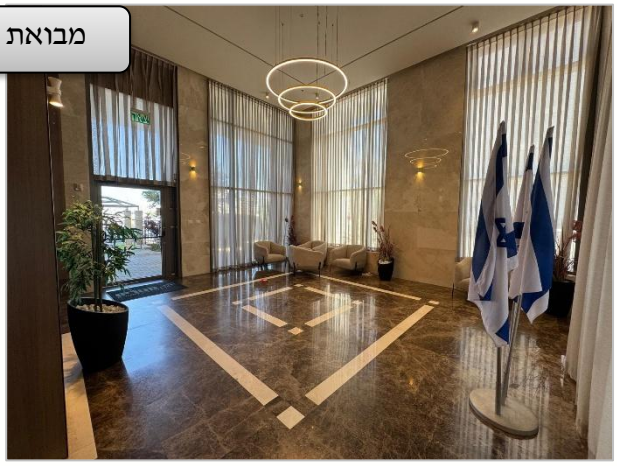
מס' תת"ח	מבנה	קומה	מס' חדרים	שטח במ"ר	שטח מרפסות	הצמדות	
						מחסן	חניה
29	I	8	5	131.80	14.00	1.00	1.50
30	I	8	5	131.80	14.00	1.00	1.50
31	I	8	4	110.10	13.20	1.00	1.00
32	I	8	4	110.30	13.20	1.00	1.00
33	I	9	5	131.80	14.00	1.00	1.50
34	I	9	5	131.80	14.00	1.00	1.50
35	I	9	4	110.10	13.20	1.00	1.00
36	I	9	4	110.30	13.20	1.00	1.00
37	I	10	5	131.80	20.50	1.00	1.50
38	I	10	5	131.80	20.50	1.00	1.50
39	I	10	4	110.10	29.80	1.00	1.00
40	I	10	4	110.30	29.80	1.00	1.00
41	I	11	5	131.80	20.50	1.00	1.50
42	I	11	5	131.80	20.50	1.00	1.50
43	I	11	4	110.10	29.80	1.00	1.00
44	I	11	4	110.30	29.80	1.00	1.00
45	I	12	5	131.80	20.50	1.00	1.50
46	I	12	5	131.80	20.50	1.00	1.50
47	I	12	4	110.10	29.80	1.00	1.00
48	I	12	4	110.30	29.80	1.00	1.00
49	I	13	6	161.20	112.30	1.00	1.50
50	I	13	6	161.00	112.30	1.00	1.50
51	I	14	5	141.50	50.00	1.00	1.50
52	I	14	5	141.40	50.00	1.00	1.50
53	I	15	5	141.50	36.40	1.00	1.50
54	I	15	5	141.40	36.40	1.00	1.50
55	I	16	5	141.50	36.40	1.00	1.50
56	I	16	5	141.40	36.40	1.00	1.50
סה"כ				**6,979**	**1,259**	**47.0**	**65.0**

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

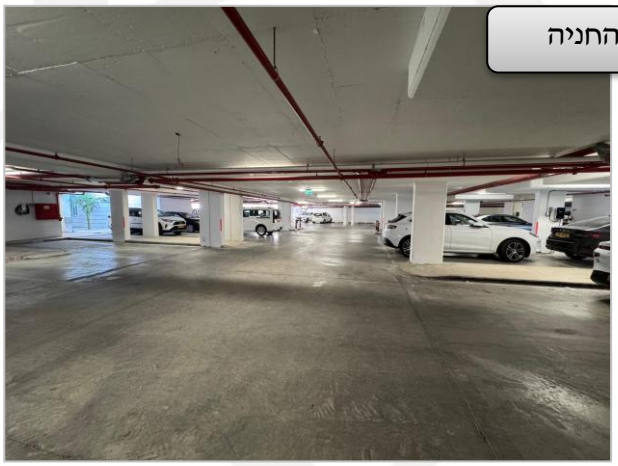
להלן מבט אל הדירות והשטחים המשותפים בבניין:

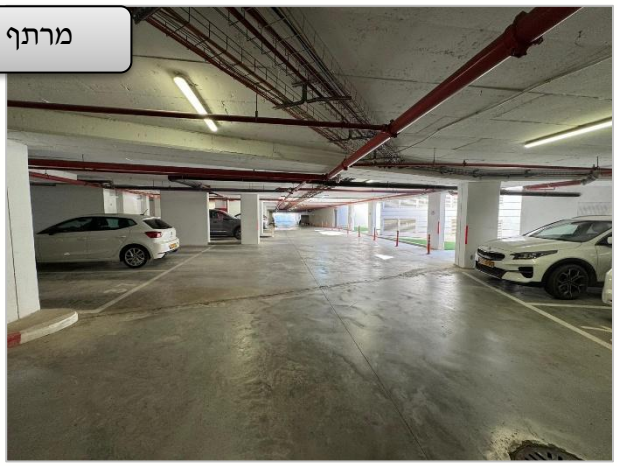
מבואת הכניסה



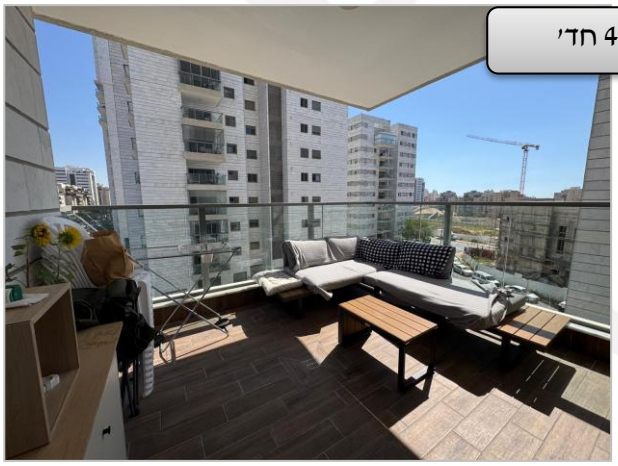


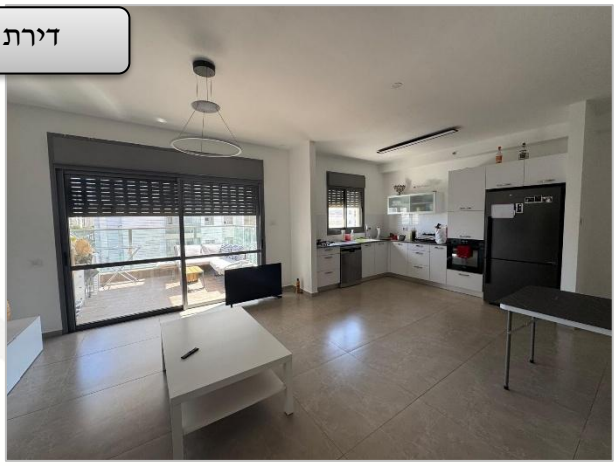
מרתף החניה





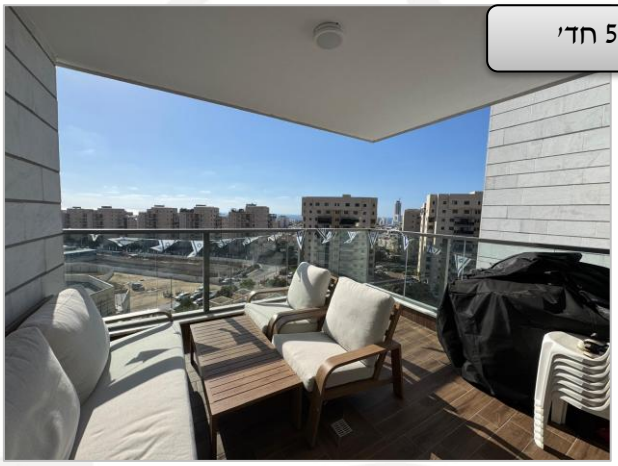
דירת 4 חד'

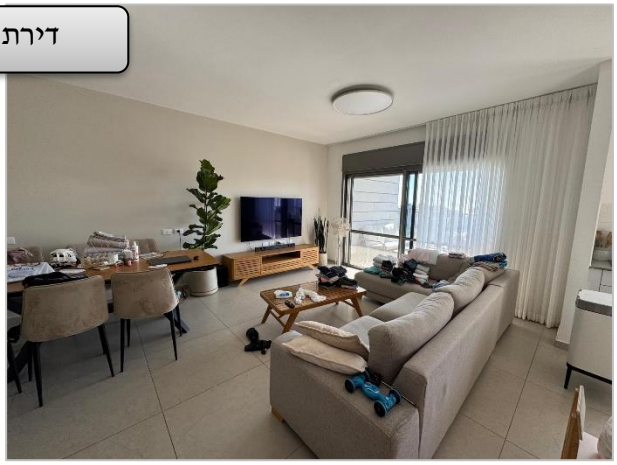




תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

דירת 5 חד'



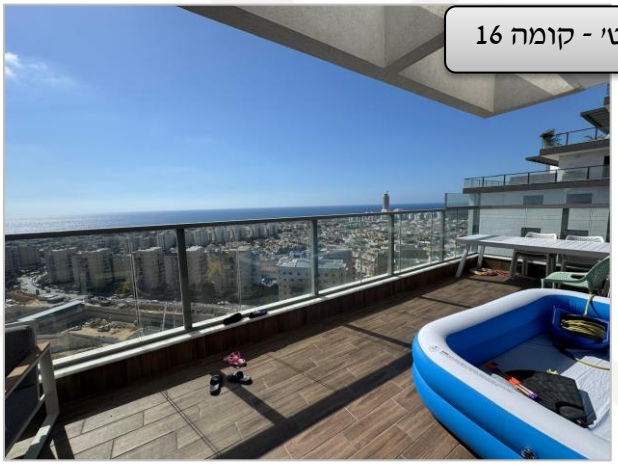


דירת מיני פנט' - קומה 13





דירת מיני פנט' - קומה 16





תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

4. מצב התכנוני[13]

4.1. להלן תוכניות בנין עיר רלוונטיות למגרש הנישום

מספר תכנית	מהות התוכנית	י.פ.	פרסום למתן תוקף
101/02/4	תכנית מתאר אשקלון ראשית	2023	04/07/1974
4/112/03/4	קביעת אזורים	2332	09/06/1977
11/112/03/4	קביעת בינוי באזור מגורים	3662	31/05/1989
123/101/02/4	איחוד/חלוקת מגרשים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה	4835	27/12/1999

להלן פירוט זכויות הבניה בהתאם לתוכניות הרלוונטיות:

תכנית 123/101/02/4

מטרת התוכנית	יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת רפאלי באזור ברנע על ידי שינויים בייעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
מס' מגרש	507 בשטח של 4.4215 דונם. 508 בשטח של 2.1748 דונם.
רכוש משותף	לפחות 25% משטחי המגרשים יהוו רכוש משותף המיועד לגינון ונוי, ברוחב מינ' של 3 מ'.
חניה	החניה תתוכנן בתחום המגרש. ניתן להקים מרתף לשימושי חניה, מחסנים פרטיים, חדרי משחק לדיירים, חדרי מכונות ומתקנים טכניים. גובה קומת המרתף 4.5 מ'.
מחסנים	עד 8 מ"ר ליח"ד במרתף, בקומת הכניסה או בלובי הקומתי.
חדרי יציאה לגג	יותרו חדרי יציאה לגג בשטח כולל של 35 מ"ר, לרבות גרם מדרגות פנימי המקשר לדירה שמתחת. שטחים אלו ייכללו בחישוב השטח העיקרי המותר לבנייה. חדרי הגג ייבנו בנסיגה של 2.5 מטרים ממעקה הגג בחזיתות הקדמית והאחורית, ויהיו צמודים זה לזה. גובהם המירבי של חדרים אלו יעמוד על 2.9 מטרים (מריצוף עד תחתית תקרה).

[13] המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, עפ"י מידע תכנוני שאותר באתר מנהל ההנדסה אשקלון. זכויות הבניה המתוארות לעיל הנן עפ"י הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת ואינן מחייבות את הועדה המקומית לתכנון ובנייה.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

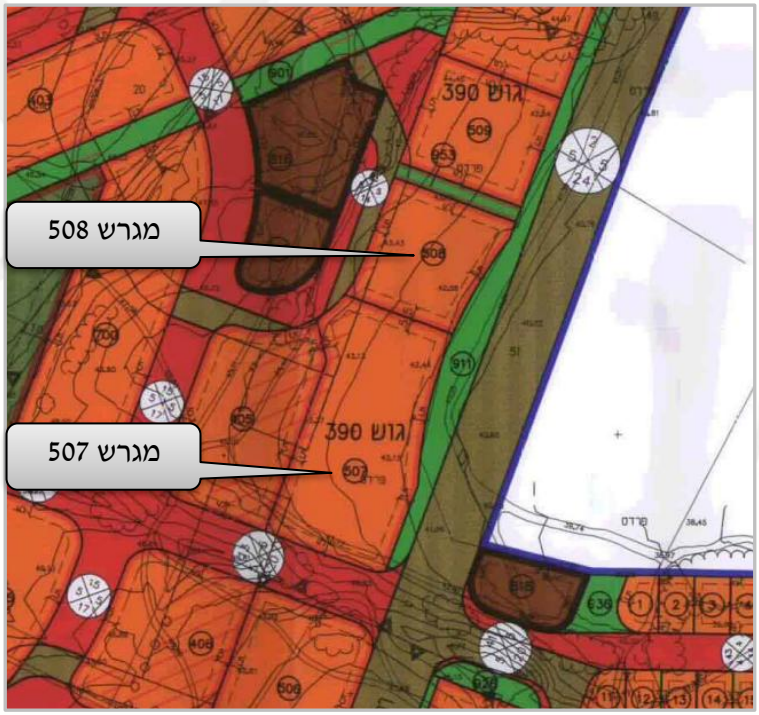
להלן פירוט זכויות הבניה במגרשים 507 ו-508:

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש	מס' קומות מרבי לבניין	מס' יח"ד במגרש	היקפי בנייה מרביים למגרש במ"ר או %						תכסית שטח מרבית למגרש ב-%	קו בניין
					שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה הקובעת	שטח שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת	ש"ש מתחת למפלס הכניסה	חניה מתחת למפלס הכניסה	סה"כ שטח לכל הקומות			
					במ"ר	במ"ר	ב-%	ב-%	שטח עילי במ"ר	ש"ש תת"ק ב-%		
מגורים מיוחד	507	4,422	ע + 14 + קומת גג חלקית + 1 ק' מרתף	112	13,160	5,160	60%	40%	18,320	100%	50%	על פי המסומן בתשריט
	508	2,175	ע + 14 + קומת גג חלקית + 1 ק' מרתף	56	6,580	2,580	60%	40%	9,160	100%	50%	
סה"כ				**168**	**19,740**	**7,740**	**120%**	**80%**	**27,480**			

הערה,

בהתאם לנספח הבינוי לתוכנית, המהווה נספח מנחה (רעיוני) שאינו מחייב, הותרה בניית 3 בנייני מגורים בגובה 14 קומות במגרשים הנדונים. בתנאים למתן היתר בניה נכתב בין היתר, כי היתרי הבניה יוצאו עפ"י תוכניות בינוי ופיתוח שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.

להלן תשריט התוכנית:



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

4.2. סיכום המצב התכנוני

מגרש 507	
ייעוד	מגורים מיוחד
שטח	4.4215 דונם
מס' קומות	קומת עמודים + 14 קומות + קומת גג חלקית מעל קומת מרתף 1
מס' יח"ד	112
שטח עיקרי עילי	13,160 מ"ר
שטח שירות עילי	5,160 מ"ר
סה"כ שטח עילי	18,320 מ"ר
חניה מתחת למפלס הכניסה	40%
ש"ש מתחת למפלס הכניסה	60%
סה"כ ש"ש מתחת למפלס הכניסה	100%
תכסית	50%
מגרש 508	
ייעוד	מגורים מיוחד
שטח	2.1748 דונם
מס' קומות	קומת עמודים + 14 קומות + קומת גג חלקית מעל קומת מרתף 1
מס' יח"ד	56
שטח עיקרי עילי	6,580 מ"ר
שטח שירות עילי	2,580 מ"ר
סה"כ שטח עילי	9,160 מ"ר
חניה מתחת למפלס הכניסה	40%
ש"ש מתחת למפלס הכניסה	60%
סה"כ ש"ש מתחת למפלס הכניסה	100%
תכסית	50%

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

5. רישוי

להלן מסמכים רלוונטיים שאותרו בתיק הבניין של הנכס באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון:

5.1. היתרי בניה

- **היתר בניה מספר 2017077 מיום 18/04/2017**

הקמת 3 מבני מגורים כאשר בכל בניין 56 יח״ד ב-16 קומות מגורים מעל קומת קרקע וקומת מרתף ובסה״כ 168 יח״ד.
הבניינים יכללו מרתף לחניה, מגורים, ממ״דים, מחסנים, מבואות ומדרגות, מתקנים טכניים, לובי, מועדון דיירים, חדר עגלות, גזוזטראות מקורות ופתוחות מרפסת גג וחדר טרפו.
היתר הבניה כולל בין היתר, הקלות של חריגה ממספר הקומות המותר, כך שהבניין יכלול 16 קומות מעל קומת הקרקע במקום 14. בנוסף, אושר למקם את חדר הטרנספורמציה (טרפו׳) מחוץ לתחום הבניינים, וכן הותרה המרת שטחי שירות תת-קרקעיים לשטחי חניה.
כעולה מתשריט היתר הבניה מגרשים מס׳ 508-507 עפ״י תכנית מס׳ 123/101/02/4, מופיעים כמגרש אחד מס׳ 507A.

להלן סיכום טבלת שטחי הבניה מתוך תכנית ההיתר - בניין מס׳ 1 הנדון:

קומה	שטח עיקרי	שטח שירות	סה״כ עיקרי + שירות	גזוזטרה מקורה	גזוזטרה פתוחה	מרפסת גג פתוח	סה״כ
-1	-	-	-	-	-	-	-
קרקע	-	365	365	-	-	-	365
1-16	6,551	2,179	8,730	572	100	183	9,586
קומת גג	-	52	52	-	-	-	52
סה״כ	**6,551**	**2,596**	**9,148**	**572**	**100**	**183**	**10,002.86**

הערה - שטח תת״ק משותף לכלל הפרויקט

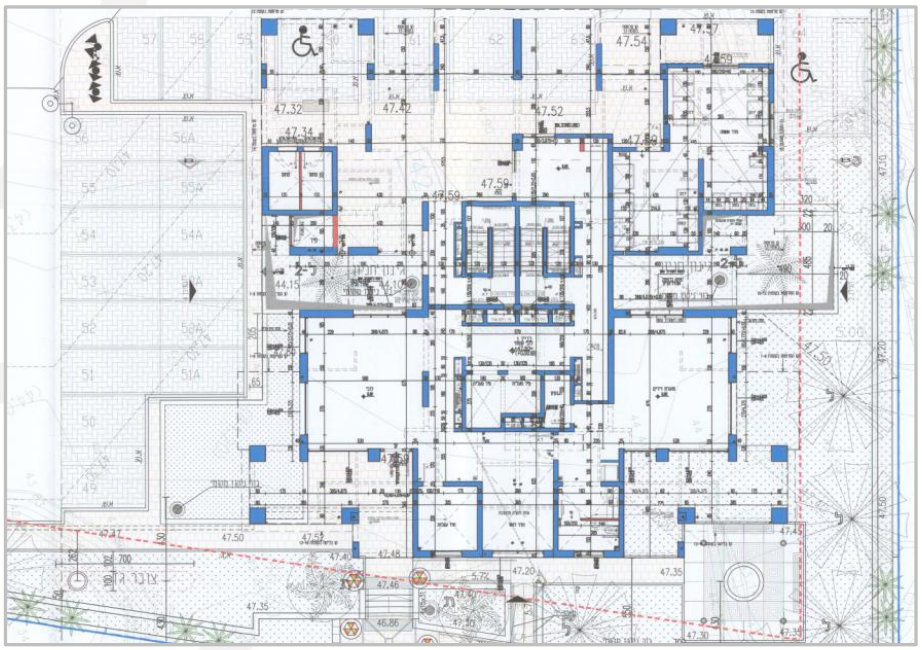
להלן סיכום טבלת שטחי הבניה מתוך תכנית ההיתר - כלל הפרויקט (3 הבניינים):

קומה	שטח עיקרי	שטח שירות	סה״כ עיקרי + שירות	גזוזטרה מקורה	גזוזטרה פתוחה	מרפסת גג פתוח	סה״כ
-1	-	4,908	4,908	-	-	-	4,908
קרקע	-	1,095	1,095	-	-	-	1,095
1-16	19,654	6,537	26,191	1,717	299	550	28,757
קומת גג	-	157	157	-	-		157
סה״כ תת״ק	-	4,908	4,908	-	-	-	4,908
סה״כ עילי	19,654	7,789	27,443	1,717	299	550	30,009
סה״כ	**19,654**	**12,697**	**32,351**	**1,717**	**299**	**550**	**34,916.32**

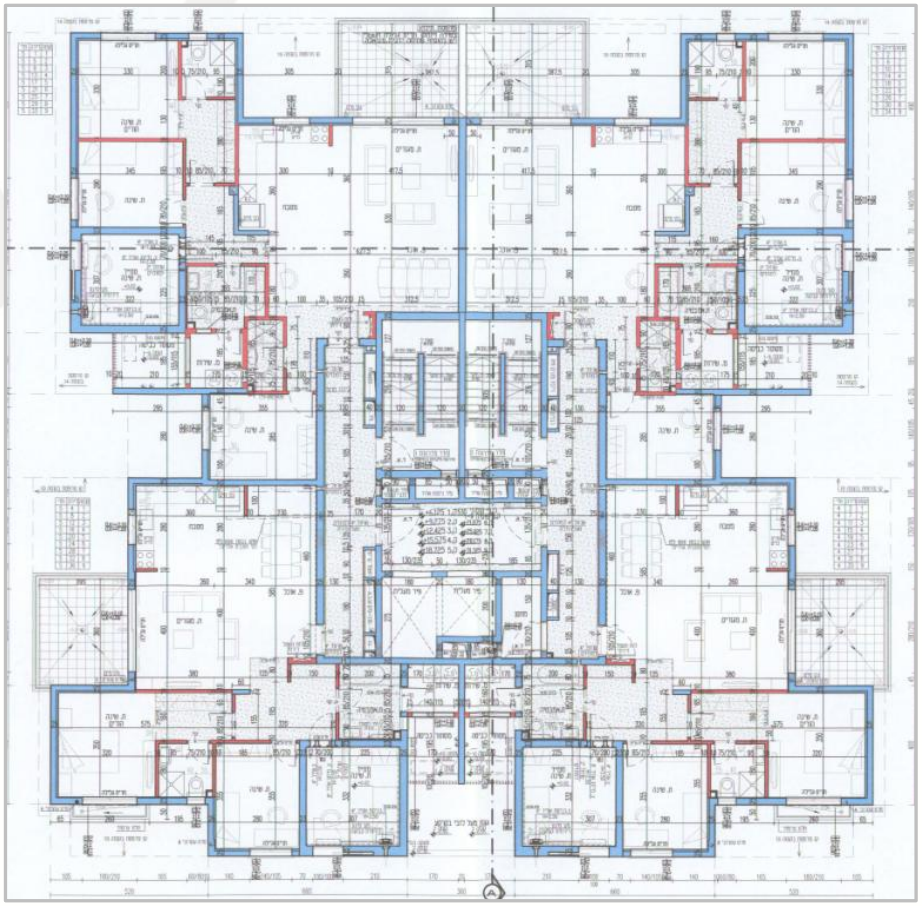
תל אביב - רח׳ הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

להלן תשריטי הקומות - בניין 1 (הנדון) מתוך תכנית ההיתר:

קומת קרקע

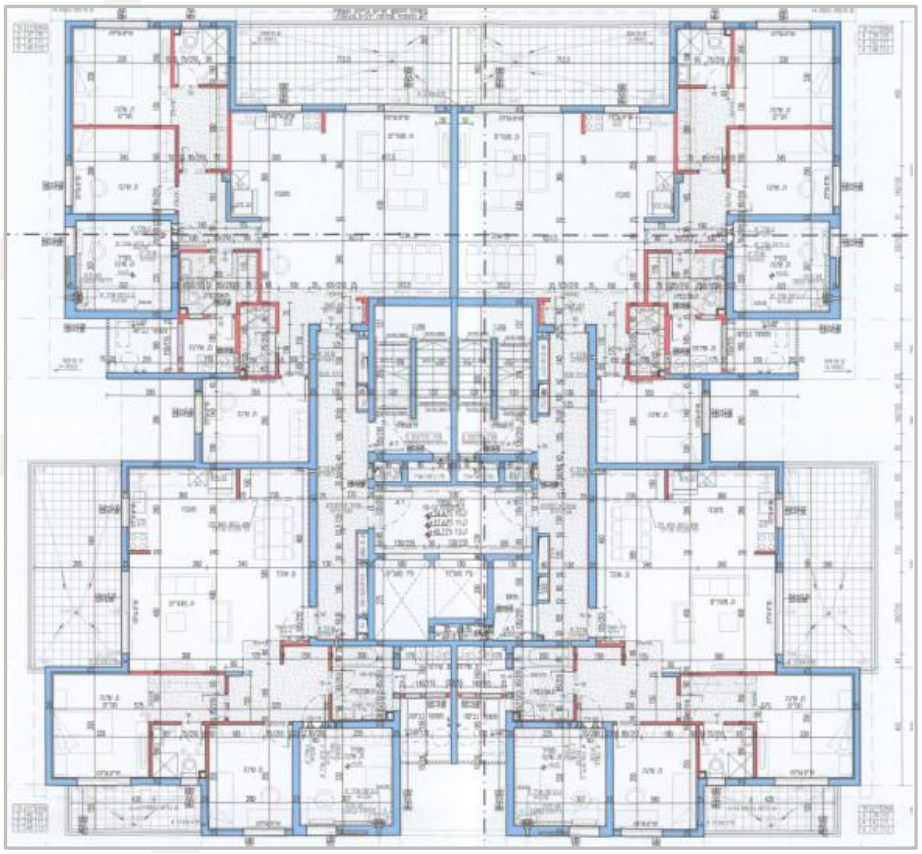


קומות 1-9

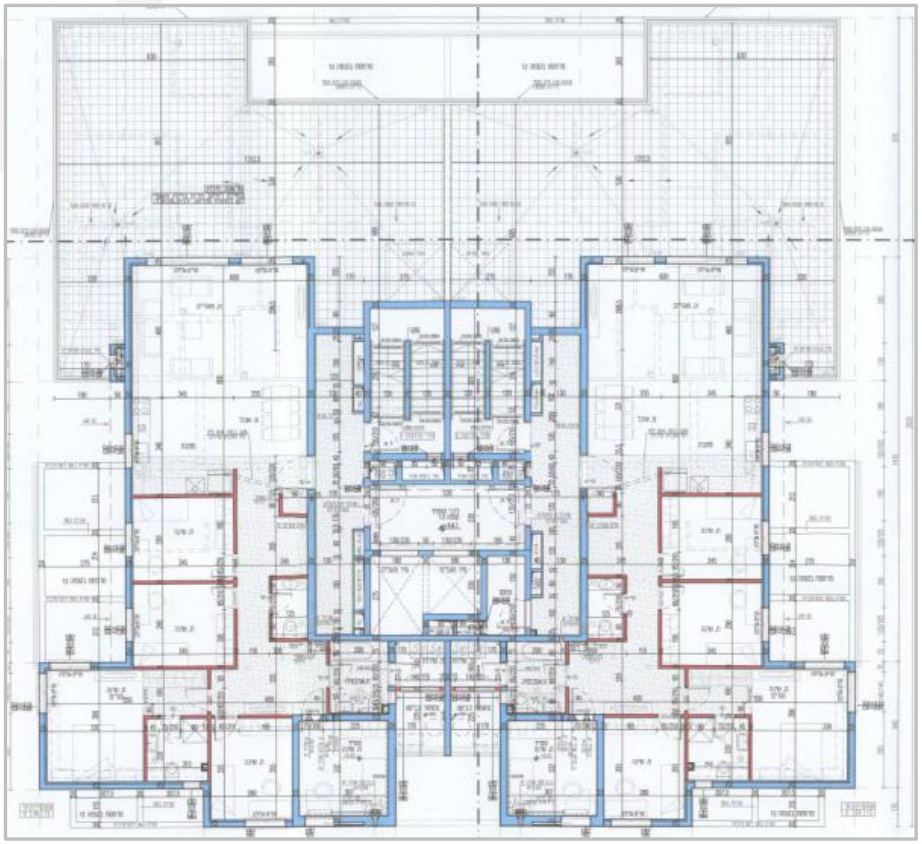


תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

קומות 10-12

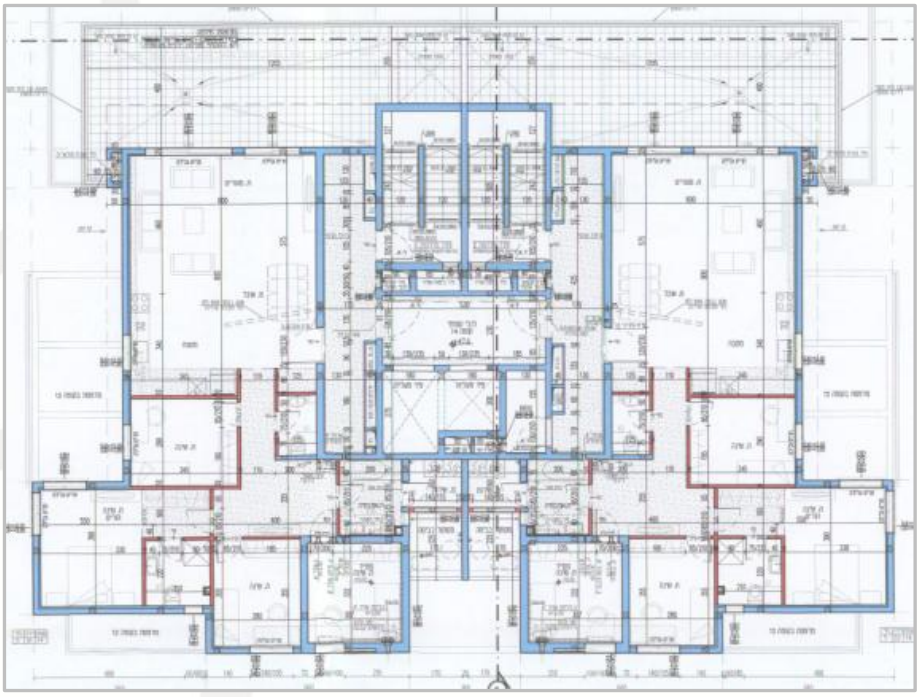


קומה 13

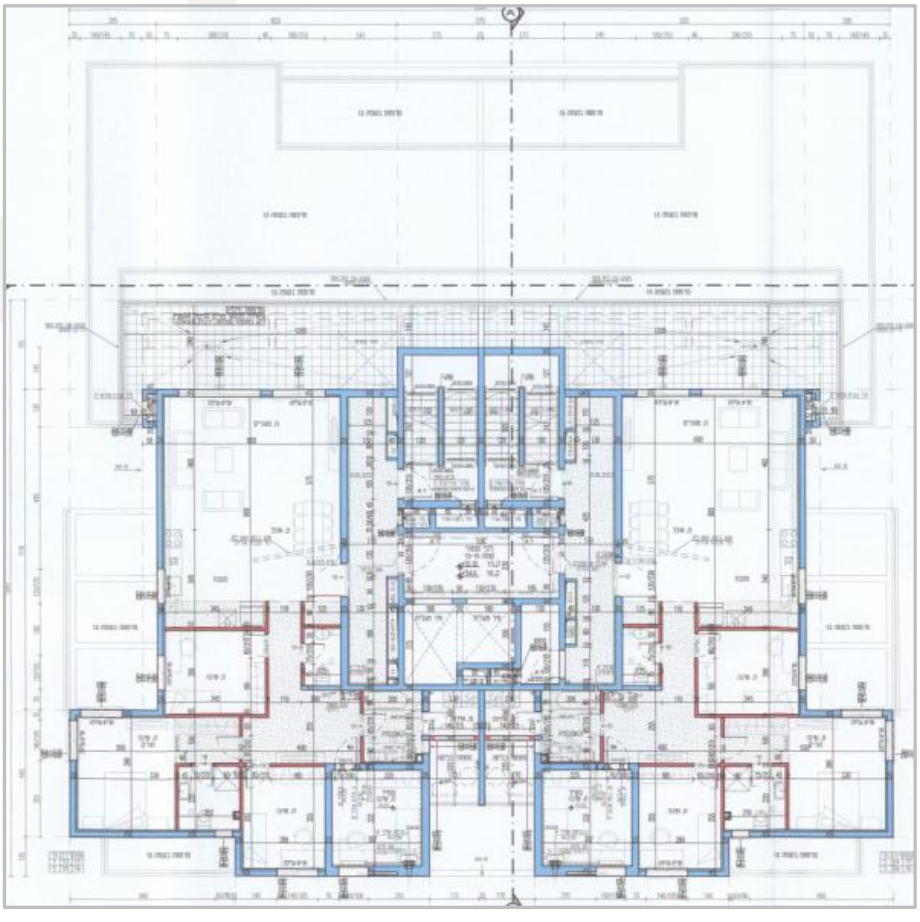


תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

קומה 14



קומות 15-16



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

5.2. טופס 4 ותעודת גמר

לא אותר טופס 4.
אותרה תעודת גמר מיום 05/01/2022 לבניין הנדון[14] (בניין מס׳ 1 - הציונות 87).

5.3. חריגות בניה

לא אותרו חריגות בניה מתכנית ההיתר.

5.4. זכויות בניה בלתי מנוצלות

להלן תחשיב זכויות הבניה הבלתי מנוצלות לכלל הפרויקט:

תיאור	שטחי בניה בתב״ע	שטח בנוי בהיתר	יתרה לניצול
שטח עיקרי - עילי	19,740 מ״ר	19,564 מ״ר	86 מ״ר
שטחי שירות - עילי	7,740 מ״ר	7,789 מ״ר	-49 מ״ר
סה״כ עיקרי + ש״ש - עילי	27,480 מ״ר	27,443 מ״ר	37 מ״ר

כעולה מתחשיב זכויות הבניה הבלתי מנוצלות לפרויקט, נותרו זכויות בניה בלתי מנוצלות בהיקף שטחים זניח.

5.5. היטל השבחה

הנכס הנישום נרכש בתאריך 20/12/2020.
למעט היקף שטחים זניח, כלל זכויות הבנייה המותרות בתב״ע נוצלו במסגרת הבקשה להיתר בניה מס׳ 2017077.
בנוסף, אותרה שומה מכרעת להיטל השבחה לנכס בגין הקלות שניתנו בעת הוצאות היתר הבניה.
לאור כל האמור, לא צפויה חבות בגין היטל השבחה.

נדגיש כי מדובר באומדן בלבד, סכום החיוב אשר יידרש בעתיד, תלוי בזהות השמאים אשר יבחרו ע״י הוועדה המקומית ובהחלטות שמאים מכריעים ו\או ועדות ערר אשר ידרשו לנושא.

5.6. סיכום מצב הרישוי

הנכס הנדון בנוי בהתאם להיתר בניה מאושר מספר 2017077 מיום 18/04/2017 כחלק מפרויקט הכולל 3 בניינים בני 16 קומות, 56 יח״ד בכל בניין.

אותרה תעודת גמר למבנה מיום 05/01/2022.

[14] נציין כי התקבלו תעודות גמר נוספות לשאר הבניינים בפרויקט.

תל אביב - רח׳ הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

6. מצב משפטי

6.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסח טאבו שהופק באמצעות האינטרנט ביום 26/06/2025, עולים הפרטים הבאים:

גוש	2754
חלקות	42 ו-43 (נסח רישום מקרקעין משותף ל-2 החלקות)
סה"כ שטח החלקות	6,681 מ"ר
תתי חלקות	1-56
בעלויות	י.ח. דמרי בנייה ופיתוח בע"מ
הערות	רשומה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת מגוריט ישראל בע"מ

6.2. תיק בית משותף

בהתאם לתקנון המוסכם שאושר לרישום ב-18 ביולי 2024, הבית המשותף בחלקות 42-43 בגוש 2754 באשקלון, הכולל 169 דירות ב-4 מבנים, מנוהל תחת הפרדה של רכוש וניהול.
התקנון מבחין בין "רכוש משותף כללי" לכלל הדיירים לבין "רכוש משותף מבני" ייעודי לכל בניין וקובע כי גם ההוצאות והניהול יתבצעו בהתאמה, באמצעות "נציגות על" כללית ונציגויות נפרדות לכל מבנה. בנוסף, חדר הטרנספורמציה נרשם כיחידה נפרדת בבעלות חברת החשמל, והוא פטור לחלוטין מהשתתפות בהוצאות הבית המשותף , תוך הבטחת זכות גישה מלאה לחברה.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

להלן תיאור שטחי הדירות וההצמדות בהתאם לצו הבית המשותף:

מס' תת"ח	מבנה	שטח במ"ר	תיאור תת חלקה	קומה	חלקים ברכוש המשותף	הצמדות			
						תיאור הצמדה	סימון בתשריט	שטח הצמדה	צבע בתשריט
1	I	131.80	דירה	קומה 1	132/20972	מסתור כביסה	א1	4.80	כתום
						מחסן	ב1	7.70	כתום
						חניה	ג1	12.00	כתום
						מרפסת	ד1	14.00	כתום
2	I	131.80	דירה	קומה 1	132/20972	מחסן	א2	5.20	צהוב
						מסתור כביסה	ב2	4.80	צהוב
						חניה	ג2	13.50	צהוב
						מרפסת	ד2	14.00	צהוב
3	I	110.10	דירה	קומה 1	110/20972	מסתור כביסה	א3	3.90	ירוק
						חניה	ב3	27.60	ירוק
						מרפסת	ג3	1.20	ירוק
						מרפסת	ד3	12.00	ירוק
4	I	110.30	דירה	קומה 1	110/20972	מסתור כביסה	א4	3.90	אדום
						חניה	ב4	13.50	אדום
						מרפסת	ג4	1.20	אדום
						מרפסת	ד4	12.00	אדום
5	I	131.80	דירה	קומה 2	132/20972	מסתור כביסה	א5	4.80	תכלת
						מחסן	ב5	5.60	תכלת
						חניה	ג5	13.50	תכלת
						מרפסת	ד5	14.00	תכלת
6	I	131.80	דירה	קומה 2	132/20972	מסתור כביסה	א6	4.80	סגול
						מחסן	ב6	5.20	סגול
						חניה	ג6	12.00	סגול
						מרפסת	ד6	14.00	סגול
7	I	110.10	דירה	קומה 2	110/20972	מסתור כביסה	א7	3.90	כחול
						חניה	ב7	12.00	כחול
						מרפסת	ג7	1.20	כחול
						מרפסת	ד7	12.00	כחול
8	I	110.30	דירה	קומה 2	110/20972	מסתור כביסה	א8	3.90	חום
						חניה	ב8	12.00	חום
						מרפסת	ג8	1.20	חום
						מרפסת	ד8	12.00	חום
9	I	131.80	דירה	קומה 3	132/20972	מסתור כביסה	א9	4.80	אפור
						מחסן	ב9	7.20	אפור
						חניה	ג9	13.50	אפור
						מרפסת	ד9	14.00	אפור

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

מס' תת"ח	מבנה	שטח במ"ר	תיאור תת חלקה	קומה	חלקים ברכוש המשותף	הצמדות			
						תיאור הצמדה	סימון בתשריט	שטח הצמדה	צבע בתשריט
10	I	131.80	דירה	קומה 3	132/20972	חניה	10א	13.50	כתום
						מסתור כביסה	10ב	4.80	כתום
						מחסן	10ג	5.20	כתום
						מרפסת	10ד	14.00	כתום
11	I	110.10	דירה	קומה 3	110/20972	מסתור כביסה	11א	3.90	צהוב
						חניה	11ב	12.00	צהוב
						מרפסת	11ג	1.20	צהוב
						מרפסת	11ד	12.00	צהוב
12	I	110.30	דירה	קומה 3	110/20972	מסתור כביסה	12א	3.90	ירוק
						חניה	12ב	12.00	ירוק
						מרפסת	12ג	1.20	ירוק
						מרפסת	12ד	12.00	ירוק
13	I	131.80	דירה	קומה 4	132/20972	חניה	13א	12.00	אדום
						מסתור כביסה	13ב	4.80	אדום
						מחסן	13ג	8.20	אדום
						מרפסת	13ד	14.00	אדום
14	I	131.80	דירה	קומה 4	132/20972	חניה	14א	13.50	תכלת
						מסתור כביסה	14ב	4.80	תכלת
						מחסן	14ג	5.20	תכלת
						מרפסת	14ד	14.00	תכלת
15	I	110.10	דירה	קומה 4	110/20972	מסתור כביסה	15א	3.90	סגול
						חניה	15ב	12.00	סגול
						מרפסת	15ג	1.20	סגול
						מרפסת	15ד	12.00	סגול
16	I	110.30	דירה	קומה 4	110/20972	מסתור כביסה	16א	3.90	כחול
						חניה	16ב	12.00	כחול
						מרפסת	16ג	1.20	כחול
						מרפסת	16ד	12.00	כחול
17	I	131.80	דירה	קומה 5	132/20972	מסתור כביסה	17א	4.80	חום
						מחסן	17ב	6.60	חום
						חניה	17ג	13.50	חום
						מרפסת	17ד	14.00	חום
18	I	131.80	דירה	קומה 5	132/20972	חניה	18א	15.00	אפור
						מסתור כביסה	18ב	4.80	אפור
						מחסן	18ג	5.20	אפור
						מרפסת	18ד	14.00	אפור

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

מס' תת"ח	מבנה	שטח במ"ר	תיאור תת חלקה	קומה	חלקים ברכוש המשותף	הצמדות			
						תיאור הצמדה	סימון בתשריט	שטח הצמדה	צבע בתשריט
19	I	110.1	דירה	קומה 5	110/20972	מסתור כביסה	19א	3.90	כתום
						חניה	19ב	12.00	כתום
						מרפסת	19ג	1.20	כתום
						מרפסת	19ד	12.00	כתום
20	I	110.30	דירה	קומה 5	110/20972	מסתור כביסה	20א	3.90	צהוב
						מחסן	20ב	6.20	צהוב
						חניה	20ג	12.00	צהוב
						מרפסת	20ד	1.20	צהוב
						מרפסת	20ה	12.00	צהוב
21	I	131.80	דירה	קומה 6	132/20972	מסתור כביסה	21א	4.80	ירוק
						מחסן	21ב	7.50	ירוק
						חניה	21ג	13.50	ירוק
						מרפסת	21ד	14.00	ירוק
22	I	131.80	דירה	קומה 6	132/20972	מסתור כביסה	22א	4.80	אדום
						מחסן	22ב	5.20	אדום
						חניה	22ג	13.50	אדום
						מרפסת	22ד	14.00	אדום
23	I	110.10	דירה	קומה 6	110/20972	מסתור כביסה	23א	3.90	תכלת
						מחסן	23ב	6.60	תכלת
						חניה	23ג	17.50	תכלת
						מרפסת	23ד	1.20	תכלת
						מרפסת	23ה	12.00	תכלת
24	I	110.30	דירה	קומה 6	110/20972	מחסן	24א	6.90	סגול
						מסתור כביסה	24ב	3.90	סגול
						חניה	24ג	12.00	סגול
						מרפסת	24ד	1.20	סגול
						מרפסת	24ה	12.00	סגול
25	I	131.80	דירה	קומה 7	132/20972	מסתור כביסה	25א	4.80	כחול
						מחסן	25ב	7.90	כחול
						חניה	25ג	15.00	כחול
						מרפסת	25ד	14.00	כחול
26	I	131.80	דירה	קומה 7	132/20972	חניה	26א	13.50	חום
						מסתור כביסה	26ב	4.80	חום
						מחסן	26ג	6.40	חום
						מרפסת	26ד	14.00	חום
27	I	110.10	דירה	קומה 7	110/20972	מסתור כביסה	27א	3.90	אפור
						מחסן	27ב	5.20	אפור
						חניה	27ג	12.00	אפור
						מרפסת	27ד	1.20	אפור
						מרפסת	27ה	12.00	אפור

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

מס' תת"ח	מבנה	שטח במ"ר	תיאור תת חלקה	קומה	חלקים ברכוש המשותף	הצמדות			
						תיאור הצמדה	סימון בתשריט	שטח הצמדה	צבע בתשריט
28	I	110.3	דירה	קומה 7	110/20972	מסתור כביסה	28א	3.90	כתום
						מחסן	28ב	7.90	כתום
						חניה	28ג	13.50	כתום
						מרפסת	28ד	1.20	כתום
						מרפסת	28ה	12.00	כתום
29	I	131.80	דירה	קומה 8	132/20972	חניה	29א	12.00	צהוב
						חניה	29ב	12.00	צהוב
						מסתור כביסה	29ג	4.80	צהוב
						מחסן	29ד	6.00	צהוב
						מרפסת	29ה	14.00	צהוב
30	I	131.80	דירה	קומה 8	132/20972	חניה	30א	12.00	ירוק
						חניה	30ב	12.00	ירוק
						מסתור כביסה	30ג	4.80	ירוק
						מחסן	30ד	6.90	ירוק
						מרפסת	30ה	14.00	ירוק
31	I	110.10	דירה	קומה 8	110/20972	מסתור כביסה	31א	3.90	אדום
						מחסן	31ב	5.20	אדום
						חניה	31ג	12.00	אדום
						מרפסת	31ד	1.20	אדום
						מרפסת	31ה	12.00	אדום
32	I	110.30	דירה	קומה 8	110/20972	מסתור כביסה	32א	3.90	תכלת
						מחסן	32ב	7.10	תכלת
						חניה	32ג	12.00	תכלת
						מרפסת	32ד	1.20	תכלת
						מרפסת	32ה	12.00	תכלת
33	I	131.80	דירה	קומה 9	132/20972	חניה	33א	13.50	סגול
						חניה	33ב	12.00	סגול
						מסתור כביסה	33ג	4.80	סגול
						מחסן	33ד	6.00	סגול
						מרפסת	33ה	14.00	סגול
34	I	131.80	דירה	קומה 9	132/20972	חניה	34א	13.50	כחול
						חניה	34ב	13.50	כחול
						מסתור כביסה	34ג	4.80	כחול
						מחסן	34ד	6.50	כחול
						מרפסת	34ה	14.00	כחול

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

מס' תת"ח	מבנה	שטח במ"ר	תיאור תת חלקה	קומה	חלקים ברכוש המשותף	הצמדות			
						תיאור הצמדה	סימון בתשריט	שטח הצמדה	צבע בתשריט
35	I	110.1	דירה	קומה 9	110/20972	מסתור כביסה	35א	3.90	חום
						מחסן	35ב	5.20	חום
						חניה	35ג	15.00	חום
						מרפסת	35ד	1.20	חום
						מרפסת	35ה	12.00	חום
36	I	110.30	דירה	קומה 9	110/20972	מסתור כביסה	36א	3.90	אפור
						חניה	36ה	16.20	אפור
						מחסן	36ג	8.20	אפור
						מרפסת	36ד	1.20	אפור
						מרפסת	36ה	12.00	אפור
37	I	131.8	דירה	קומה 10	132/20972	חניה	37א	12.00	כתום
						חניה	37ב	12.00	כתום
						מסתור כביסה	37ג	4.80	כתום
						מחסן	37ד	7.50	כתום
						מרפסת	37ה	20.50	כתום
38	I	131.80	דירה	קומה 10	132/20972	חניה	38א	12.00	צהוב
						מסתור כביסה	38ב	4.80	צהוב
						מחסן	38ג	4.90	צהוב
						מרפסת	38ד	20.50	צהוב
						חניה	38ה	12.00	צהוב
39	I	110.10	דירה	קומה 10	110/20972	מרפסת	39א	22.00	ירוק
						מחסן	39ב	5.20	ירוק
						מסתור כביסה	39ג	3.90	ירוק
						חניה	39ד	18.60	ירוק
						מרפסת	39ה	7.80	ירוק
40	I	110.30	דירה	קומה 10	110/20972	מסתור כביסה	40א	3.90	אדום
						מחסן	40ב	7.90	אדום
						חניה	40ג	15.00	אדום
						מרפסת	40ד	7.80	אדום
						מרפסת	40ה	22.00	אדום
41	I	131.8	דירה	קומה 11	132/20972	חניה	41א	12.00	תכלת
						חניה	41ב	12.00	תכלת
						מסתור כביסה	41ג	4.80	תכלת
						מחסן	41ד	6.00	תכלת
						מרפסת	41ה	20.50	תכלת

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

מס' תת"ח	מבנה	שטח במ"ר	תיאור תת חלקה	קומה	חלקים ברכוש המשותף	הצמדות			
						תיאור הצמדה	סימון בתשריט	שטח הצמדה	צבע בתשריט
42	I	131.8	דירה	קומה 11	132/20972	חניה	42א	12.00	סגול
						חניה	42ב	12.00	סגול
						מסתור כביסה	42ג	4.80	סגול
						מחסן	42ד	6.50	סגול
						מרפסת	42ה	20.50	סגול
43	I	110.10	דירה	קומה 11	110/20972	מחסן	43א	5.20	כחול
						מסתור כביסה	43ב	3.90	כחול
						חניה	43ג	13.50	כחול
						מרפסת	43ד	7.80	כחול
						מרפסת	43ה	22.00	כחול
44	I	110.3	דירה	קומה 11	110/20972	מסתור כביסה	44א	3.90	חום
						מחסן	44ב	5.50	חום
						חניה	44ג	12.00	חום
						מרפסת	44ד	7.80	חום
						מרפסת	44ה	22.00	חום
45	I	131.80	דירה	קומה 12	132/20972	חניה	45א	13.50	אפור
						חניה	45ב	13.50	אפור
						מסתור כביסה	45ג	4.80	אפור
						מחסן	45ד	7.00	אפור
						מרפסת	45ה	20.50	אפור
46	I	131.8	דירה	קומה 12	132/20972	חניה	46א	13.50	כתום
						חניה	46ב	13.50	כתום
						מסתור כביסה	46ג	4.80	כתום
						מחסן	46ד	5.60	כתום
						מרפסת	46ה	20.50	כתום
47	I	110.10	דירה	קומה 12	110/20972	מסתור כביסה	47א	3.90	צהוב
						מחסן	47ב	4.50	צהוב
						חניה	47ג	13.50	צהוב
						מרפסת	47ד	7.80	צהוב
						מרפסת	47ה	22.00	צהוב
48	I	110.30	דירה	קומה 12	110/20972	מסתור כביסה	48א	3.90	ירוק
						מחסן	48ב	5.20	ירוק
						חניה	48ג	13.50	ירוק
						מרפסת	48ד	7.80	ירוק
						מרפסת	48ה	22.00	ירוק
49	I	161.20	דירה	קומה 13	161/20972	מרפסת	49א	112.30	אדום
						חניה	49ב	16.20	אדום
						חניה	49ג	16.20	אדום
						מסתור כביסה	49ד	3.90	אדום
						מחסן	49ה	8.00	אדום

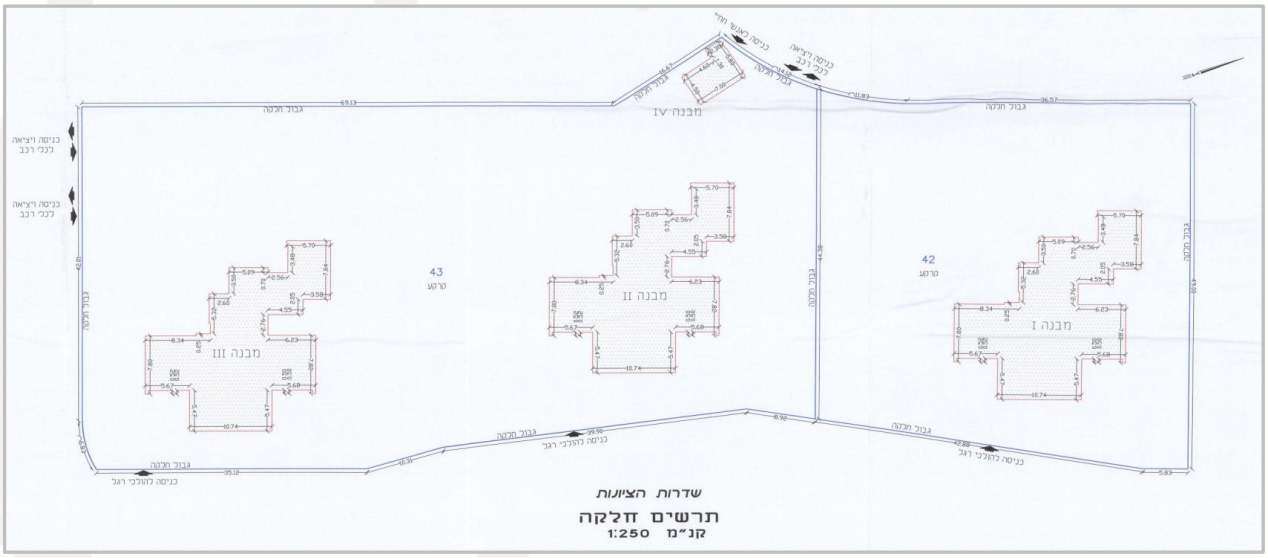
תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

מס' תת"ח	מבנה	שטח במ"ר	תיאור תת חלקה	קומה	חלקים ברכוש המשותף	הצמדות			
						תיאור הצמדה	סימון בתשריט	שטח הצמדה	צבע בתשריט
50	I	161	דירה	קומה 13	161/20972	מרפסת	50א	112.30	תכלת
						חניה	50ב	15.80	תכלת
						חניה	50ג	15.80	תכלת
						מסתור כביסה	50ד	3.90	תכלת
						מחסן	50ה	5.20	תכלת
51	I	141.50	דירה	קומה 14	142/20972	מרפסת	51א	50.00	סגול
						חניה	51ב	15.80	סגול
						חניה	51ג	15.80	סגול
						מסתור כביסה	51ד	3.90	סגול
						מחסן	51ה	7.10	סגול
52	I	141.40	דירה	קומה 14	141/20972	מרפסת	52א	50.00	כחול
						חניה	52ב	12.00	כחול
						חניה	52ג	12.00	כחול
						מסתור כביסה	52ד	3.90	כחול
						מחסן	52ה	5.20	כחול
53	I	141.50	דירה	קומה 15	142/20972	מרפסת	53א	36.40	חום
						חניה	53ב	13.50	חום
						חניה	53ג	13.50	חום
						מסתור כביסה	53ד	3.90	חום
						מחסן	53ה	7.50	חום
54	I	141.40	דירה	קומה 15	141/20972	מרפסת	54א	36.40	אפור
						חניה	54ב	15.00	אפור
						חניה	54ג	15.20	אפור
						מסתור כביסה	54ד	3.90	אפור
						מחסן	54ה	5.20	אפור
55	I	141.50	דירה	קומה 16	142/20972	מרפסת	55א	36.40	כתום
						מחסן	55ב	6.90	כתום
						חניה	55ג	15.00	כתום
						חניה	55ד	15.00	כתום
						מסתור כביסה	55ה	3.90	כתום
56	I	141.40	דירה	קומה 16	141/20972	מרפסת	56א	36.40	צהוב
						חניה	56ב	15.00	צהוב
						חניה	56ג	15.00	צהוב
						מסתור כביסה	56ד	3.90	צהוב
						מחסן	56ה	5.20	צהוב

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

להלן תשריטי הקומות מתוך תשריט הבית המהשותף:

תרשים החלקה



קומת המרתף

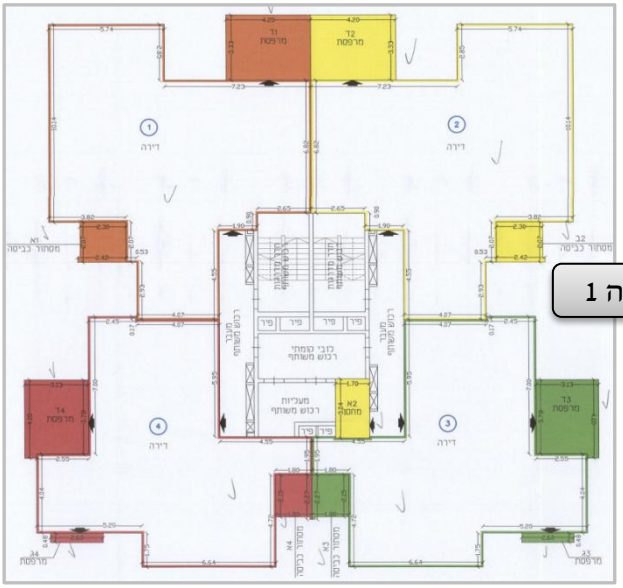


קומת קרקע

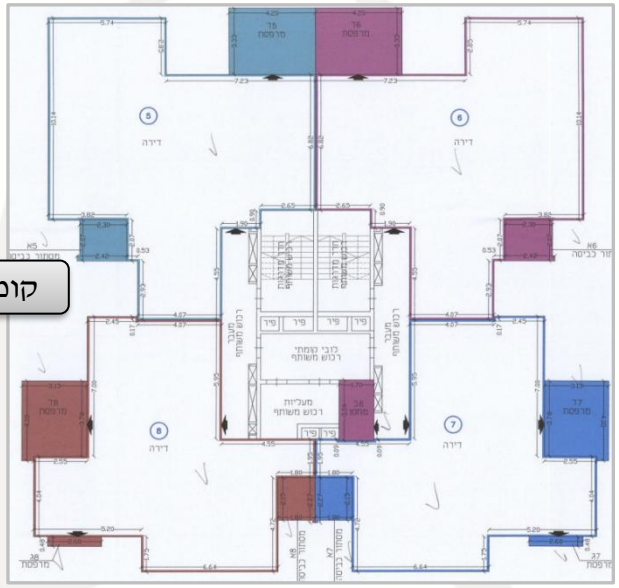


תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

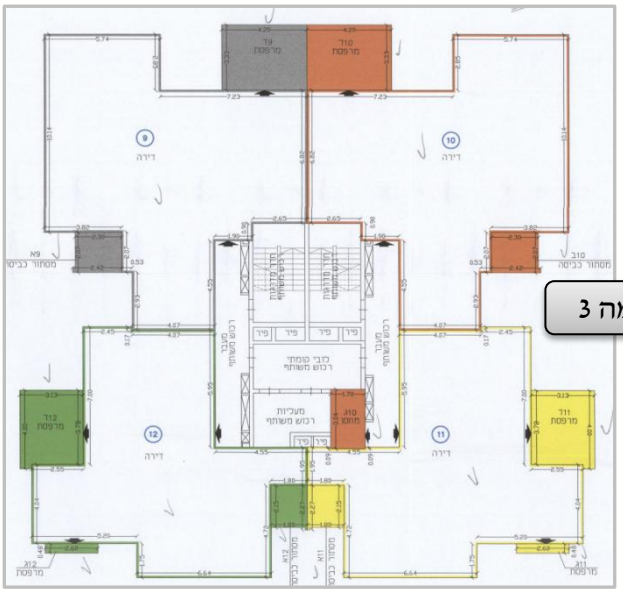
קומה 1



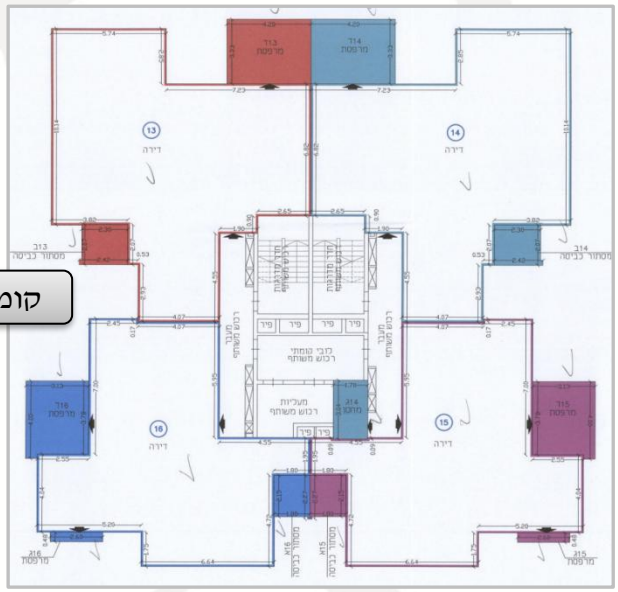
קומה 2



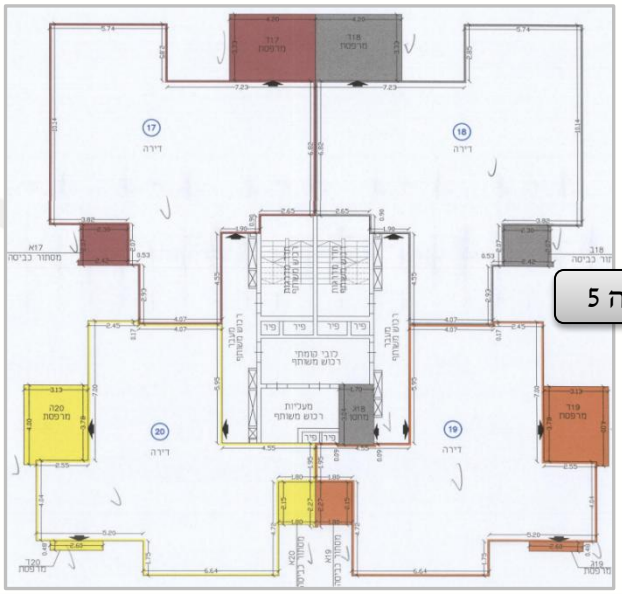
קומה 3



קומה 4



קומה 5

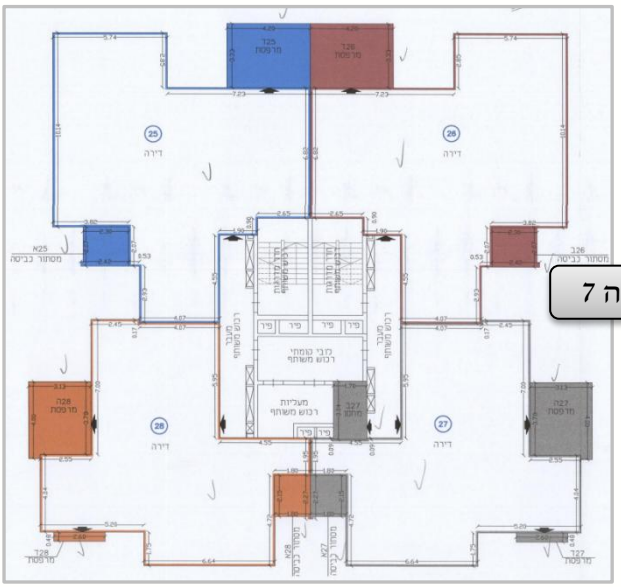


קומה 6

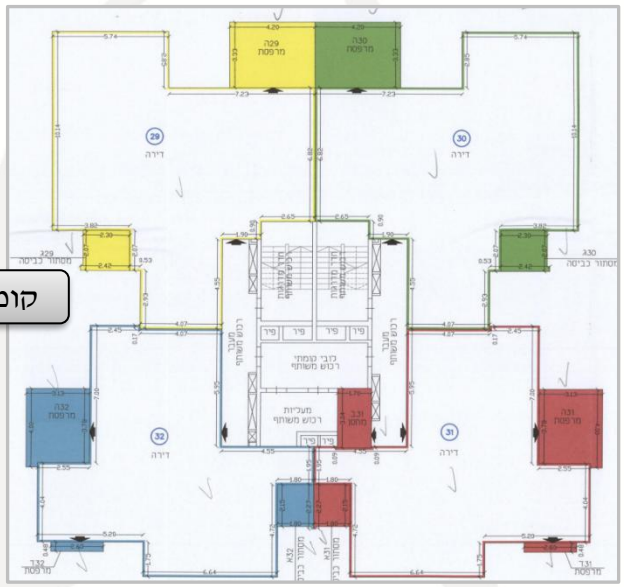


תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

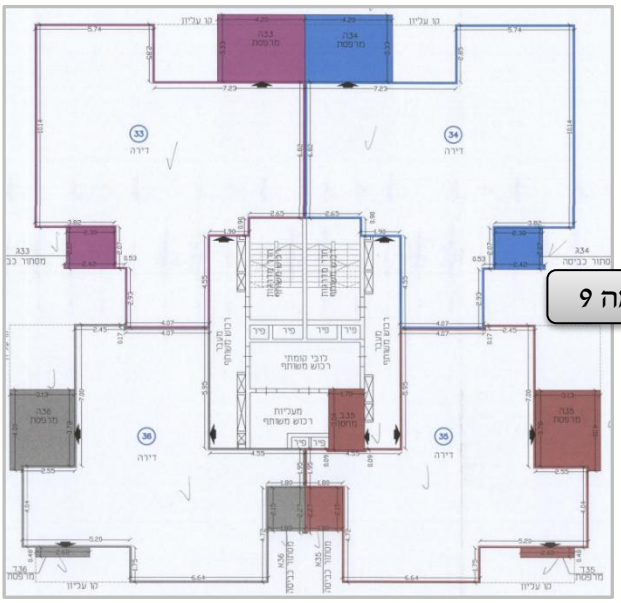
קומה 7



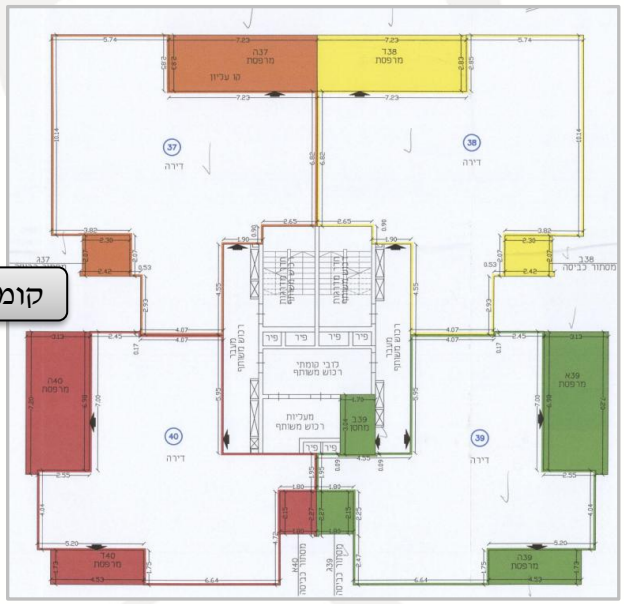
קומה 8



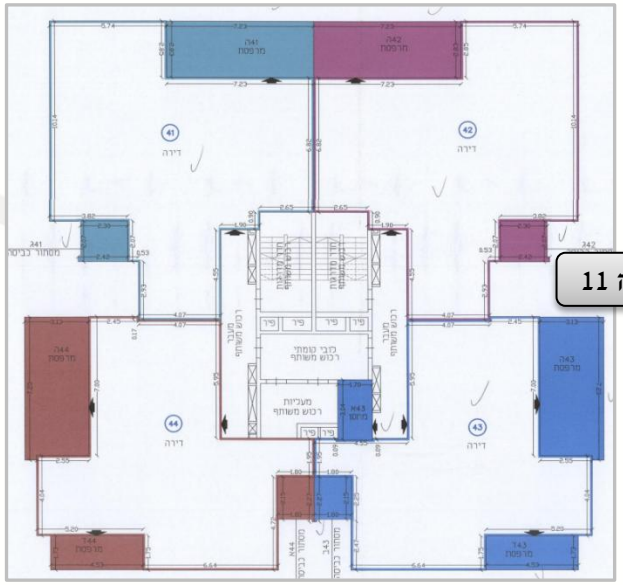
קומה 9



קומה 10



קומה 11

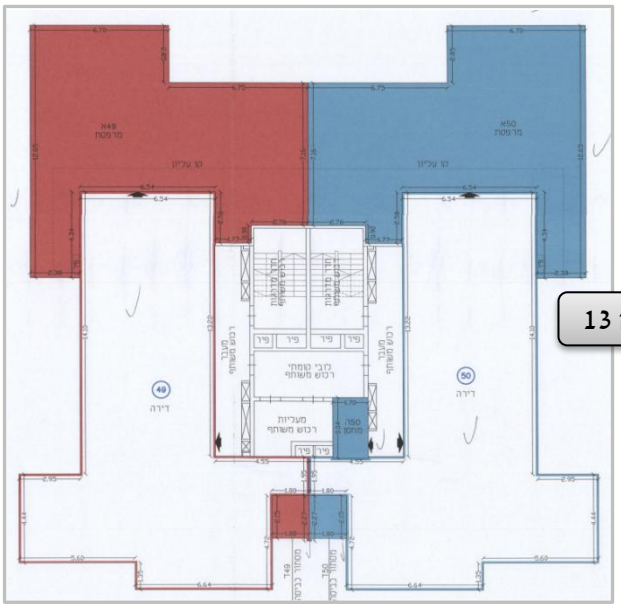


קומה 12

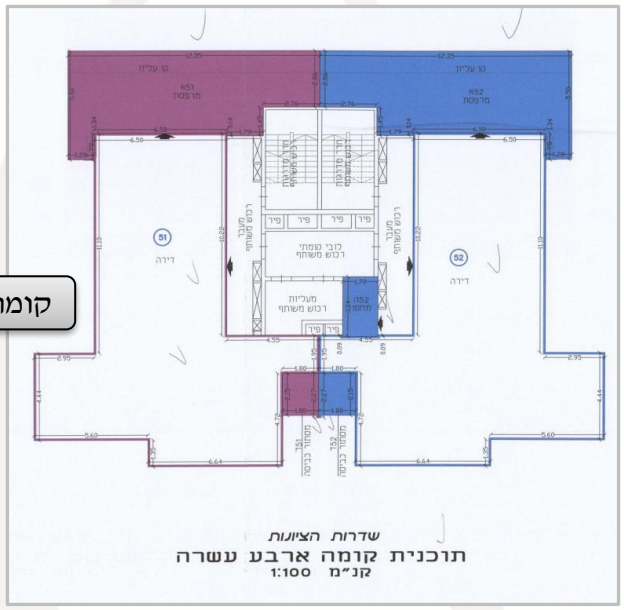


תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

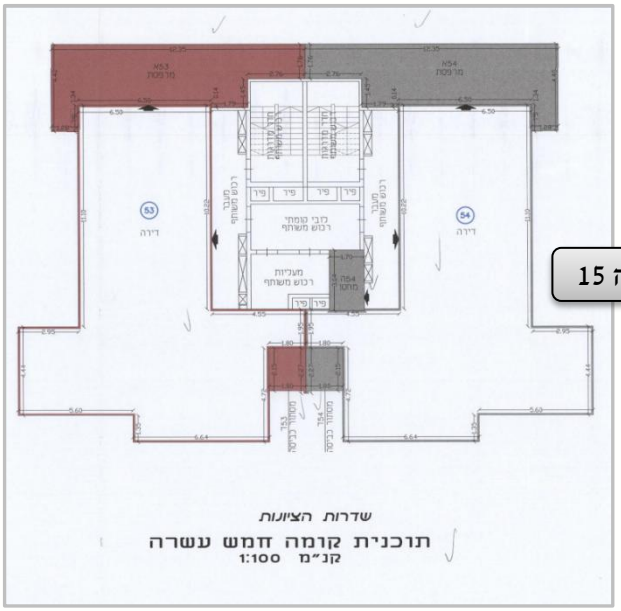
קומה 13



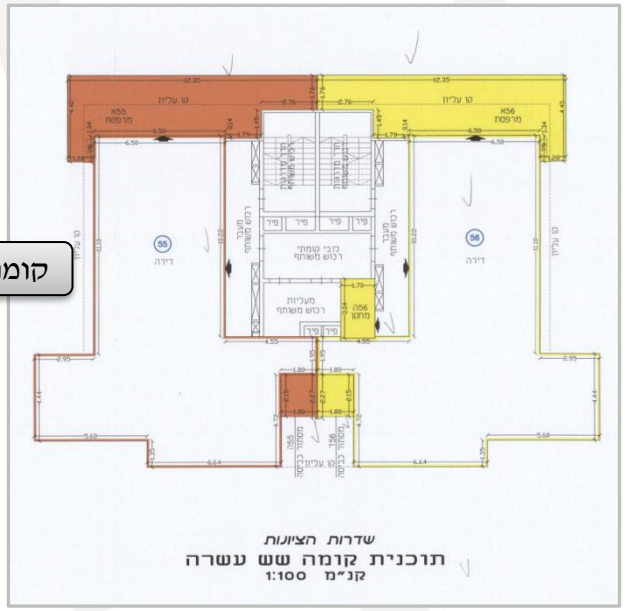
קומה 14



קומה 15



קומה 16



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

6.3. כתב אישור משרד הכלכלה והתעשיה לבניין להשכרה למגורים

בהתאם לכתב אישור משרד הכלכלה והתעשיה מיום 02/08/2020 אשר ניתן לחברת י.ל. דמרי בניה ופיתוח בע"מ[15], עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

הבקשה	מנהלת הרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה דנה בבקשתכם מיום 25/09/2019 לאשר תכנית על-פי החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט - 1959 (להלן: החוק), להקמתו של בנין להשכרה למגורים, שיהיה לכם מאושר כאמור בפרק שביעי 1 לחוק.
החלטה	המנהלה החליטה (החלטה מס' 8(ב)1959 מיום 08/06/2020) לתת אישור לתוכנית, שתהיה לתוכנית מאושרת להקמתו של נכס, שיהיה בנין להשכרה למגורים כאמור בפרק שביעי 1 לחוק בהשקעה בסך 78,631,790 ש"ח בכפוף לאמור בכתב אישור זה ובנספח המצורף המהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
תיאור הנכס	הקמת 2 בניני מגורים חדשים (2+1), בני 16 קומות (להלן: הבניין). שטח הבניין 13,750 מ"ר ומזה יושכרו למגורים 6,875 מ"ר. בבניין 112 דירות למגורים ומתוכן יושכרו למגורים 56 דירות. כתובת הבניין: שד' הציונות 83 אשקלון גוש 2754 חלקה 42. היקף ההשקעה: 78,631,790 ש"ח. יובהר, כי אישור זה הינו עבור בניינים 1 ו-2 בפרויקט שנבנה, (למעט בניין מס' 3).

מילוי התנאים הבאים והוראות החוק יהוו תנאי הכרחי לקבלת ההטבות שמקנה האישור:

השטח ומספר הדירות להשכרה יהיו כמפורט בבקשתכם המפורטת בסעיף 1 של כתב האישור, והם יושכרו למגורים במשך 10 שנים לפחות מתוך 12 השנים שלאחר תום הבניה.

אולם, אם תעמדו בכל התנאים המפורטים בפרק שביעי 1 לחוק ובתיקון מס' 40 שנתקבל בכנסת ב-26.2.92 במסגרת תיקון חוק מס הכנסה (תיקוני חקיקה והוראות שונות) התשנ"ב - 1992, תהא תקופת ההשכרה ל-5 לפחות מתוך 7 השנים שלאחר תום הבניה.

תנהלו הנהלת חשבונות בהתאם לאמור בנוהל לעניין אישור תוכניות להקמה, הרחבה או רכישה של נכס שהוא בניין להשכרה למגורים (להלן: הנוהל), תגישו את כל הדוחות הנדרשים על פי החוקים שיהיו בתוקף במשך כל תקופת ההטבות או משיכת ההכנסה החייבת נשאית ההטבות, הכול לפי המאוחר יותר. בכל מקרה לא יפחתו שעורי המס מאלו שהיו חלים ללא השינוי האמור.

הנכס לא יושכר ליוזמים ו/או לבני משפחותיהם במישרין או בעקיפין.

כל שנוי בבעלות על החברה או הנכס חייב בהסכמה מוקדמת בכתב של הרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה.

---

[15] מוכרת הזכויות בנכס לחברת מגוריט ישראל בע"מ.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

ההטבות במס לגבי בניינים להשכרה מפורטות בפרק שביעי 1 לחוק.

כתב האישור יכנס לתוקפו רק לאחר שהבעלות על הקרקע עליה יוקם הנכס תרשם אצל רשם המקרקעין על שם תאגידכם ותהיה בבעלותו.

מועד הביצוע של התוכנית המאושרת יהיה עד ליום 02.08.2022. אם בתום התקופה יוכח לרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה ביצוע השקעות בסעיפי פיתוח קרקע ובניה בשיעור של לפחות 40% מהיקף התוכנית המאושרת המעודכנת בערכים ריאליים יוארך המועד לביצועה לשנה נוספת, וזאת על-פי דרישתכם בכתב.

שלושה חודשים לאחר תום ביצוע התוכנית המאושרת או מהתאריך הסופי לביצועה, הכל לפי המועד המוקדם מביניהם, עליכם להמציא לאגף לביקורת השקעות שברשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה דו"ח על ביצוע התוכנית המאושרת. הדו"ח יחתם על-ידי רואה החשבון של חברתכם. הדו"ח יוגש על גבי טפסים מתאימים, אשר ניתן לקבל באגף לביקורת במשרדנו.

אין אישור זה פוטר מהצורך בקבלת אישורים נוספים על-פי הדין.

6.4. אישור משרד הכלכלה והתעשיה למכירת 56 דירות בפרויקט

בהתאם לאישור משרד הכלכלה והתעשיה מיום 09/12/2020 אשר ניתן לחברת י.ל. דמרי בניה ופיתוח בע"מ[16], עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

הבקשה	ביום 15/09/2020 הוגשה בקשה למכירת 56 דירות בפרויקט לרוכש אחד.
פרטי הפרויקט	מדובר בפרויקט הכולל 112 דירות למגורים, כאשר 56 מהן יושכרו למגורים.
אישור המנהלה	המנהלה החליטה (החלטה מס' 1979(ב)11 מיום 07/12/2020, לאשר את המכירה לרוכש אחד, לחברת מגוריט ישראל בע"מ, קרן להשקעות במקרקעין לפי התנאים שבמכתב האישור, לתקופה של 5 שנים לכל הפחות בהתאם לכתב האישור.
עמידה בתנאים	האישור ניתן בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בחוק עידוד השקעות הון ובנהלי הרשות.

[16] מוכרת הזכויות בנכס לחברת מגוריט ישראל בע"מ.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

6.5. חוזה רכישה

בהתאם לחוזה מיום 20/12/2020 שנערך בין י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן "החברה") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן "הרוכש"), עולים הפרטים הבאים:

הממכר	הממכר מהווה את מלוא הזכויות בבניין מגורים שלם בפרויקט "דמרי בברנע שלב 2", הכולל 56 יחידות דיור, 56 חניות (18 מהן טוריות) ו-47 מחסנים. הנכס, הממוקם על מגרש A-507 (חלקות 43-42 בגוש 2754), אושר כ"נכס מאושר" להשכרה על פי החוק לעידוד השקעות הון. לפיכך, הממכר מהווה יחידה כלכלית אחת המיועדת להשכרה בלבד, וקיימת מגבלה משפטית למכור את הדירות לצדדים שלישיים לתקופה של 5 שנים.
רישום הזכויות	החברה[17] מתחייבת לנקוט בשקידה סבירה במטרה להביא לסימון המהיר והיעיל של פעולות רישום בית משותף תוך 12 חודשים מסיום כל פעולות התכנון ופעולות הרישום הדרושות. החברה מתחייבת לרשום את הדירה והזכויות בגינה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, כשהיא רשומה כיחידת רישום נפרדת בבית משותף, כאשר הדירה והזכויות בגינה נקיות מכל עיקול, משכנתא, שעבוד או זכות אחרת לצד ג' (פרט לעיקול ו/או משכנתא ו/או שעבוד ו/או זכות אחרת, שהוטלו על פי דין על הרוכש ו/או שניתנו בהסכמת הרוכש ו/או בגינו) וזאת בתוך 6 חודשים ממועד הרישום הסופי של הבית המשותף וכל תיקון לו, ובלבד שהרוכש קיים במלואם את כל חיוביו והתחייבויותיו כאמור בחוזה זה על נספחיו.
זכויות בניה	כל זכויות הבניה הנוספות, ככל שיתווספו לאחר מסירת כל הדירות לגבי שלושת הבניינים, יחולקו באופן יחסי בין רוכשי הדירות בבניינים הנ"ל על פי היחס שבין שטחי רצפות הדירות ובהתאם להוראות חוק המקרקעין.
התמורה	90,750,000 ₪ כולל מע"מ.

6.6. הסכמי שכירות

הועבר לעיוננו מאת נציגי החברה, הסכם שכירות לדוגמא וטבלה מרכזת של הסכמי השכירות.
הדירות מושכרות ל-56 שוכרים שונים, בתפוסה של 100% לתקופת זמן של כ-5 שנים.

בהתאם לריכוז הכנסות מדמ"ש שהועברו לעיוננו:
סך ההכנסה החודשית נכון למועד הקובע (מגלמת הצמדות[18]) מסתכמת ב-320,836 ₪.
הנ"ל משקף הכנסה של 3,850,032 ₪ לשנה.

[17] י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ
[18] דמי השכירות מוצמדים למדד המחירים לצרכן.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

6.7. סיכום המצב המשפטי

חברת מגוריט ישראל בע"מ הינה בעלת זכות חוזית להירשם כבעלים של 56 יח"ד בבניין מס' 1 בפרויקט דמרי בברנע שלב ב' הידוע כחלקות 43-42 בגוש 2754.
בגין זכות זו נרשמה הערת אזהרה ספציפית לגבי כל דירה בפרויקט.

היזם התחייב על פי חוק עידוד השקעות הון להשכיר את הדירות ל-5 מתוך 7 שנים הראשונות לאחר הקמתן. נכון למועד השומה נותרו לטובת הנושא כ 1.5 שנים. הוברר ע"י המזמין כי התחייבות זו איננה חלה על הדירות נשוא השומה אלא על יזם הפרויקט.

בהתאם למידע שנמסר מאת החברה כלל הדירות בבניין מושכרות בשכירות חופשית לשוכרים שונים. דמי השכירות ראויים.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

7. עקרונות ושיקולים בשומה

בהערכת "שווי השוק" של הזכויות בנכס הנישום, הובאו בחשבון הגורמים והשיקולים הבאים:

7.1. מיקום הנכס בשדרות הציונות, שכונת ברנע הכוללת מס' שכונות וביניהם רמת כרמים הממוקמת במזרח שכונת ברנע, אשקלון.
שדרות הציונות מהווה רחוב ראשי בשכונה, דו סטרי לתנועה, מוצאו בצפון ברחוב אריאל שרון וסיומו בדרום בהצטלבות הרחובות יעקב מרידור ושדרות מונטיפיורי.
הנכס נהנה מנגישות תחבורתית טובה במיוחד, בזכות קרבתו לצירים ראשיים באזור, ביניהם שדרות קדש ושדרות יצחק רבין, המאפשרים יציאה מהירה ונוחה לכביש מס' 4.

7.2. פרויקט "דמרי בברנע שלב ב" כולל שלושה בניינים בני 16 קומות ו-168 יח"ד בסה"כ, כאשר בניין מס' 1 (הנדון) על חלקה 42 אוכלס במלואו והושלמה בנייתו בינואר 2022. הפרויקט מהווה חלק מקומפלקס רחב יותר הכולל גם את שלבים א' וג', שכבר הושלמו ואוכלסו.

7.3. הנכס נשוא חוו"ד, מהווה בניין מגורים מס' 1 בשלמות, הכולל 56 יח"ד להן צמודות, בהתאם לתיק הבית המשותף, 65 חניות מתוכן 18 חניות כפולות (טוריות) ו-47 מחסנים.

מדובר בזכות חוזית להירשם כבעלים בגינה נרשמה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת מגוריט ישראל בע"מ. על פי המידע שנמסר, כלל יחידות הדיור מושכרות כיום לשוכרים שונים במסגרת שכירות חופשית. אעיר כי יזם הפרויקט התחייב על פי חוק עידוד השקעות הון להשכיר את הדירות ל-5 מתוך 7 שנים הראשונות לאחר הקמתן. נכון למועד השומה נותרו לטובת הנושא כ 1.5 שנים. הוברר ע"י המזמין כי התחייבות זו איננה חלה על הדירות נשוא השומה אלא על יזם הפרויקט.

7.4. חוות הדעת אינה כוללת התייחסות לעניין יציבות המבנה והיא נערכה מתוך הנחה שלנכס אין בעיות יציבות מכל סוג שהוא.

7.5. חוות הדעת בוצעה בהתייחס לנכס כפנוי וחופשי מכל חוב או שיעבוד.

7.6. ייתכנו שינויים בשוויו של הנכס בהתאם לתנודות השוק ולפיכך, חוות הדעת נכונה למועד כתיבתה.

7.7. חוות הדעת מיועדת למזמינה בלבד, נערכה למטרתה בלבד ואין לעשות בה כל שימוש אחר ללא אישור החי"מ.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

7.8. ההערכה בוצעה עפ"י עקרונות שומה מקובלים, תוך הסתייעות בגישות השומה השונות להערכת מקרקעין - גישת העלות וגישת ההשוואה, עפ"י מידת הרלוונטיות של כל אחת מהן ותוך ביצוע ההתאמות הנדרשות לנכס ספציפי זה.

- **גישת ההשוואה (או גישת שווי השוק)** מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם ובמאפיינים שלהם. אומדן השווי מתבצע תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

8. נתוני השוואה רלוונטיים לאומדן השווי

8.1. נתוני השוואה לדירות מגורים בסביבת הנכס - עסקאות שדווחו לאתר רשות המיסים

פרויקט דמרי בברנע ב' - שד' הציונות 87-83, גו"ח 2754/42-43 - <u>הפרויקט הנדון</u>:

תאריך	קומה	מס' חד'	שטח מדוד	שטח מרפסת במ"ר	שטח אקוו' במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר אקוו'	מחיר למ"ר פלדלת
05/06/2025	2	5	132	14	139	₪ 2,120,000	₪ 15,274	₪ 16,085
30/09/2024	9	4	110	13	117	₪ 1,980,000	₪ 16,938	₪ 17,951
23/09/2024	5	4	110	13	117	₪ 1,920,000	₪ 16,452	₪ 17,439
29/07/2024	8	4	110	13	117	₪ 2,180,000	₪ 18,648	₪ 19,764
17/03/2024	11	5	132	21	142	₪ 2,420,000	₪ 17,036	₪ 18,361
05/02/2024	5	4	110	13	117	₪ 1,920,000	₪ 16,424	₪ 17,407

הערות:

- מדובר ב-3 בנייני מגורים בני 16 קומות הכוללים 56 יח"ד בעל בניין וסה"כ 168 יח"ד בכל הפרויקט. הבניין הנדון הינו בניין מס' 1 בפרויקט.
- שטחי הדירות והמרפסות נלמדו מתשריט הבית המשותף.
- מדובר בפרויקט מגורים חדש אשר בנייתו של הבניין האחרון (הנדון) הושלמה בשנת 2022.



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

פרויקט "דמרי פסגות ברנע" - שד' קדש 12/שד' הציונות 73, גו"ח 2754/51:

תאריך	קומה	מס' חד'	שטח מדוד	שטח מרפסת במ"ר	שטח אקוו' במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר אקוו'	מחיר למ"ר פלדלת
22/06/2025	1	5	138	12	144	₪ 2,475,000	₪ 17,188	₪ 17,935
03/02/2025	9	4	115	11	120	₪ 2,055,000	₪ 17,075	₪ 17,854
30/05/2024	2	4	115	11	120	₪ 2,100,000	₪ 17,449	₪ 18,245
27/05/2024	1	4	115	11	120	₪ 1,983,000	₪ 16,477	₪ 17,228
13/05/2024	11	4	115	15	123	₪ 2,175,000	₪ 17,736	₪ 18,897
15/04/2024	7	4	115	11	120	₪ 2,080,000	₪ 17,283	₪ 18,071
14/04/2024	9	4	115	11	120	₪ 2,100,000	₪ 17,449	₪ 18,245
11/04/2024	5	4	115	11	120	₪ 2,050,000	₪ 17,034	₪ 17,811
12/03/2024	9	4	115	11	120	₪ 2,090,000	₪ 17,366	₪ 18,158
10/03/2024	7	4	115	11	120	₪ 2,040,000	₪ 16,951	₪ 17,724
10/03/2024	12	4	115	15	123	₪ 2,180,000	₪ 17,777	₪ 18,940
05/03/2024	12	5	138	14	145	₪ 2,610,000	₪ 18,000	₪ 18,913
28/02/2024	6	4	115	11	120	₪ 2,030,000	₪ 16,867	₪ 17,637
20/02/2024	14	5	169	47	193	₪ 3,675,000	₪ 19,065	₪ 21,704
13/02/2024	10	4	115	11	120	₪ 2,100,000	₪ 17,449	₪ 18,245

הערות:

- מדובר ב-2 בנייני מגורים בני 17 קומות מעל קומת כניסה וחניון תת קרקעי הכוללים 56 יח"ד בעל בניין וסה"כ 112 יח"ד בכל הפרויקט.
- מדובר בפרויקט מגורים חדש אשר בנייתו הושלמה בשנת 2023.



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

פרויקט "לב ברנע" - שד' קדש 16-18, גו"ח 2754/52:

תאריך	קומה	מס' חד'	שטח מדוד	שטח מרפסת במ"ר	שטח אקוו' במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר אקוו'	מחיר למ"ר פלדלת
11/06/2025	3	5	123	17	131	₪ 2,275,000	₪ 17,323	₪ 18,528
01/04/2025	10	4	104	13	111	₪ 1,860,000	₪ 16,789	₪ 17,837
09/12/2024	4	4	103	13	109	₪ 1,865,000	₪ 17,068	₪ 18,149
10/09/2024	7	4.5	109	14	116	₪ 1,960,000	₪ 16,939	₪ 18,018
16/08/2024	7	4	103	13	109	₪ 1,830,000	₪ 16,744	₪ 17,805
22/05/2024	5	4	103	13	109	₪ 1,780,000	₪ 16,290	₪ 17,322
14/04/2024	12	4	103	13	109	₪ 1,780,000	₪ 16,290	₪ 17,322
03/04/2024	13	4	102	13	109	₪ 1,900,000	₪ 17,434	₪ 18,542

הערות:

- מדובר ב-2 בנייני מגורים בני 16 קומות מעל קומת כניסה וקומת מרתף חניה משותפת ל-2 הבניינים הפרוייקט כולל סה"כ 112 יח"ד, 56 יח"ד בכל בניין.
- שטחי הדירות והמרפסות נלמדו מתכנית היתר הבניה.
- מדובר בפרויקט מגורים אשר בנייתו הושלמה בשנת 2018.



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

פרויקט "דמרי בברנע שלב א' - שד' הציונות 81-77, גו"ח 2754/47-48:

תאריך	קומה	מס' חד'	שטח מדוד	שטח מרפסת במ"ר	שטח אקוו' במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר אקוו'	מחיר למ"ר פלדלת
09/07/2025	11	5	130	21	140	₪ 2,500,000	₪ 17,800	₪ 19,213
23/05/2025	7	5	130	12	136	₪ 2,110,000	₪ 15,503	₪ 16,216
08/04/2025	7	5	130	12	136	₪ 2,130,000	₪ 15,650	₪ 16,370
04/03/2025	5	5	130	12	136	₪ 2,150,000	₪ 15,797	₪ 16,523
03/03/2025	2	5	130	12	136	₪ 2,000,000	₪ 14,695	₪ 15,370
05/08/2024	5	5	130	12	136	₪ 2,150,000	₪ 15,797	₪ 16,523
18/07/2024	3	4	109	14	116	₪ 1,900,000	₪ 16,447	₪ 17,505
09/06/2024	2	5	130	12	136	₪ 1,925,000	₪ 14,143	₪ 14,794
19/04/2024	10	4	109	14	116	₪ 1,750,000	₪ 15,148	₪ 16,123
02/04/2024	4	5	130	12	136	₪ 2,270,000	₪ 16,678	₪ 17,445
02/04/2024	12	5	130	12	136	₪ 2,280,000	₪ 16,752	₪ 17,522
26/03/2024	2	4	109	14	116	₪ 1,900,000	₪ 16,447	₪ 17,505
25/03/2024	5	5	130	12	136	₪ 2,170,000	₪ 15,944	₪ 16,677
13/03/2024	10	4	109	14	116	₪ 1,850,000	₪ 16,014	₪ 17,044
03/01/2024	12	5	130	21	140	₪ 2,300,000	₪ 16,376	₪ 17,676

הערות:

- מדובר ב-3 בנייני מגורים בני 16 קומות מעל 2 קומות כניסה וקומת מרתף חניה. הפרויקט כולל סה"כ 168 יח"ד, 56 יח"ד בכל בניין.
- שטחי הדירות והמרפסות נלמדו מתוכנית היתר הבניה.
- מדובר בפרויקט מגורים אשר בנייתו הושלמה בשנים 2017-2018 (בשלבים).



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

פרויקט "פרשקובסקי בברנע" - מעלה הגת 30-36, גו"ח 2754/45-46:

תאריך	קומה	מס' חד'	שטח מדוד	שטח מרפסת במ"ר	שטח אקוו' במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר אקוו'	מחיר למ"ר פלדלת
26/06/2025	2	4	98	11.0	104	₪ 1,790,000	₪ 17,295	₪ 18,265
16/07/2024	4	4	100	11.0	106	₪ 1,800,000	₪ 17,062	₪ 18,000
07/05/2024	2	4	100	11.0	106	₪ 1,750,000	₪ 16,588	₪ 17,500
07/03/2024	7	4	98	11.0	104	₪ 1,755,000	₪ 16,957	₪ 17,908
11/02/2024	6	4	98	11.0	104	₪ 1,735,000	₪ 16,763	₪ 17,704
18/01/2024	4	4	100	11.0	106	₪ 1,790,000	₪ 16,967	₪ 17,900
10/01/2024	1	4	100	11.0	106	₪ 1,750,000	₪ 16,588	₪ 17,500

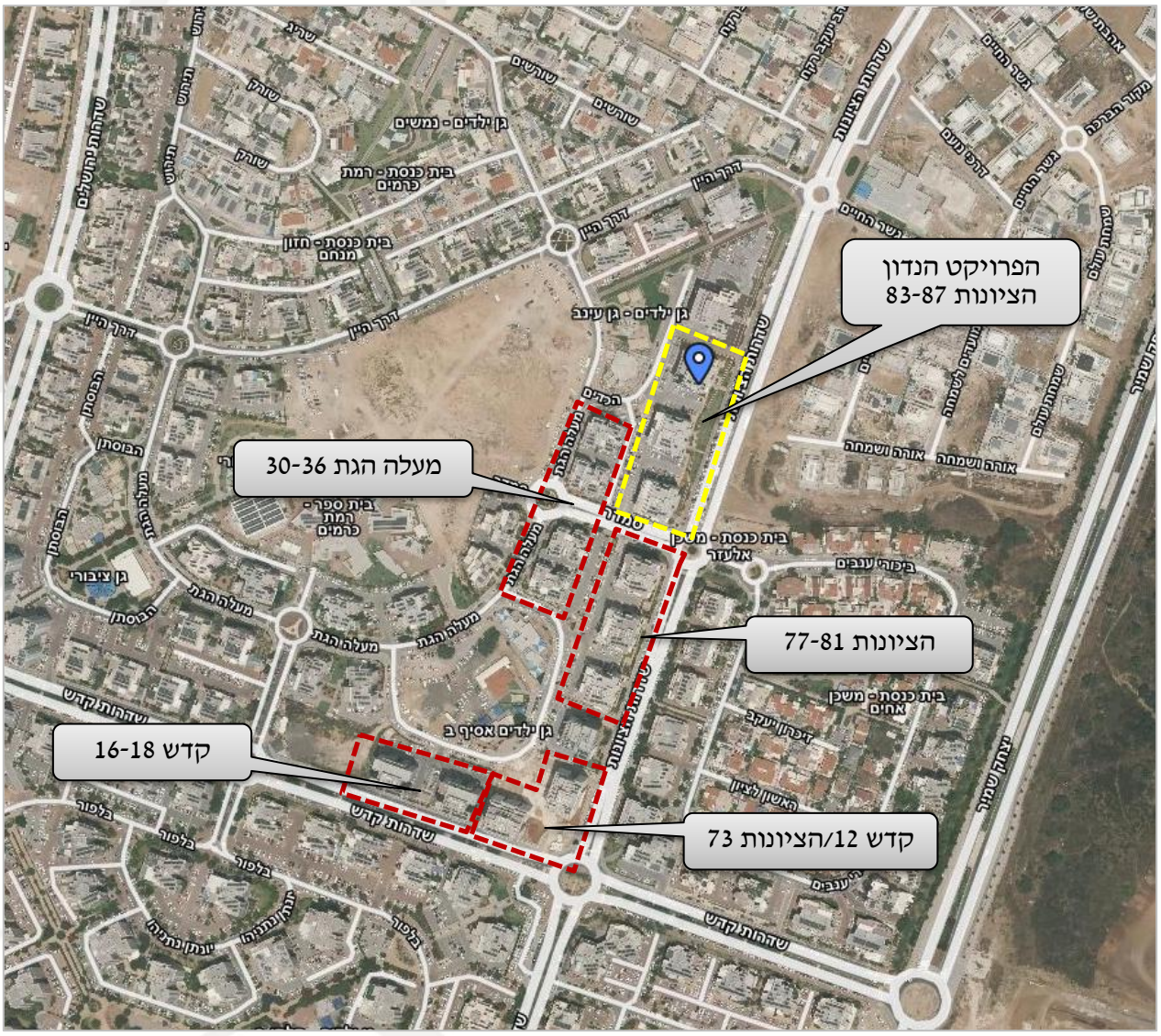
הערות:

- מדובר ב-4 בנייני מגורים בני 10 קומות מעל קומת כניסה, החניות מתאפשרות ברחבת החניה בקומת הקרקע. הפרויקט כולל סה"כ 144 יח"ד, 36 יח"ד בכל בניין.
- שטחי הדירות והמרפסות נלמדו מתוכנית היתר הבניה.
- מדובר בפרויקט מגורים אשר בנייתו הושלמה בשנים 2014-2015 (בשלבים).



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

להלן מפת עסקאות ההשוואה אשר דווחו במערכת מידע נדל"ן באתר רשות המיסים:



8.3. להלן נתוני היצע לדירות מגורים בסביבה:

מיקום	קומה	מס' חד'	שטח דירה	שטח מרפסת במ"ר	מרפסת גג/גינה במ"ר	שטח אקוו' במ"ר	מחיר מבוקש	מחיר מבוקש למ"ר אקוו'	מחיר למ"ר פלדלת	הערות
שד' קדש 12	1	5	140	15		147.5	₪ 2,550,000	₪ 17,288	₪ 18,214	
ביכורי ענבים	6	4	108	14		115	₪ 1,865,000	₪ 16,217	₪ 17,269	
ביכורי ענבים	9	5	220		110	253	₪ 5,000,000	₪ 19,763	₪ 22,727	דירת גג
ביכורי ענבים 25	3	5	126	14		133	₪ 2,700,770	₪ 20,307	₪ 21,435	
שד' הציונות 78	7	5	170		70	191	₪ 3,600,000	₪ 18,848	₪ 21,176	דירת גג
יוני נתניהו 10	14	5	150		100	180	₪ 3,900,000	₪ 21,667	₪ 26,000	דירת גג

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

8.4. להלן סיכום ערכי השווי[19]:

תיאור	מחיר למ"ר אק' בסיסי	מחיר למ"ר אק' (ממוצע)	מחיר למ"ר פלדלת (ממוצע)	שווי דירה ממוצעת
דירות 110 מ"ר	₪ 16,500	₪ 17,425	₪ 18,680	₪ 2,058,542
דירות 131 מ"ר	₪ 16,000	₪ 16,791	₪ 17,722	₪ 2,335,750
דירות 141 מ"ר - מיני פנט'	₪ 19,500	₪ 19,499	₪ 21,756	₪ 3,077,333
דירות 161 מ"ר - מיני פנט'	₪ 19,500	₪ 19,498	₪ 23,575	₪ 3,798,000
תוספת לקומה (עד לקומות מיני פנט')	₪ 20,000			
מקדם מרפסת	50.0%			
מקדם מרפסת 20-50 מ"ר	40.0%			
מקדם מרפסת מעל 50 מ"ר	30.0%			

[19] ערכי השווי מגלמים הצמדת מחסנים וחניות.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

9. תחשיבי שומה

9.1. להלן תחשיב שווי הדירות:

מס' דירה	קומה	מס' חדרים	שטח דירה במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	שטח אקווי (מ"ר)	שווי למ"ר אקווי	שווי ב- ₪ כולל מע"מ ובמעוגל
1	1	5	131.80	14	138.8	₪ 16,001	₪ 2,221,000
2		5	131.80	14	138.8	₪ 16,001	₪ 2,221,000
3		4	110.10	13.2	116.7	₪ 16,504	₪ 1,926,000
4		4	110.30	13.2	116.9	₪ 16,501	₪ 1,929,000
5	2	5	131.80	14	138.8	₪ 16,146	₪ 2,241,000
6		5	131.80	14	138.8	₪ 16,146	₪ 2,241,000
7		4	110.10	12	116.1	₪ 16,675	₪ 1,936,000
8		4	110.30	12	116.3	₪ 16,672	₪ 1,939,000
9	3	5	131.80	14	138.8	₪ 16,290	₪ 2,261,000
10		5	131.80	14	138.8	₪ 16,290	₪ 2,261,000
11		4	110.10	13.2	116.7	₪ 16,847	₪ 1,966,000
12		4	110.30	13.2	116.9	₪ 16,843	₪ 1,969,000
13	4	5	131.80	14	138.8	₪ 16,434	₪ 2,281,000
14		5	131.80	14	138.8	₪ 16,434	₪ 2,281,000
15		4	110.10	13.2	116.7	₪ 17,018	₪ 1,986,000
16		4	110.30	13.2	116.9	₪ 17,015	₪ 1,989,000
17	5	5	131.80	14	138.8	₪ 16,578	₪ 2,301,000
18		5	131.80	14	138.8	₪ 16,578	₪ 2,301,000
19		4	110.10	13.2	116.7	₪ 17,189	₪ 2,006,000
20		4	110.30	13.2	116.9	₪ 17,186	₪ 2,009,000
21	6	5	131.80	14	138.8	₪ 16,722	₪ 2,321,000
22		5	131.80	14	138.8	₪ 16,722	₪ 2,321,000
23		4	110.10	13.2	116.7	₪ 17,361	₪ 2,026,000
24		4	110.30	13.2	116.9	₪ 17,357	₪ 2,029,000
25	7	5	131.80	14	138.8	₪ 16,866	₪ 2,341,000
26		5	131.80	14	138.8	₪ 16,866	₪ 2,341,000
27		4	110.10	13.2	116.7	₪ 17,532	₪ 2,046,000
28		4	110.30	13.2	116.9	₪ 17,528	₪ 2,049,000

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

מס' דירה	קומה	מס' חדרים	שטח דירה במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	שטח אקוו' (מ"ר)	שווי למ"ר אקווי'	שווי ב- ₪ כולל מע"מ ובמעוגל
29	8	5	131.80	14	138.8	17,010 ₪	2,361,000 ₪
30		5	131.80	14	138.8	17,010 ₪	2,361,000 ₪
31		4	110.10	13.2	116.7	17,704 ₪	2,066,000 ₪
32		4	110.30	13.2	116.9	17,699 ₪	2,069,000 ₪
33	9	5	131.80	14	138.8	17,154 ₪	2,381,000 ₪
34		5	131.80	14	138.8	17,154 ₪	2,381,000 ₪
35		4	110.10	13.2	116.7	17,875 ₪	2,086,000 ₪
36		4	110.30	13.2	116.9	17,870 ₪	2,089,000 ₪
37	10	5	131.80	20.5	140.0	17,286 ₪	2,420,000 ₪
38		5	131.80	20.5	140.0	17,286 ₪	2,420,000 ₪
39		4	110.10	29.8	122.0	17,972 ₪	2,193,000 ₪
40		4	110.30	29.8	122.2	17,976 ₪	2,197,000 ₪
41	11	5	131.80	20.5	140.0	17,429 ₪	2,440,000 ₪
42		5	131.80	20.5	140.0	17,429 ₪	2,440,000 ₪
43		4	110.10	29.8	122.0	18,136 ₪	2,213,000 ₪
44		4	110.30	29.8	122.2	18,139 ₪	2,217,000 ₪
45	12	5	131.80	20.5	140.0	17,571 ₪	2,460,000 ₪
46		5	131.80	20.5	140.0	17,571 ₪	2,460,000 ₪
47		4	110.10	29.8	122.0	18,300 ₪	2,233,000 ₪
48		4	110.30	29.8	122.2	18,303 ₪	2,237,000 ₪
49	13	6	161.20	112.3	194.9	19,498 ₪	3,800,000 ₪
50		6	161.00	112.3	194.7	19,498 ₪	3,796,000 ₪
51	14	5	141.50	50	161.5	19,498 ₪	3,149,000 ₪
52		5	141.40	50	161.4	19,498 ₪	3,147,000 ₪
53	15	5	141.50	36.4	156.1	19,499 ₪	3,043,000 ₪
54		5	141.40	36.4	156.0	19,499 ₪	3,041,000 ₪
55	16	5	141.50	36.4	156.1	19,499 ₪	3,043,000 ₪
56		5	141.40	36.4	156.0	19,499 ₪	3,041,000 ₪
סה"כ הפרויקט כזמין למכירה			**6,979**	**1,259**	**7,509**	**17,516**	**131,523,000** ₪
הפחתה בגין מגבלת שכירות (דירות להשכרה)							5,223,000 ₪
סה"כ אומדן השווי, במעוגל							**126,300,000** ₪

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

10. ניתוח רגישות ונתונים נוספים

10.1 ניתוח רגישות

10.1.1 להלן ניתוח רגישות לאומדן השווי עם הגבלה במכירת הדירות:

שינוי באומדן שווי הדירות			
תיאור	**תוספת 5%**	**אומדן שווי הנכס/ אומדן שווי מ"ר אק' ממוצע (כולל מע"מ)**	**הפחתת 5%**
אומדן שווי הנכס	₪ 132,615,000	₪ **126,300,000**	₪ 119,985,000
אומדן שווי מ"ר אק'	₪ 17,661	₪ **16,820**	₪ 15,979

10.1.2 להלן ניתוח רגישות לאומדן שווי הפרויקט כזמין (ללא הגבלה):

תיאור	**תוספת 5%**	**אומדן שווי הנכס/ אומדן שווי מ"ר אק' ממוצע (כולל מע"מ)**	**הפחתת 5%**
אומדן שווי הנכס	₪ 138,099,150	₪ **131,523,000**	₪ 124,946,850
אומדן שווי מ"ר אק'	₪ 18,392	₪ **17,516**	₪ 16,640

10.2 הדירות נשוא חוות הדעת נרכשו על ידי חברת מגוריט ישראל בע"מ, בתאריך 20/12/2020 בתמורה לסכום של 90,750,000 ₪ כולל מע"מ.

10.3 בהתאם לחוות דעת שהוכנו לנכס הנישום, הוערך שווי הנכס, כמפורט:

נכון למועד הקובע 30/06/2024, על ידי משרד השמאים BFKS בסך של 125,700,000 ₪.

10.4 כפי שנמסר לנו על ידי מזמין חוות הדעת, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31/03/2025 בשווי של 131,294 א' ₪.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

11. השומה

לאור כל האמור לעיל, בשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, נראה סביר לאמוד את שווי השוק של הזכויות בנכס שבנדון, כריק ופנוי מכל אדם או חפץ וללא כל חוב או שיעבוד לצד ג', בסך של -

126,300,000 ₪

(מאה עשרים ושישה מיליון ושלוש מאות אלף ₪)

הערות

- השווי הנ"ל כולל את מרכיב מע"מ.
- חוות הדעת מיועדת למזמינה בלבד, נערכה למטרתה בלבד ואין לעשות בה כל שימוש אחר ללא אישור החי"מ.
- הריני מצהיר בזאת כי שומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתי וידיעותיי המקצועיות וכי אין לי עניין אישי בנכס שבנדון.

ובאנו על החתום,

אסף יצחקי	עפר אודלס
שמאי מקרקעין	שמאי מקרקעין

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל 1998.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

19.8.2025

מספרנו : 3386

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

27 דירות מגורים בפרויקט "רמות 360"

גוש 30869 חלקה 20

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

מטרת חוות הדעת

מטרת חוות הדעת

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

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

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

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי 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, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 17.7.2025.

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 30.6.2025.

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.

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

<u>ניסיון:</u>

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

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

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

שם המומחה: דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1929.

<u>השכלה</u>:

-2013 שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

<u>ניסיון</u>:

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

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

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

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

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

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

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

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 20.8.2025 על ידי סהר סבן, בוגר התמחות; ביקורים קודמים נעשו ע"י החו"מ.

2.1 תיאור הסביבה

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

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

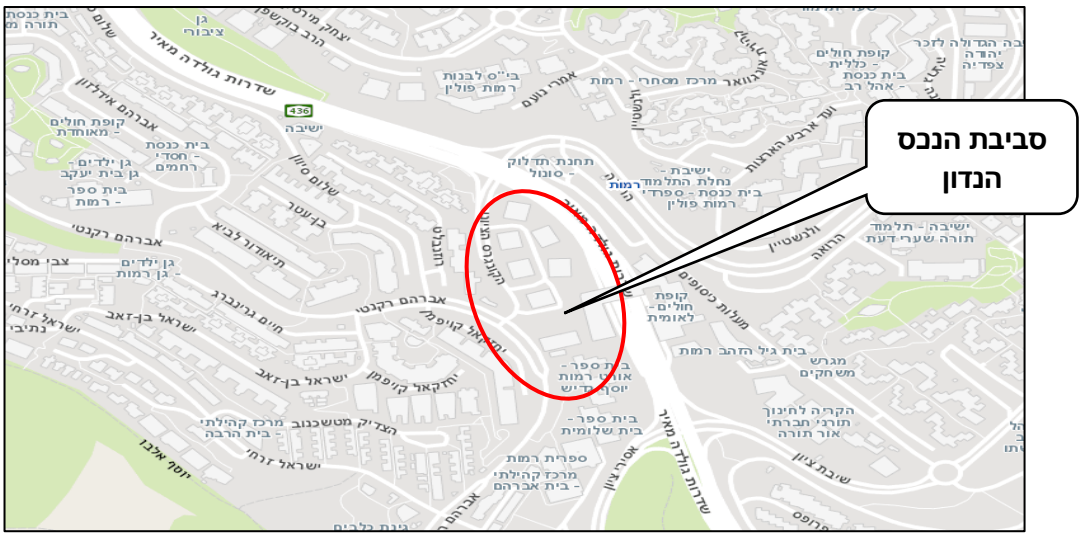
הסביבה הקרובה מאופיינת ברובה בבנייני מגורים בבניה רוויה (חלקה וותיקה) בני 3-10 קומות בבינוי מדורג ברובו, תוך ניצול הטופוגרפיה המדרונית.

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

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

הפיתוח הסביבתי בשכונה מלא.

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



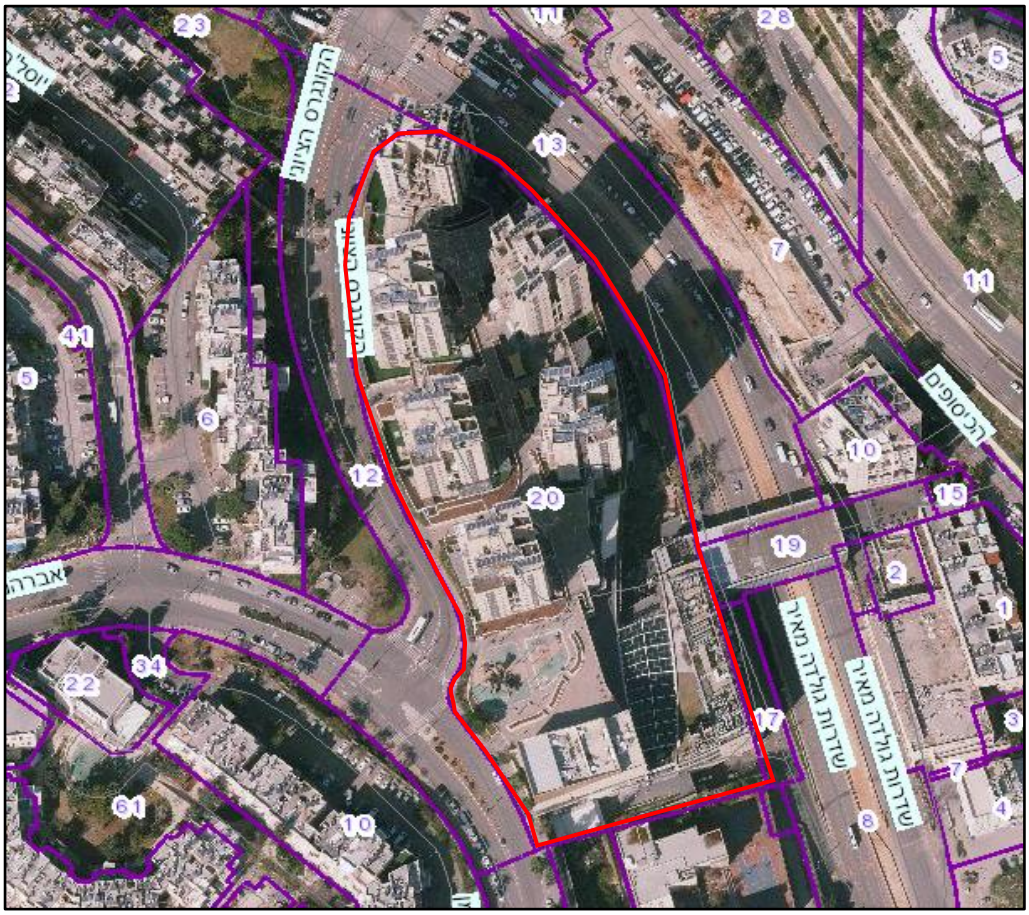
2.2. תיאור החלקה

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

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

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

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



<u>גבולות</u>:

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

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

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

2.3. תיאור הפרויקט

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

הפרויקט הוקם בשלבים תוך ניצול הפרשי הגבהים בין הרחובות התוחמים:

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

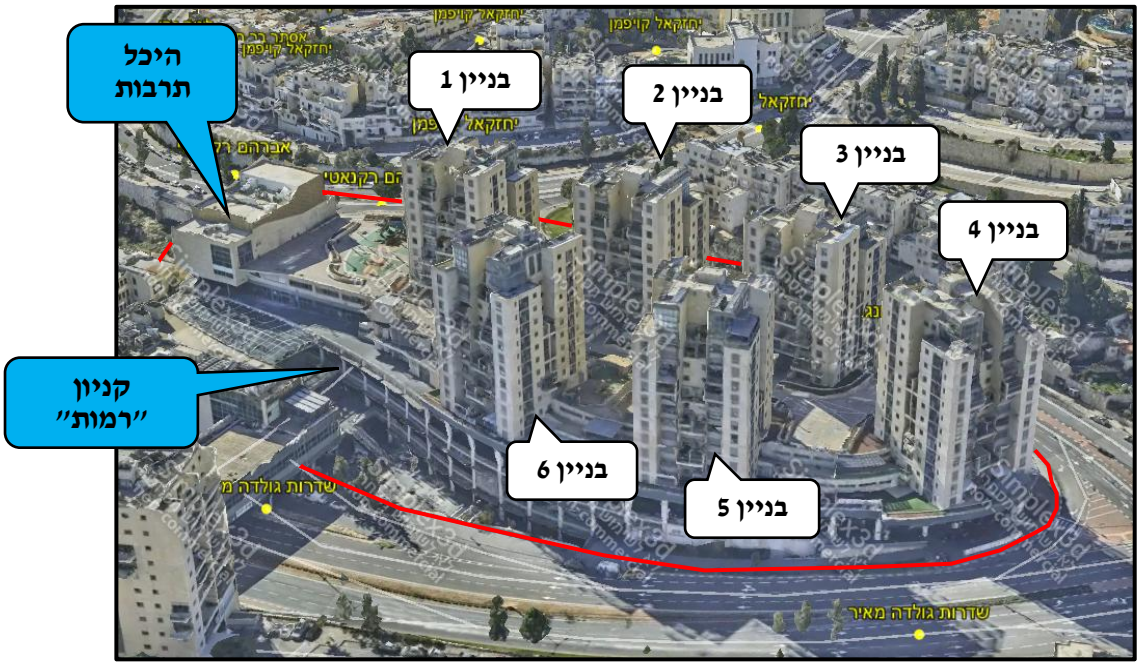
הכניסה הראשית לבניינים הינה דרך רחבה ציבורית משותפת לכלל הבניינים במרכז הפרויקט. הגישה לקומות המגורים בכל בניין באמצעות שני פירי מעליות וחדר מדרגות המקשר בין כל קומות הבניין. הכניסה והיציאה לכלי רכב מהחניון המשותף לששת הבניינים מרחוב הקונגרס הציוני.

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

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

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

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

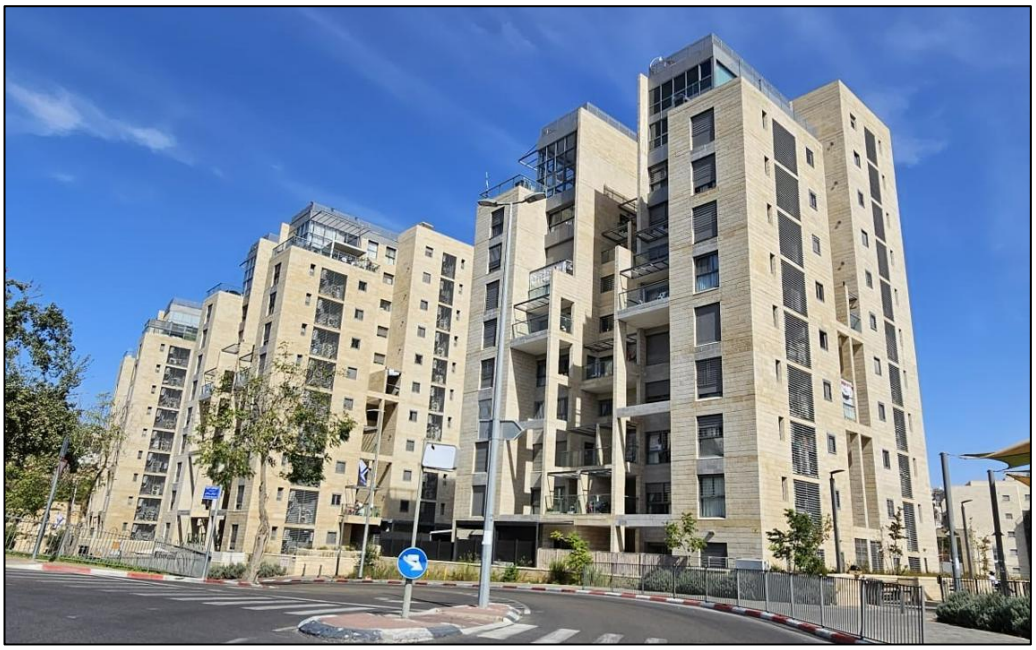


<u>חזית הבניינים</u> –

מבט מכיוון מזרח (בניינים 4-6):



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



<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

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

2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה 27 דירות מגורים המפוזרות בבנייני הפרויקט, כפי שיפורט להלן.

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

פירוט הדירות:

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

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

<u>תיאור כללי של הדירות בבניין</u>

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

<u>סטנדרט הבנייה והגמר בדירות</u>

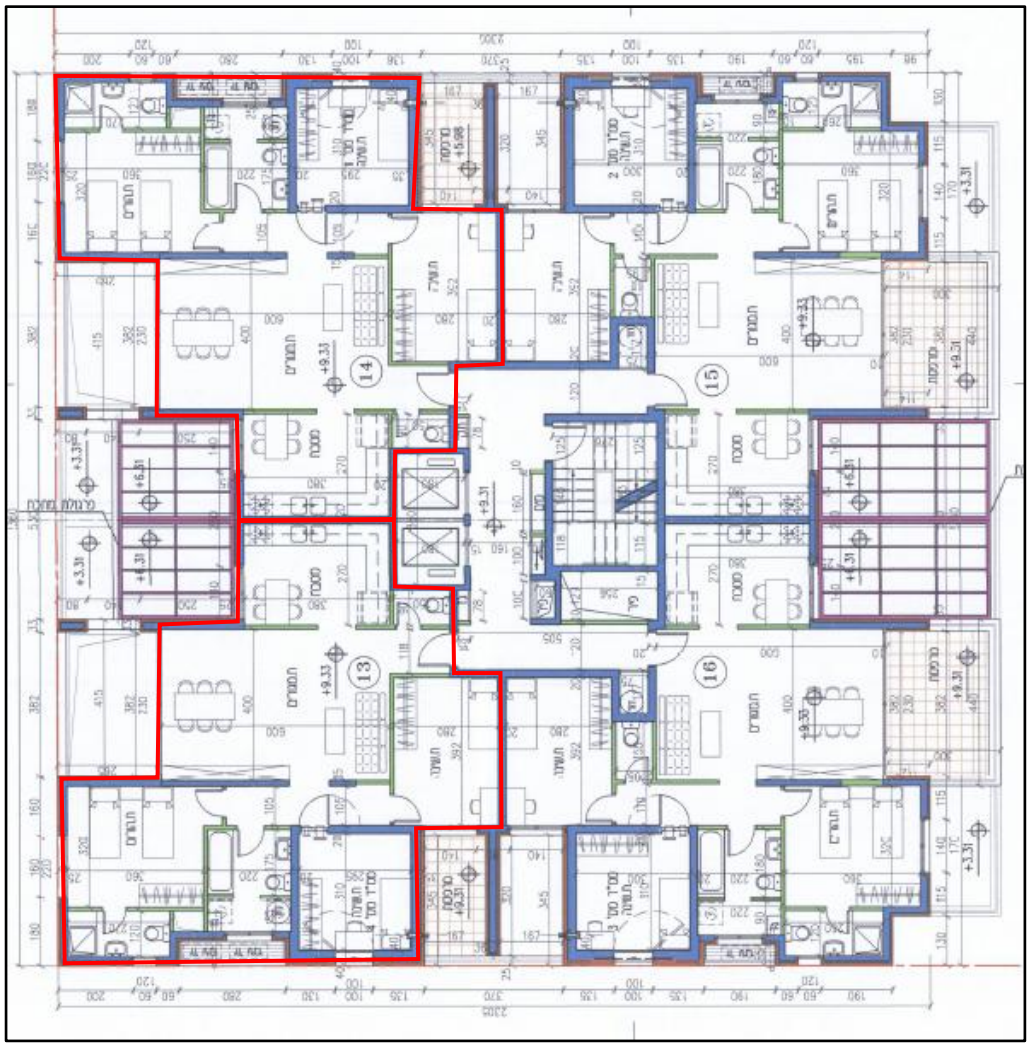
דלת בטחון בכניסה, דלתות ומשקופי עץ בחדרים, ריצוף גרניט פורצלן 80X80, חיפוי קירות בגובה מלא בחדרי רחצה, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום עם תריסים חשמליים, תריס גלילה חשמלי בסלון, מטבח מאובזר הכולל ארונות מטבח, משטח עבודה משיש, מיזוג מיני מרכזי ועוד.

<u>חניה ומחסנים</u>

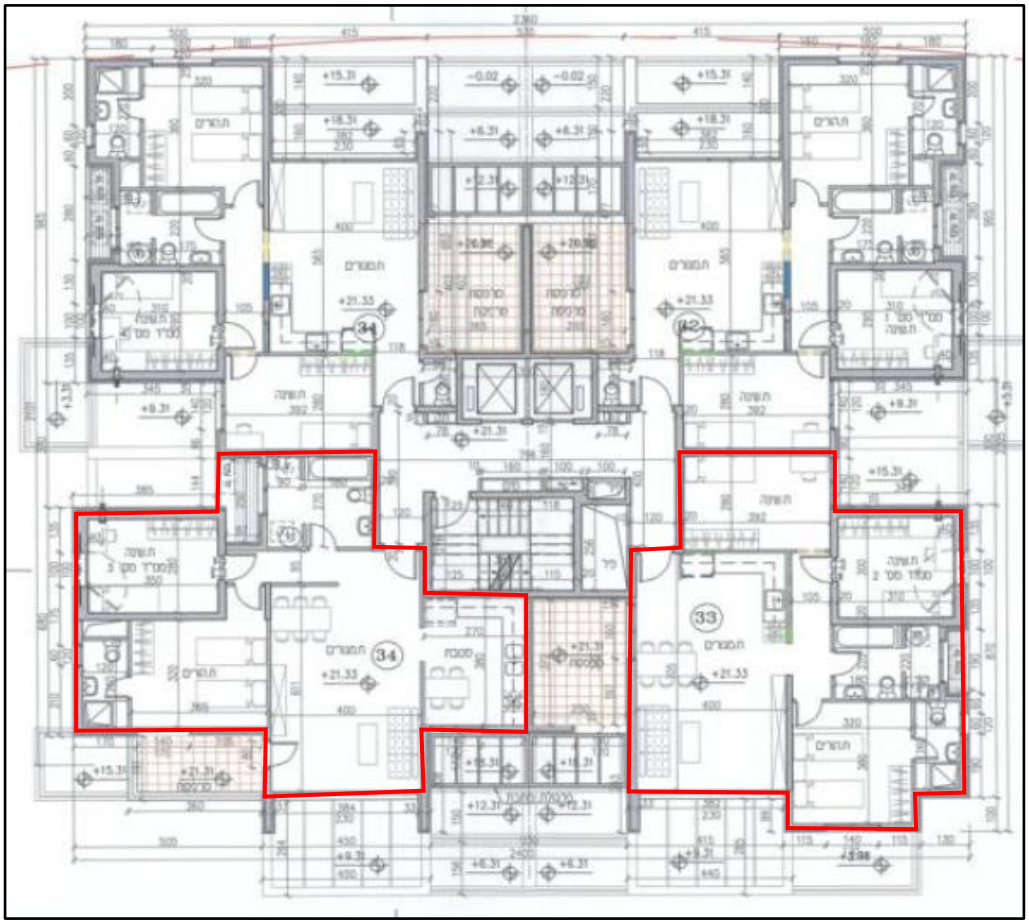
מרתף החניה בפרויקט משותף לכלל הבניינים. ליחידות הדיור נשוא חוות הדעת הוצמדו 10 מקומות חניה ו- 9 מחסנים בשטח של כ- 4-9 מ"ר כל אחד.

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

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



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



תמונות אופייניות

<u>דירות המגורים</u>







<u>לובי הבניין</u>



2.5 רישוי

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

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

3. מצב משפטי

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

3.1. נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס בתים משותפים אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 5.8.2025:

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

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

<u>בעלויות</u> –

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

<u>הערות</u>:

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

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

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

דירות במבנה מס' 2 – יחידות מס' 4, 39;

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

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

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

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

<u>זיקות הנאה</u> –

- על החלקה רשומה זיקת הנאה לטובת הציבור, שטח זיקת הנאה לשתילת עצים בוגרים, ראה סעיף 15 לתב"ע מס' 4820.
- על החלקה רשומה זיקת הנאה לטובת הציבור, זיקת הנאה עבור הולכי רגל מעבר

ציבורי בין רחוב הקונגרס לרחוב כיסופים וכן גישה למתחם ביה"ס והמתנ"ס, במפלסים 746.8+ 740.5+, 734.2+ בהתאם לתשריטים (ראה סעיפים 4.1.2.ז', 4.2.2.ו' ו-4.3.2.א' בתקנון תכנית מס' 24820ב'). המעבר הציבורי יותר בכל שעות היממה ולא ייסגר. שטח זה יפותח כמעבר ציבורי הכולל ריצוף, ריהוט רחוב וצמחיה.

3.2. הסכם מכר

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

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

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

3.3. אישור זכויות מעורכי הדין של החברה

התקבל מכתב מתאריך 12.8.2025 מעורכי הדין של החברה – בן חיים, כהן, גאליס המאשר כי לא חל כל שינוי ברישום זכויות החברה בפרויקט הנדון.

3.4 הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

- הדירות מושכרות ל – 27 שוכרים שונים (100% תפוסה), לתקופה של כ – 5 שנים ; לשוכרים קיימת אופציה לקצר את תקופת השכירות אחרי תקופה מינימלית של 12 חודשים ;
  לשוכרים קיימת זכות ראשונים להארכת ההסכם ב – 5 שנים נוספות, בדמ"ש שייקבעו בהתאם לתנאי השוק על פי החלטת המשכיר.
- נבדקו חלק מהסכמי השכירות ונמצאו תואמים למידע שהועבר.

סה"כ ההכנסה השנתית הצפויה מדמי שכירות הינה כ – 2,500,000 ₪. דמי השכירות מוצמדים למדד המחירים לצרכן ומתעדכנים מדי חודש (מדד שלילי לא יפחית מסכום דמי השכירות).

- בכל החוזים קיימות הוראות בדבר אי תחולת חוק הגנת הדייר.

4. נתוני תכנון

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

4.1. כלל התכניות החלות

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

להלן פירוט של התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת

4.2. תכנית 101-0762906

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

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

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

להלן עיקרי הוראות התכנית הרלוונטית לנשוא חוות הדעת:

יעוד - מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

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

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

מבנים ומוסדות ציבור ושימושים נלווים;

אודיטוריום עבור היכל תרבות; שטח פתוח עירוני.

זכויות בניה –

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

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

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

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

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

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

<u>הוראות נוספות</u>:

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

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

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

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

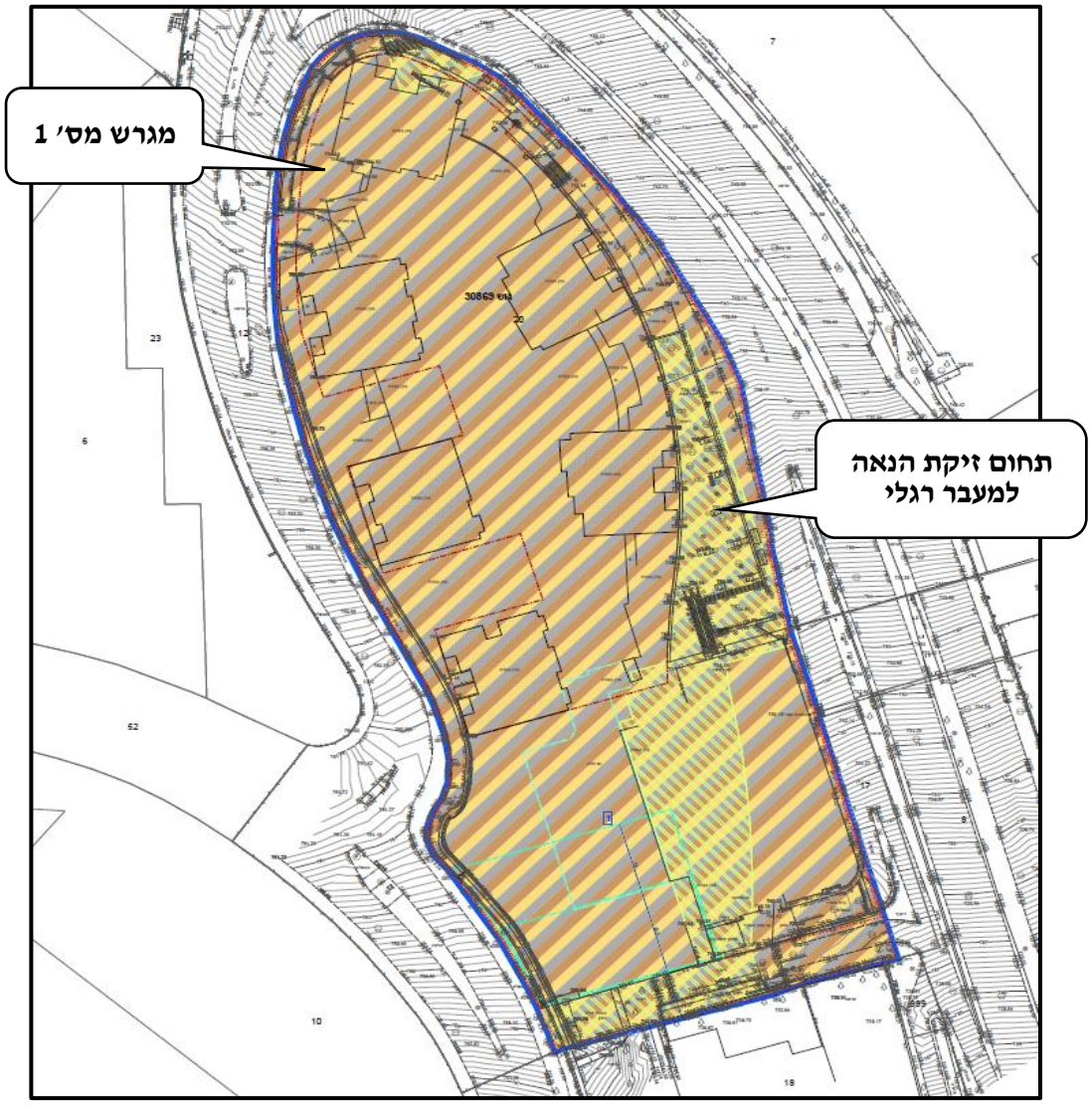
מרתפים - תותר בניית חדרי אשפה עד קו המגרש ובתנאי שיהיו תת קרקעיים.

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

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

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

תשריט תכנית 101-0762906:



5. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

הנכס הנדון מהווה 27 יח"ד בפרויקט "רמות 360".

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

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

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

6. גורמים ושיקולים

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

- מיקום הפרויקט בצפון העיר ירושלים, בשכונת רמות.

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

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

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

תמהיל הדירות, שטחן ומיקומן בבניין.

סטנדרט הבניה והגמר של הדירות.

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

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

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

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

7. נתוני השוואה

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

<u>פרויקט "**רמות 360**" (גו"ח 30869/20)</u>

תאריך עסקה	מס' חדרים	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
13.6.2025	4	8	89	6	₪ 3,200,000	₪ 35,955
28.5.2025	3	6	82	4	₪ 2,900,000	₪ 35,366
7.1.2025	4	1	85	(*)	₪ 3,050,000	₪ 35,882
3.9.2024	3	קרקע	86	120	₪ 3,925,000	₪ 45,640
31.7.2024	4	7	87	12	₪ 2,665,000	₪ 30,632
10.5.2024	4	7	87	12	₪ 2,830,000	₪ 32,529
15.2.2024	4	7	89	12	₪ 2,800,000	₪ 31,461
21.2.2024	3	8	83	9	₪ 2,550,000	₪ 30,723

<u>בפרויקט מוצעות למכירה</u>:

- דירת 3 חדרים בשטח של 85 מ"ר בתוספת מרפסת סוכה + חניה ומחסן, בקומה 4 מוצעת תמורת 3,120,000 ₪.
- דירת 4 חדרים בשטח של 100 מ"ר, בקומה 4 בתוספת מרפסת סוכה 12 מ"ר יציאה מהסלון, כולל חניה ומחסן, מוצעת תמורת 3,700,000 ₪.
- דירת 4 חדרים בשטח של 95 מ"ר, בקומה 7 בתוספת מרפסת כולל ריהוט, מוצעת תמורת 4,130,000 ₪.
- דירת 4 חדרים בשטח של 110 מ"ר, בקומת קרקע בתוספת גינה בשטח של 60 מ"ר (אופציה להשכיר כגן ילדים), כולל חניה, מוצעת תמורת 5,100,000 ₪.
- דירת 4 חדרים בשטח של 120 מ"ר, בקומת קרקע בתוספת גינה בשטח של 70 מ"ר, כולל חניה, מוצעת תמורת 5,550,000 ₪.

<u>פרויקטים נוספים בסביבה</u> –

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

תאריך עסקה	מס' חדרים	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
4.6.2025	3	2	75	13	₪ 2,600,000	₪ 34,667
29.4.2025	5	3	120	12	₪ 3,350,000	₪ 27,917
10.4.2025	5	5	115	14	₪ 3,580,000	₪ 31,130
8.4.2025	4	קרקע	99	12	₪ 3,200,000	₪ 32,323
26.12.2024	3	3	75	14	₪ 2,400,000	₪ 32,000
17.12.2024	4	1	119 (1)	65	₪ 4,506,522	₪ 37,870
5.12.2024	4	5	119 (1)	65	₪ 4,600,000	₪ 38,655
17.11.2024	3	1	75	14	₪ 2,400,000	₪ 32,000
17.11.2024	3	1	75	14	₪ 2,459,500	₪ 32,793
30.10.2024	3	3	75	14	₪ 2,441,500	₪ 32,553
1.10.2024	3	2	75	13	₪ 2,481,500	₪ 33,087
1.10.2024	3	2	75	12	₪ 2,400,000	₪ 32,000
1.10.2024	3	1	75	14	₪ 2,400,000	₪ 32,000
1.10.2024	3	4	75	11	₪ 2,405,000	₪ 32,067
1.10.2024	3	3	75	14	₪ 2,480,000	₪ 33,067
30.9.2024	4	4	98	14	₪ 2,890,000	₪ 29,490
26.9.2024	5	4	115	14	₪ 3,450,000	₪ 30,000
8.9.2024	3	3	75	14	₪ 2,400,000	₪ 32,000
8.9.2024	3	1	75	14	₪ 2,440,000	₪ 32,533
8.9.2024	4	3	98	13	₪ 2,900,000	₪ 29,592
29.8.2024	6	2	115	12	₪ 3,300,000	₪ 28,696
19.8.2024	3	1	75	14	₪ 2,441,500	₪ 32,553

(1) דירת פנטהאוז.

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

גו"ח	תאריך עסקה	מס' חדרים	קומה	שטח במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
30716/74	10.7.2025	3	6	67	₪ 2,550,000	₪ 38,060
	19.6.2025	3	6	80	₪ 2,600,000	₪ 32,500
	13.10.2024	4	11	85	₪ 2,900,000	₪ 34,118
	26.8.2024	3	11	79	₪ 2,680,000	₪ 33,924
	5.5.2024	3	4	76	₪ 2,770,000	₪ 36,447
	31.1.2024	5	5	116	₪ 3,400,000	₪ 29,310
	29.1.2024	4	4	117	₪ 3,150,000	₪ 26,923
	18.1.2024	4	6	118	₪ 3,150,000	₪ 26,695
	8.8.2023	5	3	117	₪ 3,350,000	₪ 28,632
	8.8.2023	4	13	100	₪ 2,850,000	₪ 28,500
	8.8.2023	5	6	116	₪ 3,250,000	₪ 28,017
	20.4.2023	4	13	97	₪ 2,856,288	₪ 29,446
	20.3.2023	5	5	115	₪ 3,200,000	₪ 27,826
	8.2.2023	4	10	98	₪ 2,850,000	₪ 29,082
	17.1.2023	5	4	117	₪ 3,225,000	₪ 27,564

8. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

סוג דירה	שטח במ״ר	שווי למ״ר
דירת 3 חדרים	83-89	₪ 35,750
דירת 4 חדרים	97-100	₪ 33,000
דירת 5 חדרים	114	₪ 31,000

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

(2) בוצעו התאמות לדירות מיוחדות ; מיקום המרפסות בדירות ; בינוי מעל גני ילדים.

<u>תחשיב</u> -

מסד	בניין	מס׳ דירה	קומה	מס׳ חדרים	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר	חניה	מחסן	סה״כ שווי (כולל מע״מ)
1	1	13	3	4	100	5	1	0	₪ 3,280,000
2		14	3	4	100	5	1	0	₪ 3,280,000
3		17	4	4	100	4	1	0	₪ 3,280,000
4		18	4	4	100	4	1	0	₪ 3,280,000
5	2	4	0	3	89	13	0	0	₪ 3,040,000
6		39	9	6	182	52	1	1	₪ 6,040,000
7	3	9	1	4	100	11	1	0	₪ 3,300,000
8		10	1	4	100	11	1	0	₪ 3,300,000
9		18	3	4	100	5	0	1	₪ 3,230,000
10		21	4	4	100	4	0	1	₪ 3,230,000
11		22	4	4	100	4	0	1	₪ 3,230,000
12		27	5	4	97	5	0	0	₪ 3,120,000
13		29	6	5	114	6	1	0	₪ 3,510,000
14		30	6	5	114	6	1	0	₪ 3,510,000
15	4	4	-1	4	100	15	1	0	₪ 3,160,000
16		11	1	4	100	11	0	1	₪ 3,250,000
17		23	4	4	100	4	0	1	₪ 3,230,000
18		30	5	4	97	5	0	1	₪ 3,140,000
19	5	15	3	4	100	5	0	1	₪ 3,130,000
20		16	3	4	100	5	0	1	₪ 3,130,000
21		25	5	4	97	5	0	0	₪ 3,120,000

מסד	בניין	מס' דירה	קומה	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	חניה	מחסן	סה"כ שווי (כולל מע"מ)
22	5	30	6	3	85	4	0	0	₪ 2,960,000
23		33	7	4	88	10	0	0	₪ 3,100,000
24		34	7	3	88	6	0	0	₪ 2,980,000
25		38	8	3	83	9	0	0	₪ 2,950,000
26	6	26	5	4	97	5	0	0	₪ 3,120,000
27		34	7	4	88	10	0	0	₪ 3,100,000
סה"כ					**2,719**	**229**			**₪ 89,000,000**

<u>רגישות</u>

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

-5%	-	5%
₪ 31,096	**₪ 32,733**	**₪ 34,369**
₪ 84,550,000	**₪ 89,000,000**	₪ 93,450,000

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 **89,000,000** ₪.

<u>הערות</u>:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.6.2025.

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

10. נתונים נוספים

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

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי	מעריך השווי
30.9.2024	דוחות כספיים	81,560,000 ₪	החי"מ
30.9.2023	דוחות כספיים	81,550,000 ₪	החי"מ
31.3.2023	דוחות כספיים	78,070,000 ₪	החי"מ
30.9.2022	דוחות כספיים	74,600,000 ₪	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'
31.3.2022	דוחות כספיים	70,050,000 ₪	
30.9.2021	דוחות כספיים	68,450,000 ₪	

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.6.2025 בשווי של 81,560,000 ₪.

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,



דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין



גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

תאריך: 31 באוגוסט, 2025
סימוכין: 20438

חוות דעת שמאית מקיפה

26 יח"ד בחלק מפרויקט מגורים חדש[1]

גוש 7131 חלקה 150

רחוב מבצע סיני 21, בת ים

שכונת "רמת יוסף"

<u>בת ים</u>

[1] מדובר על פרויקט תמ"א 38 / 2 אשר נכון למועד הביקור בנכס, הפרויקט מצוי בשלבי בניה מתקדמים.
אומדן השווי נערך ביחס ליח"ד ברמת גמר מלאה ולאחר קבלת טופס 4 לאכלוס.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

תוכן עניינים :

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים 3
2. פרטי הנכס - כללי 5
3. להלן פרטי היחידות הנישומות 5
4. תיאור הנכס והסביבה 6
5. המצב התכנוני 15
6. רישוי 27
7. מצב משפטי 30
8. עקרונות, גורמים ושיקולים 34
9. נתוני השוואה רלוונטיים לאומדן השווי 35
10. תחשיבי שומה 38
11. ניתוח רגישות ונתונים נוספים 39
12. השומה 40

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ
א.ג.נ,

חוות דעת שמאית מקיפה

26 יח"ד בחלק מפרויקט מגורים חדש
גוש 7131 חלקה 150
<u>רחוב מבצע סיני 21, שכונת "רמת יוסף", בת ים</u>

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

1.1. מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה

התבקשנו על ידי מר עוז אהוד[2] בשם חברת מגוריט קרן ריט למגורים (להלן "מזמין חוות הדעת"), להעריך את שווי ההוגן של הנכס הנדון.
חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי מקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית) ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס - כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן (IFRS13).
הננו נותנים בזאת את הסכמתנו כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה.

המועד הקובע לשומה[3] **30/06/2025.**

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן: המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה מרצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.
ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין.

לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזאת את הסכמתנו לחברה, כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו לצרף, 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.

---

[2] סמנכ"ל הכספים של החברה.
[3] לשם הכנת חוות הדעת ערך שמאי המקרקעין רן בן אדיבה ביקור בנכס ובסביבתו ביום 17/07/2025.

1.2. גילוי פרטים

הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ״ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ״ח - 1968.
אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל ו/או תאוזכר בספרי החברה.

במסגרת ההתקשרות ולצורך עריכת חוות הדעת, התקבל כתב שיפוי ממזמין חוות הדעת מיום 21/08/2025, המוגבל לשיפוי המותר לפי עמדת סגל משפטית 30-105 של רשות ניירות ערך.

1.3. אלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי

משרד אודלס קינן בע״מ עוסק בהערכות שווי לנכסי מקרקעין.

הערכת השווי נערכה ע״י מר עפר אודלס ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

- בוגר B.A בניהול וסוציולוגיה במכללה למנהל.
- בוגר לימודי תעודה בחוג לשמאות וניהול מקרקעין במכללה למנהל.
- שמאי מקרקעין מוסמך רישיון מס׳ 782 מטעם משרד המשפטים.
- משנת 2003 הנני עוסק בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 2005 כשמאי מקרקעין.
- שותף ובעלים במשרד אודלס קינן בע״מ.

1.4. יחסי תלות ושכ״ט

מעריך השווי ומשרד אודלס קינן בע״מ (לרבות השותפים, נושאי משרה ובעלי השליטה בה) מצהירים בזאת כי הם לא נמצאים בניגוד עניינים עם עבודתם עבור מזמין העבודה, כי אין להם עניין אישי במקרקעין נשוא עבודתם וכי אין להם עניין אישי או תלות (לרבות על פי עמדת סגל משפטית 30-105 של רשות ניירות ערך) עם מזמין חוות הדעת או חברות קשורות או מוחזקות שלהן ו/או בבעלי השליטה במי מהן או תאגידים בשליטתם ו/או בניירות ערך של מי מהגורמים האמורים וכי לא עבדו עם מי מהגורמים האמורים.
כן מצהיר מעריך השווי כי לא קיימת כל תלות בין תוצאות חוות הדעת לתנאי ההתקשרות עם מזמין חוות הדעת לרבות אי התניית שכר הטרחה בתוצאות חוות הדעת.

1.5. הסתמכות על מומחים ויועצים

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.
חוות הדעת אינה מבוססת על נתונים, הנחות ותחזיות שנמסרו ע״י החברה.

1.6. מסמכים שהועברו ע״י החברה, עליהם התבססנו בחו״ד זו

- ✓ הסכמי רכישה.
- ✓ אישור זכויות - מסמך מעורך דין עמיחי סעדה.

1.7. הערכות קודמות

לא בוצעו חוות דעת קודמות לנכס זה במשרדנו.

2. פרטי הנכס - כללי

גוש	7131
חלקה	150
שטח חלקה רשום[4]	1,151 מ״ר
שטח יח״ד נישום	כמפורט בסעיף 3 מטה
מהות הנכס	26 יח״ד אשר מהוות חלק מיח״ד המוקמות במסגרת פרויקט תמ״א 38 הריסה ובניה של בניין מגורים אשר עתיד לכלול 10 קומות (כולל קומת קרקע) מעל קומת מרתף עבור סה״כ 68 יח״ד. **אומדן השווי נערך ביחס ליח״ד ברמת גמר מלאה ולאחר קבלת טופס 4 לאכלוס.**
כתובת	רחוב מבצע סיני 21, שכונת ״ רמת יוסף״, בת ים
זכויות	זכות חוזית להירשם כבעלים שבגינה טרם נרשמה הערת אזהרה

3. להלן פרטי היחידות הנישומות[5]

קומה	מס׳ דירה	מס׳ חדרים	שטח במ״ר	שטח מרפסות במ״ר
1	3	3	62.79	9.85
	4	3	61.25	6.90
	5	3	60.82	7.10
	6	3	63.41	9.20
	7	3	63.61	11.76
	8	3	61.41	9.65
	9	3	61.13	6.75
	10	3	63.10	3.55
3	21	3	61.03	7.10
	24	3	61.45	10.10
	25	3	61.22	8.43
5	36	3	61.25	6.98
	37	3	61.03	7.10
	40	3	61.45	10.10
6	44	3	61.25	6.98
	45	3	61.03	7.10
	48	3	61.45	10.10
	49	3	61.22	8.43
8	59	3	62.79	22.65
	60	3	61.25	6.98
	61	3	61.03	7.10
	62	3	63.30	9.20
	63	3	63.59	12.00
	64	3	61.45	10.10
	65	3	61.22	8.43
	66	3	63.10	22.00

[4] בהתאם לנסח רישום מקרקעין.

[5] שטח הדירות הינו בהתאם לבקשה להיתר מס׳ 20240036 מיום 17/12/2023.

4. תיאור הנכס והסביבה

4.1. תיאור הסביבה

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה דירות מגורים הממוקמות ברחוב מבצע סיני 21, בשכונת "רמת יוסף", בת ים. שכונת רמת יוסף ממוקמת בחלקה הצפוני של הערי בת ים, מאופיינת בבניינים נמוכים ובתים פרטיים בשילוב שטחים ציבוריים ירוקים. בשנים האחרונות ישנה מגמה של פיתוח והתחדשות עירונית.

בת ים היא עיר במחוז תל אביב, השוכנת בקרבה לחוף הים התיכון וגבולותיה, כדלקמן:

מצפון	-	שטח השיפוט של תל אביב יפו
ממזרח	-	שטח השיפוט של חולון
מדרום	-	שטח השיפוט של ראשון לציון
ממערב	-	חוף הים התיכון

מיקומה של העיר בת ים כאחת מערי הלוויין של תל אביב והסמיכות שלה לעורקי תנועה ארציים ראשיים והעובדה שהיא נהנית מחשיפה לרצועת חוף הים, גרמו בשנים האחרונות לעלייה ברמת הביקוש לדירות מגורים ולנכסי נדל"ן בעיר.

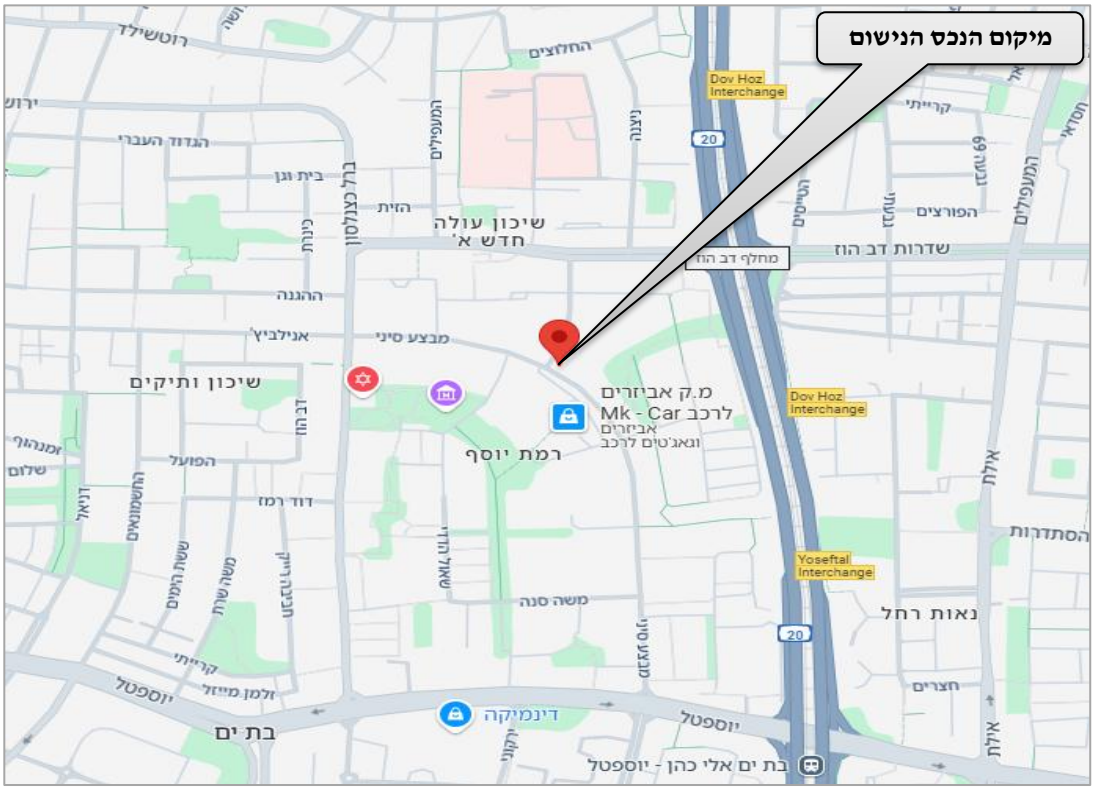
בשנים האחרונות, ניכר כי העיר בת-ים עוברת תהליכי התחדשות עירונית.
בוצעו בעיר עבודות תשתית נרחבות לרבות בניית טיילת חדשה לאורך רצועת החוף. קיימת בעיר תנופת בניה, בעיקר בחלק המערבי, כאשר נבנו לאורך רצועת החוף ובסמוך לה מספר גדול של מגדלי מגורים ומתוכננת באזור בנוסף לכך בניית בתי מלון.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים בבניה ותיקה.
רחוב מבצע סיני מהווה רחוב פנימי דו סטרי לתנועה, מוצאו של הרחוב מצפון מערב ברחוב כצנלסון וסופו בדרום מזרח ברחוב יוספטל.

הסביבה הקרובה נהנית מקרבה למוקדי עניין ומבני ציבור. לנכס הנישום נגישות טובה בזכות הקרבה לשדרות קק"ל , נתיבי איילון (כביש מס' 20) תחנת יוספטל של רק"ל הקו האדום הרכבת הקלה במרחק של כ-800 מ' בקו אוירי.

קיים באזור פיתוח סביבתי מלא הכולל תשתיות ביוב, מים וחשמל, כבישים סלולים, מדרכות ותאורת רחוב.

להלן מיקום הנכס במרקם הסביבתי שלו



להלן תצלום אוויר מהסביבה הקרובה לנכס הנישום[6]



6 נלקח מאתר סימפלקס, נכון לתאריך 04/01/2025.

4.2. תיאור הסביבה העסקית - פרויקטים חדשים בסביבת הנכס

בסביבת הנכס הנישום מס׳ פרויקטים בשלבי ייזום שונים וביניהם בין היתר, כדלקמן:

תדהר במבצע סיני - מבצע סיני 25-27 (בשיווק)

פרויקט פינוי בינוי של חברת ״תדהר״.
הפרויקט כולל הקמת 2 בנייני מגורים, 13 קומות כל אחד וסה״כ 134 יח״ד.
סטטוס הפרויקט - ניתן היתר בניה.

להלן הדמיית הפרויקט



מבצע סיני 19

פרויקט תמ״א 38 הריסה ובניה של חברת איי. ריל - שדה התחדשות עירונית בע״מ.
הפרויקט כולל הקמת בניין מגורים בן 10 קומות וסה״כ 45 יח״ד.
סטטוס הפרויקט - הוגשה בקשה להיתר בניה.

מבצע סיני 23

פרויקט תמ״א 38 הריסה ובניה של חברת איי. ריל - שדה התחדשות עירונית בע״מ.
הפרויקט כולל הקמת בניין מגורים בן 9 קומות וסה״כ 64 יח״ד.
סטטוס הפרויקט - תכנון ראשוני.

מבצע סיני 2-14

פרויקט התחדשות עירונית של חברת טובול ברוקס דניאל,.
הפרויקט כולל הקמת 14 בנייני מגורים בני 10 קומות וסה״כ 834 יח״ד.
סטטוס הפרויקט - ניתן היתר בניה.

4.3. תיאור החלקה

הקרקע שעליה בנוי הנכס הנישום, ידועה כחלקה מס׳ 150 בגוש 7131.
השטח הרשום של החלקה הנו 1,151 מ״ר.

פני הקרקע של החלקה מישוריים, מידותיה כדלקמן:

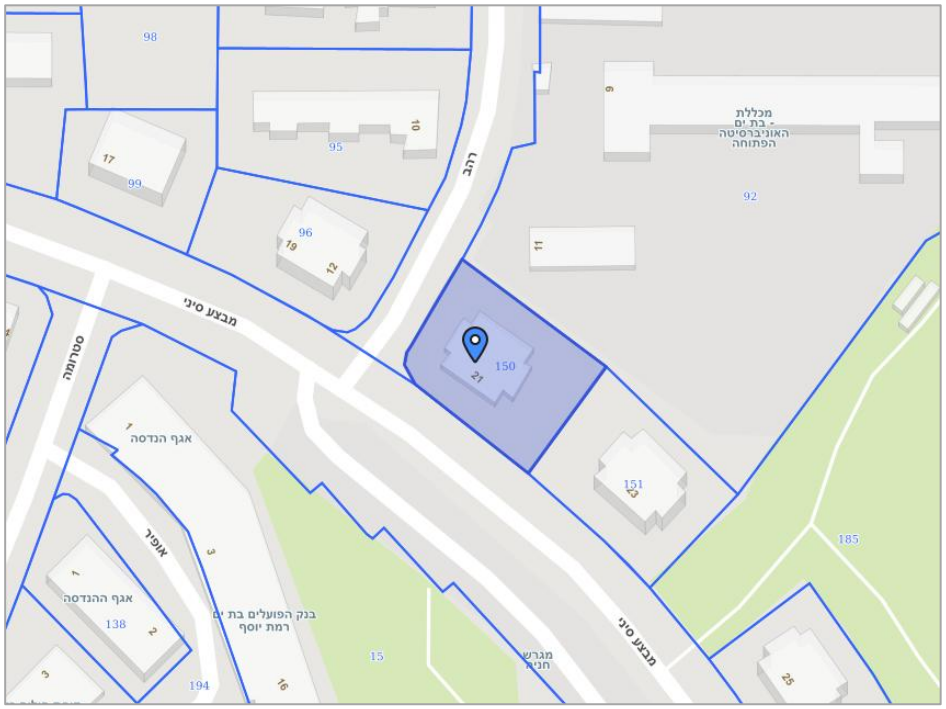
אורך החזית לרחוב מבצע סיני	כ- 40 מ׳.
עומק ממוצע	כ- 30 מ׳.

החלקה בעלת צורה מלבנית וגבולותיה, כדלקמן:

מצפון	חלקה מס׳ 92 ועליה מבנה ציבור חד קומתי ומעברו מכללת בת ים.
ממזרח	מבנה מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים.
מדרום	רחוב מבצע סיני ומעברו מרכז מסחרי הכולל חניה ציבורית.
ממערב	רחוב רהב ומעברו מבנה מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים.

נכון למועד הביקור בנכס, החלקה כוללת פרויקט מגורים חדש המצוי בשלבי בניה מתקדמים, אשר עתיד לכלול 10 קומות (כולל קומת קרקע) מעל קומת מרתף.

להלן תשריט החלקה (מסומנת בכחול)



4.4. תיאור הבניין

הנכס הנישום מהווה חלק מפרויקט בניה למגורים המצוי בשלבי בניה מתקדמים, אשר עתיד לכלול בניין מגורים בן 10 קומות (כולל קומת קרקע), מעל קומת מרתף עבור סה"כ 68 יח"ד.

חוות הדעת מתייחסת ל- 26 יח"ד בלבד.

אומדן השווי נערך ביחס ליח"ד ברמת גמר מלאה ולאחר קבלת טופס 4 לאכלוס.

מדובר בבניין אשר נבנה בימים אלו בבניה קונבנציונאלית של שלד בטון, קירות בלוקים מחופים טיח וגג בטון שטוח.

הגישה אל הבניין תתאפשר באמצעות כניסה ישירה מרחוב מצב סיני.
כמו כן הפרויקט כולל פתרונות חניה בבניין באמצעות קומת מרתף אשר כוללת מס' מקומות חניה רגילים וכן בנוסף מס' מקומות חניה במתקן חניה חצי רובוטי וסה"כ 34 חניות + 2 חניות נכים.
הגישה המוטורית אל קומות המרתף תתבצע מרחוב מבצע סיני.

להלן מבט אל הבניין נכון למועד הביקור בנכס



להלן הדמיית הפרויקט



4.5. תיאור היחידות הנישומות

הנכס הנישום מהווה כאמור 26 דירות מגורים.

פירוט הדירות נלמד מעיון בתשריט היתר מס׳ 20171713 מיום 29/06/2021 וכן מעיון בבקשה מס׳ 20240036 מיום 17/12/2023.

כל הדירות הינן בנות 3 חדרים בחלוקה פנימית טיפוסית של 2 חדרי שינה, חדר מגורים, חדר רחצה ומרפסת. הנכס הנישום כולל 6 מקומות חנייה רובוטיות, כך שרוב הדירות הינן ללא חניות.

נכון למועד ביקורנו, הפרויקט מצוי בשלבי בניה מתקדמים.

להלן פירוט יחידות הנישומות[7]

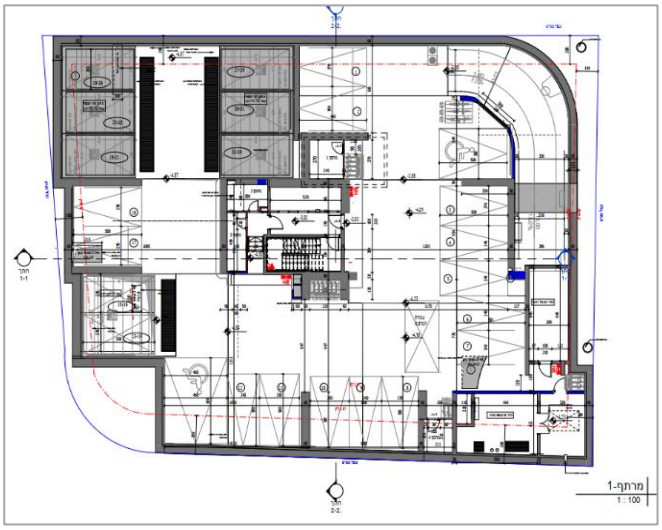
קומה	מס׳ דירה	מס׳ חדרים	שטח במ״ר	שטח מרפסות במ״ר
1	3	3	62.79	9.85
	4	3	61.25	6.90
	5	3	60.82	7.10
	6	3	63.41	9.20
	7	3	63.61	11.76
	8	3	61.41	9.65
	9	3	61.13	6.75
	10	3	63.10	3.55
3	21	3	61.03	7.10
	24	3	61.45	10.10
	25	3	61.22	8.43
5	36	3	61.25	6.98
	37	3	61.03	7.10
	40	3	61.45	10.10
6	44	3	61.25	6.98
	45	3	61.03	7.10
	48	3	61.45	10.10
	49	3	61.22	8.43
8	59	3	62.79	22.65
	60	3	61.25	6.98
	61	3	61.03	7.10
	62	3	63.30	9.20
	63	3	63.59	12.00
	64	3	61.45	10.10
	65	3	61.22	8.43
	66	3	63.10	22.00

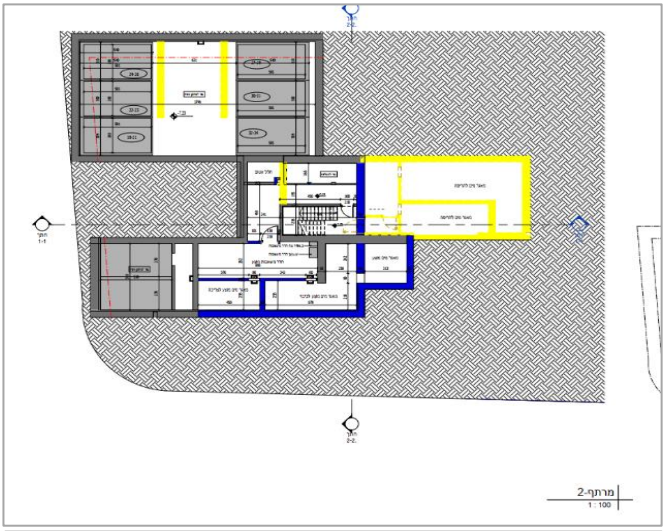
[7] מס׳ הדירה הינה בהתאם לנספחי הסכם הרכישה.

להלן מפרט מכר מוצע

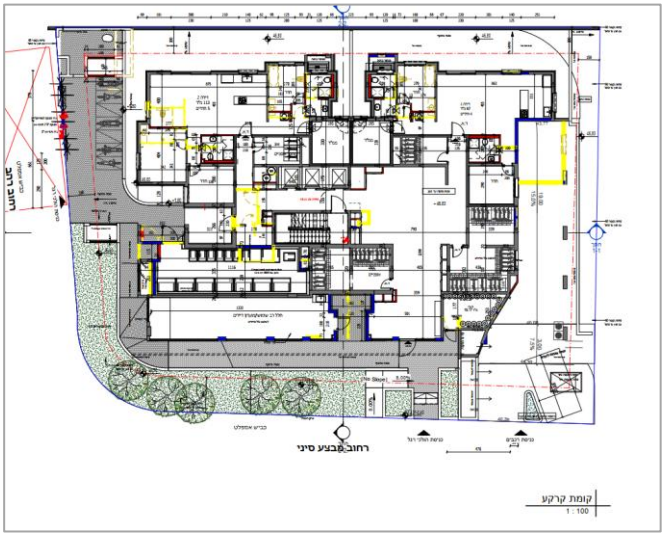
- חומר קירות - בטון/ בלוקי בטון/ לוחות גבס/ בלוק תאי (איטונג/ בלוקי גבס/ אחר) או משולב לפי החלטת החברה.
- גמר קירות - טיח רגיל /לוחות גבס/ טיח גבס/ טיח תרמי/ בגר /אחר/ או משולב, לפי החלטת החברה.
- צביעה בצבע אקרילי כגון סופרקריל ו/או שווה ערך. (ככל שיותקנו לוחות גבס + שכבת בידוד פנימי לקירות חוץ יגרור הדבר הקטנה במידות החדרים). גוון: לבן.
- גמר קירות בחדר רחצה (בתחום ללא חיפוי) - צבע להגנה מפני עובש ופטריות דוגמת "אקרינול" או חומר דומה.
- גמר תקרות - טיח רגיל / לוחות גבס /טיח גבס/ בגר/אחר/ או משולב, צביעה בפוליסיד או חומר דומה. גוון: לבן.
- ריצוף - קרמיקה (פורצלן), סוג א'. ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה במידות, כ- 60/60ס"מ, ו/או כ- 80/80ס"מ, ו/או אחר.
- ריצוף בחדר רחצה - מרצפות קרמיקה (פורצלן) סוג א'. ממבחר שתציג החברה, או הספק שיבחר על ידה. במידות כ- 45/45 ס"מ ו/או כ- 33/33ס"מ ו/או כ- 20/20ס"מ ו/או אחר.
- ריצוף במרפסת שמש - מרצפות קרמיקה (פורצלן) סוג א', מתוך 4 סוגים/גוונים, שתציג החברה, או הספק שיבחר על ידה. במידות כ- 45/45ס"מ ו/או כ- 33/33ס"מ ו/או אחר המתאימים בגודלם (ליצירת שיפועי ניקוז), ובדרגת ההחלקה לריצוף חשוף לגשם, לפי החלטת החברה.
- חיפוי חדר רחצה - אריחי קרמיקה (פורצלן) סוג א'. ממבחר שתציג החברה, או הספק שיבחר על ידה. במידות כ- 20/50ס"מ ו/או כ-25/33 ס"מ ו/או כ-20/33 ס"מ ו/או כ-30/60 ס"מ ו/או אחר.
- חיפוי במטבח (מעל ארון תחתון): חלופה 1 - השלמת פנל אבן קיסר כדוגמת משטח העבודה עד לגובה כ- 20ס"מ ו/או תחתית חלון (באם קיים). חלופה 2 - אריחי קרמיקה (פורצלן) סוג א'. במידות כ-10/10ס"מ ו/או כ- 30/60ס"מ ו/או אחר.
- ארונות - נגב ו/או מודי ו/או אחר או שווה ערך ו/או אחר/ים שיבחר/ו ע"י החברה. ו/או ספק מחול'.
- דלת כניסה - מתכת בטחון דגם "קלאסי" של פלרז ו/או שווה ערך, פרזול, ידיות מנוף מניקל. בהתאמה לדלת כולל עינית הצצה, סגר בטחון נוסף.
- כיור מטבח - נירוסטה או אקרילי לפי החלטת החברה. בהתקנה שטוחה. כיור רחצה: שולחני (אינטגרלי) או מונח על משטח הארון, מחרס ו/או זכוכית, לפי היצרן/ספק, שיבחר ע"י החברה.
- אסלה - תלויה. חרס. ארגז שטיפה: סמוי, דו כמותי. תוצרת לפי בחירת החברה. כיסוי אסלה: (מושב) פלסטי.
- מקלחת: ריצוף משופע לעבר ניקוז (כולל חיתוכי אריחים לפי העניין.
- מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי.
- גודל חיבור דירתי: תלת פאזי: 3 × 25 אמפר.

להלן תשריט בקשה להיתר 20240036 מיום 17/12/2023.

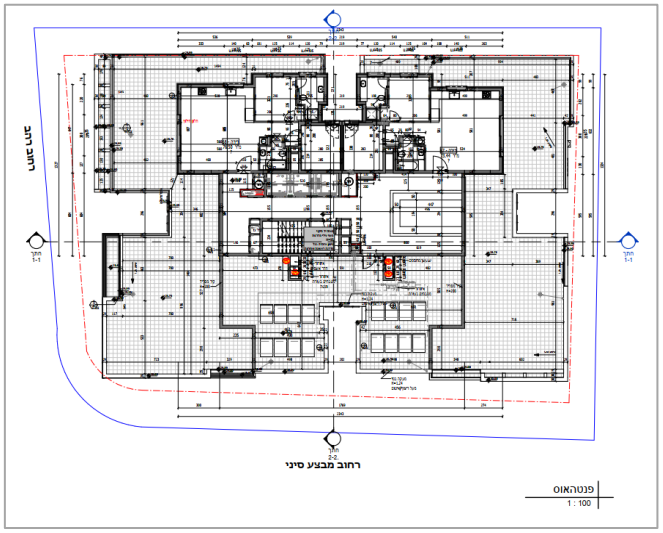












5. המצב התכנוני

5.1. להלן תוכניות בנין עיר רלוונטיות לחלקה:

מספר תכנית	עיקרי התוכנית	י.פ.	פרסום למתן תוקף
בי/58	מיון אזורי מגורים	857	29/06/1961
בי/2/א	תכנית מתאר לעיר בת ים	---	15/07/1971
3/39/9	שכונת רמת יוסף		19/02/1976
בי/430	בניה על גגות ומעליות חיצוניות	4947	31/12/2000
בי/403	מרתפים וקומות מפולשות	4967	01/03/2001
בי/385	תכנית מתאר מקומית	4983	03/05/2001
בי/1/403	שטח לפעילות פנאי וספורט לדיירי הבניין בקומת הקרקע המפולשת	5237	16/11/2003
בי/430/א'	בניה על גגות ובניית פרגולות על גגות	5490	05/02/2006
בי/538	חיזוק מבנים קיימים	6686	04/11/2013
502-0358069	בי/1/510/מק- מרפסות	7306	21/07/2016
תמ"א 70	תוכנית מתאר ארצית - מטרו ת"א	13469	21/05/2025
תכנית תמ"א 38			
תמ"א 38	חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה	5397	18/05/2005
תמ"א 38/2	תיקון 2 לתמ"א 38	6069	10/03/2010
תמ"א 38/3	תיקון 3 לתמ"א 38	6430	11/06/2012
תמ"א 38 / 3/ א	תיקון 3 א לתמ"א 38	7400	31/12/2016

5.2. להלן פירוט זכויות הבנייה עפ"י התוכנית הרלוונטית:

תכנית בי/58

מטרות התכנית	להסדיר ביתר פירוט את תכנית מתאר תקון מס' 9 לתכנית מתאר מס' 1 על ידי: מיון אזורי המגורים לצפיפויות שונות תוך שמירת הצפיפות הממוצעת של 5.5 יחידות לדונם נטו. שילוב שטחים פתוחים וציבוריים. קביעת אזורי משנה למסחר.
ייעוד	מגורים א' / שטח לבניני ציבור.
שטח מינימלי	1,000 מ"ר.

תכנית מתאר בי/2/א

ייעוד	מגורים ג.
שטח מגרש מינימלי	500 מ"ר.
שטח בניה מקסימלי	33% (סה"כ 132%).
מרפסות	שטח המרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור העולה על 30% משטח הבית.
גובה מקסימלי	4 קומות על קומת עמודים מפולשת.

תכנית 3/39/9

מטרת התכנית	קביעת תכנית ברת תוקף ל"שיכון ציבורי" וביצוע פעולות רישום בפנקסי המקרקעין.
ייעוד	מגורים 3-4 קומות.

תכנית בי/430

מטרת התוכנית	קביעת הוראות בדבר בניית חדרי גג, גרמי מדרגות פנימיים בדירות עליונות, מצללות (פרגולות) ומתקנים טכניים על גגות מבני מגורים.
שטחים מותרים	שטחם הבנוי של חדרי הגג לכל דירה עליונה לא יעלה על 40 מ"ר ושטח גרם המדרגות לא יפחת מ- 6 מ"ר מתוך השטח האמור. הגובה הפנימי של חדרי הגג לא יעלה על 2.6 מ'.

תכנית בי/403

מטרת התכנית	1. קביעת השימושים המותרים במרתפים 2. קביעת הוראות בניה למרתפים. 3. קביעת השטחים המותרים לבניה במרתפים. 4 קביעת השימושים המותרים בקומות המפולשות. 5. קביעת הוראות בניה בקומות המפולשות. 6. קביעת השטחים המותרים לבניה בקומות המפולשות.
שימושים	שטחי שירות, מחסן נפרד צמוד יחידת מגורים אחת ובלבד ששטחו נטו לא יעלה על 6 מ״ר. המחסן הדירתי יירשם בלשכת רישום המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהדירה. מועדון משותף לרווחת דיירי הבניין.
הוראות	זכויות הבניה במרתף לא יעלו על 90% משטח המגרש נטו .מס׳ קומות במרתף יהיו 2 קומות מרתף .הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר קומות מרתף נוספות ובלבד ששוכנעה כי הדבר חי וני על מנת לעמוד בתק ן החניה הנדרש . גובה קומות המרתף לא יעלה ע ל 3 מ׳ נטו הנמדדים מפני רצפת המרתף ועד תחתית התקרה או תחתית קורו ת התקרה .הועדה המקומי ת תה יה רשאית במידה ותמצא לנכון, לאשר גוב ה של עד 3.5 מ׳ לקומת המרתף העליונה, ל צורך פריקה וטעינה ,פינוי אשפה ויתר שרותי הבניין.

תכנית בי/385

מטרת התכנית	הגדלת דירות קיימות לשטח עיקרי מירבי של 110 מ״ר ללא תוספת יח״ד וזאת ע״י הקטנת קווי בניין.
ייעוד	אזור מגורים ג׳.
הוראות	ישמש למגורים בלבד.
שטח עיקרי	שטח לשימוש עיקרי מירבי לכל הדירות לא יעלה על 110 מ״ר. השטח לשימוש עיקרי אינו כולל את הממ״ד ואת השטח היחסי של הדירה בגרעין הבניין.
שטחי שירות	בבניין ללא קומת עמודים – שטחי השירות לא יעלו על 20 מ״ר ליח״ד.
גגות	בבניינים בעלי גגות בטון שטוחים תותר בניית דופלקס באופן שהקומה החלקית הנוספת לא תעלה על 50% משטח הגג או 30 מ״ר, הגדול מבין שניהם. המבנים על הגג, בין היתר מבנים המשמשים למגורים, פרגולות וסככות מחומר קל, יבנו בנסיגה של 1.60 מ׳ לפחות ממסגרת הבניין הקיים.
הוראות כלליות	לצורך הוצאת היתר בניה יש להגיש תכנית הרחבה לכל הבניינים המוגדרים בתחום מתחם הבינוי המינימלי, מרחק מינימלי בין אגף מורחב אחד לבין אגף מורחב בבניין שלידו יהיה 3 מ׳ עבור קיר ללא פתחים, ו- 4 מ׳ עבור קיר עם פתחים. הוצאת היתר בניה עפ״י תוכניות שיאושרו ע״י הועדה המקומית לתכנון ובניה בהתאם לכל דין. הוועדה תוציא היתר לאחר שיובטח להנחת דעתה ביצוע שיפוצים וגינון כפי שנדרש בתכנית או אם נגרם נזק, עקב ביצוע ההרחבות. תנאי למתן היתר בניה להרחבת בבניינים הגובלים בדרך נתיבי איילון יהיה הכנת דו״ח אקוסטי שיאושר ע״י היח׳ הסביבתית בעיריית בת-ים למיגון הבתים הגובלים בנתיבי איילון. בבניינים קיימים מעבר לקו הבניין נתיני איילון חלקי מבני מגורים קיימים המועד אישור תכנית זו.

תכנית בי/403 / 1

מטרת התכנית	מטרת התכנית תוספת להוראות תכנית המתאר בי/2/א' ותכנית המתאר בי/403 לעניין השימושים המותרים בקומת הקרקע המפולשת ומתן אפשרות להקצאת שטח לפעילות פנאי וספורט לדיירי הבניין. קביעת הוראות בעניין גודל המבואה בקומת קרקע מפולשת .קביעת תנאים להו צאת היתרי בניה.
שימושים	חניה, חדרי אשפה ,מערכות אלקטרומכניות (ח. שנאים, ח. הסקה, ח. דוודים וכיו"ב) מחסן משותף לעגלות ילדים ואופניים, מחסן כלי גינה, מבואה ,חדר מדרגות ושטח לפעילות פנאי וספורט לדיירי הבית בלבד.
הוראות	השטחים המותרים לבניה בקומות המפולשות : מבואה - שטח המבואה לא יפחת מ24- מ"ר נטו .סך כל השטחים הסגורים בקומה המפולשת לא יעלה על ההיקף המצוין בטבלה ובלבד שאם מוקם בתחום הקומה המפולשת שטח לפעילות פנאי וספורט, לא יעלה שטח הקומה המפולשת על 80% משטח הקומה שמעליה . השטחים לפעילות פנאי וספורט יהוו שטח עיקרי נוסף לשטחים העיקריים המותרים בבניין עפ"י התכנית החלה במקום.

תכנית בי/430 א'

מטרת התכנית	1. שינוי הוראות בניה בתקנון תכנית בי/430 לעניין בניית חדרים על הגג. 2. הוספת הוראות בדבר בניית פרגולות (תכני ת בי/377). לא יותרו חדרים על הגג מעל קומות חלקיות.

תכנית בי/538

מטרת התכנית	חיזוק מבנים קיימים, עליהם חלה תמ״א 38ותיקוניה, בפני רעידות אדמה ע״י מתן אפשרות לתוספת קומות בבניין בנוסף להקלות של תמ״א 38על תיקוניה. תכנית זו נערכה בהתאם להוראות סעיף 23לתמ״א 38.
אזור	3.
זכויות נוספות	בתוספת קומות, תוספת של קומה 1בשטח של עד % 50משטח הקומה הטיפוסית בבניין בנוסף לזכויות בתמ״א 38.
מס׳ יח״ד	לפי קומה עליונה קיימת כפול 50%.

תכנית 0358069-502 (בי/1/510/מק- מרפסות)

מטרת התכנית	קביעת הוראות לחריגת מרפסות מקווי בניין.
הוראות	ביטול סעיף 9 ה׳. בתוכנית בי,339/ באופן שבוטל החיוב בבניית מרפסת שרות בשטח 4 מ״ר / דירה, מתוך השטחים העיקריים. תותר תוספת שטחים למרפסות ביח״ד שבנייתן הושלמה 10 שנים לפחות לפני תחילת התכנית, כך ששטחם הכולל של המרפסות בבניין לא יעלה על 20 מ״ר כפול מספר הדירות. תוספת השטחים תותר באופן שהשטח הכולל של יח״ד לא יעלה על 140 מ״ר, תוספת השטחים תותר רק לכל גובה החזית ובמימוש לכל הקומות בבת אחת, או לכל הקומות באגף אחד של הבניין. קווי בנין למרפסות - חזית - 2.0 מ׳ , צדדים - 2.0 מ׳ , אחורי - 3.0 מ׳.

תמ״א 38

מטרות התכנית

1. לקבוע הסדרים תכנוניים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה.
2. לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים.
3. לעודד ביצוע חיזוק המבנים על ידי תוספות בניה.

תחולת התכנית

תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר, 1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת״י 413 פטר אותם מתחולתו.

תוספות בניה לצורך חיזוק מבני מגורים

תותר תוספת בניה לצורך הוספת יחידות דיור באחת מהאפשרויות הבאות:

1. סגירה ומילוי של קומה מפולשת.
2. הקמת קומה אחת נוספת למבנה.
3. הקמת אגף נוסף למבנה.

תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל להרחבת יח״ד הקיימות במבנה קיים בתנאים הבאים

1. קווי הבניין על פי תכנית מאושרת החלה במקום מאפשרים את התוספת המבוקשת.
   אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו עקב החריגה מ-2 מ׳ לחזית ולצד ו-3 מ׳ לאחור.
2. תוספת השטח תכלול מרחב מוגן על פי חוק.
3. תותר תוספת שטח של עד 25 מ״ר לדירה במפלס הקיים.
4. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף.

ניתן יהיה לשלב את אחת מהאפשרויות של תוספת יח״ד במבנה עם תוספת בניה להרחבת יח״ד קיימות. סך כל השטח המותר יהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב.

מעלית

תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה. תותר הבלטת מבנה המעלית, אם יוכח כי לא ניתן להתקין את המעלית בתוך קווי הבניין.

חניה

1. תנאי להיתר לתוספת בניה יהיה הצגת פתרון חניה.
2. הועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש או להתנות מתן היתר בניה בהשתתפות בהסדרת מקונות חניה במרחק סביר.

תמ״א 2/38

עיקרי התכנית

1. קביעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
2. תחולת התכנית העיקרית על מבנים שהוקמו על פי היתר שניתן קודם ה- 1.1.1980, אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.
3. תוספת זכויות בניה לצורך חיזוק מבנה קיים בעל קומה מפולשת - עפ״י חוות דעת מהנדס רשאית הועדה לאשר בבניין בעל קומה מפולשת סגירה ומילוי של הקומה המפולשת בנוסף להקמת קומה נוספת למבנה או הקמת אגף נוסף. בכך מתאפשרת תוספת של יח״ד הן בקומה המפולשת והן בקומה הנוספת.
4. הבהרת הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות על פי התכנית העיקרית.

הריסת מבנה והקמתו מחדש

הוועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה (אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה-1.1.1980 ונקבע על ידי מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה) והקמתו מחדש בתוספת זכויות בניה כאמור בתמ״א 38 (בכפוף להוראה אשר קובעת כי ניתן להרחיב דירות במסגרת הוראות התמ״א אך לא ניתן להוסיף קומות מעבר למס׳ הקומות שמאושר בתכניות מפורטות שבתוקף), אם התקיימו תנאים אלה:

- ✓ יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו.
- ✓ קווי הבניין של המבנה החדש לא יחרגו מקווי הבניין לפי התכניות המפורטות שחלות במקום. תותר בנית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש. הוראות הסעיפים המתייחסים בתכנית העיקרית לעניין חריגה של קווי הבניין לא יחולו על המבנה החדש.
- ✓ הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית.

תמ״א 3/38

מטרת התכנית

לשנות את הוראות התכנית העיקרית בנושאים הבאים (רשימה חלקית):

1. קביעת הוראות בעניין תוספת זכויות בניה למבנים המיועדים למגורים שניתן להתיר תמריץ לחיזוק.
2. קביעת היחס בין זכויות בניה לפי התמ״א לבין זכויות בניה מתוקף תכנית מפורטת או תכניות מפורטות שחלות במקום וטרם מומשו.

בניה לצורך חיזוק מבני מגורים

תותר תוספת זכויות בניה (בכפוף לחיזוק המבנה) באפשרויות הבאות (כולן או חלקן):

1. סגירה ומילוי של קומה מפולשת.
2. הקמת קומה או קומות נוספות למבנה - עד שתי קומות נוספות.
3. הקמת קומה חלקית על הגג - הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה. תוספת הבניה תוכל לשמש לצורך הרחבת יח״ד בקומה שמתחתיה ו/או לשם הוספת יח״ד חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.
4. הרחבת קומות קיימות בבניין - קווי הבניין על פי תכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ׳ לחזית ולצד ו-3 מ׳ לאחור.

בהרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים תותר תוספת של שטח של עד 25 מ״ר לדירה במפלס הקיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף[8] והיא תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יח״ד שמיועדת להרחבה.

הריסת מבנה והקמתו מחדש

התכנית משנה את הוראות תמ״א 38 תיקון 2 וקובעת כי במקרה של הריסת מבנה והקמתו מחדש, הזכויות המוענקות מכוח התכנית העיקרית יהיו בנוסף לזכויות המיוחסות לחלקה מכוחה של תוכניות מפורטות החלות עליה וזאת בניגוד להוראות תמ״א 38 תיקון 2 אשר קבעה כי בכל מקרה לא ניתן להוסיף קומות מעבר למה שנקבע בתוכנית המפורטת.
תיקון 3 לתמ״א 38 מוסיף על הזכויות אשר הוענקו מכוח התכנית העיקרית וקובע כי מדובר בזכויות מצטברות.

[8] הקומות אשר ניתן להוסיף לבניין מכוח התמ״א יהיו בקונטור המבנה לאחר הרחבת הדירות ב-25 מ״ר (תוספת השטח לדירה בהיקף של 25 מ״ר כוללת בתוכה ממ״ד בשטח 12 מ״ר).

תמ"א 38 /3 / א

חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש

להלן עיקרי התכנית:

השטח הכולל המותר לבניה, המרבי, שרשאית וועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו, יחושב לפי הפירוט הבא -

1. תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יח"ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
2. תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יחידת דיור שתבנה.
3. תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות (מעבר לקבוע בתכנית מפורטת החלה על המגרש), בהתאם למס' הקומות הבנויות כדין בבניין, לפי הפירוט הבא:

מס' קומות קיימות	קומות מורחבות נוספות
1	1.5
2	2.5
3	3
4 ומעלה	3.5

קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות בבניין הטעון חיזוק.

קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ-50% משטח קומה טיפוסית, לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור.

קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית. לא יראו בשטח מקורה בקומה המפולשת כשטח בנוי כאמור, אלא אם כן הוא סגור ב-3 קירות לפחות.

למרות האמור, רשאי מבקש ההיתר להביא במניין הקומות הקיימות גם קומה מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ-50% משטח קומה טיפוסית, או שלא משולב בה כל בינוי ובלבד שאם הובאה בחשבון קומה שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה כמפורט.

ועדה מקומית רשאית לשקול הוראות של תכנית כוללנית לרבות תכנית כוללנית שהוחלט להפקידה, או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה, במסגרת שיקוליה בבקשה להיתר לפי תכנית זו.

5.3. תמ״א 70 - מטרו - בתכנון

מטרת התוכנית	להתוות את מדיניות התכנון האורבני והעצמת הפיתוח וההתחדשות העירונית סביב תחנות המטרו המתוכננות, תוך קביעת הנחיות והוראות, על מנת לאפשר העצמת הבניה הנובעת מהקמת מערכת הסעת ההמונים, יישום עקרונות תכנון מוטה תחבורה ציבורית, ייעול השימוש בקרקע ובכך להעצים את השימוש במערכת הסעת ההמונים.
טבעות התכנון	בתמ״א 70 יוגדרו סביב כל תחנה שלושה תחומי תכנון:
	- תחום הליבה - כחלק מהטבעת הראשונה, האזור הסמוך לתחנה.
	- טבעת ראשונה (300 מ׳ ממרכז התחנה) - טבעת האינטנסיביות העירונית סביב התחנה (כוללת בתוכה את מרחב הליבה).
	- טבעת שניה (600 מ׳ ממרכז התחנה) - תחום ההשפעה הרחב של התחנה - גבול הקו הכחול.
	טבעות התכנון סביב התחנה מבטאות את עוצמת הפיתוח והפעילות העירונית ביחס למרחק מהתחנה.

הנכס הנישום ממוקם מחוץ למרחבי התכנון של תכנית תמ״א 70 (מרחב תחנות המטרו).

5.4. סיכום המצב התכנוני

ייעוד	אזור מגורים ג'.
מס' קומות	4 קומות בלי קומת עמודים מפולשת.
שטח בניה	142%
גגות	בנוסף לאחוזי הבניה דלעיל תותר הקמת חדרים על הגג בשטח שכל -40 מ"ר ליח"ד

בהתאם תכנית בי/385 תותר הגדלת דירות קיימות לשטח עיקרי מירבי של 110 מ"ר ללא תוספת יח"ד וזאת ע"י הקטנת קווי בניין.

6. רישוי

מעיון בתיק הבניין במשרדי הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב אותרו המסמכים הרלוונטיים הבאים:

6.1 היתרי בניה

- **היתר מס' 1169 מיום 25/09/1959**

מתיר בנית בית מגורים משותף בן 4 קומות המכיל 4 דירות בנות 2 חדרים ונוחיות בכל קומה.

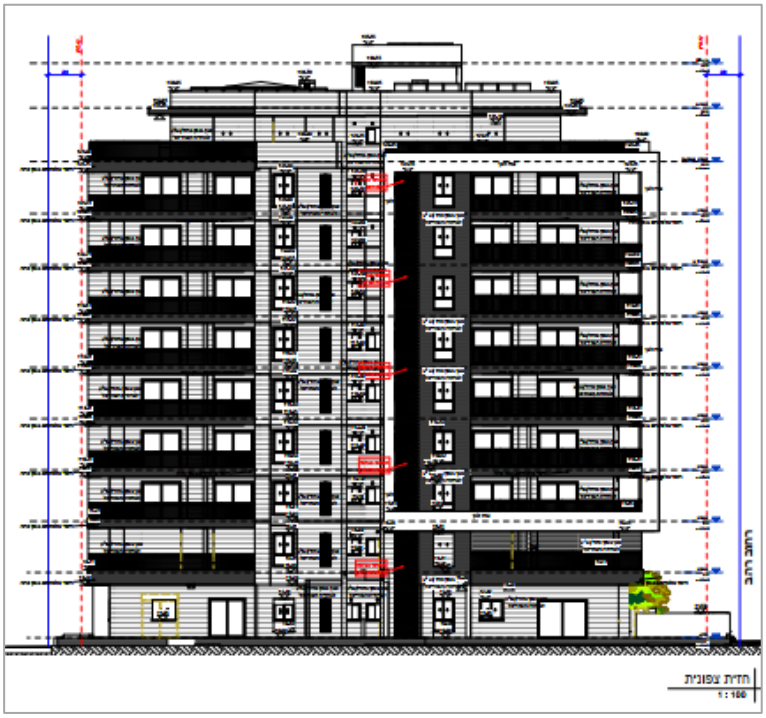
- **היתר מס' 20171713 מיום 29/06/2021**

מתיר הריסת מבנה קיים בן 4 קומות הכולל 16 יח"ד ע"פ תמ"א 2/38 והקמת מבנה בן 10 קומות (כולל קומת קרקע) המכיל 68 יח"ד + קומת מרתף לצורכי חניה + גידור זמני.

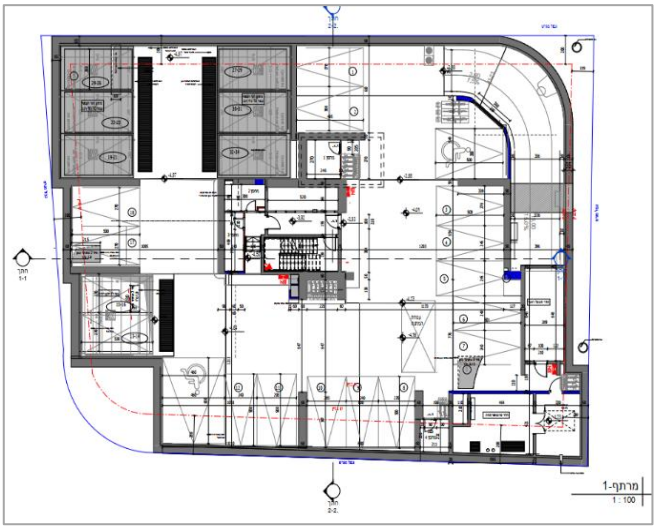
- **בקשה מס' 20240036 מיום 17/12/2023**

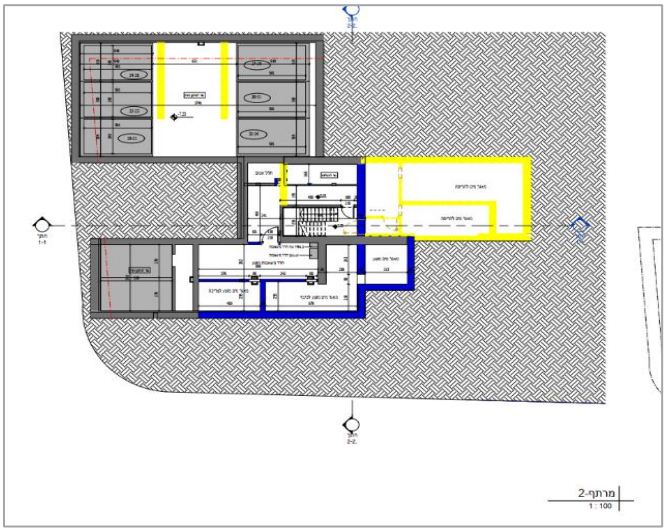
מתיר תכנית שינויים להיתר מס' 20171713 מתאריך 29/06/2021. שינויים בקומות המרתפים, שינויים בקומת הקרקע, שינוים פנימיים בקומות ושינויים בקומת הפנטהאוז, ללא תוספת שטחים עיקריים.

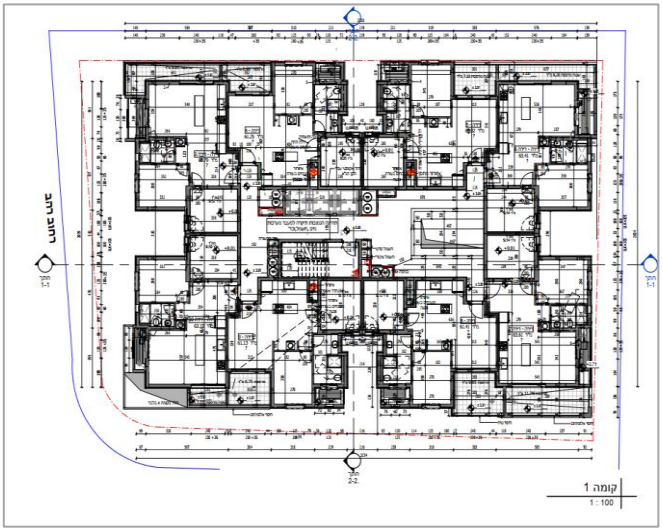
להלן חתך חזית צפונית מתוך תשריט היתר הבניה

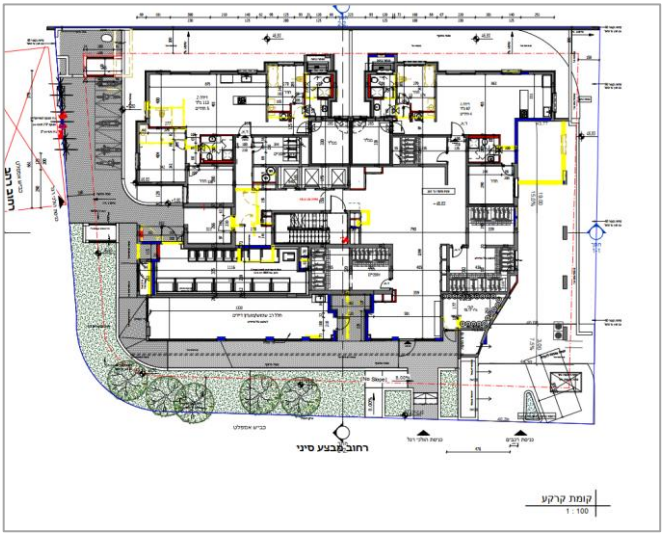


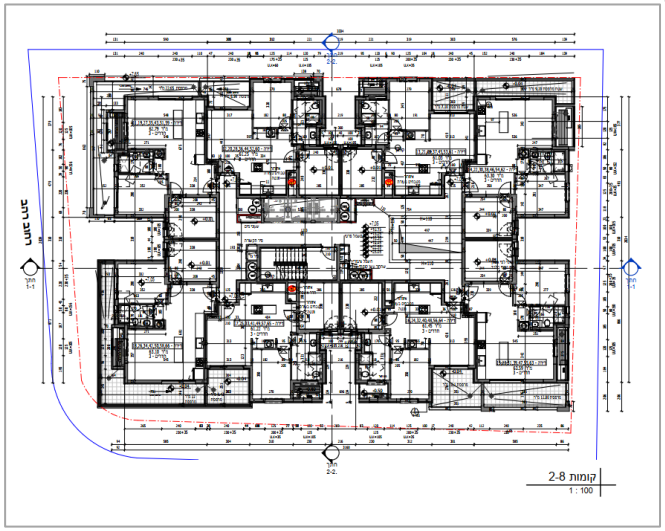
להלן תשריט ההיתר

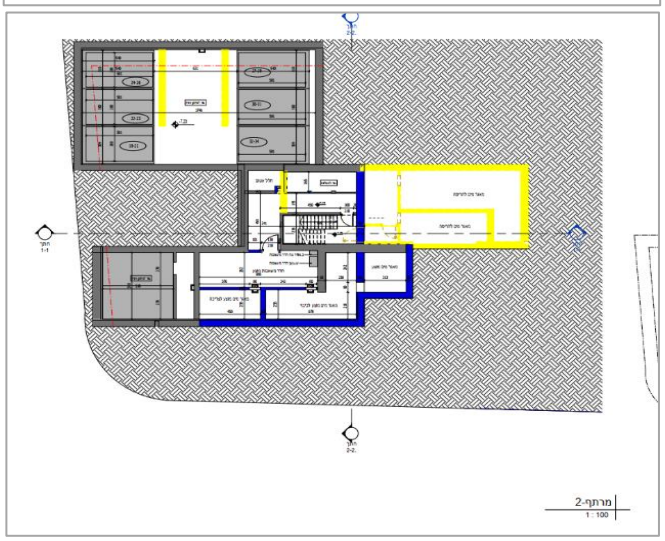












6.2. טופס 4 ותעודת גמר

מדובר בפרויקט אשר נמצא בשלבי בניה מתקדמים.
טרם התקבל טופס 4 או תעודת גמר.

6.3. חריגות בניה

נכון למועד ביקורנו, מדובר בפרויקט אשר נמצא בשלבי בניה מתקדמים.
קיימת בקשה לתוכנית שינויים בהיתר אשר כוללת שינויים פנימיים ללא תוספת שטחים.

6.4. זכויות בניה בלתי מנוצלות

בהתאם לטבלת השטחים המבוקשים לבניה וכן בהתאם לטבלת השטחים המותרים לבניה, כמפורט בהיתר בניה מס׳ 20171713 מיום 29/06/2021, לא קיימות זכויות בניה עיקריות נוספות לניצול.

6.5. היטל השבחה

הנכס הנישום נבנה בהתאם להיתר מס׳ 20171713 מיום 29/06/2021, לא אותרו תוכניות חדשות משביחות לאחר מועד קבלת היתר הבניה.

6.6. סיכום מצב הרישוי

הבניין ובו היחידות הנישומות מצוי בימים אלו בשלבי בניה מתקדמים.

טרם התקבל לבניין טופס 4 לאכלוס.

אומדן השווי נערך ביחס ליח״ד ברמת גמר מלאה ולאחר קבלת טופס 4 לאכלוס.

לא קיימות זכויות בניה עיקריות נוספות.

7. מצב משפטי

7.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסח טאבו שהופק באמצעות האינטרנט ביום 23/06/2025, עולים הפרטים הבאים:

גוש	7131
חלקה[9]	150
שטח החלקה	1,151 מ״ר
בעלויות	רשומים מס׳ בעלים שונים
משכנתאות	רשומה משכנתא לטובת איילון חברה לביטוח בע״מ ויסודות נדל״ן ופיתוח - מאסטר ב׳ + ג׳, שותפות מוגבלת, שם הלווה וולקאם מבצע סיני בת ים בע״מ, על סכום של 125 מ׳ ₪, מדרגה ראשונה, על בעלות של בעלים שונים
הערות	- רשומות הערות בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל. - רשומה הערה על מינוי אפוטרופוס לטובת דלאל שרית - רשומות הערות אזהרה תמ״א 38 לטובת וולקאם מבצע סיני בת ים בע״מ, על בעלות של בעלים שונים - רשומה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים

[9] המספרים הישנים של החלקה: 77,454,701,703,705.

7.2. הסכם רכישה

בהתאם להסכם רכישה שנחתם ביום 23/08/2021, בין וולקאם מבצע סיני בת ים בע"מ (להלן: "החברה") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "הקונה", עולים בין היתר הפרטים הבאים:

המקרקעין	חלקה 150 בגוש 7131 ברחוב מבצע סיני 21, בת ים.
הפרויקט	פרויקט מסוג תמ"א 38 העתיד להיבנות ע"י החברה במקרקעין, הכולל חיזוק הבניין ובניית יחידות דיור נוספות. מובהר כי לחברה הזכות לבנות את הפרויקט ואין כל תנאי מתלה או תנאי מקדמי שעל החברה להמתין לו על מנת לממש את זכותה.
יחידות הדיור	רשימת דירות המפורטת בנספח א' כולל 6 חניות רובוטיות. היה ולדירות היזם ייוחסו חניות שאינן במתקן חנייה - יוצמדו גם לדירות הקונה חניות שאינן במתקן חנייה. כעולה מנספחי ההסכם: 26 יח"ד שמספרן הזמני 10-3, 21, 24, 25, 36, 37, 40, 44, 45, 48, 49 ו-59-66.
מועד המסירה	39 חודשים ממועד החתימה על ההסכם.
התמורה	37,620,000 ₪ כולל מע"מ. בנוסף, 129,974 ₪ + מע"מ כהשתתפות בהוצאות החברה בקשר לרישום כל אחת מהיחידות על שם הקונה.
מועדי תשלום	סך של 5,643,000 ₪ כולל מע"מ ישולם ע"י הקונה תוך עד 3 ימי עסקים מהמועד בו הודיעה החברה לקונה כי נפתח חשבון ליווי וניתן להעביר אליו את התמורה. סך של 3,762,000 ₪ כולל מע"מ ישולם על ידי הקונה בתוך 7 חודשים מיום החתימה על הסכם זה. סך של 3,762,000 ₪ כולל מע"מ ישולם על ידי הקונה בתוך 15 חודשים מיום החתימה על הסכם זה. סך של 5,643,000 ₪ כולל מע"מ ישולם על ידי הקונה בתוך 18 חודשים מיום החתימה על הסכם זה. סך של 7,524,000 ₪ כולל מע"מ ישולם על ידי הקונה בתוך 21 חודשים מיום החתימה על הסכם זה. סך של 3,762,000 ₪ כולל מע"מ ישולם על ידי הקונה בתוך 24 חודשים מיום החתימה על הסכם זה. סך של 4,702,500 ₪ כולל מע"מ ישולם על ידי הקונה בתוך 27 חודשים מיום החתימה על הסכם זה. סך של 2,821,500 ₪ כולל מע"מ ישולם על ידי הקונה לחברה לא יאוחר מ-7 ימים טרם המועד שנקבע על ידי החברה למסירת החזקה בממכר.

7.3. כתב תביעה

בהתאם לכתה תביעה שהועבר לעיוננו, ללא תאריך, בעניין מגוריט ישראל בע"מ נגד וולקאם מבצע סיני בת ים בע"מ ווולקאם אחזקות בע"מ, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

במסגרת הסכם המכר נקבע כי מועד המסירה החוזי יהא 39 חודשים ממועד החתימה על ההסכם קרי ביום 23/11/2024.
אלא שנכון למועד הגשת התביעה, הנתבעת לא מסרה את הדירות לתובעת, ונכון למועד הגשת התביעה, האיחור בפועל במסירת הדירות עומד על כארבעה חודשי איחור.
בנוסף, לאחרונה הנתבעת מסרה לתובעת כי היא צופה ומעריכה שמועד המסירה יהא רק בסוף שנת 2025, באופן שמעמיד את תקופת האיחור הכוללת במסירת הדירות על 13.25 חודשי איחור.

בהתאם למנגנון הפיצוי החוזי, החוב הכספי המצטבר של הנתבעות כלפי התובעת עבור תקופת האיחור נכון למועד המסירה הצפוי, הינו בסך של 2,970,000 ₪.

7.4. אישור זכויות

בהתאם למסמך אישור זכויות שהוצג לעיוננו, החתום על ידי עו"ד ונוטריון עמיחי סעדה, מיום 10/07/2025, עולים הפרטים הבאים:

- הנדון: אישור בדבר מצב זכויותיכם, הסכם מכר מיום 23/08/2022 דירות במבצע סיני 21 בת ים, חלקה 150 בגוש 7131, דירות: 10-3, 21, 24, 25, 36, 37, 40, 44, 45, 48, 49 ו-66-59.
- הח"מ משמש ב"כ חברת וולקאם מבצע סיני בע"מ אשר התקשרה איתכם בהסכם שפרטיו בנדון. (להלן: "הסכם המכר").
- הריני לאשר כי נכון למועד הוצאת אישור זה לא התקבלה במשרדי מרשתי בקשה להעבר"ז בקשר עם זכויותיכם ולמיטב הידיעה לא חל שינוי במצב זכויותיכם.
- האמור באישור זה אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים במשרד הח"מ ו/או החברה ולרבות, לשכת רישום המקרקעין, רשם החברות/משכנות ו/או כל מרשם אחר המתנהל לפי דין.
- אין במסמך זה כדי להטיל על הח"מ אחריות מכל סוג שהיא, אין בו כדי לבסס או לשנות חובות או זכויות משפטיות, אין בו משום ראיה לתוכנו והוא ניתן כשירות לבקשת בעל הזכויות בנכס

7.5. סיכום המצב המשפטי

לחברת מגוריט ישראל בע"מ זכות חוזית להירשם כבעלים בנכס שבנדון אשר בגינה טרם נרשמה הערת אזהרה.

נכון למועד הקובע, קיים כתב תביעה מצד המזמין כלפי היזם, בגין איחור מסירת הדירות.

8. עקרונות, גורמים ושיקולים

בהערכת שווי הזכויות בנכס, הובאו בחשבון הגורמים הבאים:

8.1 מיקום הנכס הנישום ברחוב מבצע סיני 21, שכונת "רמת יוסף", בת ים.
בשנים האחרונות, ניכר כי העיר בת-ים עוברת תהליכי התחדשות עירונית.
הסביבה הקרובה נהנית מקרבה למוקדי עניין ומבני ציבור. לנכס הנישום נגישות טובה בזכות הקרבה לשדרות קק"ל ונתיבי איילון (כביש מס' 20).

8.2 הבניין בו מצויות היחידות הנישומות מהווה פרויקט בניה למגורים חדש אשר עתיד לכלול 10 קומות (כולל קומת קרקע) מעל קומת מרתף.
מדובר בבניין המצוי בשלבי בניה מתקדמים, הכולל סה"כ 68 יח"ד.
אומדן השווי נערך ביחס ליח"ד ברמת גמר מלאה ולאחר קבלת טופס 4 לאכלוס.

8.3 הנכס הנישום מהווה 26 יח"ד מכלל יח"ד בפרויקט.

8.4 הובא בחשבון שטחן של הדירות, מיקומן בקומות הבניין, כיווני האויר שלהן ורמת המפרט שלהן.

8.5 לכל הדירות יש מרפסות, שטחי המרפסות בגודל של עד 12 מ"ר הובאו בחשבון במקדם 0.5. למרפסות הגדולות יותר הובאה בחשבון הפחתה בגין שוליות.

8.6 חוות הדעת אינה כוללת התייחסות לעניין יציבות המבנה והיא נערכה מתוך הנחה שלנכס אין בעיות יציבות מכל סוג שהוא.

8.7 חוות הדעת בוצעה בהתייחס לנכס כפנוי וחופשי מכל חוב או שיעבוד.

8.8 ייתכנו שינויים בשוויו של הנכס בהתאם לתנודות השוק ולפיכך, חוות הדעת נכונה למועד כתיבתה.

8.9 חוות הדעת מיועדת למזמינה בלבד, נערכה למטרתה בלבד ואין לעשות בה כל שימוש אחר ללא אישור החי"מ.

8.10 הקרקע הוערכה על בסיס הנחה כי אין זיהום בקרקע וכי אין צורך לבצע פעולות ניקוי וטיהור מכל סוג שהוא.

8.11 חוות הדעת בוצעה בהתייחס לנכס כפנוי וחופשי מכל חוב או שיעבוד.

8.12 ההערכה בוצעה עפ"י עקרונות שומה מקובלים, תוך הסתייעות בגישות השומה השונות להערכת מקרקעין - גישת ההשוואה. הבאנו בחשבון בין היתר נתוני מכירות מהבניין נשוא חוות הדעת אשר משקפות את מאפייני הנכס לרבות קרבת הפרויקט למתחם ציבורי.

9. נתוני השוואה רלוונטיים לאומדן השווי

9.1. להלן עסקאות השוואה לדירות מגורים בסביבת הנכס

תאריך	כתובת	קומה	מס' חדרים	שטח מדוד במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	שטח אקו' במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר אק'	הערות / תמונות
31/07/2024	מבצע סיני 21 (7131/150) וולקאם מבצע סיני בע"מ בניין בן 10 קומות 68 יח"ד, 34 חניות	2	3	61	10	66	₪ 2,140,000	₪ 32,424	עסקאות השוואה מהבניין הנישום
17/07/2024		2	3	61	7	65	₪ 2,050,000	₪ 31,783	
17/07/2024		2	3	61	7	65	₪ 2,110,000	₪ 32,713	
17/07/2024		4	3	61	7	65	₪ 2,100,000	₪ 32,558	
11/07/2024		2	3	63	9	68	₪ 2,110,000	₪ 31,259	
09/04/2025	מבצע סיני 14-2 (7131/104-110) הריסה ובנייה טובול דניאל ייזום ובנייה 14 בניני מגורים בני כ-10 קומות, סה"כ 834 יח"ד	1	3	73	12.7	79	₪ 2,531,810	₪ 31,907	
31/01/2025		8	3	76	12	82	₪ 2,620,000	₪ 31,951	
30/01/2025		1	3	68	12	74	₪ 2,400,000	₪ 32,432	
23/01/2025		5	3	75	12	81	₪ 2,696,810	₪ 33,294	
22/01/2025		6	3	76	12	82	₪ 2,668,810	₪ 32,546	
21/01/2025		6	3	68	12	74	₪ 2,406,810	₪ 32,524	
19/01/2025		1	3	76	12	82	₪ 2,586,810	₪ 31,546	
24/12/2024		1	3	75	12	81	₪ 2,656,523	₪ 32,797	
05/12/2024		5	3	76	12	82	₪ 2,766,523	₪ 33,738	
25/11/2024		7	3	66.4	9.6	71	₪ 2,356,523	₪ 33,097	
07/11/2024		5	3	73	13.9	80	₪ 2,586,523	₪ 32,352	
31/10/2024		5	3	73	13.9	80	₪ 2,578,523	₪ 32,252	
28/10/2024		8	3	73	13.9	80	₪ 2,564,523	₪ 32,077	
15/10/2024		7	3	66.4	9.6	71	₪ 2,350,000	₪ 33,006	
09/10/2024		5	3	66.4	9.6	71	₪ 2,387,523	₪ 33,533	
15/09/2024		6	3	66.4	9.6	71	₪ 2,286,523	₪ 32,114	
30/08/2024		7	3	73	13.9	80	₪ 2,536,523	₪ 31,726	
27/08/2024		6	3	73	13.9	80	₪ 2,668,523	₪ 33,377	
26/08/2024		6	3	66.4	9.6	71	₪ 2,306,523	₪ 32,395	
14/08/2024		6	3	73	13.9	80	₪ 2,521,523	₪ 31,539	
14/08/2024		1	3	73	13.9	80	₪ 2,510,000	₪ 31,395	
31/07/2024		5	3	66.4	9.6	71	₪ 2,280,000	₪ 32,022	
31/07/2024		5	3	73	13.9	80	₪ 2,478,523	₪ 31,001	
31/07/2024		8	3	73	13.9	80	₪ 2,466,523	₪ 30,851	
18/07/2024		5	3	66.4	9.6	71	₪ 2,296,523	₪ 32,255	
20/03/2025	כצנלסון בת ים 5 THE כצנלסון 41 (7131/114) הריסה ובניה מעוז דניאל חברה לבנין בע"מ ניתן היתר בניה 3 בניינים בני 29 קומות סה"כ 336 יח"ד סה"כ 476 חניות	3	3	75	12	81	₪ 2,623,500	₪ 32,389	
09/06/2024		8	3	75	12	81	₪ 2,300,000	₪ 28,395	
30/01/2025	מבצע סיני 27-25 (7131/219) פינוי בינוי קבוצת תדהר ניתן היתר בנייה 2 בניינים בני 13 קומות סה"כ 134 יח"ד סה"כ 142 חניות	11	3	81	12	87	₪ 2,923,684	₪ 33,606	
31/12/2024		1	3	81	12	87	₪ 2,559,287	₪ 29,417	
29/08/2024		1	3	81	12	87	₪ 2,533,684	₪ 29,123	
29/08/2024		1	3	81	12	87	₪ 2,452,632	₪ 28,191	
12/03/2024		4	3	81	12	87	₪ 2,658,158	₪ 30,554	
26/02/2024		2	3	81	12	87	₪ 2,536,421	₪ 29,154	
20/02/2024		4	3	81	12	87	₪ 2,617,263	₪ 30,083	
20/02/2024		12	3	81	12	87	₪ 2,789,052	₪ 32,058	
15/02/2024		2	3	81	12	87	₪ 2,583,915	₪ 29,700	
13/02/2024		1	3	81	12	87	₪ 2,304,000	₪ 26,483	
13/02/2024		3	3	81	12	87	₪ 2,600,421	₪ 29,890	
31/01/2024		2	3	81	12	87	₪ 2,549,631	₪ 29,306	
16/01/2024		1	3	81	12	87	₪ 2,485,895	₪ 28,574	

תאריך	כתובת	קומה	מס' חדרים	שטח מדווח במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	שטח אק' במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר אק'	הערות / תמונות
05/05/2025	יוספטל 103-101 מצלאוי רובע איילון בת ים ניתן היתר בניה 3 מגדלים, כ-45 קומות, סה"כ 576 יח"ד	41	3	74	8	78	₪ 2,709,528	₪ 34,738	
19/01/2025		9	3	72	8	76	₪ 2,514,446	₪ 33,085	
25/11/2024		35	2	58	10	63	₪ 2,026,446	₪ 32,166	
18/11/2024		40	3	74	8	78	₪ 2,664,446	₪ 34,160	
27/10/2024		10	2	58	10	63	₪ 2,009,446	₪ 31,896	
27/10/2024		35	3	74	8	78	₪ 2,629,446	₪ 33,711	
23/07/2024		38	3	74	8	78	₪ 2,869,200	₪ 36,785	
23/07/2024		9	2	58	10	63	₪ 2,029,200	₪ 32,210	
05/05/2025		34	3	76	8	80	₪ 2,759,528	₪ 34,494	
19/01/2025		36	3	76	8	80	₪ 2,699,446	₪ 33,743	
25/12/2024		38	3	76	8	80	₪ 2,689,446	₪ 33,618	
08/12/2024		35	3	76	8	80	₪ 2,662,924	₪ 33,287	
08/12/2024		35	3	76	8	80	₪ 2,804,446	₪ 35,056	
05/12/2024		11	2	58	10	63	₪ 2,016,446	₪ 32,007	
25/11/2024		13	2	58	10	63	₪ 2,076,446	₪ 32,959	

9.2. להלן נתוני היצע לדירות מגורים בסביבת הנכס - יד 2

תאריך	מיקום	קומה	מס' חדרים	שטח במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	שטח מרפסת גג במ"ר	חניה	שטח אקו' במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר אקו'
יול-25	סמטת הצפורנים	1	3	70	12		0	76	₪ 1,990,000	₪ 26,184
	הורדים 1	2	3	74	12		1	80	₪ 2,490,000	₪ 31,125
	כצנלסון	5	3	76	12		1	82	₪ 2,495,000	₪ 30,427
מאי-25	מבצע סיני 6	2	4	85	12		1	91	₪ 2,900,000	₪ 31,868
	מבצע סיני 6	1	4	85	12		1	91	₪ 3,000,000	₪ 32,967
	כצנלסון	25	3	80	12		1	86	₪ 2,890,000	₪ 33,605

9.3. ניתוח הנתונים ומסקנות

הנכס הנישום מהווה כאמור דירות מגורים הממוקמות ברחוב מבצע סיני 21, בת ים.

בהתאם לעסקאות ההשוואה שאותרו בפרויקטים חדשים בסביבת הנכס הנישום, התקבל טווח מחירים של 28.2-33.3 א' ₪ למ"ר אק' (ללא נתוני קיצון).

מעיון בנתוני ההיצע לדירות מגורים חדשות בסביבה התקבל טווח מחירים של 30.4-33.6 למ"ר אק' (ללא נתוני קיצון).

הפער במחירים נובע, בין היתר, משטח הדירות, תאריך העסקה, מיקומן בבניין, כיווני האוויר והנוף הנשקף מהן כמו גם מרמת המפרט שלהן.

לאור האמור, ביצענו התאמות נדרשות למאפיינים הספציפיים של הנכס הנישום לרבות, התאמה לזמן, היקף שטחי יחידות הדיור המתוכננות, צפיפות הבינוי ובדגש על מיקומו, מצאנו לנכון לאמוד את ערכי השווי על בסיס ערכי שווי, כדלקמן:

תיאור	מחיר למ"ר אק' כולל מע"מ
דירות 3 חדרים עם מרפסת סטנדרטית ללא חניה	₪ 31,500
דירות 3 חדרים עם מרפסת גדולה ללא חניה	₪ 31,000
אומדן שווי מקום חניה רובוטי	₪ 60,000
תוספת קומה	₪ 25,000
מקדם מרפסת	50.0%
מע"מ	1.18

10. תחשיבי שומה

גישת ההשוואה

אומדן שווי הנכס יבחן על בסיס גישת ההשוואה, דהיינו השוואה לעסקאות קניה ומכירה של נכסים בסביבה הקרובה, אשר התבצעו סמוך ככל האפשר לתאריך הקובע זאת בכפוף להתאמות המתבקשות.

להלן תחשיב אומדן שווי מלאי הדירות

מס' דירה	קומה	תוספת קומה	מס' חד'	שטח דירה במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	שטח אקוו' במ"ר / מס' מקומות חניה	שווי ב- ₪ כולל מע"מ	שווי למ"ר אקוי' כולל מע"מ
3	1	₪ -	3	62.8	9.9	67.7	₪ 2,133,023	₪ 31,500
4		₪ -	3	61.3	6.9	64.7	₪ 2,038,050	₪ 31,500
5		₪ -	3	60.8	7.1	64.4	₪ 2,027,655	₪ 31,500
6		₪ -	3	63.4	9.2	68.0	₪ 2,142,315	₪ 31,500
7		₪ -	3	63.6	11.8	69.5	₪ 2,188,935	₪ 31,500
8		₪ -	3	61.4	9.7	66.2	₪ 2,086,403	₪ 31,500
9		₪ -	3	61.1	6.8	64.5	₪ 2,031,908	₪ 31,500
10		₪ -	3	63.1	3.6	64.9	₪ 2,043,563	₪ 31,500
21	3	₪ 50,000	3	61.0	7.1	64.6	₪ 2,084,270	₪ 32,274
24		₪ 50,000	3	61.5	10.1	66.5	₪ 2,144,750	₪ 32,252
25		₪ 50,000	3	61.2	8.4	65.4	₪ 2,111,203	₪ 32,264
36	5	₪ 100,000	3	61.3	7.0	64.7	₪ 2,139,310	₪ 33,045
37		₪ 100,000	3	61.0	7.1	64.6	₪ 2,134,270	₪ 33,048
40		₪ 100,000	3	61.5	10.1	66.5	₪ 2,194,750	₪ 33,004
44	6	₪ 125,000	3	61.3	7.0	64.7	₪ 2,164,310	₪ 33,431
45		₪ 125,000	3	61.0	7.1	64.6	₪ 2,159,270	₪ 33,436
48		₪ 125,000	3	61.5	10.1	66.5	₪ 2,219,750	₪ 33,380
49		₪ 125,000	3	61.2	8.4	65.4	₪ 2,186,203	₪ 33,410
59	8	₪ 175,000	3	62.8	22.7	74.1	₪ 2,472,565	₪ 33,361
60		₪ 175,000	3	61.3	7.0	64.7	₪ 2,214,310	₪ 34,203
61		₪ 175,000	3	61.0	7.1	64.6	₪ 2,209,270	₪ 34,210
62		₪ 175,000	3	63.3	9.2	67.9	₪ 2,313,850	₪ 34,077
63		₪ 175,000	3	63.6	12.0	69.6	₪ 2,367,085	₪ 34,015
64		₪ 175,000	3	61.5	10.1	66.5	₪ 2,269,750	₪ 34,132
65		₪ 175,000	3	61.2	8.4	65.4	₪ 2,236,203	₪ 34,174
66		₪ 175,000	3	63.1	22.0	74.1	₪ 2,472,100	₪ 33,362
סה"כ				**1,608**	**246**	**1,730**	**₪ 56,785,068**	**₪ 32,815**
אומדן שווי מקומות חניה						6.0	₪ 360,000	
סה"כ שווי הפרויקט כולל מקומות חניה ובמעוגל							**₪ 57,150,000**	

11. ניתוח רגישות ונתונים נוספים

11.1. ניתוח רגישות

להלן ניתוח רגישות לאומדן השווי:

תיאור	תוספת 5%	אומדן שווי הנכס / אומדן שווי מ״ר אק׳ ממוצע (כולל מע״מ)	הפחתת 5%
אומדן שווי הנכס	₪ 60,007,500	**₪ 57,150,000**	₪ 54,292,500
אומדן שווי מ״ר אק׳	₪ 34,456	**₪ 32,815**	₪ 31,174

11.2. הדירות נשוא חוות הדעת נרכשו על ידי חברת מגוריט ישראל בע״מ, בתאריך 23/08/2021 בתמורה לסכום של 37,620,000 ₪ כולל מע״מ.

11.3. בהתאם לחוות דעת שהוכנו לנכס הנישום, הוערך שווי הנכס, כמפורט:

נכון למועד הקובע 30/09/2024, על ידי משרד השמאים BFKS בסך של 54,830,000 ₪.

11.4. כפי שנמסר לנו על ידי מזמין חוות הדעת, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31/03/2025, בשווי של 40,507,000 ₪.

12. השומה

לאור כל האמור לעיל, בשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, נראה לנו סביר לאמוד את ה"שווי הוגן" של מלוא הזכויות בנכס שבנדון בשלמות - כריק ופנוי מכל אדם או חפץ וללא כל חוב או שעבוד לצד ג' ובמצבו למועד הקובע, בסך של:

57,150,000 ₪

(חמישים ושבעה מיליון ומאה חמישים אלף ₪)

הערות:

- אומדן השווי כולל את מרכיב המע"מ.
- חוות הדעת מיועדת למזמינה בלבד, נערכה למטרתה בלבד ואין לעשות בה כל שימוש אחר ללא אישור החי"מ.
- הריני מצהיר בזאת כי שומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתי וידיעותיי המקצועיות וכי אין לי עניין אישי בנכס שבנדון.

ובאתי על החתום,

אסף יצחקי	עפר אודלס
שמאי מקרקעין	שמאי מקרקעין

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל 1998.

22.7.2025

מספרנו: 3344

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

81 דירות מגורים במגדל "החולה 14"

גוש 6181 חלקה 710

רחוב החולה 14, רמת גן

מטרת חוות הדעת

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

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

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

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי 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, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 9.6.2025.

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 30.6.2025.

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.

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

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

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

<u>ניסיון:</u>

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

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

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

שם המומחה: דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1929.

השכלה:

-2013 שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

ניסיון:

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

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

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

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

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

מהות הנכס:	81 דירות מגורים בפרויקט "מגדל החולה" – בניין מגורים חדש בן 21 קומות מעל למרתפי חניה
	לפירוט מספרי הדירות ומקומות החניה ראו סע' 2.4 בחוות הדעת
כתובת:	רחוב עמק החולה 14, רמת גן
גוש:	6181
חלקה:	710
שטח קרקע רשום:	1,227 מ"ר
זכויות:	בעלות פרטית

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 21.7.2025 על ידי ליזה אטלן, שמאית מקרקעין; ביקורים במועדים קודמים בוצעו על ידי החי"מ.

2.1 תיאור הסביבה

דרום העיר רמת גן, שכונת נווה יהושוע, הממוקמת מדרום לשכונת שיכון מזרחי, מצפון לרחוב אלוף שדה, ממערב לכביש 4 וממזרח לרחוב הירדן.

הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בני 3-5 קומות, חלקם מעל קומת עמודים, לצד בניינים חדשים. הסביבה מתפתחת ובשנים האחרונות קיימת תנופת בניה של פרויקטים להתחדשות עירונית במסגרת מימוש זכויות תמ"א 38 על תיקוניה.

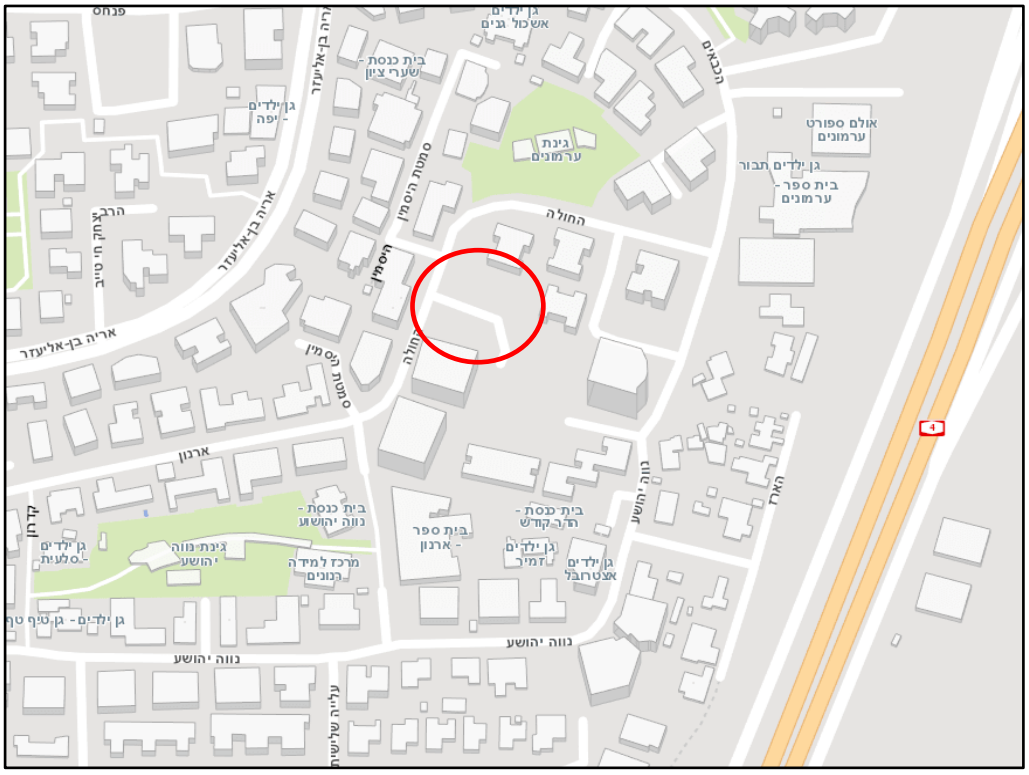
רחוב עמק החולה, מתעגל, דו סטרי, מתחיל מרחוב ארנון מדרום ומסתיים בצומת הרחובות הכבאים ונוה יהושוע מצפון מזרח.

בסביבת הנכס הנדון מוסדות ציבור – בתי ספר, גנים וגינות ציבוריות.

הנגישות התחבורתית טובה לאור הקרבה למחלף אלוף שדה וכביש ארצי מספר 4. הנגישות אף צפויה להשתפר לאור הקמת הקו הסגול של הרכבת הקלה שעתיד לעבור על ציר אלוף שדה ולכלול תחנות בסמוך למחלף אלוף שדה ולצומת עם רחוב הירדן.

הפיתוח הסביבתי מלא, החניה בצדי הרחובות ובתחום המגרשים. ניכר כי, קיימת מצוקת חניה.

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



2.2. תיאור החלקה

חלקה 710 בגוש 6181 בשטח קרקע רשום של 1,227 מ״ר, צורתה רגורלית דמוית ריבוע, פני הקרקע מישוריים. לחלקה חזית לרחוב עמק החולה.

על החלקה מתוכנן פרויקט מגורים חדש, כמפורט להלן.

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



<u>גבולות</u>:

מערב - חזית לרחוב עמק החולה, ומעברו מבני מגורים בבנייה רוויה מעל קומת קרקע מסחרית.

צפון/מזרח - צלע לחלקה 713, ביעוד ל – שטח ציבורי פתוח לפי תכנית מס׳ 506-0322073 , המשמשת למעבר להולכי רגל.

דרום - צלע לחלקה 711, עליה בניין מגורים בבנייה רוויה בן 25 קומות.

2.3. תיאור הפרויקט והבניין

בהתאם להיתר מס׳ 2024036 מתאריך 4.2.2024, על החלקה מתוכנן בניין מגורים חדש בן 21 קומות מעל קומת קרקע הכוללת שטחי ציבור לגני ילדים ומעל מרתפי חניה, הכולל בסה״כ 82 יח״ד בתמהיל מגוון (3-6 חדרים, דירות פנטהאוז ומיני פנט׳).

תיאור הבניה בקומות בכל בניין:

קומת מרתפים- 3 קומות מרתף לשימוש חניה, מחסנים וחדרים טכניים.

קומת קרקע - לובי כניסה, חדרי מדרגות, תאי מיקום לאופניים, חדר אשפה, חדר גז, חדר מחזור ושטח ציבורי לגני ילדים.

קומה 1 - 3 דירות, חדר כושר ומועדון דיירים.

קומה 2-6 - בכל קומה 5 דירות.

קומות 7-18 - בכל קומה 4 דירות טיפוסיות.

קומה 19 - 3 דירות מיני פנטהאוז.

קומה 20 - 2 דירות פנטהאוז + מרפסות גג.

קומה 21 - דירת פנטהאוז + מרפסת גג.

<u>נשוא חוות הדעת</u> – 81 דירות מגורים (כל הדירות בבניין למעט דירה בת 5 חדרים בקומה ה- 8), בנות 3-6 חד׳ בקומות 1-21 בבניין ,להן יוצמדו מקומות חניה במרתפי הפרויקט.

הכניסה הראשית לבניין מתוכננת מכיוון מערב. הגישה לקומות באמצעות שלושה פירי מעליות וחדרי מדרגות המקשרים בין כל הקומות. הכניסה והיציאה מהחניון, דרך רחוב עמק החולה.

הדמיית הפרוייקט:



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

תמונה אופיינית של החלקה:

<u>מבט מכיוון צפון מערב</u>



2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה 81 דירות במגדל להן צמודים מקומות חניה, כמפורט להלן:

מס"ד	טיפוס	קומה	חדרים	שטח מכר במ"ר	מרפסת במ"ר
1	A	1	3	81	11
2	D	1	4	109	15
3	E	1	4	101	18
4	A	2	3	81	11
5	B	2	3	73	12
6	C	2	3	80	11
7	D	2	4	109	12
8	E	2	4	101	12
9	A	3	3	81	11
10	B	3	3	73	12
11	C	3	3	80	11
12	D	3	4	109	12
13	E	3	4	101	12
14	A	4	3	81	11
15	B	4	3	73	12
16	C	4	3	80	11
17	D	4	4	109	12
18	E	4	4	101	12
19	A	5	3	81	11
20	B	5	3	73	12
21	C	5	3	80	11
22	D	5	4	109	12
23	E	5	4	101	12
24	A	6	3	81	11
25	B	6	3	73	12
26	C	6	3	80	11
27	D	6	4	109	12
28	E	6	4	101	12
29	F	7	5	120	21
30	G	7	5	118	21
31	D	7	4	109	12
32	E	7	4	101	12
34	G	8	5	118	21
35	D	8	4	109	12

מס"ד	טיפוס	קומה	חדרים	שטח מכר במ"ר	מרפסת במ"ר
36	E	8	4	101	12
37	F	9	5	120	21
38	G	9	5	118	21
39	D	9	4	109	12
40	E	9	4	101	12
41	F	10	5	120	21
42	G	10	5	118	21
43	D	10	4	109	12
44	E	10	4	101	12
45	F	11	5	120	21
46	G	11	5	118	21
47	D	11	4	109	12
48	E	11	4	101	12
49	F	12	5	120	21
50	G	12	5	118	21
51	D	12	4	109	12
52	E	12	4	101	12
53	F	13	5	120	21
54	G	13	5	118	21
55	D	13	4	109	12
56	E	13	4	101	12
57	F	14	5	120	21
58	G	14	5	118	21
59	D	14	4	109	12
60	E	14	4	101	12
61	F	15	5	120	21
62	G	15	5	118	21
63	D	15	4	109	12
64	E	15	4	101	12
65	F	16	5	120	21
66	G	16	5	118	21
67	D	16	4	109	12
68	E	16	4	101	12
69	F	17	5	120	21
70	G	17	5	118	21

מס"ד	טיפוס	קומה	חדרים	שטח מכר במ"ר	מרפסת במ"ר
71	D	17	4	109	12
72	E	17	4	101	12
73	F	18	5	120	21
74	G	18	5	118	21
75	D	18	4	109	12
76	E	18	4	101	12
77	MPA	19	5	116	30
78	MPB	19	5	130	29
79	MPC	19	6	161	40
80	PA	20	6	167	29
81	PB	20	6	164	29
82	PC	21	6	222	206

(1) לדירות המיוחדות ודירות מעל שטח פלדלת של כ – 120 מ"ר: 2 מקומות חניה תת קרקעית.

(2) בנוסף במרתף הפרויקט מתוכננים 40 מחסנים אשר יוצמדן לדירות המגורים.

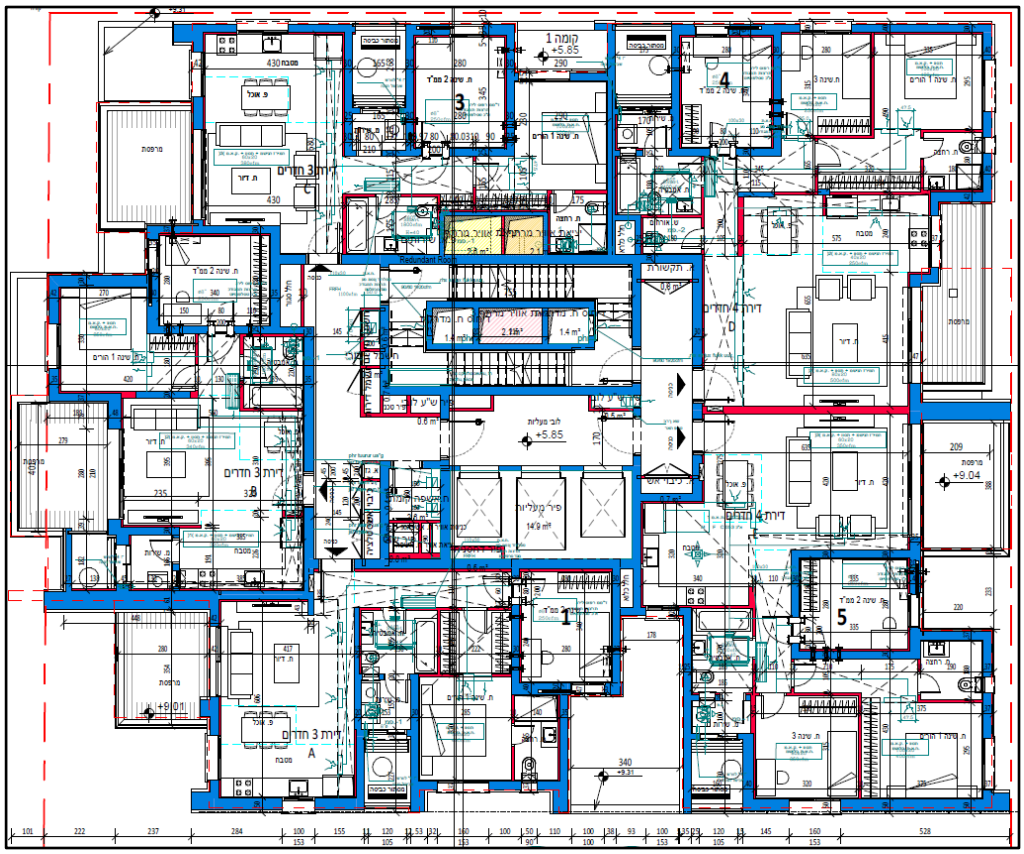
<u>תיאור כללי של הדירות</u>

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

<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>

דלת בטחון בכניסה, דלתות ומשקופי עץ בחדרים, ריצוף גרניט פורצלן 80X80 / 90X90 / 120X120, ריצוף אנטיסליפ וחיפוי קירות בגובה חלקי בחדרי רחצה, ריצוף אנטי סליפ במרפסות, מעקות זכוכית, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום עם תריסים חשמליים, תריס גלילה חשמלי בסלון, מטבח מאובזר הכולל ארונות מטבח תחתונים ועיליים ויחידת אי בחלק מהדירות, משטח עבודה אבן קיסר או שווה ערך, כלים סניטרים סטנדרטיים, מערכת מיזוג אוויר מיני מרכזית ועוד.

להלן לצורך התרשמות, תשריט קומה טיפוסית 2-6, מתוך התכנית הבקשה להיתר



<u>סטטוס רישוי</u>

- בישיבת ועדה מס׳ 2023014 מיום 15.8.2023, בהמלצת המהנדס, הוחלט לאשר את הבקשה להיתר בניה 149523-1, בכפוף לתנאים הבאים.
- בתאריך 4.2.2024 התקבל היתר בניה מס׳ 2024036, לקרקע לא מבונה להקים מבנה רב קומות הכולל 82 יח״ד, בן 21 קומות מגורים + קומה טכנית מעל קומת קרקע גבוהה בה 2 כיתות גן ילדים + חצרות צמודים להן, הכל מעל מרתף חנייה בן 3 קומות שבחלקו מתחת לשצ״פ, ובו 83 מקומות חניה רגילים, 5 מקומות חניה כפולים ו – 12 מקומות חנייה ציבוריים, כאשר 4 לגני ילדים בקומת המרתף העליונה.

לבצע עבודות פיתוח בשטח השצ״פ היחסי למתחם ובהתאם לתכנית פיתוח מאושרת.

3. מצב משפטי

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

3.1. נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 2.7.2025:

<u>חלקה 710 בגוש 6181</u> בשטח קרקע רשום של 1,227 מ"ר.

<u>בעלות</u> – קרן קיימת לישראל, בשלמות.

<u>חכירה</u> – חכירה ראשית מהוונת לטובת אופק שלי יזמות בע"מ, עד לתאריך 2.2.2048.

<u>משכנתאות</u> – משכנתא ראשונה לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ, הלווה אופק שלי יזמות בע"מ, ללא הגבלת סכום ובשלמות (ביחד עם חלקה 713).

<u>הערות</u>

- הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן, מיום 19.12.2023.
- הערות אזהרה לפי סעיף 126 מתאריך 16.1.2024, לטובת עיריית רמת גן, של הימנעות מעשיית עסקה, על כל החוכרים.

<u>זיקת הנאה</u> – מתאריך 27.5.2019, החלקה כפופה בזיקת הנאה לזכות מעבר לציבור בשטח של 169 מ"ר המסומן באות B וצבוע בצבע כחול מקווקו בתשריט המצורף לשטר זה ומהווה חלק בבלתי נפרד ממנו. ובהתאם לתמאי זיקת ההנאה.

3.2. הסכם מכר

תמצית הסכם המכר שנחתם בתאריך 27.4.2022 בין אופק שלי יזמות בע"מ מצד אחד (להלן: "המוכרת") לבין מגוריט ישראל בע"מ מצד שני (להלן: "הקונה"):

המקרקעין:	חלקה 710 בגוש 6181, מגרש מס' 101 לפי תכנית רג/2/1225/ב ו – רג/2/1255ה המצוי ברחוב עמק החולה 14, רמת גן.
הפרויקט:	הקמת פרויקט המיועד לכלול כ – 82 יחידות דיור, שטחי חניה, אחסנה ושטחים נוספים.
הממכר:	זכויות חכירה מרמ"י ב – 81 דירות בפרויקט על כל הצמדותיהן כמפורט בסעיף 2.4 לעיל. מוסכם כי בכל נוגע לחניות שתוצמדנה לדירות הכלולות בממכר יהיה 86 חניות כאשר לכל דירה בשטח החל מ – 120 מ"ר תוצמדנה 2 חניות ואילו לדירות הקטנות מ – 120 מ"ר תוצמדנה חניה אחת. כמו כן, לממכר יוצמדו לא פחות מ – 40 מחסנים בשטח ממוצע של 4 מ"ר.

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

מועד מסירה: 58 חודשים מיום החתימה על ההסכם.

התמורה: 252,720,000 ₪ כולל מע"מ בתוספת הפרשי הצמדה; מדד הבסיס – מדד תשומות הבניה למגורים שהתפרסם בגין חודש פברואר 2022.

בנוסף, עבור כל יח"ד ישולם 5,983 ₪ כולל מע"מ בגין הוצאות משפטיות של המוכרת.

<u>תשלומים בגין התמורה</u> -

- 15% מהתמורה – עד 7 ימים ממועד קבלת פנקס השוברים מהבנק.
- 25% מהתמורה – עם קבלת היתר בניה לפרויקט.
- יתרת התמורה – תשולם בתשלומים שווים כל 6 חודשים החל ממועד תחילת בניית הפרויקט.

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

מיסים: כל צד ישא במיסים החלים עליו על פי כל דין.

3.3. אישור זכויות חברת אופק שלי יזמות בע"מ

התקבל מכתב מתאריך 14.7.2025 מעורכי הדין של חברת אופק שלי יזמות בע"מ המאשר כי:

חברת מגוריט חתמה על הסכם מכר בתאריך 27.4.2022, במסגרתו רכשה מהיזם את זכויות החכירה עבור 81 דירות בפרויקט.

החברה זכאית למכור הדירות בהתאם לתנאי הסכם הפרויקט. כמו כן, החברה התקשרה בהסכם ליווי פיננסי במסגרתו שועבדו זכויות הבעלים וכי התשלומים עבור הדירות ישולמו לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס שוברים ויובטחו בפוליסת ביטוח בהתאם לחוק המכר. נכון לתאריך זה לא התקבלה בקשה להעברת זכויות בדירות. כמו כן, נכון למועד מכתב זה שילמה הקונה סך של 133,653,565 ₪ כולל מע"מ.

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות המאושרות

תכניות	י.פ.	מתן תוקף	מהות התכנית
רג/340	2591	27.12.1979	תכנית מתאר מקומית - רמת גן
רג/340/ג	2651	14.8.1980	הכללת אחוזי מרפסות בסה"כ האחוזים
רג/160/א	2688	29.1.1981	קביעת יעודים
רג/340/ג/1	3181	29.3.1985	בניה על גגות
רג/768/ב	3929	10.10.1991	איחוד וחלוקה ללא הסכמה
רג/340/ג/3	4047	8.10.1992	קביעת הוראות למרתפים
רג/999	4138	26.8.1993	שינוי לתכנית רג/340
רג/1255/2	5306	21.6.2004	איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמה
רג/340/ג/21	5480	12.1.2006	הגדלת חדרי יציאה על הגג
רג/340/ג/15	5495	16.2.2006	מחסנים דירתיים
רג/מק/340/ג/19	5462	24.2.2006	ביטול חישוב חדר מדרגות כשטח עיקרי
רג/מק/340/ג/21/א	5561	30.7.2006	שינוי תכנית הגדלת חדרים על הגג
רג/מק/340/ג/3/2	5837	5.8.2008	קביעת גובה קומת מרתף באזור מגורים
רג/מק/340/ג/33	5931	16.3.2009	אפשרות הקטנת קו בניין קדמי
רג/1255/2/ב	6486	22.10.2012	איחוד וחלוקה, הקצאת מגרשים
רג/1255/2/ה	8041	17.12.2018	החולה 12 תוספת יחידות דיור

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת –

4.2 ריכוז זכויות בניה (רג/1255/2/ה)

יעוד - מגורים ד'.

תכליות - מגורים בבנייה רוויה.

זכויות בניה - עיקרי – 8,102 מ"ר ; שירות עילי – 3,542 מ"ר ;

צפיפות - 82 יח"ד.

קווי בניין - צידי ימני – 3 מ' ; צידי שמאלי – 6 מ' ; אחורי – 3 מ' ; קדמי – 2 מ'.

גובה וקומות - 77 מ' (לא כולל מתקנים טכניים בגג), 21 קומות מעל הכניסה הקובעת.

מרתפים - שירות תת קרקעי – 4,540 מ"ר ; ויכללו שטחים טכנים ומחסנים לדיירים.

שטחי ציבור - גני ילדים בשטח של כ – 240 מ"ר ברוטו וחצר של כ – 350 מ"ר ב – 2 קומות.

5. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

הנכס הנדון מהווה 81 דירות מגורים במגדל מגורים.

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

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

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

6. גורמים ושיקולים

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

- מיקום הפרויקט ברחוב עמק החולה, רמת גן, בסביבת מגורים מבוקשת, בקרבה למוקדי תעסוקה ומסחר.
- הסביבה מאופיינת בבתי מגורים ותיקים בני 6-21 קומות, לצד בניה חדשה בעיקר של פרויקטים במסגרת התחדשות עירונית.
- שטח החלקה וצורתה.
- הפרויקט המתוכנן, תמהיל הדירות, שטחן, מיקומן בבניין והצמדות בהתאם להסכם המכר.
- סטנדרט הבניה והגמר המתוכנן של הדירות. הקמת הפרויקט טרם החלה, מועד המסירה הצפוי, בהתאם למידע שנמסר לנו מהחברה, ברבעון שני 2027 – אומדן השווי נערך לדירות כגמורות ומוכנות לאכלוס, לאחר קבלת טופס 4.
- רישוי – מסמכי הרישוי שאותרו התיק הבניין.
- המצב התכנוני – בהתאם לתכניות בניין עיר מאושרות.
- המצב המשפטי – חכירה מקרן קיימת לישראל.
- התקבל אישור זכויות מאת עורכי דין של הפרויקט כפי שפורט בפרק המשפטי לעיל.
- בהתאם למידע שנמסר לנו, למועד הקובע לחוות הדעת שילמה החברה 40% מתוך התמורה החוזית.
- נתוני השוואה למחירי מכירה של דירות מגורים חדשות מפרויקטים בסביבה הקרובה.

7. נתוני השוואה

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

מגדלים

פרויקט פינוי בינוי "ענב NEW", רחוב הררי (גו"ח 6180/333-338) – 3 מגדלים בני 23 קומות

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
8.4.2025	5	10	119	12	₪ 3,880,000	₪ 32,605
3.3.2025	3	9	62	10	₪ 2,405,000	₪ 38,790
18.2.2025	4	13	105	12	₪ 3,593,000	₪ 34,219
10.2.2025	3	10	62	10	₪ 2,420,000	₪ 39,032
10.2.2025	3	8	62	10	₪ 2,375,000	₪ 38,306
4.2.2025	3	9	62	10	₪ 2,405,000	₪ 38,790
30.1.2025	3	6	68	10	₪ 2,455,000	₪ 36,103
23.1.2025	5	13	125	12	₪ 4,390,000	₪ 35,120
20.1.2025	3	9	85	10	₪ 2,904,600	₪ 34,172
16.1.2025	4	13	105	12	₪ 3,580,000	₪ 34,095
10.1.2025	3	10	85	12	₪ 3,061,950	₪ 36,023
7.1.2025	4	15	105	12	₪ 3,418,975	₪ 32,562
5.1.2025	4	16	105	12	₪ 3,767,200	₪ 35,878
31.12.2024	3	10	85	12	₪ 3,164,000	₪ 37,224
31.12.2024	3	7	85	10	₪ 3,114,000	₪ 36,635
22.12.2024	3	10	62	10	₪ 2,443,000	₪ 39,403
19.12.2024	5	21	178	53	₪ 7,450,000	₪ 41,854
6.11.2024	5	5	121	12	₪ 3,920,000	₪ 32,397
27.9.2024	6	17	185	50	₪ 6,150,000	₪ 33,243
26.9.2024	3	7	62	10	₪ 2,426,000	₪ 39,129
26.9.2024	3	3	85	10	₪ 2,925,000	₪ 34,412
25.8.2024	3	7	62	10	₪ 2,370,000	₪ 38,226
25.8.2024	4	13	105	12	₪ 3,650,000	₪ 34,762
11.8.2024	3	2	62	10	₪ 1,914,000	₪ 30,871
31.7.2024	3	8	62	10	₪ 2,380,000	₪ 38,387

היצע בפרויקט:

- דירת 4 חד' בקומה 14 בשטח של 105 מ"ר עם מרפסת שמש בשטח של 12 מ"ר, תמורת 3,980,000 ₪;
- דירת 5 חד' בקומה 2 בשטח של 115 מ"ר עם מרפסת שמש בשטח של 12 מ"ר, תמורת 3,786,000 ₪;
- דירת 5 חד' בקומה 2 בשטח של 121 מ"ר עם מרפסת שמש של 12 מ"ר, תמורת 3,885,000 ₪.

מגדל "SMART TOWERS", רחוב החולה 10-8 (גו"ח 6181/711-712)

תאריך	חדרים	קומה	שטח	מרפסות	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
21.5.2025	5	2	125	13	₪ 3,300,000	₪ 26,400
12.3.2025	3	1	87	10	₪ 2,930,000	₪ 33,678
16.1.2025	5	18	119	11	₪ 3,250,000	₪ 27,311
12.12.2024	5	4	128	13	₪ 3,200,000	₪ 25,000
10.4.2024	3	3	87	12	₪ 2,550,000	₪ 29,310

פרויקט "UNIK ALPHA", רחוב נווה יהושע 15 (גו"ח 6180/697)

תאריך	חדרים	קומה	שטח	מרפסות	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
29.12.2024	5	2	129	14	₪ 3,830,000	₪ 29,690
17.11.2024	5.5	4	118	14	₪ 3,435,000	₪ 29,110
23.9.2024	4.5	7	108	12	₪ 3,245,000	₪ 30,046

פרויקט כנרת 4 (גו"ח 6180/648)

תאריך	חדרים	קומה	שטח	מרפסות	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
13.10.2024	4	7	93	14	₪ 3,250,000	₪ 34,946
9.10.2024	4	19	94	26.6	₪ 3,320,000	₪ 35,319
29.7.2024	5	12	115	13	₪ 3,503,502	₪ 30,465

עסקאות השוואה מבניייני בוטיק חדשים בסביבה הקרובה –

פרויקט ברחוב הרא"ה 277-279 (גו"ח 6144/560-561) – בניין בן 8 קומות

תאריך	חדרים	קומה	שטח	מרפסות	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
24.12.2024	4	קרקע	94	89	₪ 3,431,373	₪ 36,504
11.12.2024	3	1	74	10	₪ 2,830,000	₪ 38,243
11.12.2024	4	7	93	11	₪ 3,440,000	₪ 36,989
1.12.2024	4	9	106	43	₪ 5,060,000	₪ 47,736
15.10.2024	4	1	87	10	₪ 3,167,360	₪ 36,406
10.10.2024	4	1	92	10	₪ 3,300,000	₪ 35,870
26.9.2024	3	2	78	10	₪ 2,995,000	₪ 38,397
24.9.2024	4	6	93	10	₪ 3,400,000	₪ 36,559
31.7.2024	4	1	94	10	₪ 3,280,000	₪ 34,894
8.7.2024	4	8	91	10	₪ 3,457,130	₪ 37,990

פרויקט פינוי בינוי ברחוב ראש פינה 4 (גו"ח 6182/339) – בניין בן 9 קומות

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
19.1.2025	3.5	8	88	25	₪ 3,200,000	₪ 36,364
8.12.2024	3	1	75	7	₪ 2,499,500	₪ 33,327
30.10.2024	3	קרקע	60	40	₪ 2,700,000	₪ 45,000
22.7.2024	3	1	75	7	₪ 2,650,000	₪ 35,333

8. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

סוג דירה	שטח ממוצע במ"ר	שווי למ"ר פלדלת
3	72-80	₪ 34,500
4	100-109	₪ 31,700
5	118-130	₪ 29,200

השווי מגלם מרפסת שמש ומקום חניה אחד מוצמד ; בוצעו התאמות לקומה ולדירות מיוחדות.

<u>אומדן שווי הדירות</u> :

מס"ד	קומה	טיפוס	חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
1	1	A	3	81	11	1	₪ 2,780,000
2	1	D	4	109	15	1	₪ 3,500,000
3	1	E	4	101	18	1	₪ 3,290,000
4	2	A	3	81	11	1	₪ 2,810,000
5	2	B	3	73	12	1	₪ 2,540,000
6	2	C	3	80	11	1	₪ 2,790,000
7	2	D	4	109	12	1	₪ 3,470,000
8	2	E	4	101	12	1	₪ 3,220,000
9	3	A	3	81	11	1	₪ 2,830,000
10	3	B	3	73	12	1	₪ 2,560,000
11	3	C	3	80	11	1	₪ 2,810,000
12	3	D	4	109	12	1	₪ 3,490,000
13	3	E	4	101	12	1	₪ 3,240,000
14	4	A	3	81	11	1	₪ 2,860,000
15	4	B	3	73	12	1	₪ 2,590,000
16	4	C	3	80	11	1	₪ 2,840,000
17	4	D	4	109	12	1	₪ 3,520,000
18	4	E	4	101	12	1	₪ 3,270,000
19	5	A	3	81	11	1	₪ 2,880,000
20	5	B	3	73	12	1	₪ 2,610,000
21	5	C	3	80	11	1	₪ 2,860,000
22	5	D	4	109	12	1	₪ 3,540,000

מס"ד	קומה	טיפוס	חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
23	5	E	4	101	12	1	₪ 3,290,000
24	6	A	3	81	11	1	₪ 2,910,000
25	6	B	3	73	12	1	₪ 2,640,000
26	6	C	3	80	11	1	₪ 2,890,000
27	6	D	4	109	12	1	₪ 3,570,000
28	6	E	4	101	12	1	₪ 3,320,000
29	7	F	5	120	21	1	₪ 3,780,000
30	7	G	5	118	21	1	₪ 3,710,000
31	7	D	4	109	12	1	₪ 3,590,000
32	7	E	4	101	12	1	₪ 3,340,000
34	8	G	5	118	21	1	₪ 3,730,000
35	8	D	4	109	12	1	₪ 3,620,000
36	8	E	4	101	12	1	₪ 3,370,000
37	9	F	5	120	21	1	₪ 3,830,000
38	9	G	5	118	21	1	₪ 3,760,000
39	9	D	4	109	12	1	₪ 3,640,000
40	9	E	4	101	12	1	₪ 3,390,000
41	10	F	5	120	21	1	₪ 3,850,000
42	10	G	5	118	21	1	₪ 3,780,000
43	10	D	4	109	12	1	₪ 3,670,000
44	10	E	4	101	12	1	₪ 3,420,000
45	11	E	5	120	21	1	₪ 3,850,000
46	11	F	5	118	21	1	₪ 3,810,000
47	11	G	4	109	12	1	₪ 3,690,000
48	11	D	4	101	12	1	₪ 3,440,000
49	12	E	5	120	21	1	₪ 3,900,000
50	12	F	5	118	21	1	₪ 3,830,000
51	12	G	4	109	12	1	₪ 3,720,000
52	12	D	4	101	12	1	₪ 3,470,000
53	13	E	5	120	21	1	₪ 3,930,000
54	13	F	5	118	21	1	₪ 3,860,000
55	13	G	4	109	12	1	₪ 3,740,000
56	13	D	4	101	12	1	₪ 3,490,000
57	14	E	5	120	21	1	₪ 3,950,000

מס"ד	קומה	טיפוס	חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
58	14	F	5	118	21	1	₪ 3,880,000
59	14	G	4	109	12	1	₪ 3,770,000
60	14	D	4	101	12	1	₪ 3,520,000
61	15	F	5	120	21	1	₪ 3,980,000
62	15	G	5	118	21	1	₪ 3,910,000
63	15	D	4	109	12	1	₪ 3,790,000
64	15	E	4	101	12	1	₪ 3,540,000
65	16	F	5	120	21	1	₪ 4,000,000
66	16	G	5	118	21	1	₪ 3,930,000
67	16	D	4	109	12	1	₪ 3,820,000
68	16	E	4	101	12	1	₪ 3,570,000
69	17	F	5	120	21	1	₪ 4,030,000
70	17	G	5	118	21	1	₪ 3,960,000
71	17	D	4	109	12	1	₪ 3,840,000
72	17	E	4	101	12	1	₪ 3,590,000
73	18	F	5	120	21	1	₪ 4,050,000
74	18	G	5	118	21	1	₪ 3,980,000
75	18	D	4	109	12	1	₪ 3,870,000
76	18	E	4	101	12	1	₪ 3,620,000
77	19	MPA	5.1	116	30	1	₪ 4,160,000
78	19	MPB	5.1	130	29	2	₪ 4,610,000
79	19	MPC	6	161	40	2	₪ 5,590,000
80	20	PA	6	167	29	2	₪ 5,670,000
81	20	PB	6	164	29	2	₪ 5,570,000
82	21	PC	6.1	222	206	2	₪ 8,130,000
סה"כ				**8,708**	**1,456**	**86**	**₪ 294,460,000**

<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%
₪ 32,125	**₪ 33,816**	**₪ 35,506**
₪ 279,740,000	**₪ 294,460,000**	₪ 309,180,000

9. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי דירות נשוא השומה, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **294,460,000** ₪.

הערות:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.6.2025.

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

10. נתונים נוספים

א. הדירות נשוא חוות דעת זו נרכשו ע"י חברת מגוריט ישראל בע"מ בתאריכים 18.4.2021 בתמורה לסכום כולל של 252,700,000 ₪.

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

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
31.12.2022	דוחות כספיים	278,090,000 ₪
31.12.2023	דוחות כספיים	266,700,000 ₪
30.9.2024	דוחות כספיים	290,360,000 ₪

ג. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.6.2025 בעלות של 151,462,000 ₪ (מוצג כמקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה).

11. הצהרות

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

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

בכבוד רב,

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

דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רישיון מס' 1746

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

1.7.2025

מספרנו: 3349

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

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

גוש 6995 חלקות 56 ו - 57

אצ"ל 20-26, חולון

מטרת חוות הדעת

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

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

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

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי 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, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 3.6.2025.

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 30.6.2025.

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.

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

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

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

<u>ניסיון:</u>

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

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

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

שם המומחה: דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1929.

השכלה:

-2013 שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

ניסיון:

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

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

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

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

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

מהות הנכס (1):	22 דירות מגורים בפרויקט תמ"א 38 חיזוק ותוספת (דירות 4 חדרים) + 22 מקומות חניה.		
	לפירוט מספרי הדירות ומקומות החניה ראו סע' 2.4 בחוות הדעת		
כתובת:	אצ"ל 20-26, חולון		
גוש:	6995		
חלקה:	56	57	
שטח קרקע רשום:	1,779 מ"ר	2,766 מ"ר	
זכויות:	בעלות פרטית (1)		

(1) זכות חוזית להירשם כבעלים פרטים בין המוכר (יזם הפרויקט) לבעלי הזכויות בחלקה.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 10.7.2025 על ידי סהר סבן, בוגר התמחות; ביקורים במועדים קודמים נערכו על ידי החת"מ.

2.1 תיאור הסביבה

צפון העיר חולון, שכונת תל גיבורים הממוקמת מדרום וממזרח לכביש 20, מצפון לשכונת נאות רחל וממערב לשכונת גרין עם.

השכונה מאופיינת בבתי מגורים ותיקים בני 4-9 קומות, חלקם מעל קומת עמודים, לצד בתים ותיקים צמודי קרקע.

רחוב אצ"ל, צדדי, מתחיל מרחוב החבצלת במזרח ומסתיים ברחוב התותחנים במערב, חד סיטרי לכיוון מערב בקטע הסמוך לחוות הדעת.

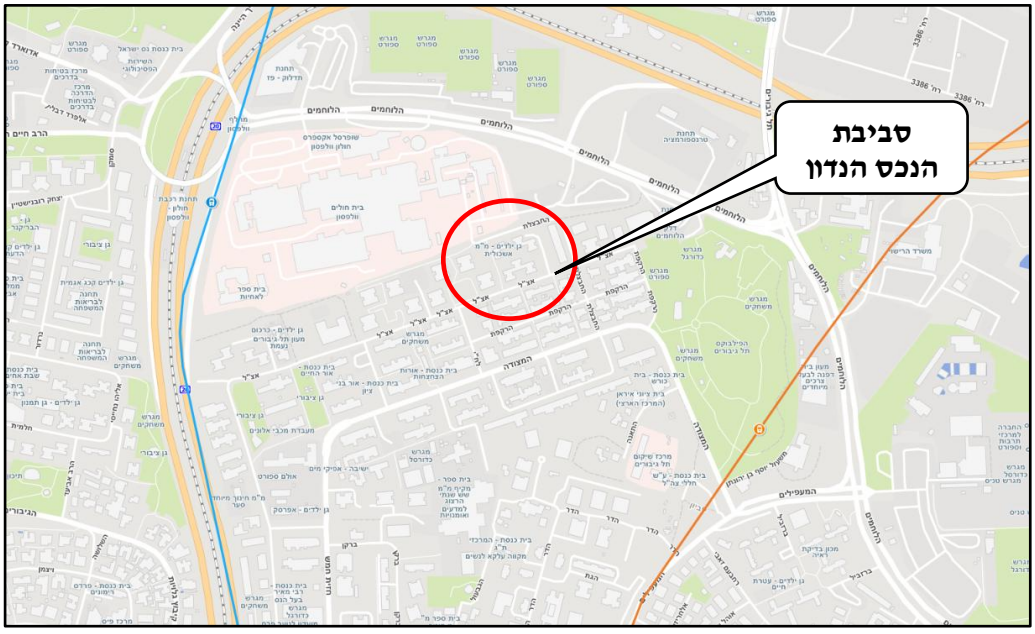
רחוב החבצלת, צדדי, חד סיטרי, מחבר בין רחוב המצודה בדרום לרחוב פנחס ספיר בצפון.

בסביבת הנכס הנדון מוסדות ציבור – בית חולים וולפסון, בתי ספר, בתי כנסת, גני ילדים ופארק תל גיבורים.

הנגישות התחבורתית טובה, לאור הקרבה לכביש ארצי מס' 20 ('נתיבי איילון'), תחנת 'צומת חולון' של רכבת ישראל. הנגישות צפויה להשתפר עם הקמת קו המטרו M1 ותחנת 'תל גיבורים' המתוכננת מדרום מזרח וקו המטרו M2 המתוכנן במקביל לציר נתיבי איילון עם תחנה בבית החולים וולפסון ממערב.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל חניה, תאורה מדרכות ועוד.

מפת איתור סביבה (הסימון להמחשה בלבד):

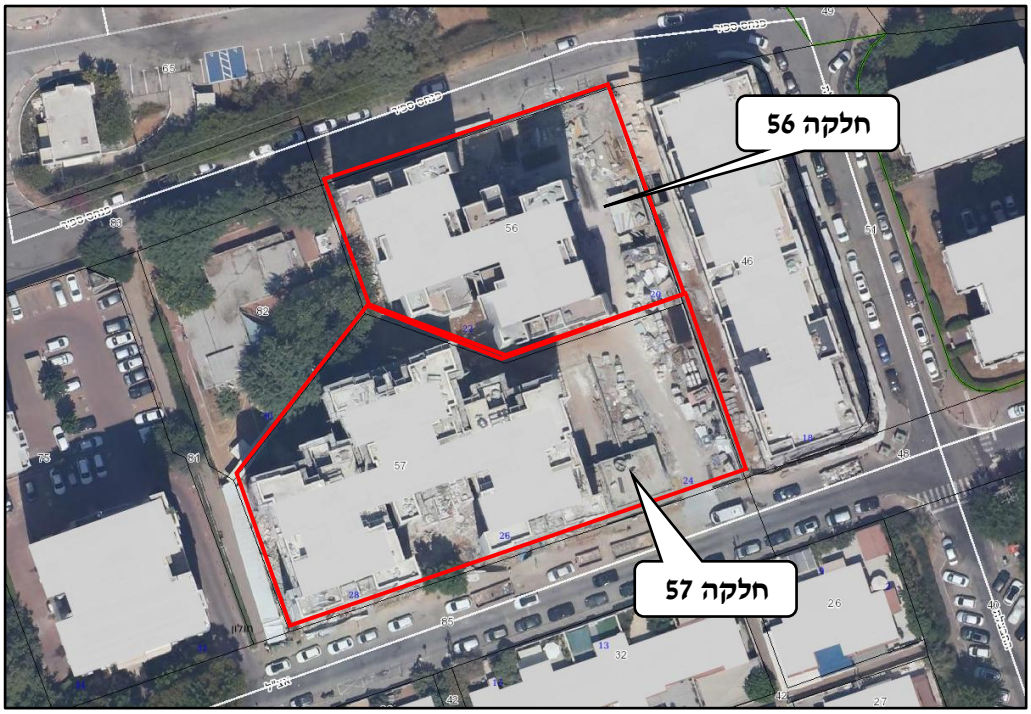


2.2. תיאור החלקה

חלקות 56 ו – 57 בגוש 6995 בשטח קרקע רשום כולל של 4,545 מ״ר, מהוות חטיבת קרקע רציפה, צורתה אי רגולרית, פני הקרקע בשיפוע מתון מדרום לצפון.

על חטיבת הקרקע בשלבי הקמה פרויקט חיזוק ותוספת מכוח תמ״א 38, כמפורט להלן.

תשריט החלקה (הסימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות</u>:

דרום - חזית לרחוב האצ״ל ומעברו חלקות 26, 30 ו- 32 בגוש 6995 ועליהן בתי מגורים צמודי קרקע וותיקים.

מזרח - צלע לחלקה 46 בגוש 6995, עליה בשלבי בנייה פרויקט חיזוק ותוספת בניה מכוח תמ״א 38.

צפון - עורף לרחוב החבצלת, ומעברו בית חולים וולפסון.

מערב - צלע לחלקה 81 בגוש 6995 המהווה מעבר להולכי רגל ומעברה חלקה 75 בגוש 6995 עליה בנוי 2 בנייני מגורים בני 8-9 קומות.

2.3. תיאור הפרויקט

פרויקט חיזוק שני מבני מגורים קיימים ותוספת בניה של 2 קומות וקומת גג חלקית, סגירת קומת העמודים המפולשת והקמת קומת מרתף חניה משותפת לכלל הפרויקט, תוספת של 59 יח״ד חדשות וסה״כ 139 יח״ד. הפרויקט כולל זכויות ותמריצים בהתאם להוראות תמ״א 38 על תיקוניה.

תיאור הבניה בקומות בכל בניין:

<u>חלקה 56 (האצ״ל 20 ו-22)</u> -

קומת מרתף - מקומות חניה (משותף לחלקות 56 ו- 57).

קומת קרקע - קיים + חדש - לובי כניסה, 3 דירות מגורים, מחסנים, חניות, חדר אשפה (משותף לחלקות 56 ו – 57), חדר גז, חדר עגלות.

קומות 1-4 - בכל קומה 8 דירות מגורים. הדירות מורחבות במסגרת הפרויקט + מרפסות.

קומות 5-6 - בכל קומה 8 דירות חדשות + מרפסות.

קומה 7 - 4 דירות פנטהאוז חדשות + מרפסות גג.

<u>חלקה 57 (האצ״ל 24, 26 ו- 28)</u> -

קומת מרתף - מקומות חניה (משותף לחלקות 56 ו- 57).

קומת קרקע - קיים + חדש - לובי כניסה, 6 דירות מגורים, מחסנים, חניות, חדר אשפה (משותף לחלקות 56 ו – 57), חדר גז, חדר עגלות.

קומות 1-4 - בכל קומה 12 דירות מגורים. הדירות מורחבות במסגרת הפרויקט + מרפסות.

קומות 5-6 - בכל קומה 12 דירות חדשות + מרפסות.

קומה 7 - 6 דירות פנטהאוז חדשות + מרפסות גג.

<u>נשוא חוות הדעת</u> – 22 דירות מגורים בחלוקה לשני בניינים (האצ״ל 20 והאצ״ל 24 ו – 26), בנות 4 חדרים, להן מוצמד מקום חניה במרתף הפרויקט.

הכניסה הראשית לבנין ברחוב האצ״ל 20 (חלקה 56) מתוכננת מכיוון מזרח דרך רחבת החניה העילית והכניסה הראשית לבניינים ברחוב האצ״ל 24-26 (חלקה 57) מתוכננת מכיוון דרום (רחוב האצ״ל). הגישה לקומות בבניינים באמצעות פירי מעליות וחדרי מדרגות המקשרים בין כל הקומות. הכניסה והיציאה מהחניון דרך רחוב האצ״ל. בפרויקט מתוכננים 55 מקומות חניה עיליים ו - 45 מקומות חניה תת קרקעיים.

הדמיית הפרויקט:



תמונה אופיינית (מבט מכיוון דרום מזרח):



2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה 22 דירות, בנות 4 חדרים בפרויקט, כפי שיפורטו להלן.

<u>הערות לנתוני הטבלה:</u>

א. שטחי הדירות - השטחים המוצגים בהתאם לחוק המכר על פי מידע שהועבר לנו ממזמין חוות הדעת.

ב. מקומות חניה – לכל דירה מוצמד מקום חניה אחד במרתף הפרויקט.

<u>אצ"ל 20</u> –

מס"ד	מס' דירה	קומה	טיפוס	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר
1	17	5	A	צפון-מזרח	4	86	9
2	18	5	B	צפון-מערב	4	82	12
3	19	5	A	דרום-מערב	4	85	8
4	20	5	A	דרום-מזרח	4	85	8
5	21	6	A	צפון-מזרח	4	86	9
6	22	6	C	צפון-מערב	4	82	12
7	23	6	B	דרום-מערב	4	87	8
8	24	6	A	דרום-מזרח	4	87	8
סה"כ						**682**	**74**

<u>אצ"ל 24</u> –

מס"ד	מס' דירה	קומה	טיפוס	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר
1	17	5	A	צפון-מזרח	4	86	10
2	18	5	B	צפון-מערב	4	82	12
3	19	5	A	דרום-מערב	4	85	8
4	20	5	A	דרום-מזרח	4	85	8
5	21	6	A	צפון-מזרח	4	86	10
6	22	6	B	צפון-מערב	4	82	12
7	23	6	A	דרום-מערב	4	87	8
8	24	6	A	דרום-מזרח	4	87	8
סה"כ						**682**	**74**

אצ"ל 26 –

מס"ד	מס' דירה	קומה	טיפוס	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר
1	17	5	A	צפון-מזרח	4	86	10
2	18	5	A	צפון-מזרח	4	86	10
3	21	6	A	צפון-מזרח	4	86	10
4	22	6	A	צפון-מערב	4	87	10
5	23	6	B	דרום-מערב	4	82	12
6	24	6	B	דרום-מזרח	4	82	12
סה"כ						**510**	**61**

הערה: לכל היחידות יוצמדו מקום חניה תת קרקעי.

תיאור כללי של הדירות בבניין

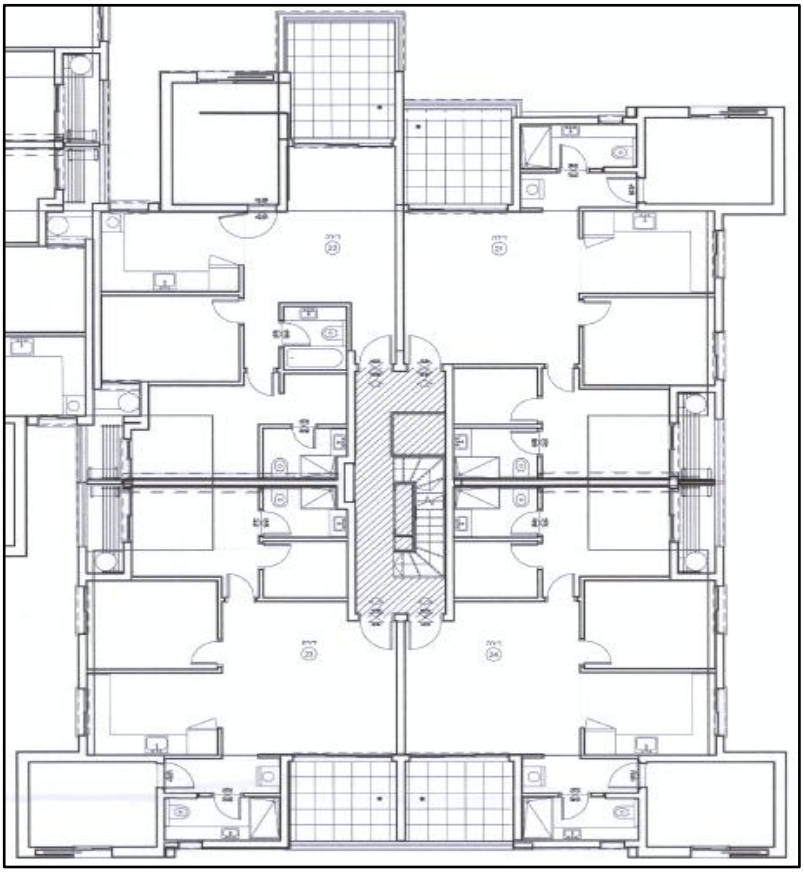
בחלוקה כללית לסלון ממנו יציאה למרפסת שמש, מטבח, חדר רחצה הכולל שירותים ואמבטיה, חדרי שינה בהתאם לתמהיל הדירות וכן ממ"ד.

סטנדרט הבנייה והגמר

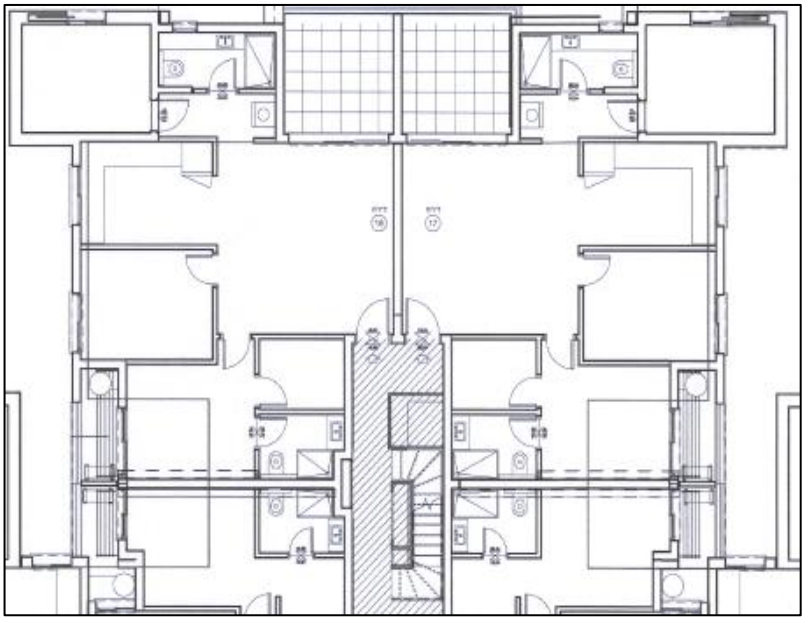
דלת בטחון בכניסה, דלתות ומשקופי עץ בחדרים, ריצוף קרמיקה (פורצלן) סוג א' במידות 80X8060 / X60 / אחר, ריצוף חדר רחצה מרצפות קרמיקה (פורצלן) סוג א' לרבות דמוי דק, ריצוף מרפסות שמש באריחי קרמיקה (פורצלן) דמוי דק סוג א', חיפוי חדר רחצה ומעל ארון תחתון במטבח באריחי קרמיקה (פורצלן) סוג א', חלונות זכוכית במסגור אלומיניום עם תריסים חשמליים מלבד בממ"ד, מטבח מאובזר הכולל ארונות מטבח תחתונים ועיליים ויחידת אי בחלק מהדירות, מתקן לתליית כביסה ומסתור כביסה מאלומניום / אחר, משטח עבודה משיש, כלים סניטרים סטנדרטיים, מערכת מיזוג אוויר מיני מרכזית ועוד.

להלן לצורך התרשמות, תשריטי מכר לדירות –

קומה 6 טיפוסית - אצ"ל 20 ואצ"ל 24 (נשוא חוות הדעת כולל את כלל הדירות בקומה) –



קומה 5 טיפוסית באצ"ל 26 (דירות צפוניות בלבד) –



2.5 רישוי

מידע שהועבר לעיוננו ממזמין חוות הדעת:

<u>חלקה 56</u>

- היתר מס' **20170773** מתאריך 10.11.2019 מכח תמ"א 38 לתוספת בנייה וחיזוק מבנה קיים. תוספת קומה חמישית ושישית + דירות גג + ממ"דים + מרפסות פתוחות + מרתף חניה + מחסנים דירתיים + תוספת דירות גן בקומה המפולשת + הרחבת הלובי ותוספת מעלית + מתקן חניה + פיתוח וגידור. תוספת 23 יח"ד עבור בניין בעל שני אגפים בני 4 קומות. סה"כ 55 יח"ד.

<u>טבלת שטחים מתוך היתר הבניה</u>:

קומה	סה"כ עיקרי מוצע במ"ר	סה"כ שירות במ"ר	סה"כ שטח בנייה במ"ר
-1		709.7	709.7
0	238.4	429.3	667.7
1	576.6	106.0	682.6
2	576.6	106.0	682.6
3	576.6	106.0	682.6
4	576.6	106.0	682.6
5	587.0	140.4	727.4
6	587.1	140.4	727.5
7	280.4	86.2	366.6
גג טכני	0.0	35.2	35.2
סה"כ עילי	**3,999.0**	**1,965.2**	**5,964.3**

<u>הקלות מבוקשות</u> – בהתאם לרשימות ההקלות המצורפות לתכניות ההיתר – הקלה בקווי בניין; תוספת 3 קומות וסגירת קומה מפולשת ותוספת שטח ליח"ד הקיימות; הקלה בגובה קומות והקלה בשובה הפרגולה ותוספת 3.32% משטח החלקה עבור שיפור תכנון.

- היתר מס' **20220786** מתאריך 24.5.2023, להארכת תוקף היתר מס' 20170773 מיום 30.10.2019 עד 30.10.2025.

חלקה 57

- היתר מס' **20170774** מתאריך 10.11.2019 מכח תמ"א 38 לתוספת בנייה וחיזוק מבנה קיים. תוספת קומה חמישית ושישית + דירות גג + ממ"דים + מרפסות פתוחות + מרתף חניה + מחסנים דירתיים + תוספת דירות גן בקומה המפולשת + הרחבת הלובי ותוספת מעלית + מתקן חניה + פיתוח וגידור. תוספת 36 יח"ד עבור בניין בעל שני אגפים בני 4 קומות. סה"כ 84 יח"ד.

טבלת שטחים מתוך היתר הבניה:

קומה	סה"כ עיקרי מוצע במ"ר	סה"כ שירות במ"ר	סה"כ שטח בנייה במ"ר
-1		801.7	801.7
0	528.1	719.9	1,248.0
1	867.4	195.0	1,062.5
2	867.4	195.0	1,062.5
3	867.4	195.0	1,062.5
4	867.4	195.0	1,062.5
5	877.7	211.0	1,088.6
6	877.7	211.0	1,088.6
7	416.0	128.5	544.5
גג טכני	0.0	96.2	96.2
סה"כ	**6,169.0**	**2,948.5**	**9,117.5**

הקלות מבוקשות – בהתאם לרשימות ההקלות המצורפות לתכניות ההיתר – הקלה בקווי בניין ; תוספת 3 קומות וסגירת קומה מפולשת ותוספת שטח ליח"ד הקיימות ; הקלה בגובה קומות והקלה בשובה הפרגולה ותוספת 4.15% משטח החלקה עבור שיפור תכנון.

- היתר מס' **20220785** מתאריך 30.3.2023, להארכת תוקף היתר מס' 20170773 מיום 4.11.2019 עד 4.11.2025.

3. מצב משפטי

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

<u>רקע</u>

- ביום 21.11.2013, היזם, חברת אשדן יזמות ובניה בע"מ ח.פ. 513871962 (להלן: "המוכרת"), התקשרה בהסכם עם בעלי הדירות לביצוע פרויקט חיזוק ותוספת במסגרת תמ"א 38, כפי שיפורט להלן.
- הפרויקט הינו חיזוק ותוספת בניה לפי תמ"א 38, לפיו החברה תחזק את הבניינים הקיימים הכוללים בסה"כ 80 דירות מגורים ואליהם יוסיפו 59 דירות מגורים חדשות. (להלן: "הפרויקט").
- ביום 21.8.2022 מכרה החברה, לחברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "מגוריט"), 22 דירות מגורים חדשות בפרויקט.

3.1. נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מרוכז מפנקס בתים משותפים אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 29.6.2025:

<u>חלקה 56 בגוש 6995</u> – בשטח קרקע רשום של 1,779 מ"ר.

קיימות 34 תתי חלקות (כולל תת חלקה לרכוש המשותף ויחידה רישומית לצרכי הפרויקט), תקנון מוסכם.

תתי החלקות בבעלות של פרטיים שונים וחכירות מהוונות שונות.

<u>הערות</u> –

(1) הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7, ראה ילקוט פרסומים מס' 1393 מיום 21.9.1967 על חלק מחלקה זו (ההערה הועברה מחלקה 6995/52).

(2) הערת אזהרה על כלל תתי החלקות לפי סעיף 126 לטובת אשדן יזמות ובניה בע"מ, הערות: תמ"א 38.

<u>זיקות הנאה</u> –

(1) זיקת הנאה לטובת גוש 6995 חלקה 57 לזכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל ולזכות חניה לכלי רכב בשטח התחום באדום ומסומן בתסריט באות ב' בשטח 502 מ"ר.

(2) זיקת הנאה לטובת גוש 6995 חלקה 57 משועבדת בזכות מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל ולזכות חניה לכלי רכב בשטח התחום באדום ומסומן בתסריט באות א' ובשטח 544 מ"ר.

<u>חלקה 57 בגוש 6995</u> – בשטח קרקע רשום של 2,766 מ"ר.

קיימות 50 תתי חלקות (כולל תת חלקה לרכוש המשותף ויחידה רישומית לצרכי הפרויקט),

תקנון מוסכם.

תתי החלקות בבעלות של פרטיים שונים וחכירות מהוונות שונות.

<u>הערות</u> –

(1) הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7, ראה ילקוט פרסומים מס' 1393 מיום 21.9.1967 על חלק מחלקה זו (ההערה הועברה מחלקה 6995/52).

(2) הערת אזהרה על כלל תתי החלקות לפי סעיף 126 לטובת אשדן יזמות ובניה בע"מ.

<u>זיקות הנאה</u> –

(1) זיקת הנאה לטובת גוש 6995 חלקה 56 לזכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל ולזכות חניה לכלי רכב בשטח התחום באדום ומסומן בתסריט באות ב' בשטח 502 מ"ר.

(2) זיקת הנאה לטובת גוש 6995 חלקה 57 לזכות מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל ולזכות חניה לכלי רכב בשטח התחום באדום ומסומן בתסריט באות א'.

3.2. הסכם מכר

תמצית הסכם מכר שנערך בתאריך 21.8.2022 בין אשדן יזמות ובניה בע"מ (להלן: "**המוכרת**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הקונה**"):

המקרקעין:	רחוב האצ"ל 20, 22 והאצ"ל 24, 26 ו – 28 בחולון, הידועים כחלקות 56 ו - 57 בגוש 6995.
הבניין:	בניין בן 4 קומות ובו 16 דירות בכל אחת מהכניסות, ברחוב האצ"ל 20, 22 בחולון הבנוי על המקרקעין הידועים כחלקה 56 בגוש 6995.
הבניין הנוסף:	בניין בן 4 קומות ובו 16 דירות בכל אחת מהכניסות, ברח' האצ"ל 24, 26 ו – 28 בחולון, הבנוי על גבי המקרקעין הידועים כחלקה 57 בגוש 6995.
הפרויקט:	פרויקט לפיו יחוזק/ו, ישופץ/ו ויורחבו/ו הבניין/ים אליו/הם יבנו ויוסיפו בהתאם להוראות תמ"א 38 כ- 59 דירות מגורים חדשות, הכוללת בין היתר, את הדירה כהגדרתה להלן, חניות, מבני אחסון, חדרים טכניים, שטחים פתוחים, שטחי גינון, מעברים וכל מבנה ו/או שטח ו/או מתקן נוסף, שיוקמו בתחום המקרעקין, ויהיו לבעלות ולחזקת החברה, בהתאם להסכם זה ולהסכם התמ"א.
הדירה:	רשימת הדירות והצמדותיהן (מקום חניה תת"ק) בהתאם להסכם, הכוללת 22 דירות בנות 4 חד' כמפורט לעיל בסע' 2.4, לרבות החלקים ברכוש המשותף אשר יוצמדו אליהן, וכן אותו חלק שיוצא מהרכוש המשותף ויצמד אליהן, אם יש כזה עפ"י התכנית הנ"ל, והכל בכפוף לאישור לשכת רישום המקרקעין.
מסירת ההחזקה:	לא יאוחר מ- 36 חודשים מיום קבלת צו תחילת עבודות לביצוע

הפרויקט.

תמורה: תמורת רכישת הדירות תשלם הקונה למוכרת סך של 44,179,860 ₪ כולל מע"מ כדין, בצירוף הפרשי הצמדה כחוק (להלן: "התמורה"). חלוקת התמורה בין הדירות הינה כמפורט בנספח ג' להסכם. התמורה תשולם על ידי הרוכשת למוכרת בשיעורים, במועדים ובתנאים להלן -

- בתוך 7 ימי עסקים ממועד קבלת פנקס שוברי התשלום ישולם 30% מהתמורה.
- סך של 12.5% מסך התמורה ישולמו ביום 21.2.2023.
- סך של 12.5% מסך התמורה ישולמו ביום 21.8.2023.
- סך של 12.5% מסך התמורה ישולמו ביום 21.2.2024.
- סך של 12.5% מסך התמורה ישולמו ביום 21.8.2024.
- סך של 10% מסך התמורה ישולמו ביום 21.2.2025.
- סך של 10% מהתמורה ישולמו 7 ימים לפני מסירת החזקה בדירה.

כל הסכומים מוצמדים למדד מחירי תשומות הבניה למגורים הידוע במועד הודעת החברה בדבר קבלת היתר בנייה לבניית הבניינים בפרויקט.

רכוש משותף: החל ממועד המסירה – בין אם מתגורר הרוכש בדירה ובין אם לאו, מתחייב הרוכש לשאת ולשלם את הוצאות החזקת הדירה ואת חלקו היחסי בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף שבבית ו/או בפרויקט.

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

3.3. אישור זכויות

התקבל מכתב מיום 18.11.2024, ממשרד אשדן יזמות ובניה בע"מ, המאשר כי:

- בתאריך 21.8.2022 נחתם בין החברה ובין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "הקונה") הסכם לרכישת 22 דירות מגורים בפרויקט האצ"ל 20,22,24,26,28.
- נכון למועד זה טרם הסתיימה בניית הפרויקט והדירות, וטרם שולמה לחברה מלוא תמורת רכישת הדירות.

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

4. נתוני תכנון

המידע בפרק זה מבוסס על אתר האינטרנט ההנדסי של עיריית חולון ואתר מנהל התכנון:

4.1 כלל התכניות המאושרות

תכניות	י.פ.	מתן תוקף	מהות התכנית
ח/1	596	23.4.1958	תכנית המתאר חולון
ח/133	2181	1.1.1976	תכנית איחוד וחלוקה
ח/258	2209	1.4.1976	שינוי לתכנית מפורטת מס' ח/133
ח/1/4	2829	24.6.1982	תיקונים בתכנית המאתר ח/1
ח/258/א	3579	28.8.1988	שינוי לתכנית מפורטת מס' ח/258
ח/1/8	3683	30.7.1989	תיקונים בתכנית המאתר ח/1 - הוראות בניה
ח/1/7	3791	19.8.1990	תוספת 30% בניה למגורים
ח/1/15	4644	17.5.1998	תיקון תכנית המתאר ח/1 - מרתפים
ח/1/23	5824	26.6.2008	תכנית גגות
תמ"א/38/3	6430	11.6.2012	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה
ח/619	10999	26.12.2022	תכנית כוללת להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה
בהפקדה			
ח/מק/1/619		20.4.2025	עדכון הוראות עבור מסלול הריסה ובניה מחדש
בתכנון			
ח/2040			תכנית כוללנית לעיר חולון
תכנית אב			
505-0475756			תכנית אב - תל גיבורים
הנחיות מרחביות			
22			הנחיות מרחביות - תמ"א 38

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת –

4.2 ריכוז זכויות בנייה

<u>יעוד</u> – אזור מגורים ד'.

<u>מס' קומות</u> - 4 מעל קומת עמודים מפולשת.

<u>מס' יח"ד</u> – חלקה 56 – 32 יח"ד ; חלקה 57 – 48 יח"ד.

<u>זכויות בניה</u> – חלקה 56 – 300 מ"ר ברוטו לקומה ; חלקה 57 – 250 מ"ר ברוטו לקומה.

<u>ח. יציאה לגג</u> - 40 מ"ר עיקרי ליח"ד בגובה של 2.7 מ' מרצפת הגג ועד לתקרת הבטון של חדר היציאה לגג.

<u>מרתף</u> - 2 קומות מרתף, השטח המירבי המותר לבניה בקומת המרתף לא יעלה על 90% משטח המגרש, בבתים משותפים בכל קומות המרתפים ולבד שלא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד.

<u>קווי בניין</u> - קדמי - 5 מ' ; צידי – 3 מ' ; אחורי - 5 מ' (חלקה 56)/ 6 מ' (חלקה 57).

5. נאותות סביבתית

5.1 איכות סביבה

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

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

5.2 עתיקות

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

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

מס' האתר: 876/0.

שם האתר: חולון, תל גיבורים.

מדובר בפרויקט חיזוק ותוספת בניה על נכס בנוי שאוכלס לפני שנים רבות. לפיכך, חוות הדעת נערכה תחת ההנחה כי לא קיימים ממצאי עתיקות אשר יכולים, בפרט בשלב זה, להשפיע על שווי הנכס או לגרור עלויות מיוחדות לנכס.

6. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

הנכס הנדון מהווה 22 דירות מגורים בבניין.

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

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

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

7. גורמים ושיקולים

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

- מיקום הבניינים בצפון העיר חולון, שכונת תל גיבורים.

השכונה מאופיינת בבתי מגורים ותיקים בני 4-9 קומות, חלקם מעל קומת עמודים, לצד בתים ותיקים צמודי קרקע.

- שטח החלקות וצורתן.
- תמהיל הדירות שטחן, מיקומן בבניין והצמדות, בהתאם להסכם המכר.

סטנדרט הבניה והגמר המתוכנן של הדירות. הפרויקט בשלבי הקמה, מועד המסירה צפוי (בהתאם להתחייבות בהסכם המכר) ברבעון 3 של שנת 2025 – אומדן השווי נערך לדירות כגמורות ומוכנות לאכלוס, לאחר קבלת טופס 4.

- רישוי – בהתאם למסמכי ההיתר שהועבר לעיוננו.
- המצב התכנוני – בהתאם לתכניות בניין עיר מאושרות.
- המצב המשפטי – זכות להירשם כבעלים של דירות המגורים והשטחים הצמודים להן.

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

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

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

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

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

8. נתוני השוואה

נתוני השוואה לעסקאות מכר של דירות מפרויקטים דומים של חיזוק ותוספת בסביבה.

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

פרויקט	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
האצל 20-28	26.3.2025	3	7	77	79	₪ 2,611,809	₪ 33,920
	26.3.2025	4	7	81	92	₪ 2,817,309	₪ 34,782
	15.7.2024	3	1	75	64	₪ 2,420,522	₪ 32,274
	19.6.2024	3	7	78	93	₪ 2,731,833	₪ 35,024
	10.4.2024	3	7	77	81	₪ 2,662,522	₪ 34,578
	31.3.2024	3	7	78	38	₪ 2,577,265	₪ 33,042
	20.2.2024	3	1	74	64	₪ 2,381,288	₪ 32,180
	23.8.2023	4	6	84	10	₪ 2,192,287	₪ 26,099
	20.8.2023	4	7	78	93	₪ 2,986,287	₪ 38,188
	31.7.2023	4	6	87	8	₪ 2,166,287	₪ 24,900
	29.6.2023	4	5	84	10	₪ 2,106,287	₪ 25,075
	25.6.2023	4	5	85	10	₪ 2,236,287	₪ 26,309
	13.6.2023	4	6	81	12	₪ 2,136,287	₪ 26,374
	12.6.2023	4	6	86	9	₪ 2,156,287	₪ 25,073
	7.6.2023	4	6	86	9	₪ 2,206,287	₪ 25,655
הטייסים 21	9.4.2025	4	7	94	103	₪ 2,550,000	₪ 27,128
	26.3.2025	4	6	92	9	₪ 2,100,000	₪ 22,826
	13.3.2025	4	7	94	103	₪ 3,600,000	₪ 38,298
	1.10.2024	4	7	106	93	₪ 3,500,000	₪ 33,019
	1.10.2024	4	6	92	8	₪ 2,360,000	₪ 25,652
	25.9.2024	4	5	93	13	₪ 2,300,000	₪ 24,731
	23.7.2024	4	6	94	13	₪ 2,350,000	₪ 25,000
	4.96.2023	4	5	92	8	₪ 1,770,000	₪ 19,239
	3.9.2023	2.5	קרקע	89	42	₪ 2,490,000	₪ 27,978
	13.8.2023	4	6	93	13	₪ 2,420,000	₪ 26,022

- בפרויקט נשוא חוות הדעת מוצעת למכירה דירת 4 חד' בקומה 3, בשטח של 75 מ"ר + מרפסת שמש בשטח 12 מ"ר, ללא מקום חניה, בתמורה ל – 2,145,000 ₪

9. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

סוג דירה	שווי למ״ר פלדלת
דירת 4 חד׳	26,000 ₪

(1) השווי מגלם מרפסת שמש ומקום חניה צמוד.

(2) בוצעו התאמות לקומה.

<u>אומדן שווי הדירות</u> –

<u>אצ״ל 20</u>

מס״ד	מס׳ דירה	קומה	טיפוס	מס׳ חד׳	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר	שווי כולל מע״מ
1	17	5	A	4	86	9	2,260,000 ₪
2	18	5	B	4	82	12	2,200,000 ₪
3	19	5	A	4	85	8	2,240,000 ₪
4	20	5	A	4	85	8	2,240,000 ₪
5	21	6	A	4	86	9	2,280,000 ₪
6	22	6	C	4	82	12	2,220,000 ₪
7	23	6	B	4	87	8	2,310,000 ₪
8	24	6	A	4	87	8	2,310,000 ₪
סה״כ					**682**	**74**	**18,060,000 ₪**

אצ"ל 24

מס"ד	מס' דירה	קומה	טיפוס	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	שווי כולל מע"מ
1	17	5	A	4	86	10	₪ 2,270,000
2	18	5	B	4	82	12	₪ 2,190,000
3	19	5	A	4	85	8	₪ 2,240,000
4	20	5	A	4	85	8	₪ 2,240,000
5	21	6	A	4	86	10	₪ 2,280,000
6	22	6	B	4	82	12	₪ 2,210,000
7	23	6	A	4	87	8	₪ 2,310,000
8	24	6	A	4	87	8	₪ 2,310,000
סה"כ					**682**	**74**	**₪ 18,050,000**

אצ"ל 26

מס"ד	מס' דירה	קומה	טיפוס	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	שווי כולל מע"מ
1	17	5	A	4	86	10	₪ 2,260,000
2	18	5	A	4	86	10	₪ 2,260,000
3	21	6	A	4	86	10	₪ 2,290,000
4	22	6	A	4	87	10	₪ 2,310,000
5	23	6	B	4	82	12	₪ 2,210,000
6	24	6	B	4	82	12	₪ 2,210,000
סה"כ					**510**	**61**	**₪ 13,540,000**

<u>סיכום</u> –

כתובת	סה"כ שווי
האצ"ל 20	₪ 18,060,000
האצ"ל 24	₪ 18,050,000
האצ"ל 26	₪ 13,540,000
סה"כ	₪ **49,650,000**

<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%
₪ **25,170**	₪ **26,495**	₪ **27,820**
₪ 47,167,500	₪ **49,650,000**	₪ 52,132,500

10. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי 22 דירות נשוא השומה כגמורות ומכונות לאיכלוס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **49,650,000** ₪.

<u>הערות</u>:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.6.2025.

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

11. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך על ידנו ב שלוש שנים הקודמות, כדלקמן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
30.9.2024	שווי לדוחות הכספיים	49,150,000 ₪
31.12.2023	שווי לדוחות הכספיים	48,240,000 ₪
31.12.2022	שווי לדוחות הכספיים	47,570,000 ₪

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.6.2025 בעלות של 44,803,000 ₪.

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,



דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין



גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

6.7.2025

מספרנו: 3351

לכבוד,
מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

פרויקט דיור להשכרה

חלקות 120-119 בגוש 6996

רח' התאנה 8 - 10, שכונת תל גיבורים, חולון

מטרת חוות הדעת

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

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

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

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי 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, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 3.6.2025.

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 30.6.2025.

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 עירונית:	רחוב התאנה, שכונת תל גיבורים, חולון	
מהות הנכס:	פרויקט דיור להשכרה הכולל 51 יח״ד	
גוש:	6996	
חלקה:	119,	120
שטח קרקע רשום:	1,103 מ״ר,	1,353 מ״ר
זכויות:	חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל	

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 3.7.2025 על ידי אמיר תורקישר, שמאי מקרקעין. ביקורים קודמים נעשו ע"י החת"מ.

2.1 תיאור הסביבה

צפון מערב העיר חולון, שכונת תל גיבורים, הממוקמת מדרום לרחוב הלוחמים, ממערב לשדרות לוי אשכול ורחוב המעפילים, מצפון לשדרות דב הוז וממזרח לכביש 20 (איילון).

הסביבה הקרובה לנכס מאופיינת בבנייני מגורים בני 3-4 קומות בבנייה ותיקה לצד בנייני מגורים חדשים בני 9-14 קומות. בחלק הצפוני של השכונה ובסמוך לנכס, מספר 'בתי באר' היסטוריים המיועדים לשימור.

בסביבה הקרובה קיימים מבני ציבור וספורט רבים וכן ומוקד מסחר ותרבות כגון – בתי ספר, גני ילדים, בתי כנסת, מרכז שיקום תל גיבורים, פארק תל גיבורים, מרכז תרבות וספורט הכולל מגרשי כדורגל, טניס ואצטדיון עירוני, מרכז רפואי וולפסון ועוד.

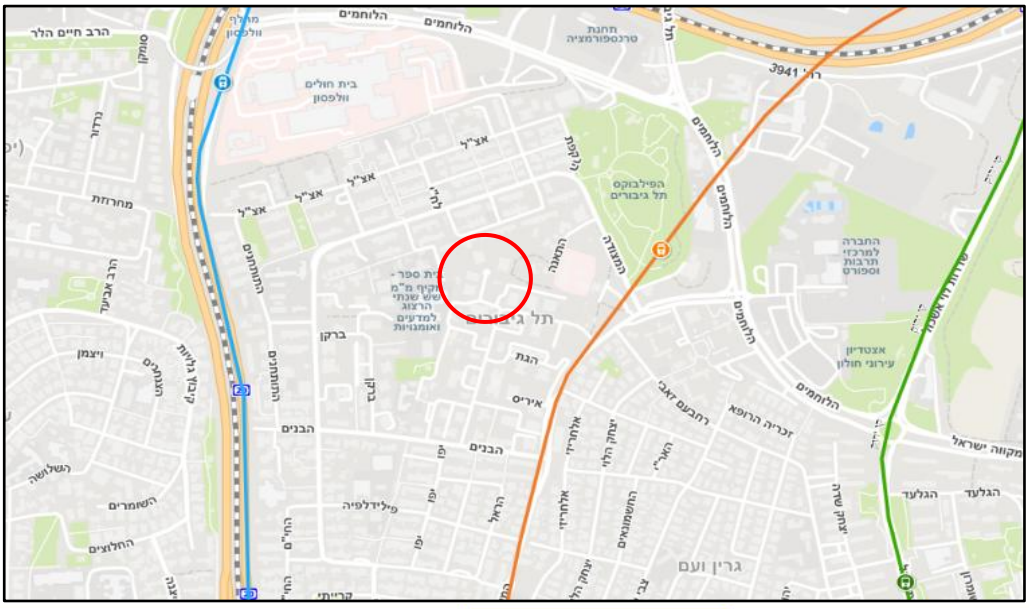
חלקות הפרויקט ממוקמות ממזרח וממערב להמשך המתוכנן של רחוב התאנה, המחבר בין רחוב המעפילים והכניסה לשכונה ממזרח לבין רחובות פנימיים בשכונה.

הנגישות התחבורתית טובה, לאור הקרבה לנתיבי איילון, תחנת וולפסון של רכבת ישראל, התחנות העתידיות של המטרו – 'תל גיבורים' של קו M1 ו'בית חולים וולפסון' של קו M2, וכן הקו הירוק של הרכבת הקלה.

הפיתוח הסביבתי חלקי. כאמור בשכונה קיימים כל שימושי הציבור הדרושים, פיתוח כבישים וסלילה חלקית לאור העובדה כי בחלקים בשכונה קיימים מבנים לא חוקיים הבנויים בפלישה לשטחי ציבור.

החניה בתחומי המגרשים ובצידי הרחוב.

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



2.2. תיאור החלקות

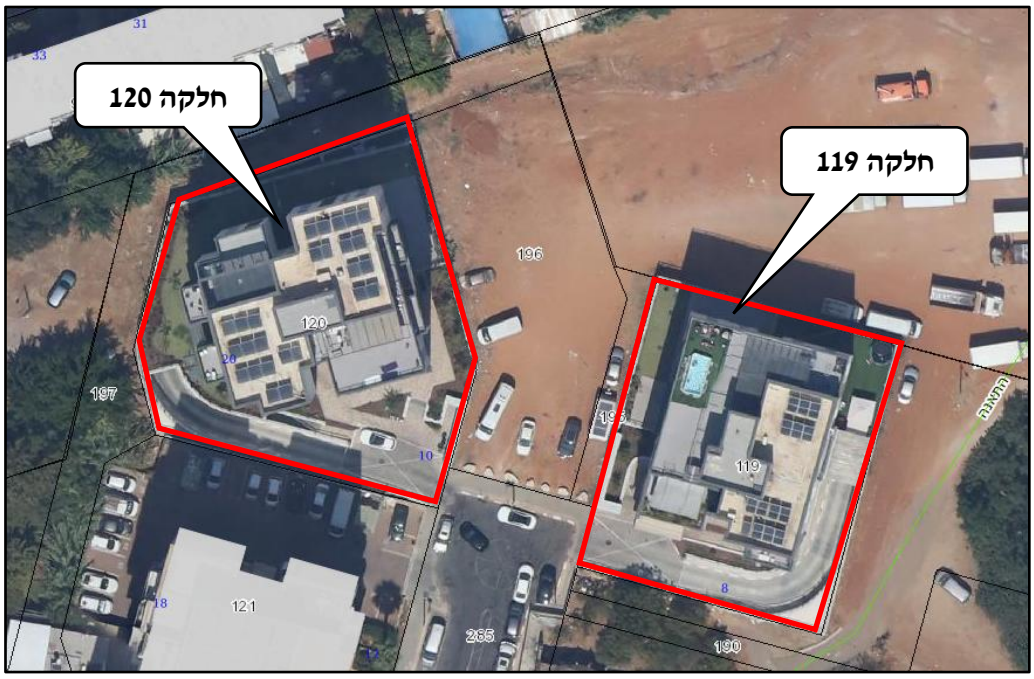
<u>חלקה 119</u> - בגוש 6996 בשטח קרקע רשום של 1,103 מ״ר, צורתה רגולרית ריבועית, פני הקרקע בשיפוע מתון היורד מדרום לצפון.

<u>חלקה 120</u> - בגוש 6996 בשטח קרקע רשום של 1,353 מ״ר צורתה אי רגולרית, פני הקרקע בשיפוע מתון היורד מדרום לצפון לחלקה חזית לרחוב התאנה.

על החלקות בנויים בנייני מגורים בני 5 ו – 9 קומות, סה״כ 51 יח״ד.

בין החלקות קיימת רצועה לא מפותחת ביעוד שטח ציבורי פתוח (חלקה 195) ושטח לא מפותח ביעוד בנייני ציבור (חלקה 196).

תרשים החלקות על רקע תצ״א מאתר GIS של עיריית חולון (הסימון אדום להמחשה):



<u>גבולות חלקה 119</u>:

מערב - חזית חלקית לתוואי רחוב התאנה, לרצועת שטח ציבורי פתוח לא מפותח (חלקה 195), מעברה שטח בנייני ציבור לא מפותח (חלקה 196).

מזרח - צלע לחלקה 115 בייעוד למגורים.

דרום - צלע לשביל גישה המוביל לחלקה 115, מעברו רצועת שצ״פ וחלקה 116 ביעוד מגורים עליה קיים כיום מבנה חד קומתי ותיק הבנוי שלא בהתאם לתב״ע.

צפון - צלע לחלקה 160, ביעוד לשצ״פ ובנייני ציבור עפ״י תכנית ח/394, הכוללת מבנים וותיקים (בתי באר) וכן שטחים בלתי מפותחים.

<u>גבולות חלקה 120</u>:

מזרח - חזית חלקית לתוואי רחוב התאנה וצלע לחלקה 196 ביעוד בנייני ציבור (לא מפותחת).

דרום - צלע לחלקה 121 עליה בנוי בניין מגורים בן 10 קומות.

מערב - צלע לחלקה 161 המהווה דרך.

צפון - צלע לרצועת שצ"פ לא מפותחת ומעברה בנייני "רכבת" ותיקים בני 3 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת.

<u>תמונות אופייניות</u>:

<u>חלקה 119</u>



<u>חלקה 120</u>



2.3. תיאור הפרויקט

פרויקט מגורים בבנייה רוויה המיועד לדיור להשכרה ארוכת טווח.

הפרויקט כולל 2 בנייני מגורים בני 4 ו – 8 קומות מעל לקומת קרקע וקומות מרתף חניה, סה"כ 51 יח"ד, כמפורט להלן:

<u>בניין מזרחי, חלקה 119</u> -

בניין מגורים בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע וקומת מרתף לחניה, אחסנה ושטחים טכניים, סה"כ 17 יח"ד. הבניין כולל פיר מדרגות ומעלית המקשר בין כל הקומות.

<u>בניין מערבי, חלקה 120</u> -

בניין מגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ו – 2 קומת מרתף לחניה, אחסנה ושטחים טכניים, סה"כ 34 יח"ד.

הבניין כולל פיר מדרגות ומעלית המקשר בין כל הקומות. בקומות המרתף גרם מדרגות צדדי נוסף המקשר בין הקומות ועולה למפלס הקרקע.

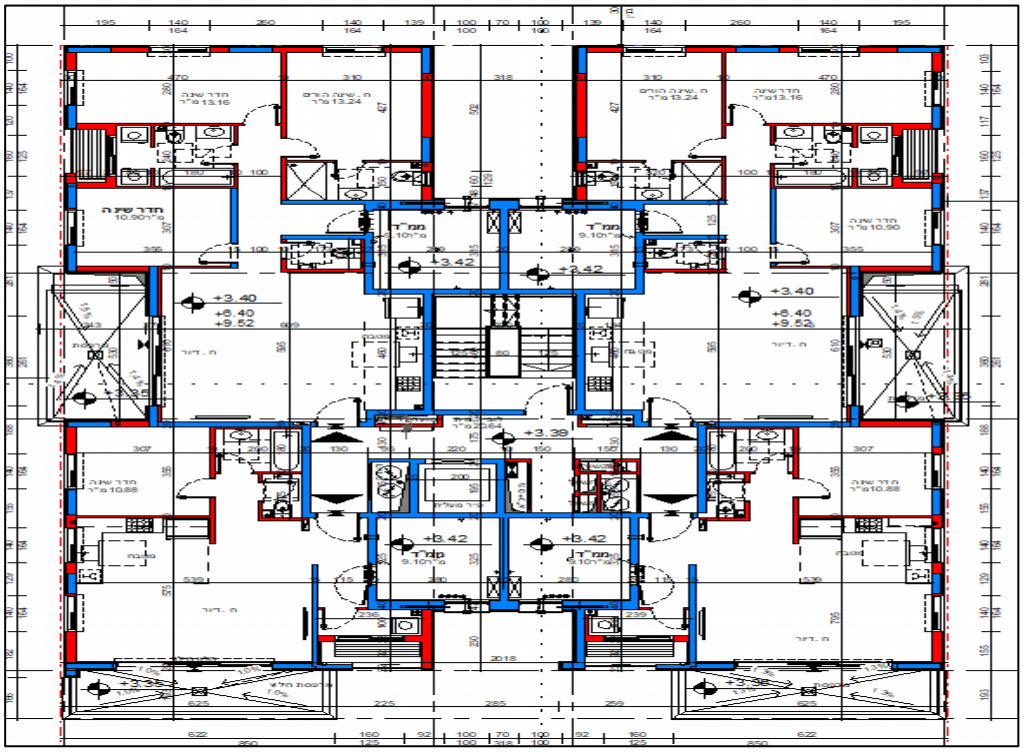
<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

סטנדרט הבניה כולל שלד בטון ובלוקים, חיפוי חוץ באבן משולב טיח.

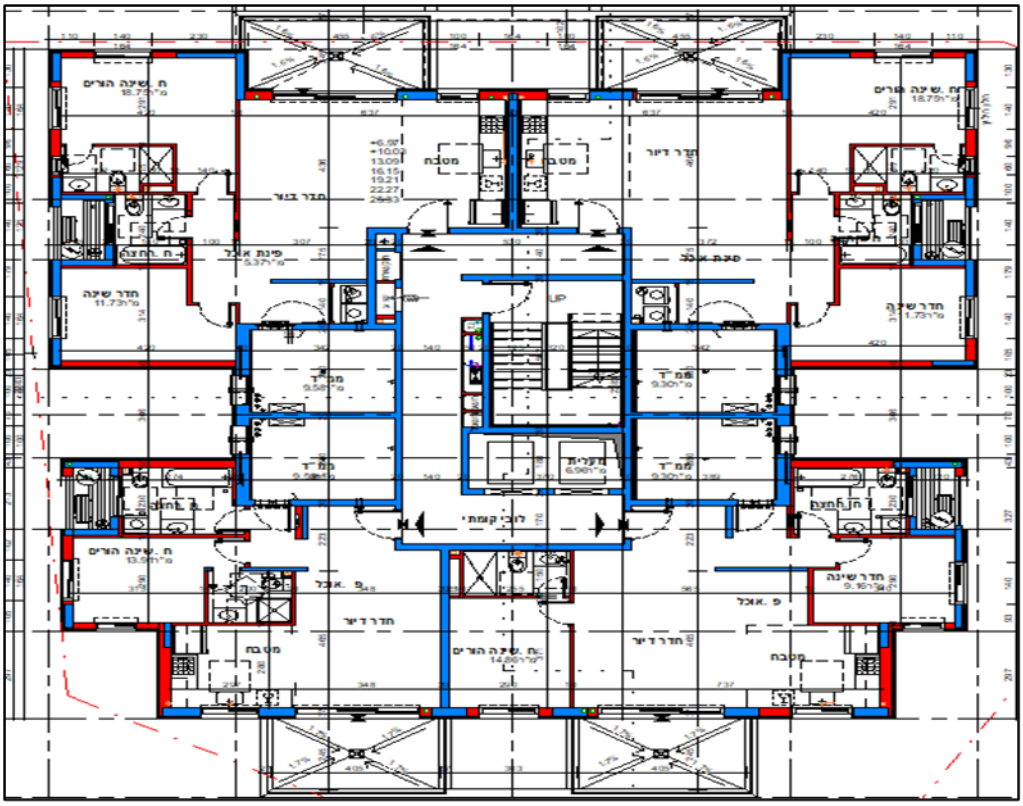
סטנדרט הגמר יהיה כמקובל בסביבה ויכלול חיפוי קירות פנים בגובה חלקי, ריצוף המבואות וחדרי המדרגות באבן / קרמיקה, מעליות סטנדרטיות, מערכות סולריות, מערכות גז, מערכות אוורור, קודי נעילה לדלתות הציבוריות ועוד.

תשריט קומות טיפוסיות מתוך תשריטי היתר הבנייה:

בניין מזרחי - חלקה 119



בניין מערבי – חלקה 120



2.4. תיאור יחידות הדיור

המתחם כולל 51 יחידות דיור בתמהיל מגוון של דירות בנות 3-6 חדרים, ביניהם דירות טיפוסיות, דירות גן ופנטהאוזים.

פירוט תמהיל הדירות בחלוקה לבניינים:

<u>בניין מזרחי - חלקה 119</u>

סוג שכירות	סוג	קומות	מס' יח"ד	שטח פלדלת במ"ר	מרפסת/ חצר ממוצע במ"ר	סה"כ פלדלת במ"ר	סה"כ מרפסות במ"ר
מפוקחת	דירת 3 חד'	1-3	4	77	12	306	48
חופשית	דירת גן 5 חד'	0	1	121	143	121	143
	דירת 5 חד'	1-3	6	120	13	717	78
	דירת 3 חד'	2-4	3	77	12	231	36
	דירת 6 חד'	4	1	152	13	152	13
	דירת פנט' 5 חד'	4	1	120	51	120	51
	דירת פנט' 6 חד'	5	1	164	229	164	229
סה"כ לבניין			**17**	**1,810**	**598**	**1,810**	**598**

<u>בניין מערבי - חלקה 120</u>

סוג שכירות	סוג	קומות	מס' יח"ד	שטח פלדלת במ"ר	מרפסת/ חצר ממוצע במ"ר	סה"כ פלדלת במ"ר	סה"כ מרפסות במ"ר
מפוקחת	דירת 4 חד'	1-4	4	97	13	387	50
	דירת 3 חד'	1-5	5	75	13	376	63
חופשית	דירת 4 חד'	1-8	8	103	13	821	101
	דירת 4 חד'	1-8	8	105	13	837	101
	דירת 4 חד'	1-8	4	97	13	387	50
	דירת 3 חד'	1-8	3	75	13	226	38
	דירת פנט' 4 חד'	9	1	118	108	118	108
	דירת פנט' 4 חד'	9	1	105	68	105	68
סה"כ לבניין			**34**	**3,257**	**578**	**3,257**	**578**

סיכום בחלוקה לסוגי השכירות (חופשית/מפוקחת):

סוג השכירות	מספר יח"ד בפרויקט	שיעור אחוז בפרויקט
חופשית	38	75%
מפוקחת	13	25%
סה"כ	**51**	**100.0%**

סטנדרט הגמר המתוכנן של הדירות:

דלת כניסה פלדלת, דלתות ומשקופי עץ בחדרים, חלונות זכוכית בזיגוג כפול ובמסגור אלומיניום, תריסי גלילה, ריצוף קרמיקה, חיפוי קרמיקה בחדרי רחצה, ויטרינות ביציאה למרפסות, במטבח - ארונות עץ ומשטחי עבודה משיש, הכנה להסקה בגז ועוד.

חניה ומחסנים

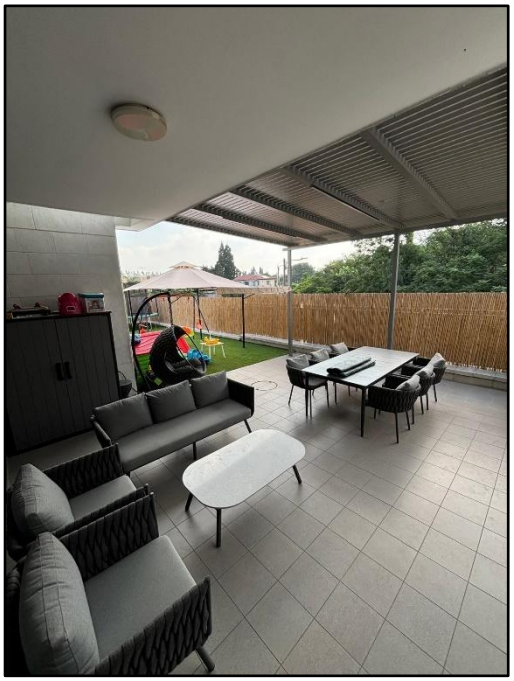
הפרויקט כלול 55 מקומות חניה תת קרקעיים ו- 3 חניות נכים.

כמו כן הפרויקט כולל 33 מחסנים בקומות המרתף בשטחים של 4-10 מ"ר למחסן.

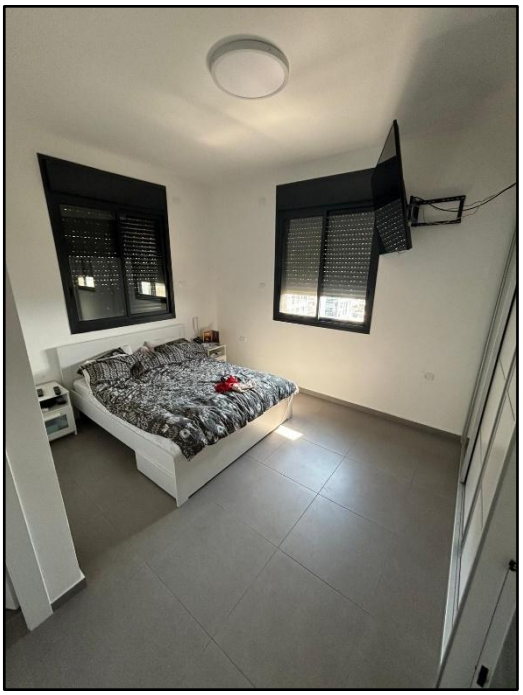
תמונות אופייניות של יחידות הדיור:

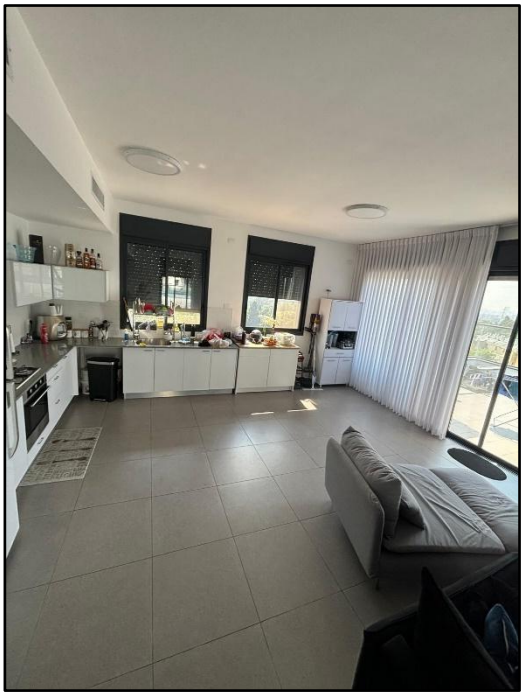
דירת גן 5 חד'

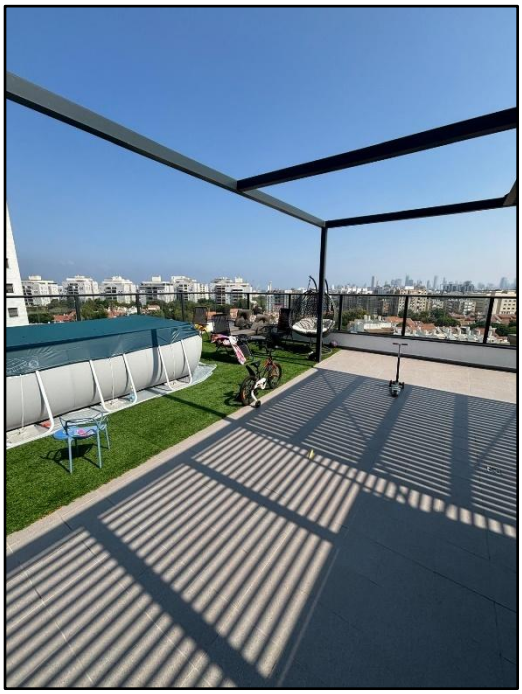


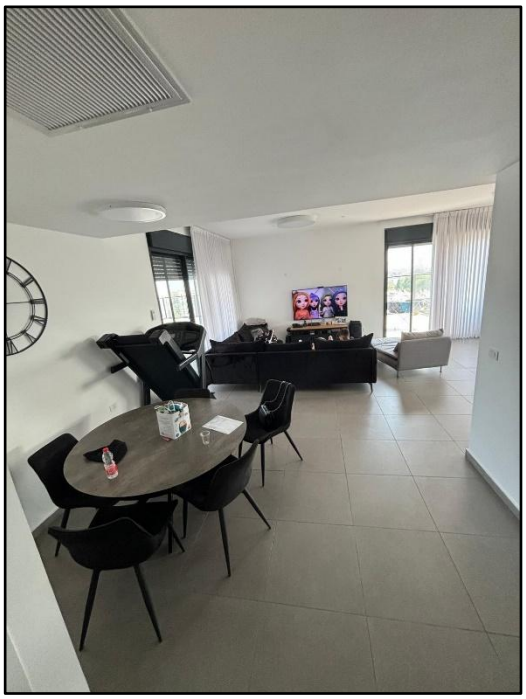


דירת פנטהאוז 6 חד'









דירת 3 חדרים





דירת 4 חדרים





2.5. רישוי

מידע מתוך תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עיריית חולון:

<u>חלקה 119</u> -

- היתר בניה מס' **201880362** מתאריך 18.11.2019, בקשה להיתר בניה הכוללת:

1. הקמת מבנה מגורים בן 5 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת בחלקה הכוללת 2 דירות + מרתף + ממ"דים + מרפסות פתוחות + פרגולות, עבור 18 יח"ד.
2. תכנית ארגון אתר הכולל דיפון וחפירה + שילוט.

<u>חלקה 120</u> -

- היתר בניה מס' **20180358** מתאריך 18.11.2019, בקשה להיתר בניה הכוללת:

1. הקמת מבנה מגורים בן 9 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת בחלקה הכוללת 2 דירות + מרתף + ממ"דים + מרפסות פתוחות + פרגולות, עבור 36 יח"ד.
2. תכנית ארגון אתר הכולל דיפון וחפירה + שילוט.

סיכום שטחי הבנייה בהתאם להיתרים הנ"ל –

חלקה	קומות עילי	יח"ד	עיקרי עילי	שירות עילי	שירות תת"ק	מרפסות כולל גג
119	6	17	1,569	798	1,002	251
120	10	34	2,816	1,290	2,339	455
סה"כ		**51**	**4,385**	**2,088**	**3,341**	**706**

<u>הערת הח"מ</u> – בהיתרי הבניה קיימת טעות מילולית במספר יחידות הדיור לכל בניין. בפועל בחלקה 119 אושר בניין הכולל 17 יח"ד, בחלקה 120 אושר בניין הכולל 34 יח"ד, וסה"כ 51 יח"ד לפרויקט כפי שפורט לעיל. תכניות היתרי הבניה מציגות את התכנון המעודכן הכולל 51 יח"ד.

היתרי הבניה כוללים הקלות שונות (צפיפות, תכסית קומה, קווי בניין, תכסית מרתפים ועוד) – בגין הקלות אלה שולם היטל השבחה במסגרת הוצאת ההיתר.

- טופס 4 – אישור לחיבור חשמל להרצת מערכות ללא אכלוס מיום 5.12.2021 עבור היתר בניה מס' 20180358.
- תעודת גמר נמסרה ביום 12.2.2023 עבור היתר בניה מס' 20180358 מתאריך 10.11.2019.

3. מצב משפטי

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

3.1 נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 30.6.2025:

גוש 6996 חלקה 119 - בשטח קרקע רשום 1,103 מ"ר.

גוש 6996 חלקה 120 - בשטח קרקע רשום 1,353 מ"ר.

הרישום בחלקות זהה:

בעלויות – מדינת ישראל, בשלמות.

חכירות – ראשיות לטובת מגוריט ישראל בע"מ; החכירות עד לתאריך 10.9.2115, קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.

משכנתאות – משכנתא מדרגה ראשונה מתאריך 19.5.2024 מהרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, הלווה מגוריט ישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום, בשלמות.

הערות – הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ, על הימנעות מעשיית עסקה.

3.2 הסכם חכירה

תמצית הסכם חכירה מהוון מתאריך 7.2.2018 בין רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקק"ל (להלן: "**המחכירה**") לבין מנרב אחזקות בע"מ (החלק בנכס 2/5) ומגוריט ישראל בע"מ (החלק בנכס 3/5) (להלן: "**החוכר**")[1]:

המקום:	חולון.
השטח:	2,456 מ"ר בערך.
גו"ח:	גוש 6996 חלקות 119 – 120 בשלמות.
מגרש:	מגרשים מס' 15 ו – 16 לפי תכנית מפורטת ח/144ב', בייעוד למגורים מיוחד.
תקופת החכירה:	98 שנים החל מיום אישור העסקה 11.9.2017 ועד 10.9.2115.
תקופת נוספת:	98 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת ההקצאה:	דיור להשכרה.
קיבולת בניה:	על פי תכנית ח/144ב החלה על המוחכר במועד חתימת ההסכם.

[1] הפרויקט הוקם במסגרת שותפות בין חברות מנרב ומגוריט ישראל. כחלק מהסכם השותפות, ניתנה לקרן מגוריט אופציה לרכישת זכויותיה של מנרב בתום ההקמה עם אכלוס הפרויקט. אופציה זו מומשה על ידי מגוריט ישראל.

המועד להשלמת הבניה: לא יאוחר מתום 36 חודשים מיום אישור העסקה[2].

<u>פירוט תנאים מיוחדים הרלוונטיים לחוות הדעת</u> (תנאים החופפים לתנאים הקבועים בהסכם בניית דירות להשכרה למגורים, פורטו רק בסע' 3.3 להלן):

1. ידוע לחוכר שתנאי חוברת המכרז מהווים חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה זה.
2. ידוע לחוכר שהקמת המתחם ותכנונו הינם בהתאם להוראות ההסכם העיקרי שייחתם עם חברת דירה להשכיר (להלן: "**החברה**") ובלוחות הזמנים המפורטים שם.
3. ידוע לחוכר כי השימוש בקרקע למטרת מגורים להשכרה יהא לתקופה שלא תפחת מ – 20 שנים ברציפות ממועד קבלת טופס 4 וטופס 5, וכמפורט בהסכם העיקרי. עד לתום תקופת ההשכרה, הזוכה במכרז לא יהא רשאי ליזום שינוי ייעוד או שימוש בקרקע למטרה אחרת שאינה תואמת את תנאי המכרז. באם שונה השימוש בקרקע לפני תום תקופת ההשכרה או שונה ייעודה של הקרקע או נמכרו יח"ד, תהא רמ"י רשאית לבטל את החוזה בגין ההפרה כאמור.
4. לאחר רישום הפרצלציה, ובמעמד רישום זכויות החוכר בלשכת רישום המקרקעין, מתחייב החוכר לרשום הערת אזהרה בדבר איסור מכירת דירות במשך 20 שנה.
5. עד לתום תקופת ההשכרה, החוכר ו/או מי מטעמו לא יורשה לבצע כל שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה, זאת למעט בקשת הקלה לפי ס' 147 לחוק התכנון והבנייה. כן לא יהיה רשאי לנייד זכויות בניה שלא נוצלו על ידו במסגרת הפרויקט, לפרויקטים אחרים.

   יח"ד נוספות שיאושרו, אם יאושרו, במסגרת הקלה כאמור, תיבנה במהלך תקופת הבנייה ולא לאחר מכן. רמ"י לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להקלה.

   ככל והתכנית הנוכחית (התקפה) תשונה ע"י גורם אחר שאינו החוכר או מי מטעמו והשינוי יגרום לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות עפ"י התכנית הנוכחית (לרבות תוספות ו/או הקלות מכוח התכנית החדשה), החוכר לא יוכל לממש את הזכויות הנוספות אלא באישור של רמ"י והחברה בכתב ועפ"י שיקול דעתן בלבד. מכל מקום החוכר לא ישלם סכומים נוספים עבור הקרקע לרמ"י בגין הזכויות הנוספות.
6. ידוע לחוכר כי אם המתחם נשוא חוזה זה כולל יותר ממגרש אחד – רמ"י לא תפצל את חוזה החכירה אלא לאחר סיום הבניה בכל המגרשים הכלולים במתחם ולאחר רישום החלוקה (פרצלציה) בלשכת רישום המקרקעין ובתום תקופת ההשכרה של 20 שנה כקבוע בהסכם העיקרי.
7. חברת דירה להשכיר תפקח על עמידת הזוכה במכרז בתנאי החלטה 1466 במהלך כל תקופת ההשכרה. בין הזוכה במכרז ובין החברה ייחתם חוזה להבטחת בהתחייבות הזוכה כלפי החברה, והכל בהתאם לאמור בהחלטה זו.

[2] סע' 10 לתנאים המיוחדים קובע כי המועד להשלמת הבניה הינו 36 חודשים מאישור העסקה (11.9.2017).

8. היה והשטח נשוא מכרז זה הוכרז ו/או יוכרז כאתר עתיקות ע"י רשות העתיקות, הוא יבצע את כל הפעולות הנדרשות עפ"י כל דין בנוגע לטיפול עתיקות, ויישא על חשבונו בכל עלות הכרוכה בכך, לרבות בעלויות פיקוח, סקר ארכיאולוגי, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה, שימור העתיקות והעתקתן, הכל כפי שיידרש ע"י רשות העתיקות.
9. עד לתום תקופת ההשכרה, רמ"י לא תקנה לזוכה/ליזם זכות בעלות במקרקעין נשוא המכרז.
10. על אף האמור ברישא לחוזה בהגדרת "המועד להשלמת הבניה", המועד להשלמת הבניה יהא 36 חודשים ממועד הכרזת הזוכה ע"י וועדת המכרזים[3].
11. היוזם מתחייב להימנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שיווק יח"ד, בעת הפרה, הרשות תהא רשאית, לבטל חוזה זה ו/או לדרוש ולקבל ממנו פיצויים מוסכמים בשיעור של 15% מהערך היסודי של המגרש בצירוף הפרשי הצמדה.

3.3. הסכם בניית דירות להשכרה למגורים לטווח הארוך

תמצית הסכם לבניית דירות להשכרה ולמכירה מיום 21.12.2017, שנערך בין דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "**החברה**") לבין מנרב אחזקות בע"מ ומגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**היזם**").

עיקרי ההסכם הרלוונטיים לחוות הדעת:

- <u>המקרקעין</u> – מגרשים 16-15 לפי תכנית ח/144ב' הידועים גם כגוש 6996 חלקות 119-120.
- <u>הדירות המיועדות להשכרה</u> – כל הדירות שייבנו בפרויקט מיועדות להשכרה – 25% מהדירות תושכרנה לזכאים בתנאים, על תמהיל טיפוסי הדירות בשכר דירה מפוקח, להיות דומה לתמהיל טיפוסי הדירות בשוק החופשי; 75% מהדירות תושכרנה על ידי היזם לשוכרים בשוק החופשי.

  כל הדירות תיועדנה ותשמשנה להשכרה למגורים בלבד לשוכרים, למשך תקופת ההשכרה.
- מטרת החכירה תהא זהה למטרת הקצאת המקרקעין ליזם לבניית דירות למגורים, ולהשכרת הדירות למשך תקופת ההשכרה. לאחר סיום תקופת ההשכרה יהיה היזם רשאי לנהוג בדירות עפ"י שיקול דעתו הבלעדי.
- <u>המועד הקובע</u> – מועד בחירת ההצעה הזוכה על ידי ועדת המכרזים[4].
- <u>המדד הקובע</u> - מדד המחירים לצרכן שיהיה ידוע במועד הרלוונטי המפורט בחוברת המכרז לצורך חישוב הפרשי הצמדה.

[3] בהתאם למכתב של חברת דירה להשכיר מתאריך 13.9.2017 שהועבר לעיוננו, מועד אישור ועדת המכרזים הינו 11.9.2017.
[4] ראה הערה מס' 5.

- <u>תקופת ההשכרה</u> – תקופה של 20 שנה שתחל להימנות ממועד התמלא כל התנאים - קבלת טופס 4 וטופס 5 לכל המתחם, אישור חברת האחזקה והמצאת אישור קיום ביטוחים לחברה.
- <u>זכאים</u> – הזכאים לשכור דירות בשכר דירה מפוקח, העומדים בתנאי ההחלטה בדבר דיור להשכרה.
- <u>תכנון והיתרים</u> –

- היזם יתכנן על חשבונו את המתחם, בלוחות הזמנים המפורטים לתכנון ולבנייה שבחוברת במכרז.
- היזם מתחייב לממש את מלוא זכויות הבנייה לפי התכנית במסגרת הפרויקט.
- אם תאושר כל הקלה ו/או תכנית חדשה אשר במסגרתה יגדל מס' הדירות בפרויקט, ככל שתאושר, אזי מתחייב היזם להעמיד 25% מהדירות אשר נוספו, להשכרה כדירות בשכר דירה מפוקח.

- <u>הבניה ולוחות הזמנים לבניה</u>

- היזם מתחייב לבנות את המתחם בהתאם לשלבי התכנון והבניה שבחוברת במכרז, לרבות הפיתוח הצמוד.
- היזם יהיה אחראי לביצוע העבודות, אשר הינן עד "מפתח", במצב סופי ומושלם, כשהמתחם ראוי לאכלוס לפי הסכם זה ובהתאם לתקנים ישראליים.
- היזם יהיה אחראי להוצאת טופס 4, להוצאת תעודת גמר לכל המתחם, ולקבלת כל אישור נוסף הנדרש ע"י הרשות לשם אכלוס המתחם ו/או בהתאם חוק התכנון והבניה , והכל במועד הקבוע לכך בהסכם זה.

- קנס בגין אי עמידה בלוחות הזמנים לשלב הוצאת טופס 4 וטופס 5 לכל המתחם סך של 50,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.

- <u>עלויות פיתוח נוספות</u> - היזם מתחייב לשלם לרשות המקומית ו/או לתאגיד את התשלומים, הוצאות הפיתוח, היטלים ואגרות בגין עבודות הפיתוח הכללי, בהתאם לחוקי העזר שיהיו תקפים במועד התשלום.
- <u>העברת זכויות</u> – היזם מתחייב שלא להעביר ו/או למכור ו/או להסב ו/או להמחות לאחר ו/או לעשות כל דיספוזיציה שהיא בזכויותיו ו/או בהתחייבויותיו שבהסכם זה ו/או עפ"י חוזה החכירה, כולן או חלקן, במישרין ו/או עקיפין, בתמורה ו/או שלא בתמורה לצד שלישי.

במהלך 12 החודשים האחרונים לתקופת ההשכרה, ולא טרם לכן, יהיה היזם רשאי לבצע פעולות שיווק ופרסום לצורך מכירת הדירות, ובלבד שלא יתקשר בהתקשרות מחייבת כלשהי אלא בששת החודשים האחרונים לתקופת ההשכרה.
לאחר סיום תקופת ההשכרה יהיה היזם רשאי לנהוג בדירות המיועדות להשכרה על פי שיקול דעתו הבלעדי.

- בכל מקרה בו היזם מורכב ממס' שותפים ו/או מאוגד כשותפות, בין רשומה ובין שאינה רשומה, אזי השותפים בשותפות לא יהיו רשאים לצרף שותף ו/או למכור ו/או להעביר ו/או להמחות ו/או להסב את חלקם בשותפות, לנעבר ו/או בין שותף למשנהו, בין בתמורה ובין שלא בתמורה.
- <u>השכרת הדירות בתקופת ההשכרה</u>

- כל הדירות בפרויקט תיועדנה ותשתמשנה להשכרה למגורים בלבד לשוכרים, למשך תקופת ההשכרה.
- לא יאוחר מ- 6 חודשים טרם המועד הקובע לקבלת טופס 4 למתחם, מתחייב היזם למסור לאישור החברה חוברת הוראות תחזוקה ביחס לרכוש המשותף במבנים.

- <u>הוראות לגבי דירות בשכר דירה מפוקח</u>

- תקופת שכירות - תקופה שלא תפחת מ – 3 שנים עם שתי תקופות אופציה של השוכר להארכה (של 3 שנים ושל 4 שנים בהתאמה), כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר. לאחר תום התקופה האמורה, יהיו הצדדים רשאים להתקשר בהסכם שכירות חדש נוסף.
- לשוכרים קיימת אופציה לקצר את תקופת השכירות בהודעה שלושה חודשים לפני סיומה של שנת שכירות בתק' השכירות ו/או בתק' האופציה.
- לרשות כל שוכר דירה בשכ"ד מפוקח יועמד לפחות מקום חניה אחד ומחסן ללא תוספת תשלום.
- שכר הדירה - 80% מגובה שכר הדירה לכל מ"ר שנקבע בשומת השמאי מטעם החברה ובתוספת דמי אחזקה, לסכום זה יתווספו הפרשי הצמדה.
- עדכון שכר הדירה – כ - 6 חודשים לפני המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה, ולאחר מכן - מדי כל 3 שנים ממועד הוצאת כל שומה, החברה תעדכן את השומה באמצעות שומה שיערוך שמאי מטעמה.

שכ"ד שיקבע במסגרת העדכון יעמוד על 80% מגובה שכ"ד לכל מ"ר שנקבע בשומת השמאי המעודכנת ולא יפחת, בכל מקרה משכר דירה למ"ר (הנומינלי, ללא הצמדה) שנקבע בהזמנה להציע הצעות. בעת עריכת כל שומה, תובא בחשבון הצמדה של מקום חניה לפי תקן ומחסן.

נכון למועד פרסום המכרז, שכר הדירה המפוקח המקסימלי אותו יהיה היזם רשאי לגבות הינו כדלקמן (בתוספת מע"מ אם יחלו)[5]:

א. דירות בנות 2 חדרים – 50 ₪ למ"ר.

ב. דירות בנות 3 חדרים – 41 ₪ למ"ר.

ג. דירות בנות 4 חדרים – 36 ₪ למ"ר.

[5] בהתאם לסעיף 4.11 כחלק ממסמכי מכרז 100/2015 הזמנה להציע הצעות.

- דמי אחזקה - לשכ"ד המפוקח יתווספו דמי אחזקה למ"ר אשר יוכפלו ב"שטח הדירה" עד לתקרת סכום דמי אחזקה למ"ר שיקבע ע"י החברה בסמוך למועד פרסום המכרז ויעודכן על ידה בסמוך למועדי עדכון שומת השמאי. דמי האחזקה למ"ר שייקבעו ע"י החברה בכל עדכון לא יפחתו משיעור דמי האחזקה הנומינלי (ללא הפרשי הצמדה) למ"ר כפי שנקבע בהזמנה להציע הצעות.

סכום דמי האחזקה למ"ר שייגבו בגין דירות בשכר מפוקח יהיה אחיד לכל הדירות בשכר דירה מפוקח.

נכון למועד פרסום המכרז נקבעו דמי אחזקה עבור הדירות בשכר מפוקח בסך מקסימלי של 4 ₪ למ"ר משטח הדירה בתוספת מע"מ.

ביום תחילת תקופת השכרות יתעדכנו דמי האחזקה הנומינליים בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד העדכון ועד למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות הרלוונטית. לאחר מכן יבוצע העדכון האמור אחת לשנה, בתחילת כל שנת שכירות.

- הוראות לגבי דירות להשכרה בשוק החופשי -

- שכר הדירה ודמי האחזקה לדירות בשוק החופשי, יקבעו על ידי היזם ויצוינו על ידו בכתב, בגוף הסכם השכירות.

עדכון דמי השכירות והאחזקה: בתקופת השכירות – בגובה הפרשי הצמדה; בתקופת האופציה - היזם רשאי להעלות את דמי השכירות ודמי האחזקה בשיעור של עד 5% לעומת דמי השכירות ודמי האחזקה הנומינליים (כלומר – כפי ששולמו בשנת השכירות הראשונה של תקופת השכירות). דמי השכירות והאחזקה יוצמדו למדד בהתאם.

- תקופת השכירות - 5 שנים עם אופציה להארכה לתקופה נוספת של 5 שנים, כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר. לאחר תום התקופה האמורה, יהיו הצדדים רשאים להתקשר בהסכם שכירות חדש נוסף.

לשוכרים קיימת אופציה להודיע על קיצור תקופת השכירות 3 חודשים לפני סיומה של כל שנת שכירות בתקופת השכירות ו/או בתקופת האופציה.

- חברת אחזקה - היזם יהא אחראי לניהולם ותחזוקתו התקינה של המתחם, ומתחייב לנהל את המתחם, בתנאים ובהתאם למפרט התחזוקה.
- תקופת בדק - היזם יהיה מחויב כלפי שוכרי הדירות להשכרה בתקופות האחריות והבדק על פי חוק המכר (דירות, התשל"ג – 1973), וזאת הן ביחס לדירות להשכרה והן ביחס לרכוש המשותף. תקופות הבדק והאחריות יחלו להימנות, לגבי כל דירה, מיום מסירת אותה דירה לשוכר הראשון, ולגבי הרכוש המשותף – החל ממסירת הדירה הראשונה באותו בניין.
- מיסים – כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים וכיוצ"ב החלים על המקרקעין

לרבות על השכרת הדירות המיועדות להשכרה ו/או על תחזוקת הדירות, יחול על היזם החל מהמועד הקובע. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של היזם להטיל על השוכרים לשאת בתשלומים שעל פי דין חלים על שוכרי נכסים.

- ביטוח – היזם יערוך על חשבונו, במשך כל תקופת ההשכרה, ביטוחים מתאימים להבטחת אחריותו, ובלבד שלו יפחתו מהביטוחים והתנאים המפורטים בהסכם.

להסכם צורפו נספחים לרבות מפרט טכני ומפרט תחזוקה (להרחבה ראה סע' 6.2 להלן); לבניינים המיועדים להשכרה, נוסח הסכם שכירות ועוד.

3.4. תעריפי דמי שכירות מפוקחים – דירה להשכיר

בתאריך 18.8.2024 עודכנו דמי השכירות המפוקחים במסגרת מכרז מס' תא/167/20/17 לבניית דירות להשכרה למגורים בפרויקט תל גיבורים, חולון.

במסגרת המכרז, נערכה שומה עדכנית לצורך קביעת שכר הדירה המפוקח, כמפורט להלן:

א. שכר הדירה המופחת עבור דירות 3 חדרים הינו 4,800 ₪.

ב. שכר הדירה המופחת עבור דירות 4 חדרים הינו 5,600 ₪.

ג. דמי אחזקה לפי 4.5 ₪ למ"ר לחודש.

3.5. הסכם תחזוקה

תמצית הסכם תחזוקה שנערך בתאריך 10.11.2021 בין מגוריט ישראל בע"מ ומנרב אחזקות בע"מ[6] (להלן: "**המזמין**") לבין אחזקות וניהול מבנים דוד ומילר בע"מ (להלן: "**חברת הניהול/החברה**"):

- הפרויקט - 2 בניינים והשטחים הציבוריים במצויים ברחוב התאמנה 8 ו – 10, בשכונת תל גיבורים, חולון.
- שירותי החברה – כוללים שירותי ניהול הבניין לרבות התקשרות מול ספקי שירות חיצוניים, שירותי ניקיון וגינון, תשלום חשמל ציבורי ושירותי אחזקה ותיקונים שוטפים של כלל מערכות הבניין.
- התמורה – 4 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ.

  כל דירה תשלם תשלום חודשי קבוע מראש ע"פ שטח דירתה.
- תקופת ההסכם - הסכם זה הינו לתקופה בלתי קצובה שתחל ביום קבלת הודעה בכתב מאת המזמין לתקופה מינימלית של 12 חודשים, כל צד רשאי לסיים את ההתקשרות ובלבד שהודיע על כך בכתב לצד השני, לפחות 60 יום מראש.

3.6. אישור תחילת מניין תקופת ההשכרה – דירה להשכיר

תמצית אישור דירה להשכיר מתאריך 19.2.2023 ו – 7.3.2024 עבור תחילת מניין תקופת

[6] הפרויקט הוקם על ידי שותפות של חברת מגוריט ישראל עם חברת מנרב אחזקות. בסיום ההקמה, רכשה חברת מגוריט את זכויותיה של מנרב.

השכירות כחלק ממכרז מס' תא/167/2017:

- האישור כולל עמידה בתנאים לתחילת תקופת ההשכרה.
- 20 שנות ההשכרה יימנו החל מיום 27.6.2022 ויסתיימו ביום 27.6.2042.

3.7 הסכמי שכירות – מגורים

המידע לגבי הסכמי השכירות התקבל מאת נציגי חברת מגוריט ישראל בע"מ.

בהתאם למידע שהתקבל ממזמין חוות הדעת ואישור דירה להשכיר, מועד תחילת אכלוס דירות המגורים הינו 12.2.2023.

- כל הדירות בפרויקט מושכרות (51 יח"ד), בחלוקה כדלקמן: 38 דירות בשכירות חופשית; 13 דירות בשכירות מפוקחת.
- הדירות הושכרו בהסכמי שכירות בנוסח המותאם למסמכי המכרז.
- דמי אחזקה – החברה גובה דמי אחזקה בסך של 4.5 ₪ למ"ר לדירות בשכירות מפוקחת; סך של 4.9 ₪ לדירות בשכירות חופשית.
- דמי השכירות ודמי האחזקה צמודים למדד המחירים לצרכן ולעדכונים בתקופות האופציה בהתאם למפורט בהסכם בניית דירות להשכרה ומכירה (סע' 3.3 לעיל).
- בחוזים קיימות הוראות בדבר אי תחולת חוק הגנת הדייר.
- נבדקו חלק מהסכמי השכירות בנכס ונמצאו תואמים לנתונים שנמסרו לנו.

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות המאושרות

תכנית	י.פ.	מתן תוקף	מהות התכנית
ח/1	596	23.4.1958	תכנית מתאר חולון
ח/144	2559	16.8.1979	תכנית מפורטת לשכונת תל גיבורים
ח/4/1	2829	24.6.1982	תיקונית בתכנית המתאר ח/1
ח/144/ב'	2904	17.3.1983	תיקון לתכנית מפורטת לשכונת תל גיבורים הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה
ח/4/1/ד'	3358	15.7.1986	הוראות בניה לגגות
ח/8/1	3683	30.7.1989	מרתפים
ח/10/1/א'	4252	13.10.1994	פרגולות
ח/15/1	4644	17.5.1998	מרתפים
ח/23/1	5824	26.6.2008	תכנית גגות
מסמכי מדיניות			
הנחיות/25		10.4.2018	תוספת שטחי שירות לאזור מגורים ומגורים מיוחד

4.2 ריכוז זכויות והוראות בניה (לפי תכניות ח/144/ב', ח/15/1, ח/23/1)

<u>חלקה 119 – מגרש מס' 15</u>

יעוד החלקה – מגורים.

מגרש מינימלי - 800 מ"ר.

חזית מינימלית - 20 מ'.

מס' יח"ד - 14 יח"ד – 4 דירות בקומה טיפוסית; 2 דירות בקומת הגג.

קומות - 3 קומות + קומת גג, מעל קומת עמודים מפולשת.
גובה קומת מגורים לא יעלה על 3 מ' ברוטו (כולל עובי תקרה).

זכויות בניה - שטח עיקרי –33% לכל קומה בסה"כ 132%; שטחי שירות - 45 מ"ר ליח"ד, מעל פני הקרקע.

חדרי גג - 40 מ"ר ליח"ד; גובה חדרי יציאה לגג 2.7 מ' (ברוטו); קווי נסיגה – קדמי או פינתי – 2 מ'; צדדי ואחורי – 1.4 מ'.

פרגולות - שטח פרגולה: בדירות עד 120 מ"ר עד שליש משטח הגג או 30 מ"ר, הקטן מבניהם; בדירות מעל 120 מ"ר עד שליש משטח הגג או 40 מ"ר, הקטן מבניהם;
גובה פרגולה עד 2.5 מ' מגובה פני רצפת הגג.

מרתף - 2 קומות לשימושי חניה ואחסנה (עד 10 מ״ר אחסנה ליח״ד).

תכסית מרבית של 90%; תותר בניית קומות מרתף עד לגבולות המגרש (קו בניין ״0״), בתנאים; גובה קומת מרתף - עליונה 3.5 מ׳ נטו (ניתן לאשר קומה גבוהה יותר, בתנאים), תחתונה לא על 3 מ׳ נטו.

קווי בניין - חזית 5 מ׳; צדדי 3 מ׳; אחורי 5 מ׳; בבניינים מעל 4 קומות יוגדל מרווח הצד שנקבע בשיעור של 1 מ׳ לכל קומה נוספת.

חניה - בהתאם לתקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.

<u>חלקה 120 – מגרש מס׳ 16</u>

יעוד החלקה – מגורים מיוחד.

מגרש מינימלי - 1,200 מ״ר.

חזית מינימלית - 30 מ׳.

מס׳ יח״ד - 28 יח״ד – 4 דירות בקומה טיפוסית.

קומות - 7 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
גובה קומת מגורים לא יעלה על 3 מ׳ ברוטו (כולל עובי תקרה) .

זכויות בניה - שטח עיקרי – 26% לכל קומה בסה״כ 182%; שטחי שירות - 45 מ״ר ליח״ד, מעל פני הקרקע.

חדרי גג - 40 מ״ר ליח״ד; גובה חדרי יציאה לגג 2.7 מ׳ (ברוטו); קווי נסיגה – קדמי או פינתי – 2 מ׳; צדדי ואחורי – 1.4 מ׳.

פרגולות - שטח פרגולה: בדירות עד 120 מ״ר עד שליש משטח הגג או 30 מ״ר, הקטן מבניהם; בדירות מעל 120 מ״ר עד שליש משטח הגג או 40 מ״ר, הקטן מבניהם;
גובה פרגולה עד 2.5 מ׳ מגובה פני רצפת הגג.

מרתף - 2 קומות לשימושי חניה ואחסנה (עד 10 מ״ר אחסנה ליח״ד).

תכסית מרבית של 90%; תותר בניית קומות מרתף עד לגבולות המגרש (קו בניין ״0״), בתנאים; גובה קומת מרתף - עליונה 3.5 מ׳ נטו (ניתן לאשר קומה גבוהה יותר, בתנאים), תחתונה לא על 3 מ׳ נטו.

קווי בניין - חזית 5 מ׳, צדדי 5 מ׳; אחורי 5 מ׳;

חניה - בהתאם לתקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.

5. נאותות סביבתית

5.1. איכות סביבה

הנכס נמצא בסביבת מגורים ותיקה. לא הוצג סקר זיהומי קרקע ספציפי לחלקות.
בתשריט מתווה סביבתי לטיפול בזיהום וגזי קרקע, אשר פורסם על ידי המשרד להגנת הסביבה בחודש דצמבר 2009 - הקרקע אינה מסומנת כמזוהמת.
בחוות דעת זו לא הובאו לידיעת החו"מ ולא הייתה לח"מ סיבה לחשד לקיומם של חומרים מסוכנים, כולל וללא הגבלה אסבסט, PCB, דליפות דלק או כימיקלים הקשורים לחקלאות, שנמצאים או לא נמצאים בנכס, במהלך ביצוע ההערכה. נוכחות חומרים כאלה עשויה להשפיע על שווי הנכס.
החו"מ אינם בקיאים בביצוע בדיקות לחומרים כאלה.
חוות הדעת הוכנה תחת ההנחה כי אין חומרים בנכס העשויים לגרור עלויות מיוחדות או להשפיע על שוויו.
הונח כי לא צפויים עיכובים ו/או הוצאות מיוחדות בגין דרישות איכות הסביבה.

5.2. עתיקות

מבדיקה שערכנו באתר רשות העתיקות עולה כי חלקה 119 בגוש 6996, נמצאת בתחום אתר עתיקות מוכרז כדין וחלים עליה הוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.

שם אתר: חולון, תל גיבורים (876/0), מס' אתר: 876/0.

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

חלקה 120 בגוש 6996, לא נמצאת בתחום אתר עתיקות מוכרז.

על פי התרשמותנו מהביקור במקום, קיימת בנייה בסביבה, לרבות בנייה חדשה לאורך רחוב הדר הסמוך מדרום-מזרח (חלקה 114 מסומנת גם בתחום אתר עתיקות) – ולא ידוע על ממצאי עתיקות מיוחדים בחלקות.

6. ריכוז נתונים כלכליים

6.1 נתוני שכירות

בסיס המידע התקבל מאת מגוריט ישראל בע"מ, בתאריך 17.6.2025 והבהרות נוספות שנתקבלו באמצעות עמית חימי:

סה"כ 51 יח"ד להשכרה בפרויקט, כאשר 13 בשכר דירה מפוקח ו – 38 יח"ד בשכירות חופשית, בשטח נטו (עיקרי +ממ"ד) של כ – 5,067 מ"ר, בתוספת מרפסות/חצרות.

כל יחידה תושכר עם מקום חניה אחד מוצמד בהתאם לדרישת השוכר ולמחויב בהסכמי המכרז; חלק מהדירות מושכרות עם שתי מקומות חניה.

<u>ריכוז ההכנסות</u>:

חלקה 119

סוג	סוג דירה	מספר יח"ד	פלדלת ממוצע במ"ר	שטח מרפסת/ חצר במ"ר בממוצע	סה"כ דמ"ש לחודש	דמ"ש ממוצעים ליח"ד
חופשית	דירת גן 5 חד'	1	121	143	₪ 9,316	₪ 9,316
	דירת 3 חד'	3	77	12	₪ 18,722	₪ 6,241
	דירת 5 חד'	7	120	13	₪ 52,928	₪ 7,561
	דירת 6 חד'	1	152	51	₪ 11,200	₪ 11,200
	דירת פנט' 6 חד'	1	164	229	₪ 12,000	₪ 12,000
סה"כ חופשית		**13**	**1,504**	**550**	**₪ 104,166**	
מפוקחת	דירת 3 חד'	4	77	12	₪ 19,092	₪ 4,773
סה"כ מפוקחת		**4**	**306**	**48**	**₪ 19,092**	
סה"כ		**17**	**1,810**	**598**	**₪ 123,258**	

חלקה 120

סוג	סוג דירה	מספר יח"ד	פלדלת ממוצע במ"ר	שטח מרפסת/ חצר במ"ר בממוצע	סה"כ דמ"ש לחודש	דמ"ש ממוצעים ליח"ד
חופשית	דירת 3 חד'	3	75	13	₪ 19,221	₪ 6,407
	דירת 4 חד'	8	103	13	₪ 56,869	₪ 7,109
	דירת 4 חד'	8	105	13	₪ 57,118	₪ 7,140
	דירת 4 חד'	4	97	13	₪ 28,295	₪ 7,074
	דירת פנט' 4 חד'	1	118	108	₪ 9,950	₪ 9,950
	דירת פנט' 4 חד'	1	105	68	₪ 9,250	₪ 9,250
סה"כ חופשית		**25**	**2,494**	**464**	**₪ 180,703**	
מפוקחת	דירת 4 חד'	4	97	13	₪ 23,084	₪ 5,771
	דירת 3 חד'	5	75	13	₪ 24,746	₪ 4,949
סה"כ מפוקחת		**9**	**763**	**113**	**₪ 47,830**	
סה"כ		**34**	**3,257**	**578**	**₪ 228,533**	
סה"כ הפרויקט		**51**	**5,067**	**1,176**	**₪ 351,791**	

<u>שיעורי תפוסה</u>

סוג השכירות	מספר יח"ד בפרויקט	שיעור אחוז בפרויקט	סה"כ יח"ד מושכרות בפרויקט	שיעורי תפוסה
חופשית	38	75%	38	75%
מפוקחת	13	25%	13	25%
סה"כ	**51**	**100%**	**51**	**100%**

שיעור תפוסה למחסנים כ – 100%; מספר מקומות החניה המושכרים בפרויקט 55 – (מתוכם 13 חניות לדיירים זכאים).

6.2. שירותי ניהול ותחזוקה

בהתאם למסמכי המכרז מחויב היזם להתקשר עם חברת אחזקה, למשך כל תקופת ההשכרה וזאת לצורך מתן שירותי ניהול תפעולי ותחזוקה לדירות, לשטחים ולמתקנים המשותפים בפרויקט, והכל בהתאם למפרט התחזוקה (להלן: "**שירותי תחזוקה**").

כפי שנמסר לנו, פעילות הניהול והתחזוקה של הפרויקט בחלוקה כדלקמן -

<u>שירותי תחזוקה</u> - החברה התקשרה עם חברת אחזקות וניהול מבנים דוד ומילר בע"מ (להלן: "**אחזקות וניהול מבנים**") בהסכם למתן שירותי תחזוקה הכוללים בין היתר, שירותי ניהול הבניין לרבות התקשרות מול ספקי שירות חיצוניים, שירותי ניקיון וגינון, תשלום חשמל ציבורי ושירותי אחזקה ותיקונים שוטפים של כלל מערכות הבניין.

דמי אחזקה – החברה גובה בממוצע דמי אחזקה של כ - 4.5 ₪ למ"ר לדירות הזכאים בשכירות מפוקחת (כפי שנקבע במכתב עדכון של חברת דירה להשכיר); דמי אחזקה ממוצעים של כ – 4.9 ₪ למ"ר עבור דירות בשכירות שוק חופשי. דמי האחזקה צמודים למדד ובתוספת מע"מ.

הגביה מהשוכרים עבור דמי אחזקה עוברת במלואה לחברת אחזקות וניהול מבנים בגין שירותי התחזוקה.

<u>ניהול</u> – פעילות הניהול הכוללת ניהול כספי לרבות גבייה, ניהול השיווק של הדירות, תשלום בגין ארנונה שטחים ציבוריים, ביטוח מבנה ועוד, מבוצעת על ידי החברה באופן עצמי.

בהתבסס על מידע הקיים במשרדנו לפרויקטים דומים, בהתחשב בהיקף ובבינוי המוצע ערכנו אומדן להוצאות ניהול ותחזוקה לפרויקט לפי מפתח של 7.25 ₪ למ"ר לחודש בתוספת מע"מ.

כאמור לעיל, במקרה הנדון חלק מהעלות מגולמת בניהול העצמי של החברה.

אומדן ההכנסות לשנה מדמי האחזקה בפעילות מלאה (בהנחה כי דירות בשכירות מפוקחת – 99.5% תפוסה; דירות בשכירות שוק חופשי – 98% תפוסה) הינו כ – 295,300 ₪ (לא כולל מע"מ).

לאור האמור, צפי גרעון פעילות הניהול לשנה טיפוסית הינו כ – 145,500 ₪.

6.3. קרן שדרוג ושיפוץ

בתום תקופת ההשכרה מורשה היזם למכור את הדירות בשוק החופשי.

לצורך הבטחת מצב פיזי ראוי של הדירות ושל מערכות וציוד במבנים, היזם יידרש לדאוג לשיפוץ ושדרוג בהיקף מספק ותואם לצורכי המיזם.

יובהר כי מדובר בהפרשה תאורטית שאינה מחייבת בפועל את היזם, היא נאמדת לצורכי מודל הערכת השווי של המיזם (DCF) כמפורט להלן, ולמעשה מהווה קרן לכיסוי סך ההוצאות לשימור ההון, כלומר ההשקעות הנדרשות לביטול מלא או חלקי של הפחת הפיזי בנכסים (Capex).

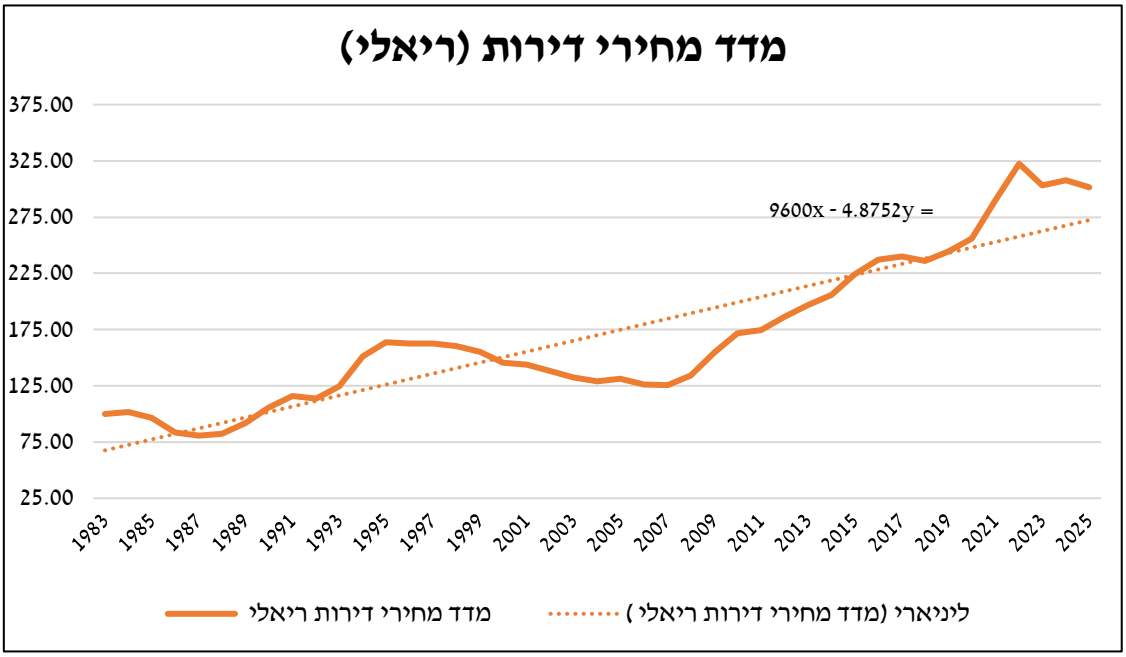
לאור האמור, הובא בחשבון אומדן עלות שיפוץ מלא של הדירות בסך של כ – 25,000 ₪ בתוספת מע"מ ליח"ד אחת ל – 10 שנים (מגלם מערכות וציוד במבנה), החל מהשנה השישית להנבה. את העלות פרסנו על פני התקופה החל מהשנה השישית, כך שההפרשה השנתית, לפרויקט בשלמות, לקרן שדרוג ושיפוץ הינה בסך של כ - 149,175 ₪ (כולל מע"מ).

7. מגמות בשוק הדיור[7]

דיור בשכירות מהווה מוצר תחליפי לדיור בבעלות ובכך הינו בעל חשיבות בגיוון פתרונות הדיור הקיימים בשוק. בהשוואה לדיור בבעלות, שוק השכירות מהווה פתרון קבוע עבור פרטים שאינם מעוניינים בכבילתם הפיננסית לנכס ספציפי לשנים רבות. שוק שכירות המתפקד היטב מאפשר גמישות גבוהה יותר בבחירת מקום מגורים ובשל כך גמישות רבה יותר בבחירת עבודה ומקום לימודים, ומצמצם את תופעת היוממות (הנדידה היומית לעיר אחרת לצרכי מקום העבודה).

בנוסף, שכירות מאפשרת התאמה גבוהה יותר בין גודל הדירה הנדרש לגודל משק הבית ובכך מגדילה את יעילות שוק הדיור. מנגד, אי-הוודאות בקשר למשך המגורים בדירה מהווה חיסרון משמעותי לעומת דיור בבעלות (המועצה הלאומית לכלכלה, 2015).

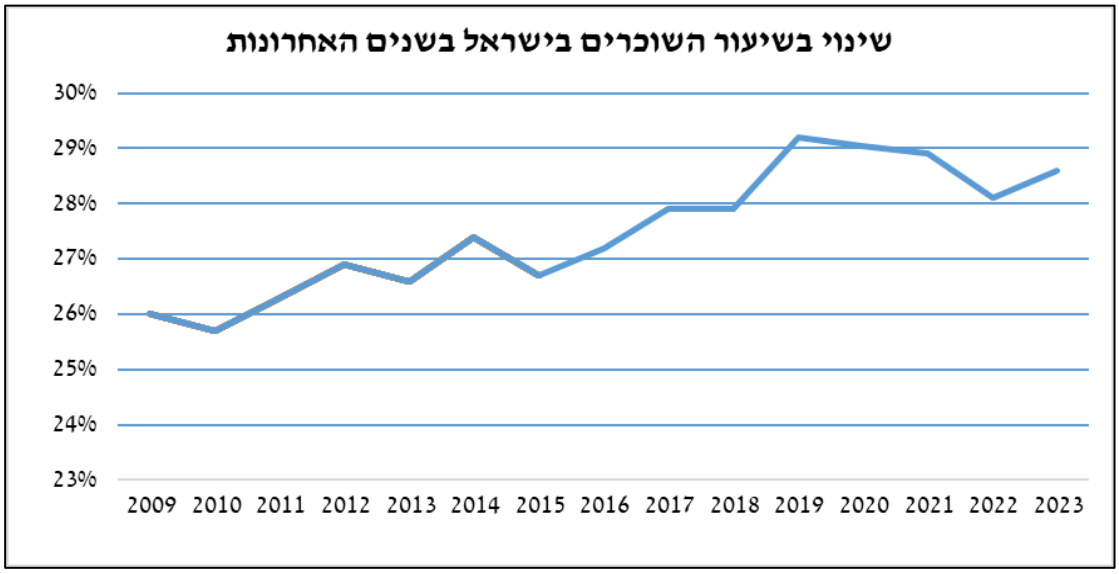
העליות במחירי הדירות בישראל בשנים האחרונות דוחקות יותר ויותר אוכלוסיות לשוק השכירות.



קו המגמה[8] למחירי הדירות בישראל בין השנים 1983-2025 מעיד על גידול ריאלי של כ – 3.3% לשנה.

[7] כל הנתונים בפרק זה מתוך אתר הלמ"ס – 'מחולל מחירים ומדדי מחירים'. חלק מהנתונים עובדו בידי החי"מ במסגרת הצגת המידע.
[8] לצורך הפשטות נעשה שימוש בקו מגמה לינארי.

מסקר שנערך בחודש מרץ 2024 עולה כי אחוז הגרים בדירות בבעלות הוא 70.8%, ואחוז הגרים בדירות שכורות - הוא 28.6%.



<u>שוק השכירות</u>

בעולם קיימות שלוש שיטות עיקריות להשכרת דירות: השכרה פרטית בשוק החופשי, השכרה באמצעות פרטיים או חברות פרטיות והשכרה באמצעות חברות ממשלתיות לרוב במחירים מפוקחים.

במסגרת מאמציה של ממשלת ישראל בשנים האחרונות להורדת מחירי הדיור, הוקמה בין היתר, החברה הממשלתית – 'דירה להשכיר', במסגרת החלטת ממשלה דר/31, אשר אחת ממטרותיה היא איתור מתחמי קרקע לפיתוח לצורך יצירת אלפי יחידות דיור לשכירות ארוכת טווח, כמוצר אלטרנטיבי לרכישת דירות. החברה אמונה על שיווק מתחמים הכוללים דיור להשכרה לטווח ארוך וביניהם הפרויקט נשוא חוות דעת זו.

בנוסף, נחקקו חוקים ושונתה מדיניות לשם הסדרת תחום השכירות למגורים בישראל והגדלת הכדאיות הכלכלית בהשקעה לדיור להשכרה לטווח ארוך. כך למשל –

- **חוק התכנון והבניה – תיקון 120 והתוספת השישית** – הגדירו את המושג 'דיור בהישג יד' ונתנו סמכויות לוועדות התכנון לתוספת זכויות בניה לדיור להשכרה.
- **הפרק השביעי לחוק עידוד השקעות הון** ותיקונים לפי חוק התכנית הכלכלית[9]– מקנה הטבות מס לבניינים להשכרה כדוגמת –
  - פחת מואץ בשיעור של 20% לשנה.
  - שיעור מס הכנסה מופחת על השכרה ומכירה לגבי חברה, לפי מדרגות – השכרה ל - 5 שנים – 11%; השכרה ל – 10 שנים – 9%; השכרה ל – 15 שנים - 7%; השכרה ל – 20 שנים – 5%.

[9] תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו – 2022), התשפ"ב – 2021.

שיעור מס רכישה מופחת – 0.5%.

נקבעו הוראות מעבר לתיקונים, בתנאים עד לתאריך 31.12.2023.

- **תיקון 222 לפקודת מס הכנסה** – הסדיר את פעולות קרנות השקעות במקרקעין במתחמי דיור להשכרה. למשל, קבע כי קרן ריט תשלם מס רכישה בשיעור של 0.5% משווי המקרקעין ברכישה.
- **סעיף 31 (1) לחוק המע"מ** – קובע כי עסקאות השכרה למגורים לתקופה שאינה עולה על 25 שנים, הינה עסקה פטורה ממס. כך גם, מכירתו של אותו חלק מבניין שאושר כבנין להשכרה לפי חוק לעידוד השקעות הון הינה פטורה ממס. בהתאמה לא ניתן להתקזז על מע"מ תשומות בגין עלויות הקמת המיזם.
- **החלטה 5595 של רשות מקרקעי ישראל** – תיקון להחלטת מועצה 4.8 – "מכרז דיור להשכרה" אשר קבע כי תותר העברת זכויות מזוכה במכרז אף טרם מועד סיום הבניה, בתנאים ובלבד שיעור שיועברו כל זכויות החכירה בכל יחידות הדיור במתחם המיועדות למטרת ההשכרה או בחלק בלתי מסוים מאלו, נשמרה מטרת ההקצאה, ומלואו כל תנאי ההסכם בין הזוכה במכרז לבין החברה.

בהוראות ליישום ההחלטה נקבע בין היתר כי תותר מכירת יחידות דיור לפרטיים בשיעור של עד 40% מסך יח"ד להשכרה בכל פרויקט, לרבות אלו המיועדות להשכרה במחיר מפוקח;

היזם ייחד דירה מסוימת לכל רוכש דירה ויהיה מחויב לרשום את הדירות על שם רוכשי הדירות בלשכת רישום המקרקעין;

היזם ייוותר האחראי המלא והבלעדי למלוא ההתחייבויות במכרז, לרבות בחוזה החכירה ובהסכם העיקרי, ולניהול הפרויקט להשכרה במשך כל תקופת ההשכרה, ולא יהיה במכירת הדירות כדי לגרוע מאחריותו כאמור.

<u>מגמות בשוק השכירות</u>

במסגרת חוות הדעת, נבקש לבחון את שיעור העלייה בדמי השכירות בעת תחלופת שוכרים וחידוש חוזים (בתנאים של הסכם הזיכיון).

מדברי ההסבר מחודש מאי 2022 למדד שכר הדירה המפורסם בידי הלמ"ס מידי חודש (סדרה 120460) עולה כי המדד מבוסס על מדגם של כ – 17 אלף תצפיות, המייצג את שלושת קבוצות אוכלוסיית השוכרים –

א. שוכרים המצויים תחת חוזה ששכר הדירה במקרים אלו נותר ללא שינוי או מוצמד לפי מנגנון הצמדה (למשל מדד המחירים לצרכן). קבוצה זו מהווה מידי חודש כ – 90% מאוכלוסיית השוכרים (לרוב בחוזה סטנדרטי לשנה).
ב. שוכרים שמחדשים חוזה שהסתיים. קבוצה זו מהווה מידי חודש כ- 8% מאוכלוסיית השוכרים אם כי קיימת עונתיות מסוימת בעיקר בחודשי הקיץ, אז שיעור החוזים שנפתחים גבוהה יותר).
ג. קבוצת השוכרים החדשים (דירות במדגם בהם הייתה תחלופת שוכר). קבוצה זו מהווה מידי חודש כ – 2% בלבד מהאוכלוסייה.

העובדה ש – 90% מאוכלוסיית השוכרים מצויה תחת חוזה, מידי חודש, ממתנת את השינויים במדד שכר הדירה הכולל גם את קבוצת מחדשי החוזה והשוכרים החדשים (שהם כאמור כ – 10% ממצבת

השוכרים). לפיכך, מדד שכר הדירה אינו משקף נכונה את שיעור השינוי החודשי ברמת המחירים של שוק השכירות המופנה לשוכרים החדשים.

לעניין זה נפנה גם למחקר *"השינויים בשכר הדירה בישראל בשנות משבר הדיור 2008- 2015"* (עופר רז-דרור, מכון אלרוב לנדל"ן, 2018)[10] שמצא כי מדד שכר הדירה מוטה כלפי מטה בצורה חדה ובפועל עליות המחירים בשוק השכירות הן גבוהות יותר באופן משמעותי משהיה ידוע עד כה.

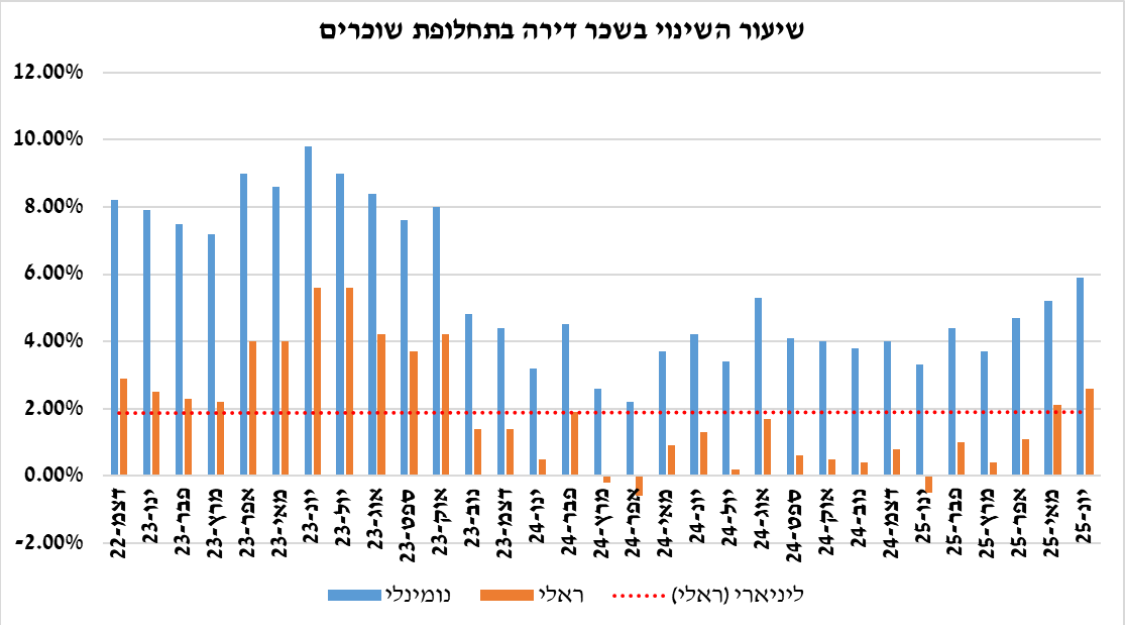
לצורך בדיקה ניתחנו נתונים מתוך סקר מחירי השכירות הממוצעים שמבצע הלמ"ס כחלק מהסקרים הרבעוניים, המצביעים על שיעור עלייה גבוה יותר בדמי השכירות[11].

השוואה בין הנתונים –

על פי נתוני "סקר מחירי שכירות ממוצעים" - שיעור העלייה הריאלי בשנים 2009 – 2017 הינו 26% כלומר עלייה שנתית בשיעור של כ- 2.6% (בחישוב ריבית דריבית).

על פי נתוני "מדד שכר דירה" – שיעור העליה בשנים הנ"ל עמד על כ- 12% וכ- 1.26% שנתי (בחישוב ריבית דריבית).

בהמשך לאמור, לאחרונה החל הלמ"ס לפרסם בכל חודש את השינוי במחירי השכירות בדירות שבהן הוחלף שוכר.



מתחילת פרסום הנתונים, קו המגמה מצביע על שיעור עלייה של כ - 2%.

[10] המחקר פורסם במסגרת סקר בנק ישראל מס' 90 – מרץ 2019.
[11] מדד שכר הדירה הוא מדד השכרה חוזרת, שינוי המחיר נמדד בכל דירה למול עצמה בתקופה הקודמת, עם אותו שוכר בעוד סקר מחירי השכירות הממוצעים עוקב אחר השוכר ולא אחר הדירה – כך שבעת מעבר לדירה אחרת בשכירות, השוכר ימשיך להידגם בדירתו החדשה.

<u>תחלופת שוכרים בפרויקטים חדשים</u>

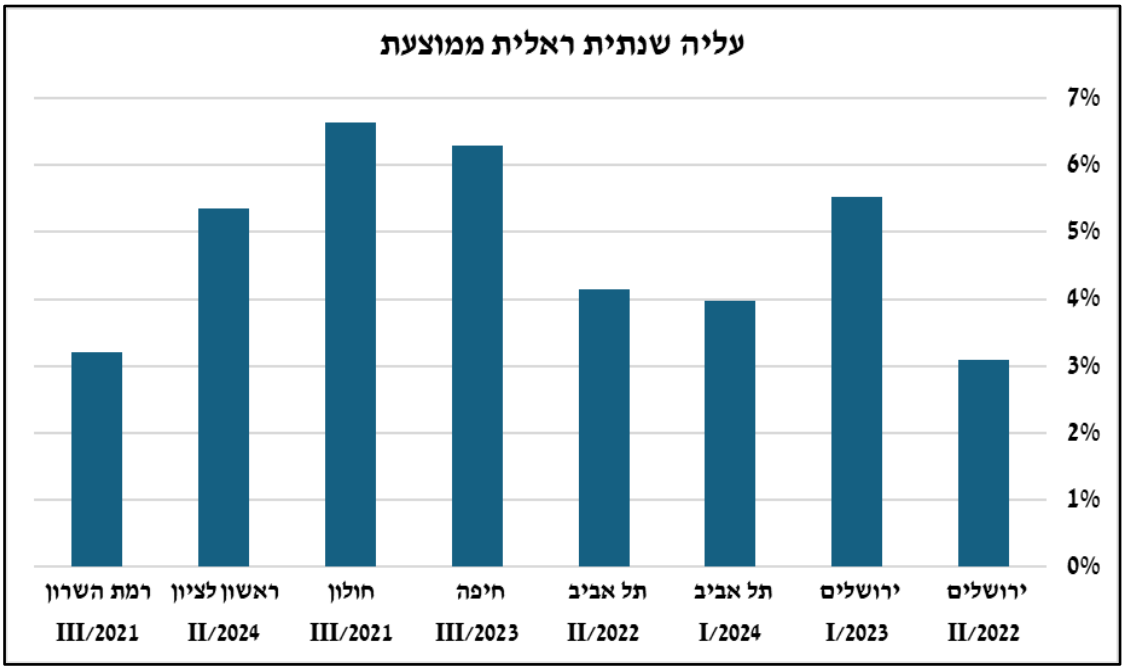
לאור הימצאותה של מדינת ישראל במצב מלחמה מאז 7.10.2023, לפתרון מיגון דירתי קיימת השפעה גבוהה על הביקוש לשכירות של דירות חדשות.

נתוני הלמ"ס כאמור כוללים מדגם של אלפי תצפיות של שוכרים מתוכם התמקדנו בקבוצת השוכרים החדשים (תחלופת שוכר בדירה). יחד עם זאת, נתוני הלמ"ס אינם מפרידים בין סוגי הדירות ובפרט דירות בבניינים חדשים (הכוללות ממ"ד) לבין דירות בבניינים וותיקים (ללא ממ"ד).

נשוא חוות הדעת הינו פרויקט מגורים חדש, הכולל פתרון מיגון בדירות המגורים.

בחנו את השינוי הראלי בדמי השכירות במספר פרויקטים לדיור להשכרה ארוכת טווח (בהתאם למידע המצוי במשרדנו) כפי שנקבעים מעת לעת (לכל הפחות אחת ל – 3 שנים) על ידי חברת דירה להשכיר, על פי שומה שעורכת החברה בהתבסס על נתוני השכירות בפועל באותם פרויקטים.

להלן תרשים המציג את העלייה השנתית הראלית בין שומות דירה להשכיר בדירות המפוקחות בפרויקטים מאוכלסים שונים ברחבי הארץ -



לאור האמור, ממצאי הבחינה מצביעים על עלייה ראלית ממוצעת (לפרויקט) בדמי השכירות השנתיים בשיעור של 3% במקרה הנמוך ביותר.

8. עקרונות השומה

8.1. כללי

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה פרויקט מגורים המיועד להשכרה לטווח ארוך, למשך תקופה של 20 שנה, כאשר 25% מהדירות בפרויקט מיועדות להשכרה בשכ"ד מפוקח לזכאים ויתר הדירות מיועדות לשוכרים בשוק החופשי.

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

פרויקט דיור להשכרה הינו נכס מניב לטווח ארוך. הגישה העדיפה להערכת שווי נכסים מניבים הינה גישת היוון ההכנסות.

לפיכך, הנכס הנדון יוערך בגישת היוון תזרים המזומנים התפעולי הצפוי מהנכס (DCF)[12], מהשכרתו בתקופת השכירות, בתוספת ערך הגרט דחוי לתום תקופת השכירות.

הגישה השמאית העדיפה לקביעת ערך הגרט לדירות מגורים הינה גישת ההשוואה.

[12] ידוע גם כשיטת 'היוון ההכנסות המנוכות' בהתאם לפרק טו' לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין – "בחירת שיעור היוון כולל בתחשיבי שומה".

8.2. שימוש במודל DCF לקביעת שווי נדל"ן

מתחמי מגורים להשכרה לטווח ארוך, הידועים בעולם כ – 'Multi-Family', מהווים נכסים מניבים המוחזקים בעיקר על ידי חברות.

בשונה מהנהוג בעולם, מיזמי דיור להשכרה בישראל הנבנים במסגרת מכרזים של חברת דירה להשכיר, למעשה משלבים בין שני סוגי נכסים – דיור להשכרה לטווח ארוך, אך לתקופה מוגבלת וקצובה מראש; דירות מגורים בשוק החופשי;

משתמשי הקצה של שני נכסים אלו שונים – הראשון יוחזק בידי חברות; השני מיועד ללקוחות פרטיים למטרת מגורים או השקעה.

מודל 'DCF - Discounted Cash Flow' מחשב את הערך הנוכחי הנקי של תזרים המזומנים התפעולי הצפוי על פני מספר רב של תקופות, תוך התחשבות בכל ההכנסות והציפייה לשינוי בהם (צמיחה) ובהתחשב בהוצאות העתידיות, לרבות עלויות ניהול ופחת.

מודל DCF נפוץ בעיקר בעולם הפיננסים ובמסגרת יישומו בהערכת שווי נדל"ן נדרשות מספר התאמות.

<u>עקרונות והנחות בבסיס המודל</u>:

א. המודל נערך במונחים ריאליים ומביא בחשבון עלייה במרכיב דמי השכירות לאורך תקופת ההנבה וכן מביא בחשבון עלייה בשווי הדירות לעניין מרכיב הגרט בשיעור זהה.

ב. המודל מביא בחשבון עלויות האחזקה בקיזוז הכנסות מדמי האחזקה (ראו סעיף 6.2 לעיל).

ג. הובא בחשבון תקציב לקרן שיפוץ ושדרוג לאורך תקופת המודל - ההשקעות הנדרשות לביטול מלא או חלקי של הפחת הפיזי בנכסים (ראו סעיף 6.3 לעיל) – הוצאות לשימור ההון.

ד. המודל עושה שימוש בשיעור היוון להכנסות מנוכות (Discount rate) המתחשב בצפייה לצמיחה (G) וניכוי הוצאות לשימור ההון (Capex) (להלן: "**שיעור ניכיון**") וזאת בשונה משיעור היוון כולל (ראו הרחבה לגבי מאפייני שיעור ניכיון להלן).

כמו כן מביא בחשבון שיעורי ניכיון שונים לתקופת ההנבה ולדחיית מרכיב הגרט, לאור המאפיינים השונים שלהם.

8.3. קביעת שיעור ההיוון ראוי להכנסות מנוכות / שיעור ניכיון

המתודולוגיה הנפוצה בקביעת שיעורי היוון הינה באמצעות גזירתם מתחשיב תשואה בנכסים שנמכרו על ידי חלוקת דמי השכירות הראויים במחיר המכירה.

למועד עריכת חוות הדעת, קיים מספר מצומצם של מיזמים בנויים להשכרה ארוכת טווח, וככל הידוע לנו, בוצעו עסקאות מכר בודדות של פרויקטים מסוג זה. לפיכך, בשלב זה לא ניתן להשתמש במתודולוגיה זו.

לאור האמור, נשתמש בשתי חלופות אחרות לשם קביעת שיעורי ההיוון ובחלופה שלישית לצורך בקרה לאומדן השווי המתקבל –

1. **חלופה א' - בחינת שיעורי התשואה כפי שעולים מעסקאות רכישת קרקע למיזמים דומים** - שיעור התשואה המחושב לעסקה מבטא את שיעור התשואה הפנימי לפרויקט (IRR) כפי שהתקבל בתזרים שערך הרוכש, אשר כלל פריסה של כלל ההכנסות משכר דירה ומכר הדירות בתום התקופה, בהתחשב בצפייה לצמיחה ובהוצאות חזויות והכל בהתבסס על הנתונים הידועים במועד הרכישה.

   לאור תצורת ניתוח התשואה (התחשבות בצמיחה וניכוי הוצאות לשימור ההון) ניתן לגזור ממנו שיעורי ניכיון.

   עסקאות השוואה (ראו סעיף 10.3 להלן) מצביעות על **שיעורי תשואה של 5.0%-8.0%.**

   נבהיר כי בשלב רכישת הקרקע, שיעור התשואה הפנימי המתקבל הינו שיעור משולב (Blended IRR), הכולל למעשה שיעורי תשואה המשקפים שלוש תקופות שונות במיזם: תקופת ההקמה; תקופת ההנבה; ערך נוכחי של הגרט. בכל תקופה רמות סיכון שונות.

חלופה ב' - חילוץ שיעורי הניכיון משיעורי תשואה לנכסים מניבים תוך ביצוע התאמות -

ניתוח התשואה מעסקאות לנכסים מניבים בישראל נעשית בתחשיב מנה אלגברית הכולל חילוק הפדיון השנתי הפוטנציאלי בשווי/תמורה לנכס. משיעורי התשואה ניתן לגזור את שיעורי ההיוון הכולל, אשר נבדלים כאמור, משיעורי ניכיון.

- עפ"י סקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי הראשי, שפורסם ביום 17.2.2025 שיעורי התשואה הממוצעים למחצית הראשונה של שנת 2024 הינם כדלקמן:

  נכסי משרדים – 6.75%; נכסים מסחריים – 7.0%.

- לנכס בו קיימים שוכרים בטוחים יותר נהוג לייחס שיעור תשואה נמוך יותר ולהפך.

לשם חילוץ שיעורי הניכיון מתוך שיעורי היוון כולל יש לבצע ההתאמות הבאות –

✓ <u>התאמה לרמת הסיכון</u> - מתחמי דיור להשכרה מהווים נכס בעל רמת סיכון נמוכה יותר מנכסי משרדים ומסחר. לשם בחינת הפערים ברמות הסיכון ניתן להשתמש בפערים בשיעורי ההיוון (Cap rate) המקובלים בארה"ב לנכסים שונים.

לפי סקר של חברת CBRE, שיעור התשואה הממוצע על משרדים (Class A) במיקומים טובים בערים הגדולות בארה"ב (ניו יורק, בוסטון, וושינגטון, פילדלפיה וכד') היה כ – 6%-9% למחצית השנייה לשנת 2025, כשהתשואה על מתחמי דיור להשכרה במיקומים דומים הייתה כ – 5%-5.5% - פער של כ – 1%-3%. פער זה מתרחב כשיוצאים לפריפריה.

- ✓ <u>התאמה לשיעור הצמיחה</u> – להבנתנו בתזרים המזומנים לטווח הארוך שיעור הצמיחה בנכסי מגורים צפוי להיות גבוה יותר בהשוואה לנכסי משרדים / מסחר (וזאת גם בהתחשב בצמיחה בענף המשרדים בשנים האחרונות אשר התרכזה בעיקר סביב המטרופולינים). ההתאמה לשיעור הצמיחה הוערכה בטווח 0%-0.5%.
- ✓ <u>נטרול מרכיב ההוצאות לשימור ההון</u> – במהלך חייו של נכס מקרקעין הוא צובר פחת פיזי ותכנוני. בנכס שבנדון ההפרשה התיאורטית לקרן שדרוג ושיפוץ כמפורט בסע' 6.3 לעיל הינה בשיעור של כ - 2% מסך ההכנסות במיזם.
- ✓ <u>התאמה למיסוי שונה</u> – בתחום דיור להשכרה לטווח ארוך בישראל מתאפשרים מספר הטבות מס בתנאים לרבות: במסלול חוק עידוד השקעות הון - מס מופחת (5-11%) ופחת מואץ; במסלול קרנות ריט מס רכישה מופחת. להערכתנו הפער בתשואות נטו בהתחשב במיסוי הוא לכל הפחות בשיעור של 5%-10%.

לאור האמור, אומדן שיעור הניכיון הראוי למיזם (לתקופת ההנבה), בהתבסס על שיעורי היוון כולל המקובלים למשרדים לפי הסקירה של השמאי הממשלתי (6.75%), בהתאמה לרמות הסיכון, בניכוי צמיחה והוצאות לשימור ההון ובהתחשב בסוגיות המיסוי, **הינו בגבולות 6%.**

<u>התאמה בין שיעור הניכיון לתקופת ההנבה לבין שיעור הניכיון למרכיב הגרט</u>:

ביצענו התאמה לפער בשיעורי הניכיון בין תקופת ההנבה לבין מרכיב הגרט **בשיעור של 1%,** מהסיבות שלהלן.

המיזם לדיור להשכרה לטווח ארוך כולל שני סוגי נכסים בעלי מאפיינים שונים – דירות להשכרה לטווח ארוך (תקופת ההנבה) ודירות מגורים למכירה (מרכיב הגרט).

<u>לשיעור הניכיון לדחייה של מרכיב הגרט</u> יש לבצע התאמה אשר תבטא סיכון נמוך יותר ביחס לתקופת ההנבה והשפעת השוני בין משתמשי הקצה בתקופות השונות:

- ✓ התאמה למרכיב הסיכון - בתקופת ההנבה מרכיבי הסיכון רבים יותר כגון ביחס לאי תפוסה, הכנסות/הוצאות ניהול המיזם, קרן דירוג ושיפוץ וכן צמיחה בתזרים. לעומת זאת, בשיעור הניכיון של ערך הגרט מרכיב הסיכון העיקרי הינו לעניין שיעור הצמיחה, כאשר כאמור לעיל מרכיב הפחת מקבל ביטוי בהפרשה שבוצעה לקרן הוצאות לשימור ההון בתקופת ההנבה.
- ✓ משתמשי קצה - בתקופת ההנבה – חברות; בשווי הגרט – פרטיים. השיקולים של משתמשי הקצה שונים לרבות משטר מיסוי אחר (נמוך יותר עד כדי פטור לפרטיים

זכאים) ורמות סחירות/נזילות שונות (רמת אי נזילות גבוהה יותר בתקופת ההנבה[13]).

השוני בין משתמשי הקצה בתקופות השונות הינו ייחודי למודל דיור להשכרה בישראל המוכתב בתנאי המכרז. לשם השוואה, בסוגים אחרים של נכסים מניבים (כדוגמת בניין משרדים), משתמשי הקצה זהים הן בתקופת ההנבה והן בעת מכר הנכס.

2. **חלופה שלישית – בקרה לשיעור ההיוון הכולל המתקבל לנכס –**

אינדיקציה ובדיקת סבירות לשווי המתקבל, על ידי בחינת שיעור התשואה משכירות המגולם בפרויקט – המנה של חלוקת דמי השכירות בתפוסה מלאה בשנה טיפוסית בשווי התוצאתי של הנכס.

שיעור התשואה שיתקבל ייבדק אל מול שיעור התשואה הממוצע לשכירות מגורים בחולון ובפרט אל מול שיעור התשואה העולה מאומדני הפרויקט (אומדן דמי שכירות אל מול אומדן שווי דירות), כפי שיפורט להלן התשואה המתקבלת לדירות בנות 4 חדרים הינה בגבולות **3.0%.**

שיעור התשואה מגלם בתוכו את הצפייה לעליית תזרים ההכנסות משכירות לצד עליית שווי דירות המגורים בהתחשב בפחתים שייווצרו לאורך השנים.

משיעורי התשואה ניתן להסיק כביכול את 'שיעור ההיוון הכולל' להכנסות הצפויות ממגורים. מכיוון שהנכס הנדון מהווה פרויקט בהיקף גדול, עם מגבלת סחירות על פי תנאי ההסכם, יש להביא בחשבון מקדמי התאמה הן לסחירות והן לגודל בשיעור משוקלל של 15% - 20% - **כך ששיעור ההיוון הכולל לנכס יהיה בטווח של 3.5% - 3.6%.**

רמת הרגישות של תוצאות השומה לשינויים קטנים בשיעור ההיוון הכולל – גבוהה, וזו הסיבה שלא נעשה בשיטה זו שימוש לקביעת שווי הנכס <u>אלא רק כאינדיקציה בלבד</u>.

נבהיר כי להבנתנו שיעור התשואה המתקבל לפרויקט אמור להיות גבוה משיעור התשואה המקובל למגורים, כאשר הפער משקף את המגבלות העולות מהסכם הזיכיון של דירה להשכיר, לרבות כי חלק מהדירות יושכרו בשכירות מפוקחת, גודל הפרויקט, מגבלות סחירות, פערי מיסוי בין פרטיים לחברות הפועלות בתחום וכיו"ב.

<u>הערה לעניין השימוש בשיעורי הניכיון במודל DCF</u>:

מאחר ושיעורי הניכיון חושבו מתוך שיעור היוון כולל לנכסים מניבים, המגלם בתוכו כי דמי השכירות מתקבלים בפריסה לכל אורך השנה, או לחילופין בהתאם לפריסת תזרים מזומנים צפוי (שנערך לסוף תקופה), כפי שערך רוכש בעת רכישת קרקע למיזמים דומים, לא בוצעה התאמה נוספת לעיתוי קבלת דמי השכירות, קרי תזרים התקבולים מחושב לסוף תקופה ללא התאמות נוספות.

האמור הינו <u>בשונה</u> מהנחיות פרק כ"ח לקווים המנחים "סוגיות ייחודיות בשומות דיור להשכרה לטווח ארוך".

[13] בהתאם לקווים המנחים פרק ט"ו – מחקרים שנערכו בחו"ל מצביעים על פער של כ – 0.1% בין שיעורי התשואה באפיקים נזילים יחסית (כגון דירות מגורים) לבין נכסים בעלי נזילות נמוכה (כגון מסחר).

8.4. שיעור הצמיחה – בהכנסות משכירות ושווי דירות (גרט)

<u>גידול ריאלי בהכנסות משכירות</u> -

באומדן שיעור העלייה השנתי החזוי בדמי השכירות הסתמכנו על מספר מקורות.

מהנתונים שהוצגו בפרק 7 לעיל (מגמות בשוק הדיור), עולה כי נתוני סקר מחירי השכירות הממוצעים מצביעים על שיעור עלייה גבוה יותר של כ- 2.6% לשנים 2009-2017.

מתחילת פרסום הנתונים לגבי שיעור השינוי הראלי בשכירות (בעת בחינת תחלופת שוכרים), קו המגמה מצביע על עלייה בשיעור של 2%; שיעור השינוי הראלי הממוצע בהסתכלות שנתית בטווח 2.25%-2.5%. שינוי זה תואם לשינוי העולה מבחינה של השומות שעורכת חברת דירה להשכיר לפרויקטים המאוכלסים שסקרנו בסעיף 7 לעיל.

בהתאם לתנאי הסכמי השכירות לדירות המושכרות בשוק החופשי שיעור העלייה הריאלי המקסימלי המותר בדמי השכירות הינו עד 5% בתקופת האופציה, לעומת דמי השכירות הנומינליים בתחילת החוזה בתוספת הצמדה. כלומר, שיעור העלייה המקסימלי מגלם שיעור עלייה ריאלי של כ - 1% בשנה. יחד עם זאת, בחידוש חוזה לא קיימת מגבלת מקסימום. בהתאם למידע הקיים במשרדנו לגבי פרויקטים לדיור להשכרה, שיעור תחלופת השוכרים השנתי הינו כ – 20% מסך השוכרים בפרויקט; תואם את הממצאים החודשיים של הלמ"ס לגבי קבוצת השוכרים החדשים (מתחלפים) המהווים כ – 20% מאוכלוסיית השוכרים המחדשים חוזים בחודש (2% מכלל אוכלוסיית השוכרים). פועל יוצא, כי בממוצע פעם בחמש שנים כלל השוכרים מתחלפים.

לאור כל האמור, הבאנו בחשבון **עלייה ריאלית בדמי השכירות בשיעור של 2.0% בשנה**, בהתאם לאופציות השוכר.

<u>גידול ערך ריאלי בשווי הדירות</u> –

מהנתונים שהוצגו בפרק 7 לעיל, עולה כי קו המגמה של מחירי הדירות מצביע על שיעור עלייה שנתי של כ - 3%.

בהתחשב בפחת חלקי (בעיקר התיישנות הבניין), ובהנחה של התמתנות בקצב עליית המחירים, וכן נוכח שיעור העלייה שאמדנו לדמי השכירות, הבאנו בחשבון **עלייה ריאלית בשווי הדירות בשיעור של 2.0% בשנה.**

לאור העיקרון הכלכלי לפיו שווי דירה שווה לערך המהוון של זרם שכר הדירה, ומאחר ואנו עושים שימוש בגישת היוון ההכנסות לאומדן שווי הנכס, ותוך שימוש בשיעורי היוון מנוכים המבוססים על שיעורי התשואה המקובלים כיום במשק, הנחה של שיעור עלייה שונה בין מחירי השכירות למחירי הדיור תהווה למעשה הנחה לציפייה עתידית לשינויים בשיעור הריבית – דבר שאינו מקובל בשימוש בגישת היוון ההכנסות. ככל שקיימת ציפייה כזו בשוק, הרי שהיא כבר מגולמת בשיעורי התשואה אשר שימשו בסיס להשוואה.

9. גורמים ושיקולים באומדן שווי הנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום הפרויקט בשכונת תל גיבורים, צפון מערב העיר חולון.

  השכונה מאופיינת בבנייני מגורים וותיקים לצד בנייני מגורים בבנייה רוויה חדשה.
- שטח החלקות וצורתן.
- בשטח הבנוי, סטנדרט הבנייה ורמת הגמר, תמהיל יחידות הדיור.
- מצב תכנוני – זכויות הבניה המאושרות על פי תכניות בניין עיר בתוקף.
- רישוי – בהתאם להיתרי בניה מאושרים.
- זכויות – חכירה מהוונת לתקופה של 98 שנים ואופציה ל – 98 שנים נוספות.

  הפרויקט הוקם במסגרת מכרז הכולל הוראות להקמת 'מתחם דיור להשכרה לטווח ארוך'.

  תקופת השכירות (הנבה) עתידה להסתיים ביום 27.6.2042 (כ – 17.0 שנים). בתום תקופת ההנבה ימכרו יחידות הדיור בשוק החופשי.
- נתוני השכירות – שיעור התפוסה הכולל בפרויקט הינו 100%. הוצגו בפנינו חלק מהסכמי השכירות, התואמים לנוסח מסמכי המכרז ואישור דירה להשכיר.
- שירותי ניהול ותחזוקה – בנוסף לדמי שכירות, החברה גובה מהשוכרים דמי אחזקה קבועים.

  שירותי התחזוקה בפרויקט ניתנים על ידי חברה חיצונית בתמורה למלוא הגביה של דמי האחזקה מהשוכרים.

  פעילות הניהול מבוצעת על ידי החברה באופן עצמי.

  לאור האמור, מכיוון שחלק מהעלות מגולמת בניהול העצמי של החברה, ערכנו אומדן להכנסות / הוצאות בהתבסס על מידע הקיים במשרדנו לפרויקטים דומים, לפיו סך הגירעון השנתי מניהול ותחזוקה של הפרויקט מוערך בכ – 145,500 ₪.
- מיסוי – לפי סע' 31 לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו – 1975, הכנסות מהשכרת דירות מגורים פטורות ממע"מ.
- נאותות סביבתית – איכות הסביבה - חוות הדעת נערכה תחת ההנחה כי לא קיימים במתחם זיהומי קרקע ו/או ממצאים סביבתיים אחרים העשויים לגרור עלויות מיוחדות.

  עתיקות – חלקה 119 נמצאת בתחום אתר עתיקות. מדובר בנכס בנוי, חוות הדעת נערכה תחת ההנחה כי לא קיימים במתחם הפרויקט ממצאי עתיקות העשויים לגרור עלויות מיוחדות או להביא לכדי פגיעה בשווי הפרויקט.
- נתוני ההשוואה הבאים תוך ביצוע התאמות נדרשות.

10. נתוני השוואה

10.1. עסקאות מכר דירות מגורים

עסקאות מכר של דירות מגורים בסביבה הקרובה – שכונת תל גיבורים, בבניינים חדשים בעלי מאפיינים דומים. המידע לקוח מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים ומידע משלים שאספנו (מידע מתיקי הבניין ומתיקי הבתים המשותפים) – הנתונים כוללים מע"מ:

כתובת	תאריך	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
הדר 2 - בניין בן 16 קומות, 63 יח"ד	4.3.2025	5	11	134		₪ 3,568,000	₪ 26,627
	25.2.2025	3	15	83		₪ 2,570,000	₪ 30,964
	16.12.2024	5	1	175		₪ 5,500,000	₪ 31,429
	11.12.2024	5	6	134		₪ 3,500,000	₪ 26,119
	14.11.2024	5	1	171		₪ 5,500,000	₪ 32,164
	3.11.2024	4	15	110		₪ 3,070,000	₪ 27,909
	31.10.2024	4	15	109		₪ 3,075,000	₪ 28,211
	27.11.2024	4	12	110		₪ 3,000,000	₪ 27,273
	23.9.2024	4	13	110		₪ 3,100,000	₪ 28,182
	22.9.2024	5	14	134		₪ 3,760,000	₪ 28,060
	1.9.2024	4	9	110		₪ 2,900,000	₪ 26,364
	21.8.2024	4	13	109		₪ 3,080,000	₪ 28,257
	19.8.2024	4	8	110		₪ 2,900,000	₪ 26,364
	18.8.2024	4	12	109		₪ 3,095,000	₪ 28,394
	14.8.2024	5	1	134	(1)	₪ 3,310,000	₪ 24,701
	12.8.2024	4	14	109		₪ 3,010,000	₪ 27,615
	24.7.2024	4	11	109		₪ 2,880,000	₪ 26,422
	17.7.2024	4	9	109		₪ 2,920,000	₪ 26,789
	17.7.2024	4	3	109		₪ 2,820,000	₪ 25,872
	3.7.2024	4	3	110		₪ 2,825,000	₪ 25,682
	30.6.2024	4	8	109		₪ 2,900,000	₪ 26,606
	14.2.2024	4	6	110		₪ 2,850,000	₪ 25,909
	7.2.2024	5	8	134		₪ 3,550,000	₪ 26,493
	17.1.2024	4	2	109		₪ 2,770,000	₪ 25,413
	4.1.2024	4	1	109		₪ 2,770,000	₪ 25,413
	4.1.2024	4	1	110		₪ 2,770,000	₪ 25,182
	13.12.2023	4	4	110		₪ 2,800,000	₪ 25,455
	13.12.2023	5	2	134		₪ 3,310,000	₪ 24,701
	28.11.2023	4	קרקע	109		₪ 2,770,000	₪ 25,413

כתובת	תאריך	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
הדר 2 - בניין בן 16 קומות, 63 יח"ד	20.11.2023	5	1	135		₪ 3,980,000	₪ 29,481
	11.9.2023	3	13	83		₪ 2,400,000	₪ 28,916
	11.9.2023	3	14	83		₪ 2,485,000	₪ 29,940
	7.9.2023	4	5	109		₪ 2,710,000	₪ 24,862
	4.9.2023	5	3	134		₪ 3,400,000	₪ 25,373
	20.8.2023	3	5	83		₪ 2,200,000	₪ 26,506
	20.8.2023	5	4	134		₪ 3,287,000	₪ 24,530
	17.8.2023	3	8	83		₪ 2,250,000	₪ 27,108
	17.8.2023	4	10	110		₪ 2,850,000	₪ 25,909
	16.8.2023	4	6	110		₪ 2,910,000	₪ 26,455
	14.8.2023	4	5	110		₪ 2,780,000	₪ 25,273
	13.8.2023	3	2	83		₪ 2,140,000	₪ 25,783
	13.8.2023	3	6	83		₪ 2,220,000	₪ 26,747
	13.8.2023	4	7	110	(1)	₪ 2,875,000	₪ 26,136
	7.8.2023	4	2	110		₪ 2,725,000	₪ 24,773
	6.8.2023	3	12	83		₪ 2,400,000	₪ 28,916
	3.8.2023	3	9	83		₪ 2,330,000	₪ 28,072
	3.8.2023	3	10	83		₪ 2,330,000	₪ 28,072
	3.8.2023	3	7	83		₪ 2,180,000	₪ 26,265
	3.8.2023	4	7	109		₪ 2,830,000	₪ 25,963
	2.8.2023	3	11	83		₪ 2,425,000	₪ 29,217
	2.8.2023	3	3	83		₪ 2,240,000	₪ 26,988
	27.7.2023	3	4	83		₪ 2,250,000	₪ 27,108
	25.7.2023	3	1	83		₪ 2,130,000	₪ 25,663
	20.7.2023	4	14	110		₪ 2,945,000	₪ 26,773
	19.7.2023	4	11	110		₪ 2,950,000	₪ 26,818
	19.7.2023	4	10	109		₪ 2,790,000	₪ 25,596

(1) לא אותרו שטחי המרפסות.

כתובת	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
האצל 28 - 20	26.3.2025	3	7	77	79	₪ 2,611,809	₪ 32,977
	26.3.2025	4	7	81	92	₪ 2,817,309	₪ 30,700
	15.7.2024	3	1	75	64	₪ 2,420,522	₪ 37,821
	19.6.2024	3	7	78	93	₪ 2,731,833	₪ 29,375
	10.4.2024	3	7	77	81	₪ 2,662,522	₪ 32,871
	31.3.2024	3	7	78	38	₪ 2,577,265	₪ 67,823
	20.2.2024	3	1	74	64	₪ 2,381,288	₪ 37,208
	23.8.2023	4	6	84	10	₪ 2,192,287	₪ 26,099
	20.8.2023	4	7	78	93	₪ 2,986,287	₪ 38,286
	31.7.2023	4	6	87	8	₪ 2,166,287	₪ 24,900
	29.6.2023	4	5	84	10	₪ 2,106,287	₪ 25,075
	25.6.2023	4	5	85	10	₪ 2,236,287	₪ 26,309
	13.6.2023	4	6	81	12	₪ 2,136,287	₪ 26,374
	12.6.2023	4	6	86	9	₪ 2,156,287	₪ 25,073
	7.6.2023	4	6	86	9	₪ 2,206,287	₪ 25,655

הערה – מדובר בפרויקט תמ"א 38 לחיזוק בנין קיים ותוספת בניה.

10.2. נתוני השוואה לדמי שכירות - דירות מגורים

הנכס מהווה פרויקט דיור להשכרה, נתוני ההשוואה הטובים ביותר הינם מתוך הנכס עצמו.

להלן נתוני שכירות עדכניים בדירות בהם התחלף שוכר במהלך השנה החולפת:

- דירות 3 חדרים בשטח ממוצע של כ - 75 מ״ר בתוספת מרפסת שמש בשטח של 13 מ״ר, הושכרו בדמי שכירות ממוצעים של כ- **6,470** ₪; דמי השכירות הממוצעים עבור דירה זו לדירות שלא התחלפו הינם 6,370 ₪.
- דירות 5 חדרים בשטח ממוצע של כ - 120 מ״ר בתוספת מרפסת שמש בשטח של 13 מ״ר, הושכרו בדמי שכירות ממוצעים של כ- **7,400** ₪ (בקומות נמוכות); דמי השכירות הממוצעים עבור דירה זו לדירות שלא התחלפו הינם 7,580 ₪.

10.3. נתוני השוואה לצורך קביעת שיעורי היוון / ניכיון

בחנו עסקאות רכישה של קרקעות למיזמים דומים משנים 2021-2025 (המידע לקוח מתוך פרסומי החברות הציבוריות באתר מאיה, מידע מאתר החברה הממשלתית 'דירה להשכיר' ומידע משלים שאספנו).

<u>הבהרה</u> - ניתוח העסקאות נערך בהתאם להנחות התזרים (צמיחה, תחזוקה וכיוצ"ב) המפורטות לעיל ולהלן בפרק 10.

כמו כן, שיעור התשואה המנותח על ידנו מבטא את שיעור התשואה הפנימי המשוקלל לפרויקט (Blended IRR) המתקבל מתזרים אשר כולל שלוש תקופות שונות במיזם: תקופת ההקמה; תקופת ההנבה; ערך נוכחי של הגרט.

<u>פירוט העסקאות</u>:

מספר מכרז	תאריך	כתובת	מספר יח"ד	זוכה	מחיר זכיה - קרקע	עלויות פיתוח	מחיר קרקע ליח"ד (1)	שיעור תשואה
347/2023	28.4.2025	חצבים, ראשון לציון	136	מגדלי מירב (1990) בע"מ	₪ 19,336,000	₪ 35,128,000	₪ 400,471	7.47%
273/2024	26.3.2025	שדה דב	390	א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ	₪ 181,818,013	₪ 66,048,065	₪ 459,677	8.07%
282/2024	26.3.2025	שדה דב	323	יוניון ליב בע"מ	₪ 185,555,559	₪ 55,236,182	₪ 642,577	7.75%
276/2024	19.2.2025	שדה דב	542	פרשקובסקי מניבים בע"מ	₪ 350,111,117	₪ 75,642,497	₪ 646,467	7.55%
284/2024	19.2.2025	שדה דב	424		₪ 191,111,117	₪ 56,257,896	₪ 471,130	7.81%
350/2022	16.7.2024	בני עייש (2)	106	מבנים ונתיבים בע"מ	₪ 7,469,150	₪ 43,264,522	₪ 478,620	6.59%
53/2023	20.12.2023	גני אז"ר (205), רמת גן	195	פרשקובסקי	₪ 51,851,852	₪ 23,048,797	₪ 358,721	6.76%
261/2023	11.9.2023	גני אז"ר (204 ו - 209), רמת גן	279	רמי שבירו	₪ 53,926,265	₪ 34,193,784	₪ 254,552	7.03%
53/2023	27.4.2023	גליל ים, הרצליה	147	קבוצת עזריאלי	₪ 85,099,555	₪ 19,328,407	₪ 648,680	6.70%
261/2022	22.2.2023	מתחם E, ראש העין	243	רייסדור	₪ 18,800,000	₪ 57,599,758	₪ 314,402	7.27%
180/2022	18.1.2023	פארק לכיש, אשדוד	106	רמי שבירו	₪ 32,556,559	₪ 21,222,710	₪ 507,352	5.19%
259/2022	29.12.2022	שקמים, באר יעקב	256	אשטרום	₪ 111,000,000	₪ 44,471,772	₪ 607,312	5.16%
165/2022	20.12.2022	תל השומר, רמת גן	209	אקרו	₪ 175,180,555	₪ 28,802,043	₪ 962,343	5.39%
411/2021	13.6.2022	פארק איילון, אור יהודה	250	עץ השקד	₪ 318,888,555	₪ 22,723,691	₪ 1,261,221	4.99%
255/2021	23.5.2022	צומת פת, ירושלים	296	אזורים ליווינג	₪ 290,000,000	₪ 25,500,166	₪ 987,798	4.91%

(1) בנטרול שווי לשטחי מסחר ככל שקיימים בפרויקטים.

(2) שיעור התשואה מחושב בנטרול דירות למכירה לפי שווי קרקע שוק חופשי.

- בהתאם לדיווח באתר מאיה מתאריך 12.2.2023 של חברת צ.מ.ח המרמן מכרה את זכויותיה בפרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח בכרמיאל לחברת רנט איט – ריט מגורים בע"מ, בתמורה ל – 134,700,000 ₪. הפרויקט כולל 100 יח"ד להשכרה לתקופה של 15 שנים, מתוכן 25% בשכירות מפוקחת וכ – 750 מ"ר שטחי מסחר.

בתאריך 8.9.2023 דיווחה חברת רנט איט (הרוכשת) על השלמה של הנפקת אגרות חוב למימון הרכישה בהיקף כולל של 100,000,000 ₪. במסגרת תשקיף להנפקה צורפה חוות דעת מקיפה לנכס ממנה עולה כי הנכס הוערך בגבולות 155,391,000 ₪; תזרימי המזומנים הצפויים בפרויקט הוונו בשיעור ניכיון של 4.25% להכנסות משכירות מפוקחת ו – 4.75% להכנסות משכירות שוק חופשי, וכן הובאה בחשבון צמיחה בשיעור

של 1%.

- בהתאם לדיווח באתר מאיה מתאריך 3.12.2024 של קרן הריט אזורים ליווינג מכרה החברה חלקים זכויותיה (49%) בפרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח בשלבי הקמה בצומת פת בירושלים למגדל חברה לביטוח, בתמורה ל – 137,000,000 ₪ (כולל מע"מ) בתוספת חלק יחסי בהשקעות בסך 3,675,000 ₪. הפרויקט כולל 296 יח"ד להשכרה (החברה פועל להגדלת הצפיפות במסגרת הקלות שבס) לתקופה של 20 שנים, מתוכן 25% בשכירות מפוקחת וכ – 2,420 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה ו – 500 מ"ר שטחים למבני ציבור.

העסקה משקפת שווי לפרויקט בשלמות של כ – 287,000,000 ₪.

מהדוח השנתי של החברה למועד 31.12.2023 עולה כי השווי ההוגן לפרויקט במצבו הוערך בגבולות 318,400,000 ₪; תזרימי המזומנים הצפויים בפרויקט הוונו בשיעור ניכיון משוקלל של 5.1%, וכן הובאה בחשבון צמיחה בשיעור של 2.5% בתקופת ההקמה ו – 1% בתקופת ההנבה. בנוסף, הובא בחשבון מרווח יזמי בשיעור של 15%.

11. תחשיב

אומדן שווי הפרויקט כבנוי יערך בגישת היוון תזרים המזומנים התפעולי הצפוי מהשכרת דירות המגורים בתקופת השכירות, בתוספת ערך הגרט של הדירות דחוי לתום תקופת השכירות.

11.1.1. אומדן שווי ערך הגרט של דירות המגורים

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

הפרויקט כולל שני סוגי בניינים – בניין בן 5 קומות הכולל 17 יח"ד; בניין בן 10 קומות הכולל 34 יח"ד.

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

סוג דירה	שטח ממוצע במ"ר	שווי למ"ר פלדלת
דירת 3 חד'	75-77	₪ 28,500
דירת 4 חד'	97	₪ 26,250
דירת 5 חד'	120	₪ 25,900
דירת 6 חד'	152	₪ 25,150

(1) השווי מגלם מרפסות, מקום חניה מוצמד ומחסן לחלק מהדירות.

(2) בוצעו התאמות לדירות מיוחדות.

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

<u>חלקה 119</u>

סוג דירה	קומות	מס' יח"ד	שטח פלדלת ליח"ד	שטח מרפסת/גינה ממוצע במ"ר	שווי ממוצע לדירה	סה"כ שווי (כולל מע"מ)
דירת 3 חד'	1-4	7	77	12	₪ 2,230,000	₪ 15,610,000
דירת גן 5 חד'	קרקע	1	121	143	₪ 3,960,000	₪ 3,960,000
דירת 5 חד'	1-4	7	120	13	₪ 3,120,000	₪ 21,840,000
דירת 6 חד'	4	1	152	51	₪ 4,410,000	₪ 4,410,000
דירת פנט' 6 חד'	5	1	164	229	₪ 5,290,000	₪ 5,290,000
סה"כ לבניין		**17**	**1,810**	**598**		**₪ 51,110,000**

חלקה 120

סוג דירה	קומות	מס' יח"ד	שטח פלדלת ליח"ד במ"ר	שטח מרפסת/גינה ממוצע במ"ר	שווי ממוצע לדירה	סה"כ שווי (כולל מע"מ)
דירת 3 חד'	1-8	8	75	13	₪ 2,240,000	₪ 17,920,000
דירת 4 חד'	1-8	16	104	13	₪ 2,800,000	₪ 44,800,000
דירת 4 חד'	1-8	8	97	13	₪ 2,650,000	₪ 21,200,000
דירת פנט' 4 חד'	9	1	118	108	₪ 3,970,000	₪ 3,970,000
דירת פנט' 4 חד'	9	1	105	68	₪ 3,590,000	₪ 3,590,000
סה"כ לבניין		**34**	**3,257**	**578**		**₪ 91,480,000**

סיכום אומדן שווי הדירות:

חלקה	שווי
119	₪ 51,110,000
120	₪ 91,480,000
סה"כ	**₪ 142,590,000**

11.2. ערך נוכחי של תזרים המזומנים

כאמור, הנכס הנדון מהווה פרויקט מגורים להשכרה לטווח ארוך, למשך תקופה של 20 שנה. בתום תקופת השכירות תהיה רשאית החברה למכור את הדירות בפרויקט, כולן או חלקן, בשוק החופשי.

עקרונות התחשיב

- תזרים לתקופת שכירות כ – 17.0 שנים עד לתאריך 27.6.2042 (תקופת ההנבה משכירות). בתום התקופה ניתן למכור את הדירות בשוק החופשי.
- שיעורי תפוסה בשנה טיפוסית - שכירות שוק חופשי מגורים – 98% ; שכירות מפוקחת – 99.5%. שיעורי התפוסה בהתאם למידע שנצבר במשרדנו מליווי פרויקטים מאוכלסים דומים, מביא בחשבון את שיעור התחלופה השנתי הממוצע ותקופת האכלוס הממוצעת המחודשת.
- עלויות ניהול של הפרויקט – תקציב פעילות הניהול בהתאם לאומדן שערכנו – 440,900 ₪ לשנה לא כולל מע"מ.

סך הכנסות מדמי ניהול לשנה טיפוסית (לפי שיעורי התפוסה הצפויים) ולפי – 4.5 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ לדירות בשכירות מפוקחת ו – 4.9 ₪ למ"ר לדירות בשכירות חופשית – כ – 295,300 ₪.

- קרן שדרוג ושיפוץ – הפרשה שנתית לפרויקט בשלמות לפי כ - 149,175 ₪ כולל מע"מ. משקף פריסה של עלות שיפוץ יח"ד וסביבתה (פעם ב – 10 שנים), החל מהשנה השישית

להנבה – 25,000 ₪ ליח״ד בתוספת מע״מ.

- שיעור עלייה שנתי ראלי בשכ״ד: מגורים – 2%. דמי השכירות בדירות המפוקחות יעודכנו אחת ל – 3 שנים בהתאם לשומה עדכנית שתערך על ידי חברת דירה להשכיר; דמי השכירות בדירות בשכירות שוק יעודכנו בתקופת האופציה (לאחר 5 שנים) עד למקסימום של 5% - בחידוש חוזה לא קיימת מגבלת מקסימום. בהתאם למידע הקיים במשרדנו לגבי פרויקטים לדיור להשכרה, שיעור תחלופת השוכרים השנתי הינו כ – 20% מסך השוכרים בפרויקט. פועל יוצא, כי בממוצע פעם בחמש שנים כלל השוכרים מתחלפים. לאור האמור, בשכירות שוק חופשי הובא בחשבון שיעור עלייה משוקלל המבטא את התחלופה כאמור.
- שיעור עלייה בשווי הדירות – הונח שיעור עלייה ריאלי של 2% לשנה המביא בחשבון כי הפרויקט ממוקם בסביבה עירונית מתפתחת ובנגישות לצירי תחבורה ראשיים וכן פחת מסוים (התיישנות הבניין) לאורך השנים.
- ערך גרט – ערך נוכחי של שווי דירות המגורים כמפורט לעיל (סע׳ 11.1) דחוי לתום תקופת השכירות בשיעור ניכיון לערך הגרט. לצרכי התחשיב הונח כי ניתן יהיה להתחיל בשיווק הדירות שנה לפני תום התקופה והתקשרות מחייבת כחצי שנה לפני תום התקופה (בהתאם לתנאי החוזה) ודירות ימכרו בתקופה של שנה.
- עלויות שיווק/משפטיות במכר הדירות – 1.75% בתוספת מע״מ.
- שיעורי ניכיון – תקופת ההנבה – 6%; שיעור ניכיון לגרט – 5%.



תחשיב – תקופת ההנבה:

שנה	הכנסות			הוצאות		תזרים שנתי
	שכירות חופשית	שכירות מפוקחת	דמי אחזקה	עלות אחזקה וניהול	קרן שיפוץ ושדרוג	
0	₪ 3,350,059	₪ 792,390	₪ 292,830	-₪ 437,186		₪ 3,998,093
1	₪ 3,363,460	₪ 847,957	₪ 295,290	-₪ 440,859		₪ 4,065,848
2	₪ 3,390,528	₪ 847,957	₪ 295,290	-₪ 440,859		₪ 4,092,916
3	₪ 3,431,538	₪ 847,957	₪ 295,290	-₪ 440,859	-₪ 149,175	₪ 3,984,751
4	₪ 3,486,769	₪ 899,859	₪ 295,290	-₪ 440,859	-₪ 149,175	₪ 4,091,883
5	₪ 3,556,504	₪ 899,859	₪ 295,290	-₪ 440,859	-₪ 149,175	₪ 4,161,619
6	₪ 3,627,634	₪ 899,859	₪ 295,290	-₪ 440,859	-₪ 149,175	₪ 4,232,749
7	₪ 3,700,187	₪ 899,859	₪ 295,290	-₪ 440,859	-₪ 149,175	₪ 4,305,302
8	₪ 3,774,191	₪ 974,036	₪ 295,290	-₪ 440,859	-₪ 149,175	₪ 4,453,483
9	₪ 3,849,674	₪ 974,036	₪ 295,290	-₪ 440,859	-₪ 149,175	₪ 4,528,966
10	₪ 3,926,668	₪ 974,036	₪ 295,290	-₪ 440,859	-₪ 149,175	₪ 4,605,960
11	₪ 4,005,201	₪ 1,033,655	₪ 295,290	-₪ 440,859	-₪ 149,175	₪ 4,744,112
12	₪ 4,085,305	₪ 1,033,655	₪ 295,290	-₪ 440,859	-₪ 149,175	₪ 4,824,216
13	₪ 4,167,011	₪ 1,033,655	₪ 295,290	-₪ 440,859	-₪ 149,175	₪ 4,905,922
14	₪ 4,250,352	₪ 1,096,923	₪ 295,290	-₪ 440,859	-₪ 149,175	₪ 5,052,530
15	₪ 4,335,359	₪ 1,096,923	₪ 295,290	-₪ 440,859	-₪ 149,175	₪ 5,137,537
16	₪ 4,422,066	₪ 1,096,923	₪ 295,290	-₪ 440,859	-₪ 149,175	₪ 5,224,244
ערך נוכחי נקי של תזרים ההכנסות בתקופת השכירות (NPV)					**6.00%**	**₪ 45,964,558**

שווי הגרט וסיכום שווי מרכיב המגורים בפרויקט כבנוי:

סה"כ שווי הדירות כסחירות	₪ 142,590,000
שיעור גידול ריאלי משוקלל לשווי הדירות	1.40
ניכוי עלויות שיווק ומשפטיות (1.75% בתוספת מע"מ)	-2.05%
הכנסות ממכר דירות	**₪ 195,540,106**
דחייה לתום תקופת ההנבה בתוספת תקופת שיווק	0.42
סה"כ שווי הדירות לאחר דחייה	**₪ 82,281,531**
בתוספת ערך נוכחי נקי (NPV)	**₪ 45,964,558**
סה"כ שווי הפרויקט, במעוגל	**₪ 128,200,000**

אומדן שווי הנכס כבנוי משקף שיעור תשואה[14] (בנטרול שכ"ד מפוקח) של כ- **3.5%**. שיעור זה תואם בטווח של 'שיעור ההיוון הכוללי' הראוי לפרויקט כפי שהוערך על ידנו על בסיס ניתוח תשואות למגורים בהתאמות הנדרשות לסחירות (מגבלה חוזית, גודל וסוגיות מיסוי), ראו סע' 8.3.

[14] תחשיב מנה אלגברית: מונה - שכירות ממוצעת בשנה הראשונה לתזרים בנטרול דמי שכירות מפקוחים ובהנחה של תפוסה מלאה ; מכנה – שווי מרכיב המגורים בפרויקט שהתקבל בתחשיב אומדן השווי.

<u>רגישות</u>

להלן בדיקת רגישות להשפעה של שינוי בשיעורי ההיוון ושיעור גידול ריאלי של שווי הדירות על שווי הנכס -

	שיעור עלייה ראלי בשווי הדירות					
שינוי בשיעור הניכיון	שיעור ניכיון	1.50%	1.75%	2.00%	2.25%	2.50%
	6.25%	₪ 116,300,000	₪ 120,100,000	₪ 124,000,000	₪ 127,900,000	₪ 131,900,000
	6.00%	₪ 120,300,000	₪ 124,200,000	**₪ 128,200,000**	₪ 132,300,000	₪ 136,500,000
	5.75%	₪ 124,400,000	₪ 128,500,000	₪ 132,700,000	₪ 136,900,000	₪ 141,300,000
	5.50%	₪ 128,700,000	₪ 132,900,000	₪ 137,300,000	₪ 141,700,000	₪ 146,300,000

להלן בדיקת רגישות להשפעה של שינוי בשיעור ההיוון ושיעור גידול ריאלי של שווי הדירות על שיעור התשואה המגולם בשווי הנכס –

	שיעור עלייה ראלי בשווי הדירות					
שינוי בשיעור הניכיון	שיעור ניכיון	1.50%	1.75%	2.00%	2.25%	2.50%
	6.25%	3.85%	3.73%	3.62%	3.52%	3.42%
	6.00%	3.72%	3.61%	**3.50%**	3.40%	3.30%
	5.75%	3.60%	3.49%	3.39%	3.29%	3.19%
	5.50%	3.48%	3.37%	3.27%	3.18%	3.08%

12. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי הנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', **בגבולות 128,200,000 ₪.**

<u>הערות</u>:

א. השווי כולל מע"מ - על פי חוק מס ערך מוסף, תשל"ו – 1975, סעיף 31, עסקאות השכרה למגורים לתקופה שאינה עולה על 25 שנים הינה עסקה פטורה ממס, וכן מכירת הדירות בתום תקופת ההשכרה תהא פטורה ממע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.6.2025.

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

13. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך בשלוש השנים האחרונות על ידנו וע"י פז כלכלה, כדלקמן:

מועד קובע	מטרת השומה	סה"כ שווי
30.6.2024	דוחות כספיים	127,500,000 ₪
31.12.2023	דוחות כספיים	122,700,000 ₪
31.12.2022	דוחות כספיים	119,000,000 ₪
30.9.2022	דוחות כספיים	123,100,000 ₪

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.6.2025 בשווי כולל של 127,500,000 ₪.

ג. שינויים ביחס להערכת שווי קודמת – קיצור תקופת ההנבה; שינוי בהנחות לגבי שיעור הניכיון; עלייה בדמי השכירות.

14. הצהרות

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

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

בכבוד רב,

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

דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רשיון מס' 1746

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

21.7.2025

מספרנו: 3179

לכבוד,
מגוריט ישראל בע"מ

אומדן שווי למועד הקובע 30.6.2025

התבקשנו לבחון את שווי הנכס המפורט להלן, למועד הקובע 30.6.2025, בהמשך לשומת השערוך מספר 2944 שנערכה על ידנו למועד הקבוע 30.9.2024 ולמכתב עדכון שנערך על ידנו 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 פרויקט חיזוק, שיפוץ ושימור של בניין מגורים ומסחר קיים, הכולל 65 יח"ד.

על מנת לאמוד את שווי זכויות החברה בשלב זה, בחנו את שווי הנכס כגמור בניכוי רווח יזמי חלקי ויתרת עלויות ההקמה. שווי הדירות כבנויות נערך בגישת ההשוואה, מנתוני מכר לדירות בעלי מאפיינים דומים תוך ביצוע התאמות נדרשות. בשלב שני השתמשנו בעקרונות גישת העלות וביצענו חילוץ לשווי במצבו.

בהתאם לדו"ח מעקב מס' 16 לפרויקט לחודש דצמבר 2024 ומידע משלים שנמסר על ידי החברה, הקמת הפרויקט הושלמה. התקבלה תעודת גמר לפרויקט בתאריך 5.6.2025.

מבדיקת נתוני ההשוואה שערכנו, אין אינדיקציה לשינוי מהותי בשווי הגרט.

לאור האמור, לאחר קיזוז מלוא הרווח היזמי ויתרת ההשקעות לפרויקט, שווי זכויות החברה בפרויקט הינו בגבולות **144,440,000** ₪ 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 יזכירוביץ'
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אודי 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 פדידה
שמאי מקרקעין
שיר פרימר
כלכלנית (B.A)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מור דיין
כלכלנית (B.A)
ענב גרוס
כלכלנית (B.A)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מאור בן משה
כלכלן (B.A)
עמית סולימן
כלכלן (B.A)

17 ביולי 2025
מספרנו: 40699.16/30.593

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

ג.א.נ.,

עדכון לגבי הערכות שווי נכסים חברת מגוריט – ליום 30.6.2025

1. עפ"י בקשת חב' מגוריט ישראל בע"מ (להלן: **"מגוריט"**), הערכנו את שווים של נכסי החברה (בהתאם לנספח א').

2. התבקשנו על ידי מר עוז אהוד – סמנכ"ל הכספים בחב' מגוריט לבחון את שווים של הנכסים ליום 30.6.2025.

3. כפי שנמסר לנו על ידי מר עוז אהוד, במהלך התקופה שחלפה מהמועד הקובע להערכת השווי לא חלו שינויים מהותיים במצבם הפיזי, המשפטי והתכנוני של הנכסים.

4. מעבר לאמור, לא מצאנו אינדיקציות לשינויים מהותיים בנכסים המחייבים הערכה מחודשת ביחס למועד הקובע האמור.

5. לפיכך, הערכת השווי של הנכסים הנדונים למועד הקובע כמפורט בנספח א' תקפה גם ליום 30.6.2025.

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 הנכסים המפורטים בנספח א', כולם או חלקם, לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה.

בכבוד רב,

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

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

נספח א' – רשימת הנכסים

מס"ד	מיקום הנכס	הפרויקט	מועד קובע
1	הרצליה	"הרצליה הירוקה"	31/12/2024
2	תל אביב - יפו	"קהילת לודג' 62 ו- 64"	31/12/2024

ירון ספקטור
שמאות מקרקעין בע"מ

15 ביולי 2025

מספרנו: 32932.7L3

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 **30/06/2025** 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

23.7.2025

מספרנו: 3395.1-Q2

לכבוד,

מגוריט ישראל בע"מ

אומדן שווי למועד הקובע 30.6.2025

התבקשנו על ידכם לבחון את שווי הנכסים המפורטים להלן, למועד הקובע 30.6.2025, בהמשך לשומות השערוך שנערכו על ידנו למועדים הקובעים 30.9.2024, 31.12.2024 ו – 31.3.2025:

<u>מקבץ דיור</u>

- 20 דירות מגורים בפרויקט "בית וגן רזידנס", ברח' משה זילברג 28, בית וגן, ירושלים.
- 25 דירות מגורים בפרויקט "אונו פריים", ברח' הרוגי מלכות בבל, מרכז העיר, קריית אונו.
- 117 דירות מגורים בפרויקט מגורים, בשדרות ירושלים 131-129, תל אביב יפו.
- 30 דירות מגורים בפרויקט "UNIK LIFE", ברח' יהודה הלוי פינת צבי ישי, יהוד.
- 84 דירות מגורים בפרויקט "אלקטרה מול הנוף", ברח' משה דיין 2, רמלה.
- 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.
- 34 דירות מגורים בפרויקט "מידטאון" , ברח' דרך בגין 144, תל אביב.
- 20 דירות מגורים בפרויקט תמ"א 38 – חיזוק ותוספת בניה, ברח' אצ"ל 18, חולון.
- 85 דירות מגורים בפרויקט "OZ BLEND", בפינת הרחובות אמסטרדם ודגניה, פתח תקווה.
- 40 דירות מגורים בפרויקט מגורים, ברח' יפו 59, ירושלים.
- 61 דירות מגורים בפרויקט "ARNONA PLACE", ברח' פרופ' צבי נוימן 2,4,6, ירושלים.
- 133 דירות מגורים בפרויקט "UPPER HOUSE", ברח' וינגייט 1, תל אביב.
- 20 דירות מגורים בפרויקט תמ"א 38 – הריסה ובניה, ברח' יסוד המעלה 15, הוד השרון.

אומדן השווי למקבץ דיור נערך בגישת ההשוואה;

מבדיקת נתוני ההשוואה שערכנו עולה כי נכון למועד הקובע 30.6.2025, 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 * רשיון מס' 1746

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין