תאריך: 11 נובמבר 2025

מזהה: AVR1730-mwe.18

לכבוד

מ.ו. השקעות בע"מ

ג.א.נ,

<u>שומת מקרקעין מקיפה</u>

מגרשים בייעוד מגורים, תעסוקה ומסחר

חלק ממגרש 105 + חלק ממגרש 301B ע"פ תב"ע 506-0303826

חלק מחלקה 212 בגוש 6233

דרום תל השומר, רמת גן

ספטמבר 2025

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

תאריך: 11 נובמבר 2025
מזהה: AVR1730-mwe.18

לכבוד
מ.ו. השקעות בע"מ
ג.א.נ,

<u>שומת מקרקעין מקיפה</u>

מגרשים בייעוד מגורים, תעסוקה ומסחר

חלק ממגרש 105 + חלק ממגרש 301B ע"פ תב"ע 506-0303826

חלק מחלקה 212 בגוש 6233

דרום תל השומר, רמת גן

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

התבקשתי על ידי ד"ר גיא וינברג, עו"ד, בשם חברת מ.ו. השקעות בע"מ, בעלי זכויות בנכס הנדון[1], להעריך את שווי זכויות הבעלות בנכס (להלן: "**הבעלים**" ו/או "**מזמין חוות הדעת**"), המהווה מגרש בייעוד מגורים ומגרש בייעוד תעסוקה ומסחר ע"פ תוכנית מאושרת מספר 506-0303826 לדרום תל השומר בגבולות העיר רמת גן. הכול כמפורט להלן:

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

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

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

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

[1] ע"פ דיווח מזמין השומה, בהתאם לשינוי מבני בקבוצת וינברג, החברה מחזיקה במלוא הזכויות בנכס הנדון, אע"פ שטרם הסתיים הרישום. ראה הרחבה בגוף השומה.

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

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

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

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

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

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

לא קיימות התניות לגבי שכר הטרחה עבור חוות דעת זו.

קיבלתי כתב שיפוי מחברת מ.ו השקעות בע"מ מיום 10.11.2025 לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל סוג שהוא.

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

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

שם המומחה : איל רהב.

מקצוע : כלכלן ושמאי מקרקעין.

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

רישיון מס' : 1890

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

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

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

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

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

2. <u>הסכמות והצהרות</u>

- הנני נותן בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תיכלל במסגרת הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שמסתיימת ביום 30.09.2025. כמו כן הנני נותן בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.
- הנני מצהיר כי חוות הדעת נעשתה לפי מיטב הבנתי וידיעותיי המקצועיות וכי אין לי עניין אישי בנכס שבנדון ו/או בבעליו.

3. <u>המועד הקובע</u>

המועד הקובע לשומה הוא 30.09.2025.

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

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

ביקור בסביבת הנכס נערך ביום 07.11.2025 ע"י החת"מ, איל רהב, שמאי מקרקעין.

הנכס מהווה מגרש ריק והסיור בוצע באופן עצמאי.

5. <u>פרטי זיהוי הנכס</u>

הנכס מהווה חלק מחלקה 212 בגוש 6233, חלק מ-2 מגרשים לא מבונים - מגרש 105 בייעוד מגורים ומגרש 301B בייעוד מסחר ותעסוקה. המגרשים הינם מגרשי תמורה ע"פ תוכנית 506-0303826.

להלן ריכוז פרטי זיהוי הנכס הנישום:

גוש:	6233		
חלק מחלקה:	212		
שטח חלקה רשום בשלמות:	18,039 מ"ר		
חלק ממגרשים:	105	ו	301B
שטח מגרשים בשלמות:	3,037 מ"ר	ו	5,298 מ"ר
תיאור הנכס:	שני מגרשים לא מבונים, המוקצים, בין היתר, למזמין חוות הדעת, כחלק מתוכנית בניין עיר מאושרת שמספרה 506-0303826.		
כתובת:	דרום תל השומר בצמוד למתחם בית החולים ולבסיס הצבאי תל השומר, מצפון לכביש 461.		

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

6. תמונות סביבת הנכס



עקב מגבלת גישה והיעדר סימון מדויק של תחום המגרש בגבולות החלקות, הצילום מבטא את מיקום הנכס הנדון במרקם הכללי.

תמונות מסביבת הנכס



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

7. <u>תיאור הסביבה</u>

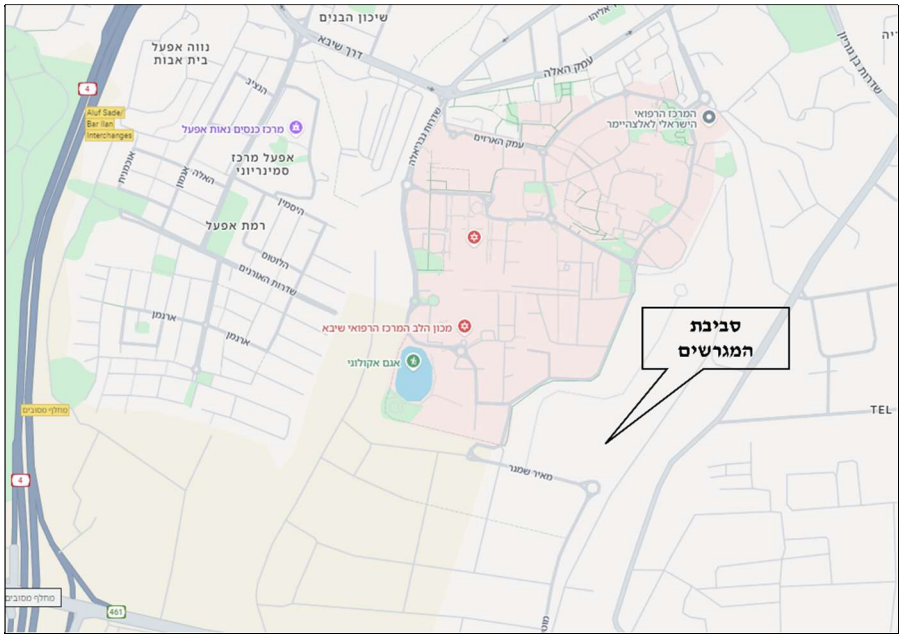
נשוא השומה מהווה מתחם קרקע המהווה חלק מתוכנית בניין עיר מספר 506-0303826 הכוללת מגרשים בייעוד מגורים, מסחר, תעסוקה, מבנ"צ ועוד.

מיקום המגרשים באזור מפותח חלקית מדרום לבית החולים תל השומר, בגבולה הדרומי-מזרחי של העיר רמת גן. לצד ובין המגרשים דרך מוצעת, שצ"פ ומבנ"צ. המגרשים ריקים מבנייה.

העיר רמת גן היא אחת מהערים המרכזיות במחוז תל אביב. היא גובלת בערים תל אביב-יפו, קריית אונו, גבעתיים, גבעת שמואל ובני ברק. בשטחה נמצאים בין היתר אצטדיון רמת גן, הספארי, אוניברסיטת בר אילן, מרכז רפואי שיבא (תל השומר) ומתחם בורסת היהלומים. שטח השיפוט של רמת גן הוא 13,229 דונם. היא הוקמה ב-1921 כמושבה חקלאית, הוכרה כמועצה מקומית ב-1926 והוכרזה כעיר בשנת 1950. העיר חברה בארגון פורום ה-15 (פורום הערים העצמאיות), פורום הערים אשר אינן מקבלות מענקי פיתוח מהמדינה.

לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, נכון לדצמבר 2024, מתגוררים ברמת גן כ-176 א' תושבים. העיר מדורגת 8 מתוך 10, בדירוג החברתי-כלכלי-אשכול, נכון לשנת 2021.

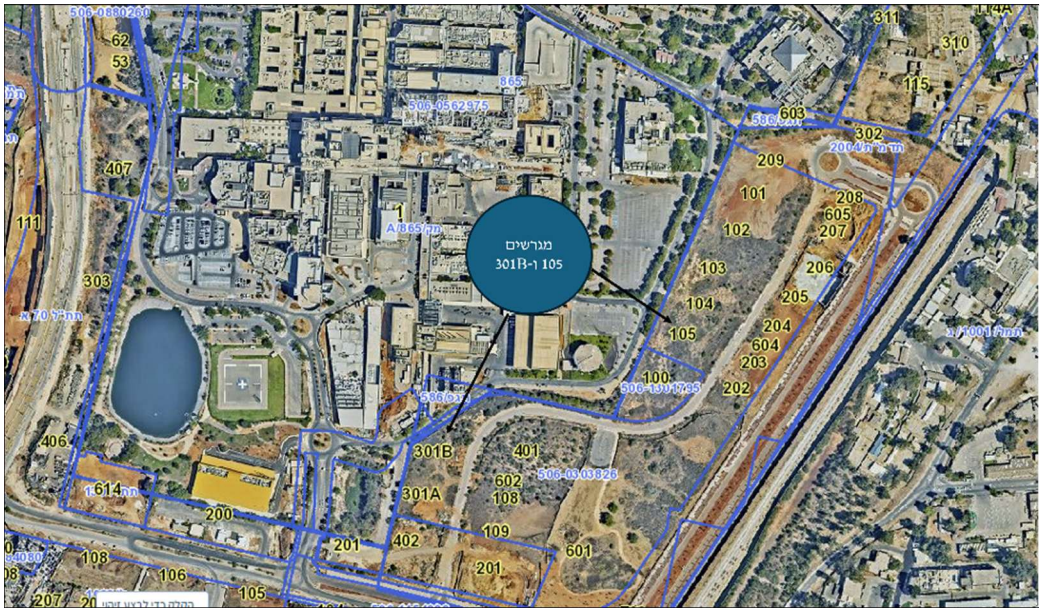
<u>מפת סביבת המגרשים:</u>



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

<u>תצ"א חלקת הנכס הנישום מתוך אתר הפורטל הגיאוגרפי של עיריית רמת גן :</u>



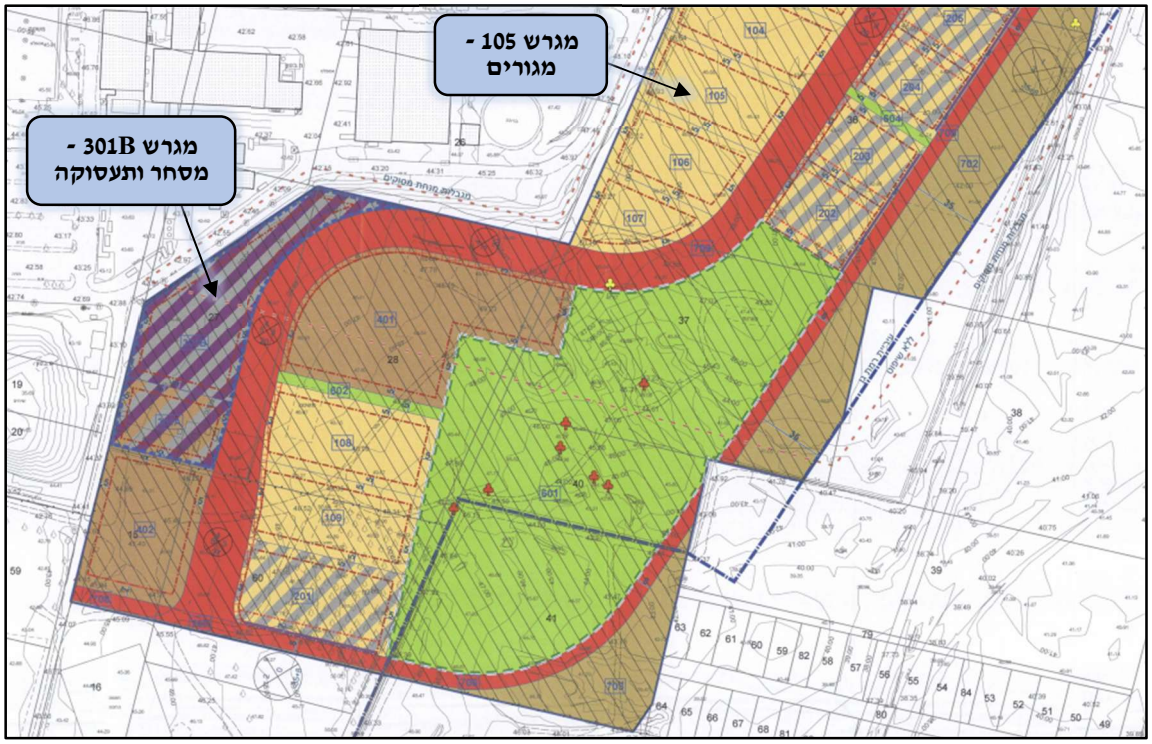


נחל איילון 20ב', זילברמינץ סנטר, צור יצחק
Eyal@eyalrahav.co.il : 09-9540054 : 09-9540054 : 050-9910765

8. <u>תיאור הנכס</u>

הנכס הנדון מהווה, כאמור, שני מגרשים ע"פ תב"ע 506-0303826 הממוקמים בגבולות דרום מזרח העיר רמת גן.

<u>להלן מיקום המגרשים ע"ג תשריט תב"ע 506-0303826 :</u>



<u>גבולות מגרש 105 כדלקמן :</u>

מצפון - מגרש 104, לא מבונה, בייעוד מגורים.

מדרום - מגרש 106, לא מבונה, בייעוד מגורים.

ממזרח - דרך מתוכננת ומעברה מגרשים בייעוד אזור מסחרי עם מגורים.

ממערב - מתחם בית חולים תל השומר.

<u>גבולות מגרש 301B כדלקמן :</u>

מצפון - מרכז רפואי "שיבא" תל השומר.

מדרום - מגרש 301A בייעוד מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור.

ממזרח - דרך מוצעת ומעברה 401 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ומגרש 108 בייעוד מגורים.

ממערב - מרכז רפואי "שיבא" תל השומר.

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

9. המצב התכנוני

תוכניות בניין עיר

נשוא השומה ממוקם בתחום השיפוט של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת גן וחלות עליו תוכניות בניין העיר כדלקמן:

תוכניות מאושרות			
תוכנית	**מהות**	**י.פ**	**תאריך מתן תוקף**
506-1085653	רג/מק/340/ג/54 - תכנית העוגנים, רמת גן	12118	22/02/2024
תמ"ל 1001/ג	תיקון שטחי שירות בתמ"ל 1001	8162	21/03/2019
506-0303826	הקמת שכונת מגורים	7640	13/12/2017
תמ"ל/1001/ב	תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים	7531	26/06/2017
תמ"ל/1001	תוכנית מועדפת לדיור בשטח מחנה תל השומר	7191	19/01/2016
31/ג/340	תנאים להקמת מבנים יבילים ארעיים	6496	14/11/2012
תדמ"ת/2004	תוכנית התווייית דרך ופיתוח	5897	15/02/2007
R/6	תוכנית מנדטורית לחלוקת שטח וייעוד	1180	26/03/1942

הערה כללית:

המקרקעין ממוקמים בגבולות חלקת מקור 37 שבגוש 6233. בחודש נובמבר 2021 בוצע הליך רישום מחדש של זכויות הבעלים בחלקות הממוקמות בשטח התוכניות המפורטות לעיל ובכללם הנישומים. בהתאם לזאת בוצע רישום מחדש של חלקות בבעלות משותפת וזכויות הנישומים נרשמו בחלקות 212 שבגוש 6233 וכן בחלקה 5 שבגוש 7230. מגרשים 105 ו-301B ממוקמים בגבולות חלקה 212 שבגוש 6233 ומגרש 130 ממוקם בגבולות חלקה 5 שבגוש 7230. טבלאות ההקצאה המפורטות בתוכניות דלעיל, כוללות את חלקה מספר 37 אשר אינה רשומה כיום עקב הליך רישום חלקות חדשות כמפורט ברישא של הערה זו. השומה מתייחסת לזכויות הבעלים במגרשים 105 ו-301B ע"פ טבלאות הקצאה ואיזון והוראות התוכניות המפורטות להלן.

תוכנית מנדטורית R/6

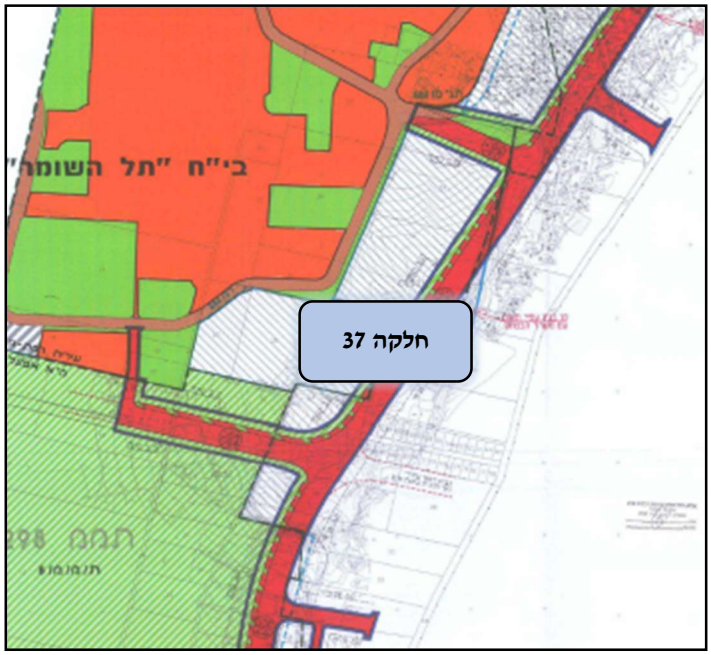
ייעוד השטח חקלאי/אזור פיתוח. שטח מגרש מינימלי 1,000 מ"ר. תותר בניית 150 מ"ר. לשימוש של בניינים למטרות חקלאיות, גינון ומשק כלליות לרבות בית מגורים של האיכר, מבני מחסה לשומרים, בנייני מגורים/ציבור/תעשיה בהסכמה של הוועדה המחוזית.

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

תוכנית תדמ"ת 2004

מטרת התוכנית הינה יעוד שטח לדרך ולאפשר פיתוח.

<u>תשריט התוכנית:</u>



התוכנית מחלקת ליעודים שונים ומפקיעה חלק מהשטח לדרך, נוף וחקלאות.

ע"פ תקנון התוכנית, הפיצוי בגין העברת השטחים יינתן במסגרת תוכניות איחדו וחלוקה בשטחים הגובלים בתוכנית זו ובין היתר במסגרת תוכניות תג"פ 586/א, ר"ג 1200/א, תג"פ 586/ב, ר"ג 1200/ב, קא/298 ו/או כל תוכנית אחרת בשטחים הגובלים בתוכנית זו. לצורך האיחוד והחלוקה שווי השטחים שהועברו לרשויות ע"פ תוכנית זו יחושבו ע"פ שווים טרם אישורה של תוכנית זו.

תמ"ל 1001 + תמ"ל 1001/ב + תמ"ל 100/ג

תוכנית מועדפת לדיור.

תוכנית מפורטת למתחם המרכזי בשטח מחנה תל השומר המיועד לפינוי. התוכנית משתרעת על שטח של כ-1,358 גונם וקובעת שטחים למגורים, תעסוקה ומסחר, מבנים ומוסדות ציבור, כיכרות עירוניות ושטחים ציבוריים פתוחים וכיו"ב. התוכנית כוללת כ-9,500 יחידות דיור והיקף תעסוקה ומסחר של כ-440,000 מ"ר.

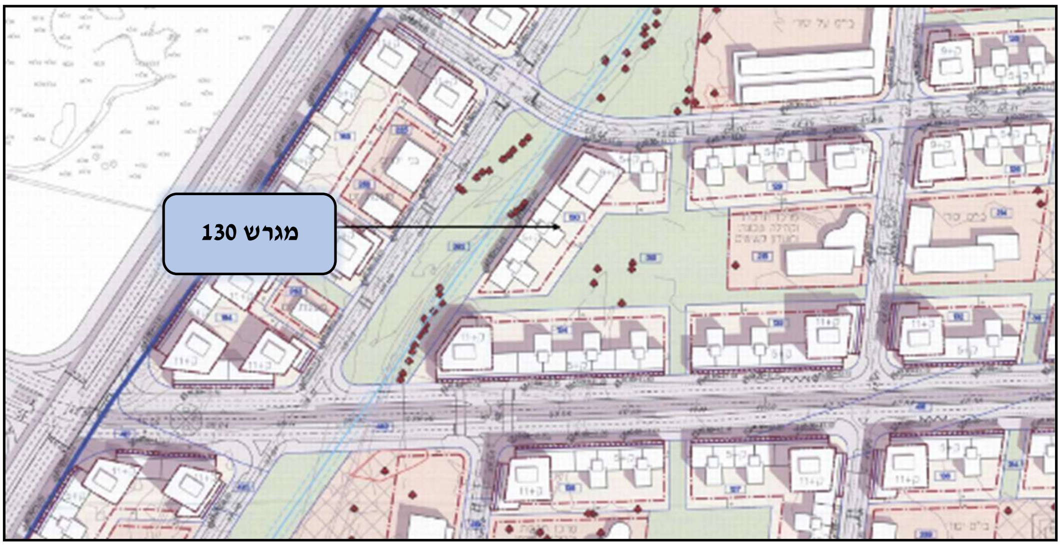
ע"פ טבלת ההקצאה לתוכנית המהווה חלק מתמ"ל 1001/ב, שטח חלקה 37 הכלול בתוכנית הינו 198 מ"ר ובעלי הזכויות בחלקה מקבלים חלק ממגרש 130 שבייעוד מגורים ג' ובשטח של 5,091 מ"ר.

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

<u>חלק רלוונטי מתוך תשריט תוכנית תמ"ל 1001 :</u>



<u>קטע רלוונטי מתוך נספח הבינוי לתמ"ל 1001 :</u>



<u>קטע רלוונטי מתוך טבלת ההקצאה של תמ"ל 1001/ב :</u>

	נתוני המקרקעין						מצב נכנס								מצב יוצא						תשלומי איזון	
מספר	מתחם	גוש	חלקה	שטח רשום	שטח בתכנית	בעלים רשומים	חוכרים	ח"פ תאגיד	שעבודים / זכויות אחרות	חלק יחסי בבעלות	ייעוד החלקה	מצב נכנס במ"ר אקו'	שווי יחסי (אחוזים)	מס' מגרש תמורה	שטח המגרש, מ"ר	ייעוד המגרש	חלקים מוקצים (באחוזים)	שווי מצב יוצא	שווי יוצא יחסי (באחוזים)	בעל הזכות יקבל	בעל הזכות ישלם
104		6233	37	18,237	196.0	[illegible]	א	-	66	0.0137	-	2.71	0.003851%	130	5,091	מגורים ג'	0.03177500%	₪ 17,766	0.003851%		
105		6233	37	18,237	196.0	[illegible]	'	-	67	0.0137	-	2.71	0.003851%	130	5,091	מגורים ג'	0.03177500%	₪ 17,766	0.003851%		
106		6233	37	18,237	196.0	[illegible]	ן	-	68	0.0274	-	5.43	0.007701%	130	5,091	מגורים ג'	0.06355000%	₪ 35,531	0.007701%		
107		6233	37	18,237	196.0	[illegible]		-	69	0.0137	-	2.71	0.003851%	130	5,091	מגורים ג'	0.03177500%	₪ 17,766	0.003851%		
108		6233	37	18,237	196.0	[illegible]		-	70	0.0137	-	2.71	0.003851%	130	5,091	מגורים ג'	0.03177500%	₪ 17,766	0.003851%		
109		6233	37	18,237	196.0	[illegible]		-	71	0.0137	-	2.71	0.003851%	130	5,091	מגורים ג'	0.03177500%	₪ 17,766	0.003851%		
110		6233	37	18,237	196.0	[illegible]	ה	-	72	0.0137	-	2.71	0.003851%	130	5,091	מגורים ג'	0.03177500%	₪ 17,766	0.003851%		
111		6233	37	18,237	196.0	[illegible]	ו	-	73	0.0274	-	5.43	0.007701%	130	5,091	מגורים ג'	0.06355000%	₪ 35,531	0.007701%		
112		6233	37	18,237	196.0	[illegible]	[illegible]	-	74	0.0274	-	5.43	0.007701%	130	5,091	מגורים ג'	0.06355088%	₪ 35,532	0.007701%		
113		6233	37	18,237	196.0	[illegible]	ר	-	75	0.0274	-	5.43	0.007701%	130	5,091	מגורים ג'	0.06355000%	₪ 35,531	0.007701%		
114		6233	37	18,237	196.0	[illegible]	'	-	76	0.0274	-	5.43	0.007701%	130	5,091	מגורים ג'	0.06355088%	₪ 35,532	0.007701%		
115		6233	37	18,237	196.0	[illegible]	ס	-	77	0.0137	-	2.71	0.003851%	130	5,091	מגורים ג'	0.03177543%	₪ 17,766	0.003851%		
116		6233	37	18,237	196.0	[illegible]		-	78	0.0701	-	13.88	0.019687%	130	5,091	מגורים ג'	0.16245773%	₪ 90,831	0.019687%		
117		6233	37	18,237	196.0	[illegible]	א	-	79	0.0701	-	13.88	0.019687%	130	5,091	מגורים ג'	0.16245773%	₪ 90,831	0.019687%		
118		6233	37	18,237	196.0	[illegible]	'	-	80	0.0701	-	13.88	0.019687%	130	5,091	מגורים ג'	0.16245773%	₪ 90,831	0.019687%		
119		6233	37	18,237	196.0	[illegible]	ן	-	81	0.0701	-	13.88	0.019687%	130	5,091	מגורים ג'	0.16245773%	₪ 90,831	0.019687%		
120		6233	37	18,237	196.0	[illegible]		-	82	0.0701	-	13.88	0.019687%	130	5,091	מגורים ג'	0.16245773%	₪ 90,831	0.019687%		
121		6233	37	18,237	196.0	[illegible]		-	83	0.0152	-	3.02	0.004281%	130	5,091	מגורים ג'	0.03532664%	₪ 19,751	0.004281%		
122		6233	37	18,237	196.0	[illegible]		-	84	0.0548	-	10.86	0.015406%	130	5,091	מגורים ג'	0.12713119%	₪ 71,080	0.015406%		

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

<u>זכויות בנייה:</u>

ייעוד - מגורים ג'.

שטח מגרש - 5,091 מ"ר.

עיקרי - 10,024 מ"ר.

שטחי שירות - על קרקע: 3,058 מ"ר; תת קרקעי: 5,660 מ"ר[2].

יח"ד - 96

קומות עיליות - 10.

קומות תת קרקעיות - 2.

כמפורט לעיל, לחלקה 37 הוקצו 198 מ"ר בלבד בשטח מגרש 130 בגבולות התוכנית. בהתחשב בהיקף השטח המוקצה וריבוי הבעלים, אפשרות המימוש מוגבלת. שווי הזכויות במגרש זה אינו מהווה חלק מהשומה.

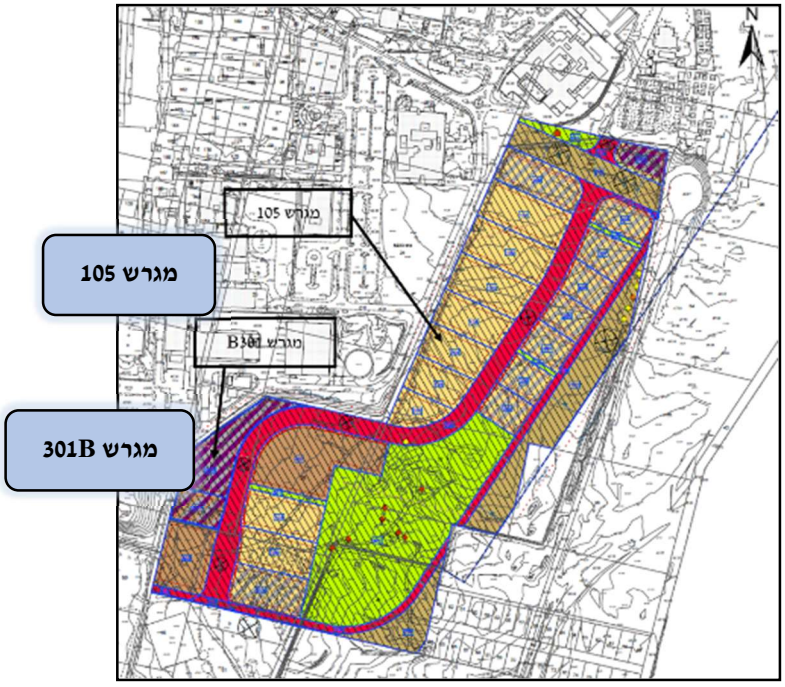
תוכנית 506-0303826

מטרת התוכנית היא הקמת שכונת מגורים עירונית בהיקף של 1,088 יח"ד המשלבת בתוכה שטחי מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, שצ"פ מרכזי ובו אתר טבע עירוני ושטחים פתוחים נוספים.

התוכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית, שינוי יעוד, קביעת זכויות בנייה, תכליות, שימושים והוראות בנייה, וקביעת זיקת הנאה.

מגרש 105 מסווג בייעוד מגורים ומגרש 301B מסווג בייעוד מסחר ותעסוקה.

<u>תשריט התוכנית:</u>



[2] ע"פ תיקון בתמ"ל 1001/ג.

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

<u>מגורים</u>

<u>שימושים:</u>

(1) במרתפים: חניות, מחסנים דירתיים, שטחים לרווחת הדיירים, מחסנים משותפים, שטחים טכניים, חדרי טרנספורמציה.

(2) במפלס הכניסה: לובי, דירות גן, מחסנים משותפים ושטחים לרווחת הדיירים.

(3) קומות טיפוסיות: דירות מגורים, מבואה קומתית, שטחים טכניים.

(4) קומות גג: חדרים על הגג, מתקנים טכניים, חדרי מכונות.

יותר שימוש למעונות סטודנטים, כאשר המעונות ייעודו לסטודנטים הלומדים במוסד אקדמי המוכר ע"י מל"ג. בניין או חלקו המיועד למעונות סטודנטים יהיה בבעלות אחידה וינוהל כיחידה אחת.

<u>הוראות בינוי:</u>

- 20% מכמות יח"ד יהיו בשטח שלא יעלה על 63 מ"ר שטח עיקרי ולאחר תוספת שטחי שירות לממ"ד יהיו עד 75 מ"ר.
- יותרו מס' בניינים על מגרש.
- במסגרת שטחי השירות יותרו מחסנים דירתיים במרתפים בלבד בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד.
- מרפסת בשטח 12 מ"ר בממוצע ליח"ד.
- מס' קומות מרתפים בהתאם לסעיף 5 לתוכנית (טבלת זכויות והוראות בנייה). הוועדה המקומית רשאית לאשר קומות מרתף נוספות ושטחי שירות לחנייה בלבד, אך מספר הקומות לא יעלה על 6.

<u>מסחר ותעסוקה</u>

<u>שימושים:</u>

(1) במרתפים: חניות, מחסנים, מעבדות, משרדים, חדרי כושר, שטחי מסחר ושטחים טכניים, מתקני תשתית, כולל חדרי טרנספורמציה, פריקה וטעינה לשימושים מסחריים.

(2) מסחר, משרדים ומעבדות לחב' ביוטק והייטק, כל השירותים הנלווים לרווחת העובדים (כגון מועדונים, מכוני כושר, חדרי אוכל), שירותים רפואיים, אולמות כנסים ואירועים, מועדוני בריאות וספורט וכדומה.

(3) על אף האמור לעיל, לא יותרו בתא שטח 301B השימושים המשמשים לשהיית האוכלוסייה, לרבות מגורים, מסחר קמעונאי, משרדים משרתי קהל, מוסדות ציבוריים, תיירות, מקומות בילוי, אולמות שמחה/גני אירועים, שימושים מעורבים הכוללים כל אחד מאלה וכן מגרשי החנייה שלהם. ניתן יהיה לבטל סעיף זה באישור המשרד להגנת הסביבה.

- מס' קומות מרתפים בהתאם לסעיף 5 לתוכנית (טבלת זכויות והוראות בנייה). הוועדה המקומית רשאית לאשר קומות מרתף נוספות ושטחי שירות לחנייה בלבד, אך מספר הקומות לא יעלה על 6.

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

- חזית המסחר תהיה בקומה אחת בגובה של עד 5 מ'.

<u>סעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בנייה:</u>

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים		105	3037	6090	2436		7744	16270	536	45	58		19.1	(1) 86	12	3	5	5
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	301B	5298	23443	9375	2140	(3) 20381	(3) 58908	(3) 1112	(3) 75				(1) 67	10	(3) 6	5	5
מסחר ותעסוקה	מסחר	301B	5298	2547	1022										1		5	5

הערה ברמת הטבלה:

(1) הגובה המצויין הנו הגובה המירבי המותר לבנייה מעל מפלס הכניסה הקובעת, כולל חדרי מעליות, מיתקנים טכניים, תרנים ואנטנות.

(2) יותר ניוד זכויות בנייה רק בין שימושי מסחר ותעסוקה בין המפלסים השונים מעל ומתחת למרקע באותו תא שטח בתיקף עד 5%. לא יותר ניוד משטח שירות לשטח עיקרי.

(3) 20% מסך כל יח"ד יהיו קטנות בשטח עיקרי של 63 מ"ר ולאחר תוספת שטחי שרות - סה"כ 75 מ"ר.

(4) מרפסים דירתיים יותרו במרתפים בלבד.

(5) במידה ותידרש הקמת המיסוך לתחבורה הציבורית בתא שטח 603 ביעוד שצ"פ, תותר בנייה לצורך השירותים הנלווים למיסוך שלא תעלה על 10% ברוטו משטח המגרש, כמופיע בטבלה. קווי בניין, גובה המבנה ויחס בין שטח עיקרי לשטח שירות ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.

(6) לא תותר הפרת שטחי מסחר ותעסוקה למגורים.

(7) סגירת המרפסות או צירופה לשטח הדירה תחווה סטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הגובה הינו אבסולוטי מעל פני הים.

(2) כמופיע בתשריט.

(3) עבור כל השימושים בתא שטח.

<u>בין התנאים למתן היתרי בנייה:</u>

- תנאי למתן היתר ראשון בתחום התוכנית יהיה אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל שטח התוכנית ע"י הוועדה המקומית.
- ככל שייקבע כי הדרך מס' 1 בתוכנית תכלול רצועה להסעת המונים, תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת נ.ת.ע.
- מיגון אקוסטי.
- התחייבות היזם להקמת חברת אחזקה וניהול לשטחים המשותפים של המגורים ושל הקומות המסחריות וקומות המרתף.
- תנאי למתן היתר בנייה ל-50% האחרונים של שטחי התעסוקה הכלולים בתוכנית יהיה הפעלתן של 2 צמתי הכניסה למתחם.
- תנאי למתן היתרי בנייה בתאי שטח 101, 102, 103, 104, **105**, 106, 107, 108, 109, 201 ו-209 יהיה ביצוע בדיקה אקוסטית לגבי מפלסי הרעש.

<u>חניה:</u>

- החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה ובתחום המגרש.
- החניה תהיה כולל תת-קרקעית לרבות חניות תפעוליות, פריקה וטעינה.

<u>בנייה ירוקה:</u>

- כל חלקי הפרויקט, מבנים ופיתוח בתחום התוכנית יבוצעו ע"פ תקן 5281 לבנייה שהשפעתה על הסביבה פחותה.

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

- התוכנית תעמוד בדרישות היחידה לאיכות הסביבה של עריית רמת גן.

<u>תנאים למתן היתרי אכלוס:</u>

- תנאי לאכלוס כל מבנה יהיה נטיעת עצים בדרך ובשבילים הצמודים לו.
- תנאי לאכלוס הינו ביצוע הסדרי התנועה המאושרים.
- תנאי לאכלוס יהיה חיבור המתחם למערכת אספקת המים והביוב העירוני.

<u>טבלת הקצאה ואיזון</u>

בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון מיום 30.7.2017 המהווה חלק ממסמכי התוכנית, הוקצו בתוכנית לבעלי הזכויות נשוא שומה זו, מזמין חוות הדעת, מגרשים 105 ו-301B יחד עם בעלי זכויות נוספים בחלקה 37. הטבלה מחלקת את בעל הזכויות בחלקות הכלולות בתחום התוכנית לקבוצות ויוצרות זכויות משותפות למגוון בעלים במגוון המגרשים שבתחום התוכנית.

מגרש 105 הוקצה בשלמותו לכלל בעלי הזכויות בחלקה 37 (הנישומים ובני משפחה אחרים שלהם שאינם מהווים חלק ממזמין שומה זו וכן בעלים אחרים השותפים בזכויות בחלקה) ומגרש 301B הוקצה בחלקו לבעלי הזכויות בחלקה 37 (הנישומים ובני משפחה אחרים שלהם שאינם מהווים חלק ממזמין שומה זו וכן בעלים אחרים השותפים בזכויות בחלקה), יחד עם בעלי זכויות בחלקות אחרות שמהוות גם הן חלק מתחום התוכנית.

שטח חלקה 37 הכלול בתוכנית הינו 17,999 מ"ר (מתוך שטח רשום של 18,237 מ"ר).

<u>להלן ריכוז ההקצאות המיוחסות למזמין חוות הדעת, במגרש 105:</u>

שם בעלים - מגרש 105	שטח המגרש ע"פ טבלת הקצאה	סה"כ הקצאה לקבוצה	שווי יחסי מתוך כל ההקצאה בחלקה ע"פ טבלת ההקצאה	שווי יחסי פנימי בקבוצה	שווי יחסי בקבוצה בהקצאת הזכויות מתוך כל ההקצאות בחלקה	יחס בהקצאה	שטח קרקע משתתף	סה"כ חלק בהקצאה במגרש
וינברג משה	3,037	100.000%	4.124%	16.667%	0.687%		1,261.52	16.667%
מ.ו השקעות בע"מ				3.624%	0.149%		274.31	3.624%
ני-רח השקעות בע"מ				16.667%	0.687%		1,261.52	16.667%
הרן גדעון				16.667%	0.687%		1,261.52	16.667%
ריינר תמר				13.043%	0.538%		987.18	13.043%
סה"כ				**66.668%**	**2.7494%**		**5,046.06**	**66.668%**

זכויותיהם של הרן גדעון וריינר תמר נרכשו ע"י מ.ו השקעות בע"מ.

<u>להלן ריכוז ההקצאות המיוחסות למזמין חוות הדעת, במגרש 301B:</u>

שם בעלים - מגרש 301B	שטח המגרש ע"פ טבלת הקצאה	סה"כ הקצאה לקבוצה ע"פ טבלת הקצאה	שווי יחסי מתוך כל ההקצאה בחלקה ע"פ טבלת הקצאה	שווי יחסי פנימי בקבוצה ע"פ טבלת הקצאה	תחשיב שווי יחסי בקבוצה בהקצאת הזכויות מתוך כל ההקצאות בחלקה	שטח קרקע משתתף בהקצאה למגרש ע"פ טבלת הקצאה	תחשיב סה"כ חלק בהקצאה במגרש
וינברג משה	5,298	10.385%	0.9026%	16.667%	0.150%	1,261.5	1.731%
מ.ו השקעות בע"מ				3.624%	0.033%	274.3	0.376%
ני-רח השקעות בע"מ				16.667%	0.150%	1,261.5	1.731%
הרן גדעון				16.667%	0.150%	1,261.5	1.731%
ריינר תמר				13.043%	0.118%	987.2	1.354%
סה"כ				**66.6677%**	**0.6017%**	**5,046.1**	**6.923%**

זכויותיהם של הרן גדעון וריינר תמר נרכשו ע"י מ.ו השקעות בע"מ.

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

10. **<u>החלטת ועדה – מגרש 105</u>**

- בתאריך 21.11.2023 התקבלה החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה בעיריית רמת גן לאשר בתנאים בקשה להיתר ל״הקמת בניין מגורים חדש בעל 12 קומות מגורים, מעל קומת הקרקע הכוללות דירות גן, חללים טכניים ומשותפים לכלל הדיירים, 2 קומות מרתף משותפות הכוללות חניות ומחסנים דירתיים וחללים טכניים וגג טכני בעל מערכות טכניות משותפות״.

<u>טבלת שטחים מתוך תוכנית הבקשה להיתר:</u>

			למטרות עיקריות					למטרות שירות											סה"כ שטח בניה		אחר		
			מוצע		סה"כ			מוצע								סה"כ					מוצע		
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	מגורים	מרפסת	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוז משטח המגרש [%]	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות ומ.שירות	חדרי שירות משותפים	חניה שירות	עובי קירות	אחסנה שירות	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוז משטח המגרש [%]	סה"כ שטח בניה	אחוז משטח המגרש [%]	מרפסת דידית	שטח מרוצף	הורדה
-10.35	כן	מרתף 2								109.69	144.42		1353.09		148.27	1755.47	1755.47	57.80	1755.47	57.80			
-7.20	כן	מרתף 1								93.58	117.60		1421.33		103.10	1735.61	1735.61	57.15	1735.61	57.15			19.87
-3.15	כן	גלריה מעל מרתף 1								129.68					118.75	248.43	248.43	8.18	248.43	8.18			14.17
+0.00	לא	קומת קרקע	233.71		233.71	233.71	7.70	17.98	9.11	220.35	19.59	142.86		8.23		418.12	418.12	13.77	651.83	21.46			16.67
+4.76	לא	1	487.95	20.21	508.16	508.16	16.73	44.96	22.44	84.62				8.77		160.79	160.79	5.29	668.95	22.03	59.98		18.52
+7.91	לא	2	487.95	20.21	508.16	508.16	16.73	44.96	22.44	84.62				8.77		160.79	160.79	5.29	668.95	22.03	59.98		18.52
+11.06	לא	3	487.95	20.21	508.16	508.16	16.73	44.96	22.44	84.62				8.77		160.79	160.79	5.29	668.95	22.03	59.98		18.52
+14.21	לא	4	487.95	20.21	508.16	508.16	16.73	44.96	22.44	84.62				8.77		160.79	160.79	5.29	668.95	22.03	59.98		18.52
+17.36	לא	5	487.95	20.21	508.16	508.16	16.73	44.96	22.44	84.62				8.77		160.79	160.79	5.29	668.95	22.03	59.98		18.52
+20.51	לא	6	487.95	20.21	508.16	508.16	16.73	44.96	22.44	84.62				8.77		160.79	160.79	5.29	668.95	22.03	59.98		18.52
+23.66	לא	7	487.95	20.21	508.16	508.16	16.73	44.96	22.44	84.62				8.77		160.79	160.79	5.29	668.95	22.03	59.98		18.52
+26.81	לא	8	487.95	20.21	508.16	508.16	16.73	44.96	22.44	84.62				8.77		160.79	160.79	5.29	668.95	22.03	59.98		18.52
+30.21	לא	9	414.89	15.91	430.80	430.80	14.19	35.97	18.05	84.80				9.76		148.58	148.58	4.89	579.38	19.08	53.99	85.07	18.84
+33.36	לא	10	414.89	24.24	439.13	439.13	14.46	35.97	18.05	84.80				9.76		148.58	148.58	4.89	587.71	19.35	53.97		18.84
+36.51	לא	11	414.89	24.24	439.13	439.13	14.46	35.97	18.05	84.80				9.76		148.58	148.58	4.89	587.71	19.35	53.97		18.84
+39.66	לא	12	414.89	24.24	439.13	439.13	14.46	35.97	18.05	84.80				9.76		148.58	148.58	4.89	587.71	19.35	53.97		18.84
+43.06	לא	גג טכני								67.44	55.53			0.43		123.40	123.40	4.06	123.40	4.06			38.21
		מעל הקרקע	5796.87	250.31	6047.18	6047.18	199.11	521.54	260.83	1303.95	75.12	142.86		117.86		2422.16	2422.16	79.71	8469.34	278.89	695.74	85.07	278.40
		מתחת הקרקע								332.95	262.02		2774.42		370.12	3739.51	3739.51	123.13	3739.51	123.13			34.04
		סה"כ המבנה	5796.87	250.31	6047.18	6047.18	199.11	521.54	260.83	1636.90	337.14	142.86	2774.42	117.86	370.12	6161.67	6161.67	202.84	12208.85	402.02	695.74	85.07	312.44
חישוב שטחים סה"כ																							
		מעל הקרקע	5796.87	250.31	6047.18	6047.18	199.11	521.54	260.83	1303.95	75.12	142.86		117.86		2422.16	2422.16	79.71	8469.34	278.89	695.74	85.07	278.40
		מתחת הקרקע								332.95	262.02		2774.42		370.12	3739.51	3739.51	123.13	3739.51	123.13			34.04
		סה"כ המבנה	5796.87	250.31	6047.18	6047.18	199.11	521.54	260.83	1636.90	337.14	142.86	2774.42	117.86	370.12	6161.67	6161.67	202.84	12208.85	402.02	695.74	85.07	312.44

הדמיות הפרויקט מתוך תוכנית הבקשה להיתר:



נכון למועד שומה זו טרם התקבל היתר בנייה. ההיתר צפוי להתקבל בשבועות הקרובים לאחר הסדרת תשלום היטל השבחה ועמידה בכלל התנאים.

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

11. מטרדי קרקע, זיהום, עתיקות ואיכות הסביבה

החלקה שבנדון ממוקמת באזור הנמצא בשלבי פיתוח, מקורב לבית חולים גדול, ותיק ופעיל. החלקה כלולה ברשימת אתרים החשודים לזיהום ממקורות תעשייתיים ע"פ נתוני המשרד להגנת הסביבה.
השומה נערכה תחת ההנחה כי לא קיימים גורמי זיהום אשר יש בהם בכדי להשפיע על זמינות/יכולת מימוש פרויקט ו/או עלויות ההקמה במגרש הנישום. בהינתן כל מידע אחר יש לעדכן את השומה בהתאם.
יחד עם זאת, מכיוון שמגרשי נשוא השומה ממוקמים בסביבה עם פיתוח חלקי ובצמוד למתחם בית חולים, וכן כי קיימות דרישות איכות הסביבה במסמכי התב"ע כתנאי להוצאת היתר, הובאו בחשבון מקדמי דחייה.
בהתאם לממצאי אתר רשות העתיקות, המקרקעין אינם נכללים בתחום אתר עתיקות.
הבדיקה נערכה תחת ההנחה כי במתחם הפרויקט לא קיימים ממצאי עתיקות אשר יש בהם בכדי להשפיע על זמינות/יכולת מימוש הפרויקט ו/או עלויות ההקמה.

12. המצב המשפטי

השומה מתבססת על מידע משפטי כפי שהובא בפנייי.

א. נסח רישום מקרקעין

מעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות[3], לחלקה 212 בגוש 6233, ששטחה הרשום הוא 18,039 מ"ר עולים הפרטים הבאים:

<u>בעלויות</u> -

בחלקה רשומים בעלים רבים במשותף (מושע). להלן פירוט זכויות הנישומים:

שם	מהות פעולה ע"פ נסח רישום	תאריך	חלק	%
מ.ו השקעות בע"מ	מכר	06/09/2023	46875/668812	7.009%
וינברג משה	חלוקה	02/11/2021	46875/668812	7.009%
מ.ו השקעות בע"מ	חלוקה	02/11/2021	10193/668812	1.524%
ני-רח השקעות בע"מ	חלוקה	02/11/2021	46875/668812	7.009%
מ.ו השקעות בע"מ	חלוקה	02/11/2021	18341/334406	5.485%
סה"כ				**28.035%**

[3] נסח רישום מס' 255327 מיום 08.11.2025.

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

משכנתאות -

קיימות משכנתאות רבות לבעלים השונים בחלקה וביניהן:

- משכנתה מיום 11.04.2024 לטובת משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ על הבעלות של ני-רח השקעות בע"מ, וינברג משה, ומ.ו השקעות בע"מ. החלק בנכס 187500/668812 מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום.

הערות אזהרה -

קיימת הערות אזהרה לבעלים השונים בחלקה וביניהן:

- הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 11.04.2024 לטובת איי סי אר ישראל קנדה בחזקות בע"מ אשר מהותה היא שינוי שם. הערות: הסכם מיום 20.12.2017 תיאור הנכס קרקע מגרש מס' 105. על הבעלות של ני-רח השקעות בע"מ, הרן יאלי, וינברג משה, מ.ו השקעות בע"מ, קלמס יואל.

ב. הסכם קומבינציה

הוצג בפניי עותק הסכם קומבינציה מיום 20.12.2017 בין הצדדים:

1. ני-רח השקעות בע"מ.
2. מ.ו. השקעות בע"מ.
3. ד"ר משה וינברג.
4. ד"ר יואל קלמס.
5. ד"ר יאלי הרן.

(להלן: "**הבעלים**").

לבין מנרב פרויקטים בע"מ (להלן: "**הרוכש**")[4].

להלן עיקריו:

הבעלים 1, 3-5 מצהירים כי הינם הבעלים הרשומים בלשכת רישום המקרקעין וזאת במשותף ובחלקים שונים עם בעלים אחרים של החלקה, כמפורט בנסח הרישום, ולפיו כל אחד מיחיד הבעלים רשום כבעלים של 46875/668812.

הבעלים 2 מצהירה כי הינה רשומה כבעלים של 46875/668812 חלקים מהחלקה וכי ביום 12.12.2017 רכשה מגדעון הרן אשר הינו רשום כבעלים של 46875/668812 חלקים מהחלקה את מלוא זכויותיו בחלקה, באופן שבעלים 2 היא הבעלים הרשום והזכאי להירשם כבעלים של 93750/66812 חלקים בסך הכול מהחלקה.

[4] החברה נרכשה ע"י חברות "קנדה ישראל" ו-"ראם מגורים" ולאחר מכן השתנה שמה לחברת "ישראל קנדה מגורים (ICR)"

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

בהתאם לתוכנית המופקדת 506-0303826, מתחם תל השומר מערב - רג/1489, תגפ/568, ולטבלת האיחוד והחלוקה, שצורפה כנספח לתוכנית, זכויות הבעלים יחולקו, ויוקצו לבעלים שני מגרשים, כאשר המגרש הרלוונטי להסכם זה הינו 105, בבעלותם הבלעדית של הבעלים, ששטחו הכולל יהיה 3,037 מ"ר.

מגרש מספר 301B אינו כלול בעסקה לפי הסכם זה.

ברצון הצדדים להתקשר ביניהם בהסכם קומבינציה לשם הקמת בניין הכולל 58 יחידות דיור למגורים במגרש. תבוצענה עבודות הבנייה במגרש לצורך הקמת הבניין ע"י הרוכש, ובתמורה לכך יעבירו הבעלים על שם הרוכש 57% מיחידות הדיור בבניין על הצמדותיהן, המשקפות 57% מזכויות הבעלים במקרקעין, דהיינו - 131526/668812 חלקים מהחלקה או 57/100 חלקים מהמגרש. בהתאם, הבעלים במקרקעין יהיו זכאים לקבל 43% מיחידות הדיור בבניין על הצמדותיהן, המשקפות 43% מזכויות הבעלים במקרקעין, לרבות החלק היחסי ברכוש המשותף, וכן את גג הבניין מעל הקומה העליונה שתבוצע במסגרת עבודות הבנייה למעט אותם חלקים מהגג אש ייעודו למתקנים משותפים המשרתים את הבניין, וכן את זכויות הבנייה הלא מנוצלות ו/או העתידיות, למעט זכויות בנייה המיועדות באופן ספציפי להרחבת דירות או הוספת שטחי מרפסות או לדירות הגן.

היחס בין חלק הרוכש לחלק הבעלים במגרש ייקבע לפי יחס השטחים שיהיה בין חלק הרוכש לחלק הבעלים.

בתמורה לרכישת חלק הרוכש, יעניק הרוכש לבעלים שירותי בנייה לביצוע עבודות הבנייה.

הרוכש מתחייב להתחיל בביצוע עבודות הבנייה תוך 45 ימים מיום מקבלת היתר הבנייה, לבצע אותה ברציפות וללא השהיות והפסקות ולהשלימה תוך 30 חודשים ממועד תחילת הבנייה.

התשלומים וההוצאות מכל מין וסוג שהוא הדרושים לצורך ביצוע עבודות הבנייה או שיהיו כרוכים בהקמתן, לרבות שכ"ט יועצים ומתכננים, חומרים וכיו"ב יחולו על הרוכש.

עד מועד חתימת הסכם זה, יישאו הבעלים בכל המיסים, האגרות וההיטלים מכל סוג שהוא.

הבעלים יישאו בתשלום מס שבח.

ע"פ דיווח מזמין השומה הסכם הקומבינציה בתוקף.

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

ג. <u>פרוטוקול חלוקת דירות ע"פ הסכם הקומבינציה</u>

בהתאם להעתק המסמך אשר הוצג בפניי, בתאריך 10.07.2024 נחתם פרוטוקול חלוקת דירות בפרויקט המתוכנן במגרש 105, בהמשך להסכם הקומבינציה מיום 20.12.2017. ע"פ הטבלה המצורפת לפרוטוקול חלוקת הדירות בפרויקט היא כדלקמן:

מס' דירה	קומה	שטח דירה במ"ר	שיוך
1	0	130	יזם
2	0	129	יזם
3	**1**	**109**	**מ.ו**
4	**1**	**75**	**מ.ו**
5	**1**	**109**	**מ.ו**
6	1	129	יזם
7	**1**	**129**	**מ.ו**
8	**2**	**109**	**מ.ו**
9	**2**	**75**	**מ.ו**
10	**2**	**109**	**מ.ו**
11	**2**	**129**	**מ.ו**
12	2	129	יזם
13	3	109	יזם
14	3	75	יזם
15	**3**	**109**	**מ.ו**
16	3	129	יזם
17	3	129	יזם
18	**4**	**109**	**מ.ו**
19	4	75	יזם
20	**4**	**109**	**מ.ו**
21	4	129	יזם
22	4	129	יזם
23	5	109	יזם
24	5	75	יזם
25	5	109	יזם
26	5	129	יזם
27	5	129	יזם
28	6	109	הרן
29	6	75	יזם
30	6	109	יזם
31	6	129	יזם
32	6	129	יזם
33	7	109	יזם
34	7	75	יזם
35	7	109	יזם
36	7	129	יזם
37	7	129	יזם
38	8	109	יזם
39	8	75	יזם
40	8	109	יזם
41	8	129	קלמס
42	8	129	קלמס
43	9	74	יזם
44	9	134	יזם
45	9	129	יזם
46	**9**	**129**	**מ.ו**
47	10	74	הרן
48	10	134	הרן
49	10	129	יזם
50	**10**	**129**	**מ.ו**
51	11	74	קלמס
52	**11**	**134**	**מ.ו**
53	11	129	יזם
54	11	129	קלמס
55	**12**	**74**	**מ.ו**
56	12	134	הרן
57	**12**	**129**	**מ.ו**
58	**12**	**129**	**מ.ו**

תחשיב השומה לשווי מגרש 105 מתבסס על חלוקת הדירות לחברת מ.ו כמפורט לעיל.

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

13. שומות ועסקאות קודמות בנכס

- בשלוש השנים שקדמו למועד הקובע של חוות הדעת לא בוצעו עסקאות מכר בנכס הנדון ע"פ מידע שנמסר לי.
- בחודש מרץ 2025 בוצעה על ידי החי"מ שומת מקרקעין לנכס הנדון. השומה נערכה למועד קובע 31.12.2024, למטרת אומדן שווי שוק לצורך דיווח ע"פ חוק ניירות ערך (שומה ע"פ תקן 17.1). השווי שנאמד לנכס היה 51,300,000 ₪ .
- בחודש דצמבר 2023 בוצעה על ידי החי"מ שומת מקרקעין לנכס הנדון. השומה נערכה למועד קובע 31.12.2023, למטרת אומדן שווי שוק לצורך דיווח ע"פ חוק ניירות ערך (שומה ע"פ תקן 17.1). השווי שנאמד לנכס היה 50,800,000 ₪ .
- בחודש דצמבר 2022 בוצעה על ידי אינג' שמואל פן ושות', שמאות מקרקעין, שומת מקרקעין לנכס הנדון. השומה נערכה למועד קובע 31.12.2022, למטרת אומדן שווי שוק לצורך דיווח ע"פ חוק ניירות ערך (שומה ע"פ תקן 17.1). השווי שנאמד לנכס היה 48,965,950 ₪. כמו כן הוערך שווי הנכס נכון למועד 31.12.2021 לפי 40,497,804 ₪ ונכון למועד 31.12.2020 לפי 36,470,693 ₪.
- בחודש נובמבר 2022 בוצעה על ידי משרד אינג' שמואל פן ושות', שמאות מקרקעין, שומת מקרקעין לחלק מהנכס הנדון - חלק ממגרש 301B בייעוד מסחר ותעסוקה. השומה נערכה למועד קובע 7.11.2022, למטרת הערכת שווי זכויות הבעלות בנכס במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון לצורך מתן בטוחה לבנק. השווי שנאמד היה 10 מ' ₪ ללא מע"מ לפני הפחתות בגין היטל השבחה ומס שבח (כ-6.8 מ' ₪ לאחר ההפחתות).

14. גורמים ושיקולים בהערכה

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

א. **מהות הנכס ומיקום -** נשוא השומה מהווה מגרש הקצאה במסגרת תוכנית בניין עיר מאושרת למתחם מגורים, מסחר ותעסוקה חדש בדרום תל השומר, בגבולות העיר רמת גן. המגרש אינו מבונה ומהווה חלק מתוכנית 506-0303826 להקמת שכונת מגורים חדשה הצפויה לכלול 1,088 יח"ד, שטחי מסחר ותעסוקה, מבני ציבור ושצ"פ.

ב. **זכויות משפטיות -** המקרקעין בבעלות פרטית משותפת. במסגרת טבלת הקצאות וחלוקה אשר מהווה חלק ממסמכי התב"ע המאושרת על החלקה, הוקצו למזמיני השומה, יחד עם בעלים נוספים בחלקה, חלקים במגרשים שבנדון.

הובא בחשבון הסכם קומבינציה אשר נחתם בין מזמיני השומה לבין יזם בקשר לזכויותיהם במגרש 105, שבייעוד למגורים.

הזכויות במגרש 105 מחולקות בקבוצה אחת, אשר מהווה, כפי שנמסר לי, משפחה אחת. הזכויות במגרש 301B מחולקות בין מספר קבוצות ע"פ טבלת ההקצאה לתוכנית 506-0303826. בהתאם לזאת הובא בחשבון מקדם דחייה ומימוש לשני המגרשים.

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

השומה מבוססת על המידע המשפטי שהובא בפניי כפי שמפורט בשומה.

ג. **מצב תכנוני -** הנכס הנישום מהווה כאמור מגרשים בייעוד מגורים, מגרש מס' 105, ובייעוד מסחר ותעסוקה, מגרש 301B. המקרקעין זמינים לבנייה <u>בכפוף לעמידה בכלל התנאים המפורטים בפרק התכנוני ובהוראות התב"ע</u>, לרבות פיתוח השטח.

הובא בחשבון כי הוראות התב"ע כוללות הנחיות בנוגע למינימום של 20% דירות קטנות. לרוב שטחי דירות קטנות מגלמות שווי למ"ר עיקרי גבוה מדירות גדולות סטנדרטיות.

הובא בחשבון כי התקבלה החלטת ועדת משנה לתכנון ובנייה בעיריית רמת גן לבקשה להיתר להקמת בניין מגורים חדש במגרש 105. יחד עם זאת חלוקת דירות הפרויקט בין הבעלים ליזם טרם נקבעה סופית ולפיכך הוחלט על קביעת שווי ממוצע למ"ר מבלי להבחין בין טיפוסי דירות.

היטל השבחה - במסגרת מימוש הזכויות במגרשים שבנדון חלה חבות בהיטל השבחה. לאחר דרישת תשלום היטל השבחה ע"י הוועדה המקומית למימוש זכויות במגרש 105 עקב בקשה להיתר המפורטת לעיל, הוגשה בקשה למינוי שמאי מכריע והתקבלה שומה מכרעת ביום 30.04.2025 המייצגת הפחתה בדרישת התשלום. ע"פ דיווח מזמין השומה, הועברה בקשה לעדכון שובר התשלום בהתאם לאומדן המעודכן בשומה המכרעת אולם יחד עם זאת הוגש ע"י הבעלים ערר על השומה המכרעת בדרישה להפחתה נוספת בהיטל ההשבחה. תחשיב שווי הכנס הנישום מגלם את גובה התשלום בהתאם לשומה המכרעת.

כמו כן צורף תחשיב משוער לגובה החבות וזה הופחת מתחשיב שוויו של מגרש 301B. יצוין כי גובה החבות כפוף לקביעתה של הוועדה המקומית במסגרת הכנת שומת השבחה ע"י שמאי מטעמה ולמיצוי הליך שמאי מכריע/ועדת ערר ככל שיידרשו.

ד. **סקר מחירים -** הובאו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין דומים בסביבה. הסביבה מהווה אזור מפותח חלקית ובשלבי בנייה ונתוני ההשוואה נלקחו מאזורים ברי ההשוואה.

ה. **מע"מ -** שווי הזכויות לשטחי מסחר ותעסוקה אינו כולל מע"מ.

שווי הזכויות לשטחי המגורים אינו כולל מע"מ.

15. <u>גישות ועקרונות השומה</u>

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

- גישת שווי שוק (גישת ההשוואה); בגישה זו מוערך שווי הנכס בהתבסס על נתוני השוואה ע"פ עסקאות לנכסים בעלי מאפיינים דומים אשר נעשו בסביבת הנכס. כל זאת תוך שקלול של מיקום, גודל, רמת גמר, סטנדרט וכיו"ב. הגישה מייצגת את הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת.
- גישת היוון ההכנסות; בגישה זו נערך אומדן לשוויו של הנכס ע"י היוון ההכנסה המתקבלת וזו הצפויה להתקבל לאורך תקופה מוגדרת אשר מבטאת את אורך חייו להבטחת ההכנסה, דהיינו אורך

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

חייו הכלכליים. שיעור ההיוון הנקבע לתחשיב אומדן שווי הנכס בגישה זו הינו בהתאם לסוג הנכס, רמת הסיכון וגורם אי הוודאות.

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

במגרש 105 נחתמה עסקת קומבינציה, במסגרתה צפויים הבעלים לקבל דירות בנויות בסופו של פרויקט הקמה, בתמורה למכירת זכויותיהם במקרקעין.

הנכס ממוקם בשכונה חדשה ומפותחת בה טרם נמכרו דירות מגורים ולא אותרו עסקאות מדווחות של מכירת מגרשים.

במקרה הנדון נבחרה גישת ההשוואה כגישה היעילה וההולמת ביותר לקבלת שווי למגורים, מסחר ותעסוקה ונבחרה גישת היוון ההכנסות לקבלת שווי למסחר ולתעסוקה, תוך שימוש בגישת העלות לצורך חילוץ יתרת קרקע וקבלת שווי למ"ר מבונה בנכס הנישום.

בוצע ניתוח של עסקאות רלוונטיות בסביבה והתאמתן אל הנכס הנישום.

16. <u>שיעור היוון</u>

ע"פ סקר שנערך ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים - השמאי הממשלתי הראשי, מיום 17 בפברואר 2025 לתקופה של המחצית הראשונה לשנת 2024, עלו הנתונים הבאים לגבי שיעור התשואה (שיעור היוון[5]):

נכסי משרדים -	6.75%
נכסים מסחריים -	7.0%
נכסי תעשייה ולוגיסטיקה -	6.5%

בנכס נשוא השומה נקבע שיעור היוון של 6.9% לשטחי המסחר ו-7% לשטחי התעסוקה בהתחשב במיקום הנכס ומאפייניו ומאפייני סביבתו.

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

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

17. סקר מחירים

מגורים

פרויקט במגרש הנכס הנישום – מגרש 105

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

גוש	חלקה	תאריך	מספר חדרים	קומה	שטח פלדלת (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	מ"ר אקו' (עיקרי - 1, מרפסת - 0.40)	מחיר מכירה	מחיר מכירה בשלמות	מחיר למ"ר אקו'	מחיר למ"ר פלדלת	הערות
דירות קטנות												
6233	212	25/09/2025	3	7	78	11	82	₪ 3,350,000	₪ 3,350,000	₪ 40,655	₪ 42,949	מכירות מוקדמות בפרויקט המקודם במגרש 105 הנישום
6233	212	28/07/2025	3	8	75	11	79	₪ 3,330,000	₪ 3,330,000	₪ 41,940	₪ 44,400	
6233	212	31/03/2025	3	6	78	11	82	₪ 3,420,000	₪ 3,420,000	₪ 41,505	₪ 43,846	
6233	212	27/03/2025	3	3	78	11	82	₪ 3,067,000	₪ 3,067,000	₪ 37,221	₪ 39,321	
6233	212	24/03/2025	3	5	78	11	82	₪ 3,254,000	₪ 3,254,000	₪ 39,490	₪ 41,718	
6233	212	20/03/2025	3	4	78	11	82	₪ 3,230,000	₪ 3,230,000	₪ 39,199	₪ 41,410	
ממוצע מ"ר פלדלת (במעוגל)									**3,275,167** ₪	**40,002** ₪	**42,274** ₪	
דירות טיפוסיות												
6233	212	28/07/2025	5	6	133	21	141	₪ 4,940,464	₪ 4,940,464	₪ 34,940	₪ 37,146	
6233	212	18/06/2025	5	9	137	40	153	₪ 5,638,004	₪ 5,638,004	₪ 36,850	₪ 41,153	
6233	212	28/04/2025	5	7	133	21	141	₪ 4,820,000	₪ 4,820,000	₪ 34,088	₪ 36,241	
6233	212	24/04/2025	4	5	112	16	118	₪ 4,419,790	₪ 4,419,790	₪ 37,329	₪ 39,462	
6233	212	27/08/2024	5	7	134	21	142	₪ 4,410,022	₪ 4,410,022	₪ 30,969	₪ 32,911	
6233	212	09/07/2024	5	7	134	21	142	₪ 4,410,022	₪ 4,410,022	₪ 30,969	₪ 32,911	
ממוצע מ"ר פלדלת (במעוגל) דירות קטנות									**4,773,050** ₪	**34,191** ₪	**36,637** ₪	

פרויקטים נוספים בסביבת שכונת הנכס – מתחם תל השומר מערב

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

גוש	חלקה	שנת בנייה	תאריך	מספר חדרים	מספר קומות	קומה	שטח פלדלת (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	מ"ר אקו' (עיקרי - 1, חצר - 0.25)	מחיר מכירה	חלק נמכר	מחיר מכירה בשלמות	מחיר למ"ר אקו'	מחיר למ"ר פלדלת	הערות
דירות קטנות															
6233	273	בבנייה	30/07/2025	3	9	8	76	9	80	₪ 3,150,000	1.00	₪ 3,150,000	₪ 39,476	₪ 41,447	מגרש 103 הצמוד אל הנכס הנישום. פרויקט הקמת 2 בניינים מגורים הכוללים 12 קומות מעל קומת קרקע + 2 קומות מרתף. 43 יח"ד בכל מבנה.
6233	33	בבנייה	15/12/2024	3	9	5	77	9	81	₪ 3,346,022	1.00	₪ 3,346,022	₪ 41,413	₪ 43,455	
6233	33	בבנייה	12/12/2024	3	9	2	77	9	81	₪ 3,221,022	1.00	₪ 3,221,022	₪ 39,866	₪ 41,831	
6233	33	בבנייה	26/11/2024	3	9	4	77	9	81	₪ 3,270,000	1.00	₪ 3,270,000	₪ 40,472	₪ 42,468	
6233	33	בבנייה	25/11/2024	3	9	4	77	9	81	₪ 3,298,522	1.00	₪ 3,298,522	₪ 40,825	₪ 42,838	
6233	33	בבנייה	05/11/2024	3	9	3	77	9	81	₪ 3,286,022	1.00	₪ 3,286,022	₪ 40,671	₪ 42,676	
6233	33	בבנייה	31/10/2024	3	9	5	77	9	81	₪ 3,346,022	1.00	₪ 3,346,022	₪ 41,413	₪ 43,455	
6233	33	בבנייה	31/10/2024	3	9	2	77	9	81	₪ 3,251,022	1.00	₪ 3,251,022	₪ 40,237	₪ 42,221	
6233	33	בבנייה	22/10/2024	3	9	3	77	9	81	₪ 3,286,022	1.00	₪ 3,286,022	₪ 40,671	₪ 42,676	
6233	33	בבנייה	20/10/2024	3	9	1	77	9	81	₪ 3,208,522	1.00	₪ 3,208,522	₪ 39,711	₪ 41,669	
ממוצע מ"ר פלדלת (במעוגל)												**3,266,318** ₪	**40,476** ₪	**42,474** ₪	
דירות טיפוסיות															
6233	33	2025	08/10/2025	5	6	9	150	35	164	₪ 5,574,309	1.00	₪ 5,574,309	₪ 33,990	₪ 37,162	
6233	33	2027	30/01/2025	5	6	9	138	40	154	₪ 4,964,309	1.00	₪ 4,964,309	₪ 32,236	₪ 35,973	
6233	33	2027	04/12/2024	5	4	9	116	13	121	₪ 4,314,022	1.00	₪ 4,314,022	₪ 35,560	₪ 37,190	
6233	33	2027	01/12/2024	5	6	9	150	35	164	₪ 5,444,022	1.00	₪ 5,444,022	₪ 33,195	₪ 36,293	
6233	33	2025	14/11/2024	3	2	9	116	13	121	₪ 4,274,022	1.00	₪ 4,274,022	₪ 35,230	₪ 36,845	
ממוצע מ"ר פלדלת (במעוגל) דירות קטנות												**4,914,137** ₪	**34,042** ₪	**36,693** ₪	

בהתאם לעסקאות המפורטות לעיל, בהתאמה לנכס הנדון ולמועד הקובע, נקבע שווי מ"ר אקו' ממוצע לדירה טיפוסית בנכס הנישום בסך של **34,100** ₪ ולדירות קטנות בשטח הקטן מ-80 מ"ר בסך של **40,000** ₪.

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

מסחר

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

גוש	חלקה	תאריך	רחוב	מספר	שנת בנייה	שטח עיקרי (מ"ר)	מקדם העמסה (*)	שטח עיקרי לאחר התאמה למ"ר ברוטו	מחיר מכירה	חלק נמכר	התאמה לגודל	התאמה למיקום	מגלם מחיר מכירה לאחר התאמות ולחלק שלם	מחיר למ"ר ברוטו ב-₪ לאחר התאמה
6145	953	24/02/2025	עוזיאל	75	1960	29	1.10	32	₪ 750,000	1.00	0.95	0.90	₪ 641,250	₪ 20,102
6145	312	11/02/2025	דרך נגבה	39	1960	19	1.10	21	₪ 210,000	0.33	0.95	0.90	₪ 538,650	₪ 25,773
6127	623	18/12/2024	ביאליק	56	1970	18	1.10	20	₪ 113,333	0.22	0.95	0.90	₪ 436,485	₪ 22,045
6144	553	16/12/2024	פנחס	26	1960	31	1.10	34	₪ 1,050,000	1.00	0.95	0.90	₪ 897,750	₪ 26,327
6125	185	07/01/2024	הרצל	92	2022	54	1.15	62	₪ 1,350,000	1.00	1.00	0.90	₪ 1,215,000	₪ 19,565
6158	1298	25/12/2023	שד' ירושלים	22	1960	27	1.10	30	₪ 700,000	1.00	0.95	0.90	₪ 598,500	₪ 20,152
6207	197	12/12/2023	ברוריה	3	1950	24	1.10	26	₪ 566,000	1.00	0.95	1.05	₪ 564,585	₪ 21,386
6127	931	11/09/2023	ארלוזורוב	1	1970	27	1.10	30	₪ 920,000	1.00	0.95	0.90	₪ 786,600	₪ 26,485
6127	317	12/03/2023	ביאליק	48	1930	40	1.10	44	₪ 1,270,000	1.00	1.00	0.85	₪ 1,079,500	₪ 24,534
6145	1338	20/02/2023	טרומן	38	1970	35	1.10	39	₪ 1,050,000	1.00	1.00	1.05	₪ 1,102,500	₪ 28,636
₪ 23,600	**שווי מ"ר בנוי ברוטו ממוצע - מסחר (במעוגל)**													

(*) בהתחשב במיקום, גיל ובינוי נעשתה העמסה של 10% בלבד לשטחי מסחר בתוני ההשוואה למעט עסקה ברחוב הרצל המהווה יח' במבנה שהוקם בפרויקט תמ"א 38 הריסה ובנייה.

מחירי ביקוש רלוונטיים לנכסי מסחר ברמת גן מאתר יד 2:

רחוב	מספר	שטח במ"ר	גלריה	שטח אקו' (עיקרי -1; גלריה - 0.7; מחסן - 0.5)	דמ"ש מבוקשים	דמ"ש מבוקשים לאחר הפחתה למו"מ - 0.95	התאמה לגודל	התאמה למיקום	דמ"ש למ"ר אקו' לאחר הפחתה למו"מ
עמישב	תיווך	26		26	₪ 4,500	₪ 4,275	0.95	1.00	₪ 156
שדרות ירושלים	תיווך	30		30	₪ 5,000	₪ 4,750	0.95	0.90	₪ 135
דרך נגבה	44	22		22	₪ 3,400	₪ 3,230	0.95	0.90	₪ 126
ביאליק	תיווך	60	25	78	₪ 12,500	₪ 11,875	1.00	0.85	₪ 130
ביאליק	תיווך	85		85	₪ 14,500	₪ 13,775	1.00	0.85	₪ 138
דמ"ש למ"ר אקו' ממוצע - מסחר									₪ 137
שווי מ"ר בנוי אקו' ממוצע - מסחר (במעוגל)					6.90%	12			**₪ 23,900**

בהתאם לעסקאות המפורטות לעיל ובהתאמה לנכס הנדון, המהווה מגרש בשכונה חדשה בהקמה המפותח חלקית ובהתחלות בנייה שונות, ובהתאמה למועד הקובע ולהיקפי השימוש המותרים ע"פ הוראות התב"ע, שטח ומיקומו של המגרש, נקבע שווי מ"ר בנוי למסחר בגבולות של **23,700** ₪.

חילוץ יתרת קרקע למסחר:

שווי למ"ר בנוי	₪ 23,900
בקיזוז יזמות - 17.5%	₪ 20,340
עלויות הקמה	₪ 6,800
יתרת קרקע (במעוגל)	**₪ 13,600**

הערות בנוגע לתחשיב שווי יתרת קרקע בחילוץ:

- שווי למ"ר עיקרי בנוי ע"פ סקר דלעיל.
- רווח יזמי בהתאם למקובלות ולניסיוננו.
- עלויות הקמה בהתאם לניסיוננו, בהתבסס על הסכמי קבלן, תקציבי פרויקטים ומחירון דקל.

בהתאם לכלל המפורט לעיל נאמד שווי מ"ר מבונה למסחר בנכס הנישום, נכון למועד הקובע, בגבולות של **13,600** ₪.

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

תעסוקה

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

גוש	חלקה	מיקום	תאריך	מס' קומות	שנת בנייה	שטח עיקרי (מ"ר)	מקדם העמסה	שטח עיקרי לאחר התאמה למ"ר ברוטו	מחיר מכירה	בקיזוז מע"מ	מגלם מחיר מכירה לאחר התאמות	מחיר למ"ר ברוטו ב-₪
6232	4	פרויקט "SPACE" של חברת 'גינדי ישראל רמת אפעל בע"מ' הכולל מתחם של 4 מגדלי מגורים בני 17 קומות ו- 2 מבני משרדים בני 5 קומות משרדים מעל קומת קרקע למסחר	15/05/2025	70	2024	95	1.33	126	₪ 1,986,259	₪ 1,683,270	₪ 1,683,270	₪ 13,322
6232	4		23/02/2025	70	2024	87	1.33	116	₪ 1,710,269	₪ 1,449,381	₪ 1,449,381	₪ 12,526
6232	4		23/02/2025	70	2024	87	1.33	116	₪ 1,859,999	₪ 1,576,270	₪ 1,576,270	₪ 13,623
6232	4		18/02/2025	5	2024	68	1.33	90	₪ 1,305,270	₪ 1,106,161	₪ 1,106,161	₪ 12,231
6232	4		11/02/2025	5	2024	95	1.33	126	₪ 2,208,934	₪ 1,871,978	₪ 1,871,978	₪ 14,816
6232	4		11/02/2025	5	2024	120	1.33	160	₪ 2,701,975	₪ 2,289,809	₪ 2,289,809	₪ 14,347
6232	1		30/01/2025	5	2024	61	1.33	81	₪ 1,516,442	₪ 1,285,120	₪ 1,285,120	₪ 15,840
6232	4		22/01/2025	70	2024	87	1.33	116	₪ 1,833,378	₪ 1,553,710	₪ 1,553,710	₪ 13,428
6232	4		19/01/2025	5	2024	87	1.33	116	₪ 1,581,412	₪ 1,340,180	₪ 1,340,180	₪ 11,582
6232	4		16/01/2025	5	2024	87	1.33	116	₪ 1,749,616	₪ 1,482,725	₪ 1,482,725	₪ 12,814
6232	4		14/01/2025	5	2024	87	1.33	116	₪ 1,696,983	₪ 1,438,121	₪ 1,438,121	₪ 12,429
6232	1		13/01/2025	5	2024	81	1.33	108	₪ 1,481,270	₪ 1,255,314	₪ 1,255,314	₪ 11,652
6232	4		13/01/2025	70	2024	87	1.33	116	₪ 1,530,572	₪ 1,297,095	₪ 1,297,095	₪ 11,210
6232	3		09/01/2025	5	2024	78	1.33	104	₪ 1,868,731	₪ 1,583,670	₪ 1,583,670	₪ 15,266
6232	4		07/01/2025	5	2024	68	1.33	90	₪ 1,451,876	₪ 1,230,403	₪ 1,230,403	₪ 13,605
6232	4		07/01/2025	70	2024	65	1.33	86	₪ 1,272,270	₪ 1,078,195	₪ 1,078,195	₪ 12,472
6232	4		31/12/2024	70	2024	87	1.33	116	₪ 1,883,784	₪ 1,610,072	₪ 1,610,072	₪ 13,915
6232	4		31/12/2024	70	2024	66	1.33	88	₪ 1,262,789	₪ 1,079,307	₪ 1,079,307	₪ 12,296
6232	4		26/12/2024	5	2024	95	1.33	126	₪ 1,674,345	₪ 1,431,064	₪ 1,431,064	₪ 11,326
6232	4		26/12/2024	5	2024	120	1.33	160	₪ 2,404,986	₪ 2,055,544	₪ 2,055,544	₪ 12,879
6232	4		24/12/2024	5	2024	65	1.33	86	₪ 1,465,389	₪ 1,252,469	₪ 1,252,469	₪ 14,488
6232	4		23/12/2024	5	2024	123	1.33	164	₪ 2,450,067	₪ 2,094,074	₪ 2,094,074	₪ 12,801
6232	4		23/12/2024	5	2024	147	1.33	196	₪ 3,367,686	₪ 2,878,364	₪ 2,878,364	₪ 14,722
6232	4		23/12/2024	5	2024	69	1.33	92	₪ 1,585,156	₪ 1,354,834	₪ 1,354,834	₪ 14,763
6232	3		22/12/2024	5	2024	86	1.33	114	₪ 1,814,023	₪ 1,550,447	₪ 1,550,447	₪ 13,555
6232	4		22/12/2024	5	2024	55	1.33	73	₪ 1,274,517	₪ 1,089,331	₪ 1,089,331	₪ 14,892
6232	3		20/12/2024	5	2024	46	1.33	61	₪ 1,042,679	₪ 891,179	₪ 891,179	₪ 14,567
6232	4		19/12/2024	70	2024	66	1.33	88	₪ 1,484,378	₪ 1,268,699	₪ 1,268,699	₪ 14,453
6232	4		19/12/2024	5	2024	66	1.33	88	₪ 1,481,080	₪ 1,265,880	₪ 1,265,880	₪ 14,421
6232	4		18/12/2024	70	2024	90	1.33	120	₪ 1,995,094	₪ 1,705,209	₪ 1,705,209	₪ 14,246
13,500 ₪	**מחיר למ"ר בנוי ברוטו ממוצע - משרדים (במעוגל)**											

גוש	חלקה	עיר	תאריך	רחוב	מספר	שנת בנייה	קומה	שטח עיקרי (מ"ר)	מקדם העמסה	שטח עיקרי לאחר התאמה למ"ר ברוטו / שטח עסקה ברוטו מדווח	מחיר מכירה	מגלם מחיר מכירה לאחר התאמות ולחלק שלם	מחיר למ"ר ברוטו ב-₪
7348	14	קריית אונו	26/12/2024	ברכה	1	2023	8	76	1.30	99	₪ 1,265,039	₪ 1,265,039	₪ 12,804
6207	769	רמת גן	30/08/2024	זבוטינסקי	1	1976	1	30	1.15	35	₪ 391,192	₪ 391,192	₪ 11,339
7348	14	קריית אונו	15/04/2024	ברכה	6	2023	7	72	1.15	83	₪ 1,365,000	₪ 1,365,000	₪ 16,486
7348	14	קריית אונו	09/04/2024	ברכה	5	2024	6	67	1.30	87	₪ 1,121,006	₪ 1,121,006	₪ 12,870
6109	327	רמת גן	21/07/2024	זבוטינסקי	35	1995	13	127	1.15	146	₪ 1,918,000	₪ 1,918,000	₪ 13,132
6109	327	רמת גן	09/07/2024	זבוטינסקי	33	1994	5	64	1.15	74	₪ 1,000,000	₪ 1,000,000	₪ 13,587
6109	327	רמת גן	18/04/2024	זבוטינסקי	35	1994	8	127	1.15	146	₪ 1,800,000	₪ 1,800,000	₪ 12,325
6109	415	רמת גן	17/04/2024	אבא הלל	7	1991	3	38	1.15	44	₪ 730,000	₪ 730,000	₪ 16,705
6109	347	רמת גן	19/11/2023	תובל	21	1988	1	23	1.15	26	₪ 335,520	₪ 335,520	₪ 12,685
13,500 ₪	**שווי מ"ר בנוי ברוטו ממוצע - תעסוקה (במעוגל)**												

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

מחירי ביקוש רלוונטיים לנכסי תעסוקה ברמת גן מאתר יד 2:

כתובת	מס'	קומה	שטח ברוטו (מ"ר)	דמ"ש מבוקשים	דמ"ש מבוקשים לאחר הפחתה למו"מ - 0.95	דמ"ש למ"ר ברוטו לאחר הפחתה למו"מ
נגבה	תיווך	1	130	₪ 9,900	₪ 9,405	₪ 72
הבורסה - מגדל בית גיבור	תיווך	26	248	₪ 23,000	₪ 21,850	₪ 88
הבורסה	תיווך	1	200	₪ 17,000	₪ 16,150	₪ 81
תובל	11	3	200	₪ 16,000	₪ 15,200	₪ 76
היצירה	18	3	165	₪ 12,375	₪ 11,756	₪ 71
תובל	19	15	135	₪ 10,500	₪ 9,975	₪ 74
החילזון	תיווך	4	155	₪ 14,725	₪ 13,989	₪ 90
תובל	40	4	147	₪ 13,524	₪ 12,848	₪ 87
החילזון	5	3	161	₪ 12,880	₪ 12,236	₪ 76
החילזון	5	2	215	₪ 16,125	₪ 15,319	₪ 71
דמ"ש למ"ר ברוטו ממוצע - תעסוקה						₪ 79
שווי מ"ר בנוי ברוטו ממוצע - תעסוקה (במעוגל)				7.00%	12	**₪ 13,500**

חילוץ יתרת קרקע:

שווי למ"ר בנוי	₪ 13,500
בקיזוז יזמות - 18%	₪ 11,441
עלויות הקמה	₪ 7,500
יתרת קרקע (במעוגל)	**₪ 3,900**

הערות בנוגע לתחשיב שווי יתרת קרקע בחילוץ:

- רווח יזמי בהתאם למקובלות ולניסיוננו.
- עלויות הקמה בהתאם לניסיוננו, בהתבסס על הסכמי קבלן, תקציבי פרויקטים, מחירון דקל וגיל המבנה בנתון ההשוואה.

בהתאם לכלל המפורט בהתבסס על עסקאות ההשוואה וניתוחן, בהתחשב במכרזי רמ"י ובהתאמה לנכס הנישום, נאמד שווי מ"ר לשיווק לתעסוקה בנכס הנישום, נכון למועד הקובע, בגבולות של **3,900** ₪.

18. היטל השבחה

במסגרת מימוש הזכויות במגרשים שבנדון, תחול חבות בהיטל השבחה. מצ"ב תחשיב משוער לגובה החבות. יצוין כי גובה החבות בהיטל ההשבחה כפופה לקביעתה של הוועדה המקומית במסגרת הכנת שומת השבחה ע"י שמאי מטעמה ולמיצוי הליך שמאי מכריע/ועדת ערר ככל שיידרשו.

תחשיב אומדן היטל השבחה צפוי, נשען, בין היתר, על שומה מכרעת שהופקה למגרשים 207 ו-301B (הנכלל בשומה זו).

למגרש 105 התקבלה שומת ועדה ואחריה שומה מכרעת. תחשיב שווי המגרש מביא בחשבון את דרישת התשלום ע"פ השומה המכרעת.

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

חישוב חלק יחסי בתוכנית 506-0303826					
שטח חלקה 37 בגוש 6233	18,237				
שטח חלקה בתוכנית	17,999				
בעלים	וינברג משה	מ.ו השקעות בע"מ	ני-רח השקעות בע"מ	הרן גדעון	ריינר תמר
חלק בחלקה	46875/668812	10193/668812	46875/668812	46875/668812	18341/334406
חלק בחלקה ב-%	7.009%	1.524%	7.009%	7.009%	5.485%
חלק יחסי בחלקה מתוך הקבוצה	25.00%	5.44%	25.00%	25.00%	19.56%
שטח המשתתף בהקצאה	1,261	274	1,261	1,261	987
סה"כ שטח המשתתף בהקצאה	5,046				

שטח במ"ר של מגרש 301B ע"פ טבלת הקצאה	5,298				
חלק מוקצה במגרש לקבוצת הבעלים בחלקה	10.385%				
שווי יחסי למגרש 301B מתוך כלל ההקצאה ע"פ טבלת החלוקה	0.903%				
שווי יחסי פנימי בקבוצה ע"פ טבלת ההקצאה	16.667%	3.624%	16.667%	16.667%	13.043%
סה"כ שווי יחסי פנימי בקבוצה ע"פ טבלת ההקצאה	66.668%				
סה"כ שווי יחסי בהקצאה של מגרש 301B	6.923%				
שווי יחסי בהקצאת הזכויות	0.150%	0.033%	0.150%	0.150%	0.118%
סה"כ שווי יחסי בהקצאת הזכויות	0.6017%				

שטח במ"ר של מגרש 105 ע"פ טבלת ההקצאה	3,037				
חלק מוקצה במגרש לבעלים בחלקה	100%				
שווי יחסי למגרש 105 מתוך כלל ההקצאה ע"פ טבלת החלוקה	4.124%				
שווי יחסי פנימי בקבוצה ע"פ טבלת ההקצאה	16.667%	3.624%	16.667%	16.667%	13.043%
סה"כ שווי יחסי פנימי בקבוצה ע"פ טבלת ההקצאה	66.668%				
סה"כ שווי יחסי בהקצאה של מגרש 301B	66.668%				
שווי יחסי בהקצאת הזכויות	0.687%	0.149%	0.687%	0.687%	0.538%
סה"כ שווי יחסי בהקצאת הזכויות	2.7494%				

חלק יחסי בהקצאה למגרש 301B	17.9565%
חלק יחסי בהקצאה למגרש 105	82.0435%
שטח בעלות בחלקה 37 המוקצה למגרש 301B	906
שטח בעלות בחלקה 37 המוקצה למגרש 105	4,140
סה"כ שטח בעלים מתוך החלקה המוקצה למגרשים 301B ו-105	5,046

מגרש 301B						
מצב קודם						
שטח לחישוב מצב קודם	906.1					
שווי מ"ר מבונה מצב קודם	1,000 ₪					
סה"כ שווי מצ"ב קודם	906,080 ₪					
מצב חדש						
סה"כ שווי מצ"ב חדש	60,261,180 ₪					
השבחה	59,355,100 ₪					
היטל השבחה לחלקה בגין מגרש 301B	29,677,550 ₪					
חלק מוקצה לבעלים במגרש	10.385%					
בעלים	וינברג משה	מ.ו השקעות בע"מ	ני-רח השקעות בע"מ	הרן גדעון	ריינר תמר	סה"כ
חלק יחסי לבעלים בהשבחה	16.667%	3.624%	16.667%	16.667%	13.043%	66.668%
היטל השבחה	513,679 ₪	111,698 ₪	513,679 ₪	513,679 ₪	401,972 ₪	2,054,708 ₪
היטל השבחה מגרש 301B למועד הקובע (במעוגל)	2,100,000 ₪					
לאחר הצמדה 30.09.2025	2,513,672 ₪					

היטל השבחה מגרש 105 נכון למועד הקובע (במעוגל)	13,471,945 ₪
לאחר הצמדה 30.09.2025	16,125,739 ₪
חלק יחסי היטל השבחה תב"ע	10,750,659 ₪
היטל השבחה מגרש 105 הקלות נכון למועד הקובע (במעוגל)	1,361,935 ₪
לאחר הצמדה 30.09.2025	1,403,455 ₪
חלק יחסי היטל השבחה הקלות	935,651 ₪
סה"כ חלק יחסי	11,686,311 ₪

לאחר דרישת תשלום היטל השבחה ע"י הוועדה המקומית למימוש זכויות במגרש 105 עקב בקשה להיתר המפורטת לעיל, הוגשה בקשה למינוי שמאי מכריע והתקבלה שומה מכרעת ביום 30.04.2025 המייצגת הפחתה בדרישת התשלום. ע"פ דיווח מזמין השומה, הועברה בקשה לעדכון שובר התשלום בהתאם לאומדן המעודכן בשומה המכרעת אולם יחד עם זאת הוגש ערר על השומה המכרעת ע"י הבעלים,

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

בדרישה להפחתת היטל ההשבחה. תחשיב שווי הכנס הנישום מגלם את גובה התשלום בהתאם לשומה המכרעת.

כמו כן צורף תחשיב משוער לגובה החבות וזה הופחת מתחשיב שוויו של מגרש 301B. יצוין כי גובה החבות כפוף לקביעתה של הוועדה המקומית במסגרת הכנת שומת השבחה ע"י שמאי מטעמה ולמיצוי הליך שמאי מכריע/ועדת ערר ככל שיידרשו.

19. <u>התחשיב</u>

חישוב מ"ר אקו' ע"פ זכויות הבנייה:

<u>מגרש 301B</u>

תעסוקה	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
עיקרי	23,443	1	23,443
עיקרי תת"ק	2,140	0.75	1,605
שירות עילי	9,375	0.8	7,500
סה"כ תעסוקה אקו'			32,548
חלק יחסי בזכויות ע"פ טבלת הקצאה			6.92%
סה"כ תעסוקה אקו'			**2,253**

מסחר	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
עיקרי	2,547	1	2,547
שירות	1,022	0.5	511
סה"כ מסחר אקו'			3,058
חלק יחסי בזכויות ע"פ טבלת הקצאה			6.92%
סה"כ מסחר אקו'			**212**

בהתאם למפורט לעיל נערך תחשיב לשווי מגרש 301B כדלדהלן:

<u>מגרש 301B למועד הקובע:</u>

מועד קובע	סה"כ מ"ר מבונה תעסוקה אקו' לתחשיב	שווי מ"ר מבונה אקו' תעסוקה	סה"כ מ"ר מבונה מסחר אקו'	שווי מ"ר מבונה מסחר אקו'	סה"כ שווי לפני הפחתת היטל השבחה	אומדן היטל השבחה	סה"כ שווי מוערך ללא מע"מ ולאחר הפחתת היטל השבחה	מקדם דחייה / אי ודאות	שווי לאחר דחייה (במעוגל)
30/09/2025	2,253	₪ 3,900	212	₪ 13,600	₪ 11,667,798	₪ 2,513,672	₪ 9,154,126	0.97	**₪ 8,900,000**

מקדם דחייה משוער בהתאם להתקדמות בפיתוח השטח וזמינות המקרקעין לבנייה מיידית.

<u>מגרש 105 למועד הקובע:</u>

כמפורט לעיל בתאריך 20.12.2017 נחתם הסכם קומבינציה במגרש בין הבעלים ליזם ובתאריך 10.07.2024 נחתם פרוטוקול חלוקת דירות בפרויקט המתוכנן המוצג לעיל.

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

מס' דירה	קומה	שטח דירה במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	מקדם קומה (*)
3	1	109	16	0.975
4	1	75	11	0.975
5	1	109	16	0.975
7	1	129	21	0.975
8	2	109	16	1
9	2	75	11	1
10	2	109	16	1
11	2	129	21	1
15	3	109	16	1
18	4	109	16	1
20	4	109	16	1
46	9	129	21	1
50	10	129	21	1.025
52	11	134	23	1.025
55	12	74	17	1.025
57	12	129	21	1.025
58	12	129	21	1.025

(*) הובאה בחשבון הפחתה לקומה 1 ותחשיב לפי שווי לקומה ממוצעת.

מס' דירה	קומה	שטח דירה במ"ר	שווי למ"ר בנוי כולל מע"מ	ש כולל מע"מ לפי מ"ר	ש ללא מע"מ לפי מ"ר
3	1	109	₪ 34,100	₪ 3,830,000	₪ 3,245,763
4	1	75	₪ 40,000	₪ 3,090,000	₪ 2,618,644
5	1	109	₪ 34,100	₪ 3,830,000	₪ 3,245,763
7	1	129	₪ 34,100	₪ 4,560,000	₪ 3,864,407
8	2	109	₪ 34,100	₪ 3,930,000	₪ 3,330,508
9	2	75	₪ 40,000	₪ 3,170,000	₪ 2,686,441
10	2	109	₪ 34,100	₪ 3,930,000	₪ 3,330,508
11	2	129	₪ 34,100	₪ 4,680,000	₪ 3,966,102
15	3	109	₪ 34,100	₪ 3,930,000	₪ 3,330,508
18	4	109	₪ 34,100	₪ 3,930,000	₪ 3,330,508
20	4	109	₪ 34,100	₪ 3,930,000	₪ 3,330,508
46	9	129	₪ 34,100	₪ 4,680,000	₪ 3,966,102
50	10	129	₪ 34,100	₪ 4,800,000	₪ 4,067,797
52	11	134	₪ 34,100	₪ 5,000,000	₪ 4,237,288
55	12	74	₪ 40,000	₪ 3,310,000	₪ 2,805,085
57	12	129	₪ 34,100	₪ 4,800,000	₪ 4,067,797
58	12	129	₪ 34,100	₪ 4,800,000	₪ 4,067,797
סה"כ שווי				**₪ 70,200,000**	**₪ 59,491,525**

בהתאם למפורט לעיל נערך תחשיב לשווי מגרש 105 כדלהלן:

סה"כ שווי דירות לפי הסכם קומבינציה	
סה"כ שווי דירות ללא מע"מ לפי הסכם קומבינציה	₪ 59,491,525
מקדם דחייה (r=3.5%, i=2)	0.93
סה"כ לאחר דחייה	₪ 55,535,976
היטל השבחה לקיזוז	₪ 11,686,311
שווי לאחר קיזוז היטל השבחה ובמעוגל	**₪ 43,900,000**

מקדם דחייה משוער בהתחשב במשך הבנייה, בהסכם הקומבינציה מול חברה יזמית מוכרת ומובילה, לרבות בטחונות בהסכם, ובפרוטוקול החתימה של חלוקת הדירות בין הבעלים ליזם.

<u>סיכום שווי הנכס הנישום למועד הקובע:</u>

מועד קובע	מגרש 301B	מגרש 105	סה"כ
30/09/2025	₪ 8,900,000	₪ 43,900,000	**₪ 52,800,000**

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

20. ניתוח רגישות

שינוי בשווי מ"ר מבונה

שינוי בשווי למ"ר בנוי	85%	90%	95%	100%	105%	110%	115%
115%	₪ 59,400,000	₪ 59,900,000	₪ 60,500,000	₪ 61,100,000	₪ 61,600,000	₪ 62,200,000	₪ 62,800,000
110%	₪ 56,700,000	₪ 57,200,000	₪ 57,800,000	₪ 58,400,000	₪ 58,900,000	₪ 59,500,000	₪ 60,100,000
105%	₪ 53,900,000	₪ 54,400,000	₪ 55,000,000	₪ 55,600,000	₪ 56,100,000	₪ 56,700,000	₪ 57,300,000
100%	₪ 51,100,000	₪ 51,600,000	₪ 52,200,000	**₪ 52,800,000**	₪ 53,300,000	₪ 53,900,000	₪ 54,500,000
95%	₪ 48,300,000	₪ 48,800,000	₪ 49,400,000	₪ 50,000,000	₪ 50,500,000	₪ 51,100,000	₪ 51,700,000
90%	₪ 45,600,000	₪ 46,100,000	₪ 46,700,000	₪ 47,300,000	₪ 47,800,000	₪ 48,400,000	₪ 49,000,000
85%	₪ 42,800,000	₪ 43,300,000	₪ 43,900,000	₪ 44,500,000	₪ 45,000,000	₪ 45,600,000	₪ 46,200,000

21. השומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את שווי זכות הבעלות של ד"ר משה וינברג, מ.ו. השקעות בע"מ, וני-רח השקעות בע"מ, בנכס הנדון, המהווה חלק ממגרש 105 ו-301B ע"פ תב"ע 506-0303826 בחלקה 37 בגוש 6233, כריק, פנוי וחופשי מכל חוב שעבוד או מחזיק, למעט זכויות קומבינציה, נכון למועד קובע 30.09.2025, בגבולות של:

52,800,000 ₪ ללא מע"מ (חמישים ושניים מיליון ושמונה מאות אלף ₪).

הערות ודגשים לשומה:

- השווי המוערך אינו כולל רכיבי מיסוי, ככל שיחולו על הנכס. ראה תחשיב היטל השבחה מצורף.
- המועד הקובע לשומה הינו 30.09.2025.

שמאי מקרקעין
איל רהב
מס' רשיון 1890

בכבוד רב
איל רהב
כלכלן ושמאי מקרקעין

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

בס״ד

אבנר גרון, M.A.
שמאי מקרקעין * כלכלן * יעוץ וקידום פרויקטים
בניין כלל משרד 845 רחוב יפו 97 ירושלים
פקס : 026241721, טל : 026249370 נייד 0528574178

mgaron@netvision.net.il

חוות דעת שמאית
שווי קרקע פנויה בשטח של 6.9 דונם בבעלות פרטית באזור מגדל מים שכונה בתכנון ״מתחם הרכס״ של הישוב גבעת זאב,

אדמות ביטוניה, הרשומה בלשכת רישום המקרקעין ברמאללה כספר 1 ביטוניה דף 9 (חלק) והנמצאת כיום בגבעת זאב גוש 26 חלקות: 18, 27, 44 ו-47

ירושלים כה' בחשון תשפ"ה
16 בנובמבר 2025
ש.מ. 360/2025

לכבוד
מ.ו. השקעות בע"מ
דרך מנחם בגין 82 (בית אופקים)
קומה 4
<u>תל-אביב</u>

מכובדי,

הנדון : **חוות דעת שמאית - שווי קרקע בתכנון לשכונת "מתחם הרכס" באזור מגדל המים של הישוב גבעת זאב - 6.9 דונם באדמות ביטוניה הרשומה בלשכת רישום המקרקעין ברמאללה כספר 1 ביטוניה דף 9 (חלק) והנמצאת כיום בגבעת זאב גוש 26 חלקות 44,27,18,47**

התבקשתי על ידכם, להעריך את שווי זכויות מ.ו. השקעות בע"מ, ני-רח השקעות בע"מ וד"ר משה וינברג במקרקעין שבנדון. המקרקעין המוערכים הם השטח במלואו, ולצורך מכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, קרי, אומדן שווי שוק מקונה למוכר ברצון (הסכום אותו ניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב מקונה מרצון למוכר ברצון, הפועלים בצורה מושכלת) וזאת לצורך דוחות כספיים תוך ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 - נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 17.1 של השמאי הממשלתי הראשי) הכפוף לתיקון דיווח כספי בינלאומי IFRS 13 (מדידת שווי הוגן). **אני מסכים** כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לציבור והנני מציין, כי מעולם לא הואשמתי ולא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226(א) לחוק החברות, תשנ"ט-1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

<u>להלן פרטי השכלתי :</u>
2001 – 1999 M.A. במימון בינלאומי, אוניברסיטת טורו קולג' – ניו-יורק, בירושלים.
2000 - רישום בפנקס שמאי המקרקעין, רישיון מס' 838.
1996 - 1995 ניהול נכסים ושמאות מקרקעין – המכללה למנהל בירושלים.
1985 - 1983 B.A. במנהל עסקים, מימון, אוניברסיטת טאוסון סטייט, בולטימור מרילנד, ארה"ב.
1982-1983 – לימודי כלכלה ומנהל עסקים אוניברסיטת קלארק, ווסטר, מסצ'וסטס, ארה"ב.
ספטמבר 1975 - יולי 1978 - ביה"ס ליד האוניברסיטה בירושלים (בגרות).
ספטמבר 1974 – יולי 1975 - ביה"ס התיכון האמריקאי בהאג.

<u>ואלה פרטי ניסיוני :</u>
2025 –2007 שמאי מקרקעין בעל משרד פרטי.
2007 – 2002 מרכז נכסי הדיור הממשלתי בחשב הכללי באוצר. ניהול הנכסים שבבעלות הדיור הממשלתי.
2005-2007 שירות מילואים באגף התקציבים של פיקוד העורף, כולל עריכת שומות מקרקעין ותוכניות עבודה אסטרטגיות למקרקעין בשימוש פיקוד העורף.
1990-2001 מנהל חברת הימנותא בע"מ חברת בת של קק"ל העוסקת בניהול נדל"ן, בינוי וקרקעות בהיקף גדול.

1988-1989 עורך חוזים בבנק ירושלים למשכנתאות.
1987-1988 חשב מס בקרנות צדקה בסטייט סטריט בנק, בוסטון, מסצ'וסטס, ארה"ב.
1986-1987 סגן מנהל אגף הגבייה, בנק אוף בוסטון, בוסטון מסצוס'טס.

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

הח"מ, אבנר גרון, ביקר בנכס ביום שני יב' בחשון תשפ"ו (3 בנובמבר 2025) ולהלן הערכתי.

2. <u>מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים :</u>

לבקשת ד"ר גיא וינברג, עו"ד, הנני מגיש בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי זכות הבעלות בנכס שבנדון לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומי (IFRS).
הנכס מוערך על בסיס שווי השוק על פי המוגדר בתקנים בינלאומיים, כדלקמן:

המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה מרצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.

ההערכה בוצעה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של מועצת שמאי מקרקעין.

לא בוצעה כל הפחתה להוצאות, מיסוי ומימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

3. <u>מקורות המידע שעמדו לרשות מעריך השווי :</u>

א. בדיקה תכנונית במחלקת הנדסה במועצה המקומית גבעת זאב ביום 15.9.2016 וקיבלתי מידע ממזכירת הוועדה המקומית גב' סוניה קאופמן.
ב. מפה משנת 1939 עם צילום ספר 1 דף 9 (שלושה עמודים).
ג. מפה של האזור שהוכנה על ידי קציו מטה מדידות במנהל האזרחי – גד סגל.
ד. מדידה שערך המודד דרור בן נתן ביום 26.7.2016, אשר עליה מסומנים החלק שהוקנה לממונה, החלק שהופקע והחלק של הבעלים.
ה. ע"א (י-ם) 21835-06-11 היועץ המשפטי לממשלה נ' ד"ר יאלי הרן (פורסם בנבו, ניתן ביום 28.7.2013).
ו. רע"א 6684/13 ד"ר יאלי הרן נ' מדינת ישראל – היועץ המשפטי לממשלה (פורסם בנבו, ניתן ביום 6.7.14) (בגין הערעור בסעיף ה' לעיל).
ז. רע"א 3220/15 ד"ר יאלי הרן נ' מדינת ישראל – היועץ המשפטי לממשלה (פורסם בנבו, ניתן ביום 9.12.15).
ח. התייעצות עם אנשי נדל"ן המכירים את השוק בגבעת זאב, עו"ד אברהם קידר ומר בועז קהתי.
ט. תכנית מפורטת "מתחם הרכס" בגבעת זאב, תכנית מפורטת מספר 220/15 שינוי לתכנית מתאר אזורית מספר RJ5. התכנית כוללת את המקרקעין נשוא השומה, הוגשה על ידי הבעלים ולא קודמה.

י. תשריט תכנית שמקדמים הבעלים מול המועצה המקומית.
יא. מפת רקע של האזור ותצלום אוויר מאתר החברה למיפוי ישראל בע"מ.
יב. הודעת המדינה לבית המשפט העליון מיום 12.12.21 על צמצום שטח ההפקעה מ-4.8 ל- 3.411 דונם.
יג. עת"מ 53429-10-23 ד"ר יאלי הרן נ' המועצה המקומית גבעת זאב – כתב עתירה, ופסק דין.
יד. בדיקה תכנונית באתר רשות מקרקעי ישראל
טו. אישור זכויות המנהל האזרחי מיום 28.12.22
טז. תשריט הסביבה ותצלום אוויר מאתר החברה למיפוי ישראל בע"מ.
יז. מכתב אדריכל יצחק שפירא מיום 20.1.2025 אודות המצב התכנוני של הנכס
יח. עסקאות מאזור הנכס מאתר רשות המיסים, ואחרות
יט. עסקת מכר שדווחה בעיתונות הכלכלית ודיווח לבורסה מיום 31.7.2023 בקשר לעסקה שבוצעה ע"י רוטשטיין נדל"ן בע"מ.

4. **<u>גילוי פרטים</u>**:

4.1 חוות דעת זו הוזמנה על ידי עו"ד ד"ר גיא וינברג בחודש נובמבר 2025 ונשלחה הזמנת עבודה בחודש זה. נמסר לי על ידי נציג החברה, כי הנכס שבנדון מוגדר בתור נדל"ן להשקעה – בהתאם לתקן.
אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם במגנא.
הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות, התשנ"ט–1999 ולא בעבירה על חוק ניירות ערך, התשכ"ח–1968.

4.2 <u>יחסי תלות ושכ"ט:</u>
הריני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני לבין מזמין חוות הדעת וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

4.3. <u>הסתמכות על מומחים ויועצים:</u>
נעשתה התייעצות עם אנשי נדל"ן המתמחים בנדל"ן בגבעת זאב. ההתייעצות הייתה של קבלת מידע, בנושאים של תכנון קרקעות חקלאיות בבעלות יהודית בתחום הישוב גבעת זאב. כך, שבעצם אין קרקעות חקלאיות בתחום הישוב אלא קרקעות בייעוד מנדטורי לחקלאי אך, ברור שייעודן הוא לתכנון לבנייה לצורך איכלוס והתפתחות הישוב.

4.4. <u>כתב שיפוי:</u>
לא נדרש ולא התקבל כתב שיפוי מאת מזמין השומה.

<u>5. המועד הקובע להערכה :</u>
30 בספטמבר 2025

6. <u>זיהוי הנכס :</u>

התבקשתי להעריך את המקרקעין הידועים כגוש 26, חלקי חלקות 44,27,18 ו- 47 (ספר 1 דף 9). המקרקעין הם שטח של 9.553 דונם שלא הופקעו וכן, 31.873 דונם בניהול האפוטרופוס וטרם הליך משפטי. סה"כ 41.426 דונם. שליש מהם בבעלות יורשי גבריאלוביץ', מתוכם 50% בבעלות מזמין השומה (לאחר הורדת גלמונד, יאלי הרן ויואל קלמס) ובסה"כ 6.9 דונם, שמחציתם בבעלות מ.ו. השקעות בע"מ, רבע בבעלות ני-רח השקעות בע"מ ורבע בבעלות ד"ר משה וינברג.

7. <u>זיהוי המקרקעין ותיאורם :</u>

שטח : 6.9 דונם בבעלות מזמין השומה מתוך סה"כ השטח.

סוג הנכס : קרקע טרשית ביעוד חקלאי על פי תכנית מנדטורית RJ5. הוגשה תכנית מתאר מפורטת מספר 220/15 המייעדת את הנכס לבנייה רוויה למגורים, מסחר ומוסדות ציבור.

שימוש : שטח פנוי.

כתובת : אזור רחוב הזית, גבעת זאב, שכונה מתוכננת מתחם הרכס.

7. <u>המתודולוגיה של חוות הדעת :</u>

נקודת המוצא בחוות דעת זאת היא שהקרקעות בייעוד חקלאי בתחומי המועצה המקומית גבעת זאב הן בעצם בעלות פוטנציאל לתכנון עתידי למגורים או לצרכי ציבור ואין שימוש חקלאי בתחומי היישוב. כמו כן, לא חל חיוב בהיטל השבחה בשטחי יהודה ושומרון, דבר המצמצם את פערי השווי בין קרקע לא מתוכננת לקרקע מתוכננת. קיים היטל מבני ציבור בסך 5% משווי הקרקע. בעת תכנון קרקע חקלאית רשאית המועצה המקומית להפקיע שיעור של 40% מהקרקע לצרכי ציבור. נמסרה לי תכנית מתאר שהוכנה אך טרם אושרה המייעדת את הנכס לבנייה רוויה, מסחר ומבני ציבור. בשטחי יהודה ושומרון בשטחי C אסורה בנייה בקרקע פרטית. לכן, הטכניקה תהיה העברת הקרקע למנהל האזרחי וחכירה ל- 99 שנה (מתחדשת). חברת משה"ב הבונה פרויקטים באזור צפויה לחתום על הסכם קומבינציה בשיעור של 35%. כך, שבעלי הקרקע יקבלו דירות מגורים בשיעור של 35% מסה"כ השטח שתבנה משה"ב. נושאי המע"מ ומס שבח אינם מתחום מומחיותי ואינם כלולים בדו"ח.

8. <u>תיאור הסביבה :</u>

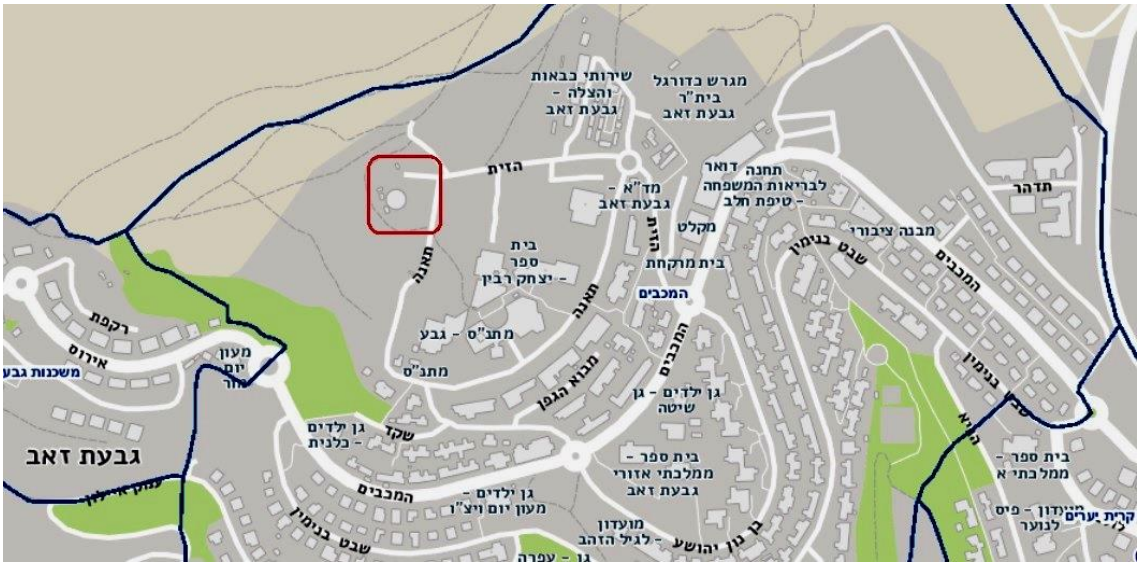
המועצה המקומית גבעת זאב הוקמה על פי החלטת ממשלה משנת 1981. גבעת זאב נמצאת מצפון לירושלים ומדרום לכביש 443. בשנת 1984 הוכרזה כמועצה מקומית. שטח השיפוט הנו כ- 1,000 דונם וגרים בישוב כ- 20,000 תושבים משכבה סוציו-אקונומית של המעמד הבינוני. תושביו המקוריים של הישוב הם עולים רבים מחבר העמים וממדינות אנגלו-סקסיות, ארה"ב ואנגליה. אוכלוסיית הישוב צעירה וגרות שם משפחות רבות עם ילדים צעירים. בשנים האחרונות יש תהליכים של התחרדות בישוב. שכונת אגן אילות בצפון מערב, שהייתה נטושה, אוכלסה במאות משפחות חרדיות ויש שם תנופת בנייה. בחלקו הדרומי, באזור הכניסה הדרומית של הישוב, עבר לגור האדמור מקארלין ביחד עם רבים מחסידיו. לישוב יש קרקעות חקלאיות שניתן להפשירן בתחומי תכנית המתאר המאושרת. כמו כן, יש קרקעות בבעלות יהודית ובבעלות הימנותא בע"מ של קק"ל בשטחים חקלאיים מחוץ לישוב וניתן על פי החלטת ממשלה להכיל אותם לתוך הישוב. בגלל ההתחרדות יש לחץ של המחירים כלפי מעלה וכן, ביקוש רב לבנייה חדשה.

בתחילת שנות ה-70 של המאה ה-20, רחל ענבר שהייתה ממייסדי "גוש אמונים", עמדה בראש קבוצה שפעלה באזור נבי סמואל במטרה לרכוש אדמות מערבים (כבר ב-1968 עברה לגור בסביבה, בבית ששכרה בבית חנינא). הקבוצה קיבלה סיוע כספי מח"כ יגאל הורביץ (שהיה איש עסקים אמיד והחזיק במחלבות טנא נגה, לימים כיהן כשר האוצר). לטענת הקבוצה הם רכשו 300 דונם ממתווכים ערבים. העסקאות האלה התגלו בסופו של דבר כמעשי מרמה. המתווכים מכרו אדמות שלא היו שייכות להם, לעיתים אותן אדמות נמכרו לאנשים שונים. בנוסף לכך, מדיניות הממשלה באותה עת הייתה לאסור על אנשים פרטיים לרכוש אדמות מעבר לקו הירוק.

בשנת 1977, ארגנה רחל ענבר גרעין של עולים מברית המועצות וישראלים ותיקים להתיישבות במחנה גבעון, מחנה צבא ירדני מדרום למיקום הנוכחי של גבעת זאב. הגרעין השתלב במערך הגרעינים של גוש אמונים וניסה להיאחז במקום בלא אישור מהממשלה. העלייה הראשונה למקום התבצעה מיד לאחר עליית מנחם בגין לשלטון בקיץ 1977. ב-14 באוקטובר 1979 החליטה הממשלה על הקמת התנחלות בגבעת התול"ר על 150 דונם שהוכרזו כאדמות מדינה, אך ההחלטה לא בוצעה וגרעין המתיישבים עלה על הקרקע ללא אישור בספטמבר 1980. המתיישבים התפנו מרצונם, לאחר שקיבלו הבטחה בכתב מסגן שר הביטחון, מרדכי ציפורי, שהשטח אכן יועמד לרשותם. ארבעה חודשים אחר כך, לאחר שהשטח עדיין לא הועמד לרשותם, עלו שוב על הקרקע ללא אישור. בדצמבר 1980 הוחלט לקרוא ליישוב באופן רשמי "גבעת זאב" (ולא "קריית גבעון" כפי שנקבע בתחילה). בינואר 1981 התפנו שוב המתיישבים מרצונם, הפעם לאחר שנפגשו עם ראש הממשלה מנחם בגין וקיבלו הבטחה שהשטח המאושר ליישוב יגדל. ב-25 ביוני 1981, הונחה אבן הפינה ליישוב. בשנת 1983 החלה הבנייה במקום ובסוף 1986 התגוררו במקום כ-4,000 תושבים.

הקרקע נשוא השומה נמצאת בחלק הצפוני של הישוב, צפונית למרכז הישוב ולמשרדי המועצה, ליד הרחובות הזית והתאנה, מערבית לפרויקט בנייה חדש של רחוב תדהר. בשיא הגובה של הקרקע נמצא שטח מגודר הכולל בריכת מים ואנטנות סלולאריות. שטח זה מוחזק על ידי המועצה המקומית גבעת זאב - שמקבלת דמי שכירות עבור האנטנות. על פי תיאור של השמאי רפאל מרסיאנו, הקרקע הייתה בשנת 1982 ריקה ופנויה, אדמה הררית טרשית על ראש גבעה, צורת החלקה כאות T.

תרשים הסביבה מאתר החברה למיפוי ישראל בע"מ :



תצלום אוויר של אזור הנכס מאתר החברה למיפוי ישראל בע"מ :



תצלום אוויר של מתחם הרכס מאתר החברה למיפוי ישראל בע"מ :



9. <u>המצב המשפטי:</u>

להלן פירוט השטחים (החלק שהופקע, החלק שהוקנה לממונה והחלק שנותר לבעלים), כפי שנקבע בפסקי הדין:

א. ע"א (י-ם) 21835-06-11 היועץ המשפטי לממשלה נ' ד"ר יאלי הרן (פורסם בנבו, ניתן ביום 28.7.2013) - נקבע בפסקאות 59 ו-63 של פסק הדין, כי חלקה 18 בגוש 26, שהינה בגודל 31.873 דונם, נתונה לניהולו של הממונה על הרכוש הנטוש (לאור העובדה שהממונה נרשם כבעלים של חלקה 18 בלוח הזכויות הלא סופי) (יצוין, כי אין בכך שינוי בבעלות).

ב. ע"א 6684/13 ד"ר יאלי הרן נ' מדינת ישראל – היועץ המשפטי לממשלה (פורסם בנבו, ניתן ביום 6.7.14) (בגין הערעור בסעיף א' לעיל) - נקבע בפסקאות ט"ז ו-כ"ה כי החלקים בחלקות 27, 44 ו-47, המצויים בבעלות מזמיני השומה, אינם רכוש ממשלתי.

ג. ע"א 21835-06-11 מדינת ישראל נ' הרן וע"א 23308-06-11 המועצה המקומית גבעת זאב נ' הרן ואח' (ניתן ביום 1.4.15) - נקבע בפסקאות 53 ו-54 של פסק הדין כי - 4.8 דונם (חלקים מחלקות 27, 44 ו-47 לפי לוח הזכויות הלא סופי) הופקעו, ועליהם מצויים הבריכה ומתקניה (בשטח המגודר) ודרך הגישה.

ד. רע"א 3220/15 ד"ר יאלי הרן נ' מדינת ישראל – היועץ המשפטי לממשלה (פורסם בנבו, ניתן ביום 9.12.15) (בגין הערעור בסעיף ג' לעיל) - התקבל פסק הדין הנ"ל לגבי ההפקעה.

לסיכום, עולה מפסקי הדין הנ"ל, כי המקרקעין הרלבנטיים בשטח של 44.837 דונם, הנמצאים בלב הישוב גבעת זאב דהיום והרשומים בטאבו רמאללה, ספר 1 ביתוניה, דף 9,

מתחלקים ל-3: החלק המצוי בניהול הממונה (31.873 דונם), החלק שהופקע - בריכת מים ומתקניה (3.411 דונם) ויתרת השטח של הבעלים (9.553 דונם). מתוכם 6.9 דונם הם השטח נשוא השומה.

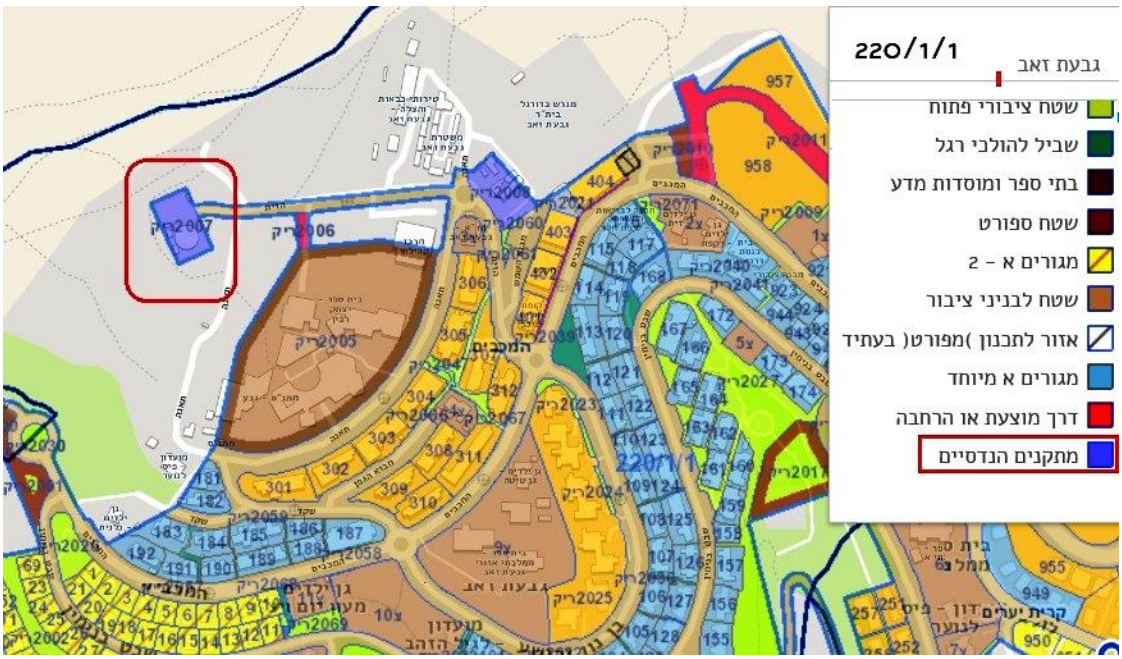
10. <u>המצב התכנוני :</u>

10.1 תכנית מנדטורית RJ5 - אושרה למתן תוקף 16.4.1942.
תכנית מתאר לאזור ירושלים בית לחם וחברון. יעוד הקרקע חקלאות. שימושים מותרים: מבני חקלאות, מתקנים לתשתיות מבנה מגורים/ציבור (בהסכמת הועדה המחוזית). שטח מגרש מינימלי 1,000 מ"ר. זכויות בניה – 150 מ"ר למגורים ב-2 קומות, 25 מ"ר מבנה עזר. המרחק בין הבתים לא יפחת מ-5 מ'.

10.2 מידע תכנוני שמסרה מזכירת הוועדה לתכנון ובנייה גבעת זאב: על הקרקע חלה תוכנית של מועצה מקומית גבעת זאב ת.ב.ע. 220/1/1. בסעיף 19 בתוכנית נכתב כי השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור ותחום בקו סגול מיועד להקמת מתקנים הנדסיים (בריכות מים, תחנות סניקה, מרכזיית טלפונים, מחסני המועצה וכד').

על פי מידע תכנוני שנמסר לי במחלקת ההנדסה של המועצה המקומית גבעת זאב, התוכנית החלה מסביב לשטח הצבוע אפור, דהיינו השטח שאינו חלק מבריכת המים, היא תוכנית RJ5 המייעדת את הקרקע לאזור חקלאי או קרקע לא מתוכננת.

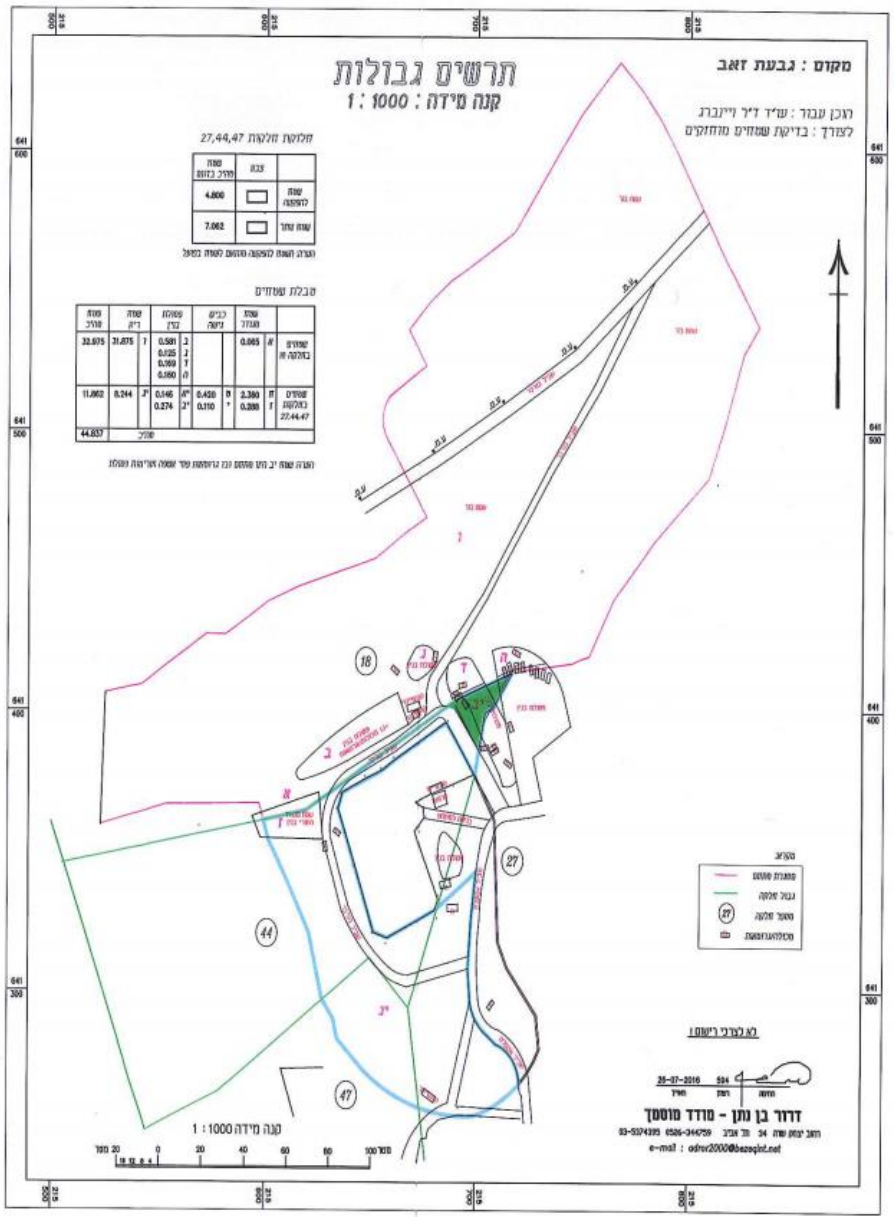
הוכנה תוכנית חדשה שטרם הופקדה. התוכנית מייעדת את השטח לשצ"פ וזאת, במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים המייעדת שטחים סמוכים באזור לבנייה למגורים.



10.3 **תכנית מפורטת 220/15 שינוי לתכנית מתאר אזורית מספר RJ5** - הוכנה אך לא קודמה.

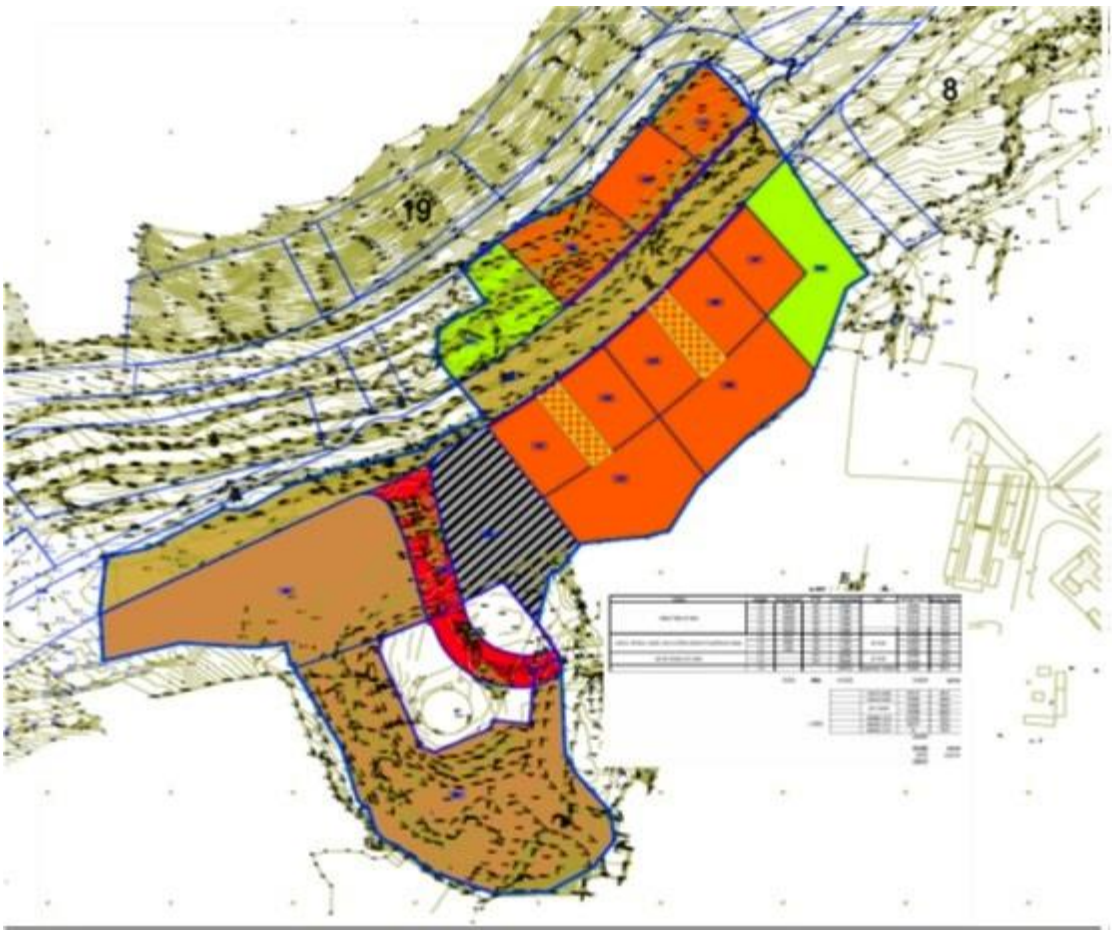
10.4 תכנית אב לגבעת זאב צפון מרכז - הוכנה ע"י קולקר-קולקר-אפשטיין אדריכלים. התוכנית כוללת את השטח נשוא חוות דעתי בייעוד מגורים ומציינת כי הוא בתכנון מתקדם.

10.5 תשריט שערך המודד דרור בן נתן:



10.6 הבעלים קדמו תכנית בשטח ה- 45 דונם הנ"ל מול המועצה המקומית, הכוללת 644 דירות ו- 7359 מ"ר מסחר. לאחר שמהנדס המועצה מנע את קידום התוכנית, הגישו הבעלים את העתירה המנהלית המצוינת בסעיף 15ט' שלהלן.

תשריט התוכנית:



10.7 מכתב אדריכל יצחק שפירא מיום 20.1.2025 אודות המצב התכנוני של הנכס

לכבוד 20.1.2025

אבנר גירון, שמאי מקרקעין

הנדון: <u>אישור מצב תכנוני של המקרקעין בגבעת זאב</u>

הריני לאשר כי המצב התכנוני של המקרקעין בשטח של 44.837 דונם (טרם הפקעה), הרשומים בלשכת רישום הקרקעות רמאללה בספר 1 ביתוניה, דף 9, והמצויים בלב היישוב גבעת זאב (להלן: "**המקרקעין**") נכון ליום 31.12.2024, הינו, כדלהלן:

1. החל מחודש מאי 2021 ובמשך שנתיים, הכין החי"מ בהנחייתו של מהנדס המועצה הקודם מר אריה פאר, תכנית בשטח המקרקעין הידועה בשם תכנית שכונת הרכס (להלן: "**התכנית**").
2. התכנית כללה הצעה לבניית 644 יח"ד שטחי מסחר ותעסוקה, שטחים ציבוריים למבני חינוך ודת. בהיקף של כ26000 מ"ר. וחלוקה למגרשים בתחום התכנית.
3. ביום 6.11.2024, התקיימה ישיבה בעניין התכנית בהשתתפות מהנדס המועצה החדש מר מיכאל דוידוף והיועצת החיצונית לתכנון אורבני של המועצה הגב' יעל היימן ובהשתתפות ד"ר גיא וינברג, עו"ד שמעון קדוש, והחי"מ.
4. במסגרת הישיבה הוצגה התכנית, וסוכם שהתכנית תותאם ותעודכן בהתאם להנחיות גורמי התכנון במועצה על מנת שניתן יהיה לאשר אותה במועצה ולהגישה לאישור למועצת תכנון עליונה-המינהל האזרחי איו"ש.
5. טרם התקבלו ההנחיות הנ"ל.

בכבוד רב ובברכה,

יצחק שפירא - אדריכל
מ.ר. 115343
ליעד אדריכלים בע"מ
515589834 ע.מ

11. <u>שיטות מקובלות להערכת שווי – המתודולוגיה באומדן הערכת שווי זו :</u>

קיימות שלוש שיטות עיקריות להערכת שווי שוק של נכסי מקרקעין :

<u>שיטת ההשוואה:</u> השיטה מבוססת על הערכת שווי שוק של נכס מקרקעין, על ידי השוואתו לעסקאות שנעשו בנכסים אחרים, הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים, מצבם המשפטי, מצבם התכנוני ועוד. את ההשוואה צריך לעשות קרוב ככל שניתן מבחינת הזמן. כאשר אין נכסים כאלה בנמצא ניתן להשוות לנכסים אחרים ולעשות את ההתאמות הנדרשות.

<u>שיטת היוון ההכנסות:</u> בשיטה זו מדמים את הנכס לעץ הנותן פירות. שווי הנכס נקבע על ידי היוון ההכנסה המתקבלת או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס וכן, בתשומות העבודה שצריך להשקיע על מנת להשכיר את הנכס ולגבות את שכר הדירה.

<u>שיטת העלויות (השווי הפיזי):</u> שווי השוק של נכס לפי שיטה זו יוערך לפי העלות האלטרנטיבית להקמת נכס הדומה לנכס המוערך או אפילו העלות של הנכס עצמו. לפי שווי זה מעריכים את עלות הבנייה, עלות הקרקע, היזמות והמיסים החלים על הנכס. מעלות זו מפחיתים פחתים פיזיים ותכנוניים שנגרמו לנכס מאז נבנה ועד ליום ההערכה. הרציונל לשיטה זו הוא ההנחה שהיזם לא יבנה נכס שעלות הבנייה שלו גבוהה משווי השוק שלו.

<u>המתודולוגיה ששימשה באומדן הערכת שווי זו :</u>

מדובר במקרקעין שייעודם ושימושם חקלאי, אך נמצאים בתחומי המועצה המקומית גבעת זאב. בשטחי יהודה ושומרון לא נדרש היטל השבחה. נדרש תשלום סמלי של היטל מבני ציבור של אחוזים בודדים משווי הקרקע. לפיכך, ההבדל בין קרקע חקלאית לבין קרקע מתוכננת לבנייה מצטמצם. חישבתי את שווי הנכס לפי התמורה שתתקבל בעסקת קומבינציה עם חברת משה"ב בשיעור 35%. יתקבלו דירות מוכנות אשר יש אפשרות למכרן על ידי מזמין השומה.

12. <u>נכסי השוואה של קרקעות:</u>

12.1 עסקאות של קרקע מתוכננת ולא מתוכננת לשנת 2022 (המחירים הובאו לצורך האינפורמציה, היות ואינם משקפים קרקעות לבנייה רוויה כמו הנכס נשוא השומה):

חברת סלעית נדל"ן יחד עם חברת דמרי רכשו חטיבת קרקע בשטח 25 דונם בשכונת אגן האיילות גבעת זאב. הקרקע נרכשה מחברת ש.י.א רפאל במחיר של **155 מיליון שקלים**. לדברי שייקה נפחא, בעלי חברת סלעית, החברה תיזום פרויקט ייחודי של 98 יחידות צמודי קרקע דו משפחתיים, כאשר בכוונתה לבנות כל יחידה בשטח של כ-260 מ"ר ולהציע לרוכשים את הקוטג' ברמת גימור מלאה ויוקרתית.

אזור: 30 - מק'-ירושלים **גו"ח:** 063730-0201-000-00 **תאריך העסקה:** 06/06/2022

ישוב: גבעת זאב **שכונה:** גבעת זאב **רחוב:** יהושע בן נון

	שווי בש"ח	שווי בדולר
מחיר מוצהר	52,525,252	15,763,881
מחיר מוערך	52,525,252	15,763,881
מחיר לחדר	0	0
מחיר למ"ר	0	0
תמורה במזומן	52,525,252	15,763,881
תמורה בבניה	0 למ'ר	לתפקוד: 0

שטח ברוטו:	6852
שטח נטו:	6852
שטח רשום:	6852
שטח מבונה:	6852

מחיר למ"ר:	0
אחוזי בניה:	150
גמר בניה:	0
שנת בניה:	0

חזית	0
מגרש	201
ייעוד	מסחרי

סוג עסקה	שומה חלקים	השומה	מופעי גו"ח
מכר	1 / 1 ליחידה בשלמותה	6852 מ'ר מתוך הקרקע	0

תפקוד הבנין	תפקוד הקרקע	לפי תב"ע	תב"ע פירוט	מהות הזכות
--	--	--	--	בעלות כפופה לחכירה

תפקוד הבנין	תפקוד הקרקע	לפי תב"ע	תב"ע פירוט	מהות הזכות
	--	--	--	בעלות

12.2 עסקאות של קרקע מתוכננת ולא מתוכננת לשנת 2023 (המחירים הובאו לצורך האינפורמציה, היות ואינם משקפים קרקעות לבנייה רוויה כמו הנכס נשוא השומה):

גבעת זאב גוש 31412 חלקה 48 (מגרש 48): נמכרה ביום 6.12.2023 קרקע בייעוד לצמוד קרקע. שטח נטו/רשום 263 מ"ר. אחוזי בנייה 98% (כ- 263 מ"ר מבונה לפי הדיווח). מחיר 1,800,000 ₪.

---

gov.il **מידע נדלן** — רשות המסים בישראל משרד האוצר Israel Tax Authority

פרטי קרקע

אזור: 30 - מק'-ירושלים	**גו"ח:** 063730-0014-000-00	**תאריך העסקה:** 30/07/2023
ישוב: גבעת זאב	**שכונה:** גבעת זאב	**רחוב:** התאנה

	שווי בש"ח	שווי בדולר
מחיר מוצהר	36,639,867	0
מחיר מוערך	41,356,522	0
מחיר לחדר	0	0
מחיר למ"ר	0	0
תמורה במזומן	1	0
תמורה בבניה	0 למ'ר	לתפקוד: 0

שטח ברוטו:	7000
שטח נטו:	7000
שטח רשום:	7000
שטח מבונה:	7000

מחיר למ"ר:	0
אחוזי בניה:	100
גמר בניה:	0
שנת בניה:	0

חזית	0
מגרש	0
ייעוד	מגורים + מסחרי

סוג עסקה	שומה חלקים	השומה	מופעי גו"ח
מכר	100 / 69 בלתי מסוימים	7000 מ'ר מתוך הקרקע	0

gov.il **מידע נדלן** — רשות המסים בישראל משרד האוצר Israel Tax Authority

פרטי קרקע

אזור: 30 - מק'-ירושלים	**גו"ח:** 063730-0014-000-00	**תאריך העסקה:** 30/07/2023
ישוב: גבעת זאב	**שכונה:** גבעת זאב	**רחוב:** התאנה

	שווי בש"ח	שווי בדולר
מחיר מוצהר	71,911,003	0
מחיר מוערך	81,168,115	0
מחיר לחדר	0	0
מחיר למ"ר	0	0
תמורה במזומן	1	0
תמורה בבניה	0 למ'ר	לתפקוד: 0

שטח ברוטו:	18250
שטח נטו:	18250
שטח רשום:	18250
שטח מבונה:	18250

מחיר למ"ר:	0
אחוזי בניה:	100
גמר בניה:	0
שנת בניה:	0

חזית	0
מגרש	0
ייעוד	מגורים + מסחרי

סוג עסקה	שומה חלקים	השומה	מופעי גו"ח
מכר	100 / 69 בלתי מסוימים	18250 מ'ר מתוך הקרקע	0

תפקוד הבנין	תפקוד הקרקע	לפי תב"ע	תב"ע פירוט	מהות הזכות
--	--	--	--	בעלות

12.3 עסקאות של קרקע מתוכננת ולא מתוכננת לשנת 2024 (המחירים הובאו לצורך האינפורמציה, היות ואינם משקפים קרקעות לבנייה רוויה כמו הנכס נשוא השומה):

אזור: 30 - מק'-ירושלים	גו"ח: 063730-0101-000-00	תאריך העסקה: 04/07/2024
ישוב: גבעת זאב	שכונה: גבעת זאב	רחוב: גבעת זאב

	שווי בש"ח	שווי בדולר
מחיר מוצהר	24,570,000	6,567,763
מחיר מוערך	24,570,000	6,567,763
מחיר לחדר	0	0
מחיר למ"ר	0	0
תמורה במזומן	1	1
תמורה בבניה	0 למ'ר	לתפקוד: 0

שטח ברוטו:	720
שטח נטו:	720
שטח רשום:	720
שטח מבונה:	720

מחיר למ"ר:	0
אחוזי בניה:	1
גמר בניה:	0
שנת בניה:	0

חדית	0
מגרש	0
ייעוד	מגורים

סוג עסקה	שומה חלקים	השומה	מופעי גו"ח
מכר	1 / 1 ליחידה בשלמותה	720 מ'ר מתוך הקרקע	0

תפקוד הבנין	תפקוד הקרקע	לפי תב"ע	תב"ע פירוט	מהות הזכות
--	--	--	--	חכירה מאחר

<u>כתבה מעיתון כלכליסט</u>

דרור ניר קסטל, מרכז הנדל"ן - 09.04.25

<u>רוטשטיין נדל"ן קנתה קרקע לבניית כ-300 דירות בגבעת זאב תמורת 135 מיליון ₪</u>

מרכז הנדל"ן: הקרקע, ששטחה כ-29 דונם וממוקמת בחלקו המערבי של היישוב שמצפון לירושלים, נמצאת בבעלות פרטית. בהתאם להסכם, תשלם החברה 450 אלף שקל עבור כל יחידת דיור שתאושר לבנייה, בהתאם לתוכנית בניין עיר הנמצאת בקידום. שטחי המסחר הקיימים במתחם יישארו בבעלותו של המוכר

חברת רוטשטיין נדל"ן הודיעה אתמול (יום ג') לבורסה על חתימת עסקה לרכישת זכויות מגורים בקרקע הממוקמת במערב גבעת זאב – מצפון לירושלים. העסקה בוצעה מול מוכר פרטי שאינו בעל זיקה לחברה. מדובר ברכישה של מלוא זכויות המגורים בשטח של כ-29 דונם, שבו מקודמת תב"ע חדשה, המיועדת לאפשר בנייה של לפחות 300 יחידות דיור, בנוסף לשטחי מסחר.

לפי תנאי ההסכם, עבור כל יחידת דיור תשלם החברה 450 אלף שקל בתוספת מע"מ. התמורה תועבר בתשלומים מדורגים, ולא תהיה צמודה למדד. בהתאם לכך, צפויה התמורה הכוללת להגיע ללפחות כ-135 מיליון שקל.

עוד נקבע כי החברה תעביר מקדמה בסך כולל של 23 מיליון שקל, שתשולם בשלושה חלקים. הראשון, על סך 3 מיליון שקל, כבר שולם עם החתימה על ההסכם. התשלום השני,

בגובה כ-10 מיליון שקל, ישולם לאחר רישום הבעלות. התשלום השלישי, גם הוא בסכום דומה, יועבר לאחר שהפקדת התב"ע החדשה תתבצע, ולאחר השלמת רישום הבעלות על שם המוכר – פעולה שלדברי החברה אין מניעה לבצעה.
בהמשך, ולאחר אישור התב"ע ובכפוף לאפשרות להנפיק היתרי בנייה, תעביר החברה סכום מצטבר של עד 30% מהתמורה הכוללת. העברת 55% נוספים מהתשלום תיעשה לאחר השלמת העברת הבעלות על הקרקע לרשות החברה. התשלום האחרון יועבר עם קבלת ההיתר הראשון לבנייה.
יש לציין כי זכויות המסחר בקרקע יישארו בבעלות המוכר, ואילו רוטשטיין תרכוש את מלוא זכויות המגורים. החברה תשא באחריות לקידום התב"ע החדשה מול הרשויות, ונקבעו עקרונות שלפיהם תבצע רוטשטיין את פרויקט המגורים כולו.

13. עסקאות השוואה של דירות מגורים :

<u>עסקאות השוואה של דירות מגורים בגבעת זאב (2022-2025) :</u>

א. השיטה 1 דירה 7: נמכרה במאי 2022 דירה בת 5 חדרים. שטח ברוטו/נטו 134 מ"ר. קומה 1 מתוך 9 בבניין 36 דירות. מחיר 2,737,000 ₪
ב. פרחי הבר 17 דירה 12 : נמכרה ביוני 2022 דירה בת 5 חדרים. שטח ברוטו/נטו 133 מ"ר קומה 2 מתוך 10. בבניין 35 דירות. שנת בנייה 2022. מחיר 2,887,630 ₪
ג. התאנה 13 (גוש 31901-19) : נמכרה ביום 1.12.2022 דירה בת 3 חדרים, שטח ארנונה/רשום 78 מ"ר. קומה 3 מתוך 4, בבניין 16 דירות, שנת בנייה 1980. מחיר 1,905,000 ₪ (כ- 24,500 ₪ למ"ר).
ד. פרחי הבר 17 דירה 24 (גוש 63730 חלקה 39 תת חלקה 24): נמכרה ביום 21.3.2023 דירה בת 5 חדרים. שטח ברוטו/נטו 134 מ"ר קומה 6 מתוך 10. בבניין 35 דירות. שנת בנייה 2023. מחיר 3,000,000 ₪
ה. התאנה 3 (גוש 31901-24-7) : נמכרה ביום 3.4.2023 דירה בת 3 חדרים, שטח ארנונה/רשום 78 מ"ר. קומה 4 מתוך 4, בבניין 16 דירות, שנת בנייה 1981. מחיר 1,750,000 ₪ (כ- 22,500 ₪ למ"ר).
ו. הכינור 3 דירה 1 (שכונת חנוך קאס) גוש 31412 חלקה 74 : נמכרה ביום 24.5.2023 דירה בת 5 חדרים. שטח ארנונה/רשום 146 מ"ר. קומה 1 תוך 9. בבניין 20 דירות שנת בנייה 2018. מחיר 3,280,000 ₪.
ז. פרחי הבר 17 דירה 13 (גוש 63730 חלקה 39 תת חלקה 13) : נמכרה ביום 4.9.2023 דירה בת 5 חדרים. שטח ברוטו/נטו 133 מ"ר קומה 3 מתוך 10. בבניין 35 דירות. שנת בנייה 2023. מחיר 3,000,000 ₪
ח. פרחי הבר 3 דירה 17 (גוש 63730 חלקה 39 תת חלקה 17) : נמכרה ביום 13.9.2023 דירה בת 5 חדרים. שטח ברוטו/נטו 133 מ"ר. קומה 4 מתוך 10 בבניין 35 דירות. שנת בנייה 2023. מחיר 2,925,000 ₪ .
ט. התאנה 3 (גוש 31901-24-306) : נמכרה ביום 2.11.2023 דירה בת 5 חדרים, שטח ארנונה/רשום 105 מ"ר. קומה 1 מתוך 4, בבניין 8 דירות, שנת בנייה 1980. מחיר 2,180,000 ₪ (כ- 20,700 ₪ למ"ר).

י. התאנה 13 (גוש 31901-19) : נמכרה ביום 4.1.2024 דירה בת 3 חדרים, שטח ארנונה/רשום 76 מ"ר. קומה 3 מתוך 4, בבניין 8 דירות, שנת בנייה 1982. מחיר 1,950,000 ₪ (כ- 25,600 ₪ למ"ר).
יא. התאנה (גוש 63730-5-23) : נמכרה ביום 18.9.2024 דירה בת 4 חדרים. שטח ארנונה/רשום 116 מ"ר. קומה 5 מתוך 13, בבניין 34 דירות שנת בנייה 2024. מחיר 2,664,131 ₪ (כ- 23,000 ₪ למ"ר).
יב. גבעת זאב 6 (גוש 63730-105-10) : נמכרה ביום 11.12.2024 דירה בת 5 חדרים. שטח ארנונה/רשום 129 מ"ר. קומה 1 מתוך 15, בבניין 30 דירות שנת בנייה 2029. מחיר 3,653,505 ₪ (כ- 28,300 ₪ למ"ר).
יג. המכבים 105 (גוש 63730-104-16) : נמכרה ביום 26.1.2025 דירה בת 5 חדרים. שטח ארנונה/רשום 120 מ"ר. קומה 3 מתוך 5, בבניין 20 דירות שנת בנייה 2025. מחיר 3,166,660 ₪ (כ- 26,400 ₪ למ"ר).
יד. הברוש 7 (גוש 63730-26) : נמכרה ביום 10.3.2025 דירה בת 5 חדרים. שטח ארנונה/רשום 128 מ"ר. קומה 3 מתוך 10, בבניין 35 דירות שנת בנייה 2021. מחיר 3,000,000 ₪ (כ- 23,400 ₪ למ"ר).
טו. הראם 5 (גוש 63730-150-7) : נמכרה ביום 2.4.2025 דירה בת 5 חדרים. שטח ארנונה/רשום 119 מ"ר. קומה 2 מתוך 5, בבניין 10 דירות שנת בנייה 2021. מחיר 2,840,000 ₪ (כ- 23,800 ₪ למ"ר).
טז. גבעת זאב (גוש 63730-52-26) : נמכרה ביום 8.7.2025 דירה בת 4 חדרים. שטח ארנונה/רשום 116 מ"ר. קומה 6 מתוך 13, בבניין 34 דירות שנת בנייה 2024. מחיר 3,090,970 ₪ (כ- 26,600 ₪ למ"ר).
יז. גבעת זאב (גוש 63730-103-13) : נמכרה ביום 5.8.2025 דירה בת 5 חדרים. שטח ארנונה/רשום 129 מ"ר. קומה 2 מתוך 14, בבניין 31 דירות שנת בנייה 2028. מחיר 4,087,811 ₪ (כ- 31,700 ₪ למ"ר).
עסקאות סוף 2024 עד ספטמבר 2025 אמצע הטווח 3,300,000 ₪

14. גורמים ושיקולים :

א. **מצב משפטי:** לתיאור מצבם הרישומי של הקרקעות הסתמכתי על פסקי הדין שניתנו בנדון כמפורט בסעיף מצב משפטי. כמו כן, על שומת מר רפאל מרסיאנו מטעם המנהל האזרחי.

ב. **מצב תכנוני:** הקרקע במצבה ללא תכנון. צפוי שתתוכנן לבנייה רוויה צפופה כמקובל באזור בו נבנו ונמצאים בבנייה מגדלי מגורים.

ג. **נגישות לקרקע:** הקרקע נמצאת בשכונה המתוכננת **"מתחם הרכס"** במיקום נגיש ביותר, לא רחוק ממשרדי המועצה המקומית גבעת זאב ובמקום קרוב למרכז הספורט, מרכז כיבוי אש ומד"א ומתקנים ציבוריים אחרים. לקרקע מוביל כביש סלול והגישה קלה ונוחה ברכב פרטי.

ד. **היטל השבחה:** בשטחי יהודה ושומרון ובכלל זה גבעת זאב, לא חל היטל השבחה. חלים אגרות בנייה וכן, אגרה חד פעמית לכל נכס חדש "אגרת מבני ציבור". נושא

זה מצמצם את הפער בין שווי של קרקע לא מתוכננת לבין שווי קרקע בייעוד למגורים.

ה. **השפעת המלחמה על שווי המקרקעין :** נלקח בחשבון המצב הגיאו פוליטי.

ו. **עסקאות קומבינציה ועסקאות מכר :** שוק המקרקעין בגבעת זאב ובייחוד באזור הנכס שבנדון, פועל בעיקר בדרך של עסקאות קומבינציה כאשר בעלי הקרקע מתקשרים בעסקת קומבינציה עם חברות כגון משה"ב. יחד עם זאת, נמצאה עסקת מכר גדולה (ראה עסקת חברת סלעית – סע' 12.1 לעיל) בה נרכשה חטיבת קרקע של 25 דונם במחיר של 155 מלש"ח. עסקה זאת, תומכת בתחשיב שנעשה בדו"ח זה.

ז. עסקה גדולה נוספת שנמצאה היא של רוטשטיין נדל"ן בע"מ. על פי הדיווח לבורסה נרכשה חלק מקרקע בשטח 53 דונם. תב"ע שעתידה להתפרסם למתן תוקף ונמצאת בשלב יאשור. המקרקעין יכללו זכויות של כ- 486 יח"ד למגורים ו- 540 מ"ר מסחר. המוכרים יהיו זכאים לקבל חלק מהיחידות בפרוייקט לפי קומבינציה של 31% בשטח המגורים והמסחר. לפי כתבה בעיתון כלכליסט מיום 9.4.2025 התמורה צפוייה להיות כ- 135 מלש"ח.

ז. קרקעות חקלאיות בגבעת זאב שהופשרו לבנייה : באופן כללי ניתן לומר שכל הישוב גבעת זאב שבעת הקמתו בשנת 1982 היה בייעוד חקלאי/שטח פתוח עבר תהליכי הפשרה לבנייה. להלן דוגמאות :

1.נווה מנחם : השכונה נמצאת ממזרח לישוב הראשי וממזרח לכביש 436. השכונה הייתה שטח חקלאי/נוף פתוח. הופשרה בעשרים השנים האחרונות לבנייה ואוכלסה במאות דירות בבנייה רוויה ונכסים מסחריים.
2. שכונת אגן אילות : נמצאת בחלק הצפון מערבי של הישוב בוואדי דרומית לכביש 433. היתה בייעוד חקלאי. התכנון החל בשנות התשעים. כיום השכונה מאוכלסת במאות דירות בבנייה רוויה ועסקים.
3. שכונת רמת גבעת זאב : ביזמת איש העסקים קאס. נבנתה בשנים האחרונות שכונה יוקרתית ממערב לישוב בשטח הררי טרשי קשה. השכונה מאוכלסת במאות דירות בבנייה רוויה, ועסקים והבנייה בה ממשיכה.
3. שכונת משה"ב : נמצאת קרוב לנכס נשוא השומה. היתה שטח חקלאי טרשי. אוכלסה בעשר השנים האחרונות והבנייה בה נמשכת. השכונה בבנייה רוויה.

ח. **עסקאות קומבינציה :**
דיווח רוטשטיין נדל"ן בע"מ לבורסה מיום 31.7.2025 : דווח כי בוצעה עסקת קומבינציה לפי 31% בשטחי המגורים והמסחר למוכרים.

נמסר לי על ידי בועז קהתי שהוא ומשפחתו ממייסדיי הישוב ובבעלותם קרקעות רבות. כי אחיו אהוד בונה בשכונת משה"ב הסמוכה לנכס על פי עסקת קומבינציה שחתם מול משה"ב לפני כ 7 שנים. הבנייה בעיצומה. על הקרקע נבנים 580 דירות כאשר אהוד קהתי מקבל

140 דירות. יש לקחת בחשבון כי בגבעת זאב ושטחי יהודה ושומרון לא קיים היטל השבחה ובעת ההיתר משלם היזם כ- 5% משווי הקרקע אגרת מבני ציבור. הדירות שמקבל קהתי המע"מ ומס השבח ישולם על ידו בעת המכירה. כך, שהעסקה משקפת קומבינציה של כ- 29% עד 30%. נמסר לי כי על קרקעות נוספות של משפחת קהתי הם מתכוונים לחתום על קומבינציה בשיעור 35%.

משרד עו"ד וינברג פנה למספר קבלנים לקבלת תשובות לגבי עסקאות קומבינציה בגבעת זאב :

א. סיני בניה יזמות ופיתוח (קבלן מגבעת זאב) – דיבר על 35-40%
ב. מיכה סקרה בנין והנדסה (יזם ירושלמי שעובד בגבעת זאב) – דיבר על 40%

ט. ישיבות אחרונות עם גורמים רשמיים :

ביום 25.5.21 התקיימה ישיבה בין ד"ר גיא וינברג, עו"ד, לבין מהנדס המועצה המקומית גבעת זאב אריה פאר. סוכמה פרוצדורת קידום התכנון וההתאמות הנדרשות בתוכנית הנ"ל. בהתאם לכך, עובד אדריכל מטעם הבעלים על התכנון המעודכן שאמור לכלול יותר שטח בניה (מגורים, מסחר ותעסוקה). ביום 3.6.21 התקימה שיחת טלפון של משרד עו"ד וינברג עם הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש במסגרתה סוכם כי יוצג לו התכנון הנ"ל לצורך קידום הנושא. בהתאם לסיכום הנ"ל, האדריכל מטעם הבעלים קידם את התכנון מול המועצה המקומית במשך כשנתיים.

לאחר שהבינו הבעלים, כי מהנדס המועצה מונע את קידום התוכנית, כל פעם מנימוק לא עניני אחר, הגישו ביום 30.10.23 את עת"מ 53429-10-23 נגד המועצה המקומית, במסגרתה התבקש ביהמ"ש המחוזי בי"ם לקבוע, כי החלטת מהנדס המועצה, לעצור את קידום התכנית, ומעשיו ו/או מחדליו בפועל באי קידומה של התכנית, הינה החלטה שרירותית, לא הוגנת, לא סבירה ובלתי מנומקת, וכן להורות למועצה להעלות את התכנית לדיון אצלה.

בעתירה נטען, כי מהנדס המועצה הוליך שולל את העותרים ונהג בחוסר תום לב, כאשר במשך שנתיים תמך בתכנית, קידם אותה בשיתוף עם העותרים והאדריכל מטעמם ונתן לה אישור עקרוני, ופתאום, לאחר שגרם לעותרים להשקיע זמן עבודה יקר ולהוציא סכומי כסף נכבדים על תכנון, מדידות, הכנת הדמיות, הכנת פרוגרמה ועוד, עצר את קידום התכנית, תוך טענת שווא לעניין הוכחת בעלותם של העותרים על המקרקעין, בעלות שהוכחה שוב ושוב. בתחילה טען מהנדס המועצה, כי אין מסמך סופי של קמ"ט מקרקעין לעניין הבעלות. בתשובה, נענה כי הירושות במקרקעין נרשמו לאחרונה בטאבו (בספר 6 ערבי דף 5 ביתוניא) והוגש לו מכתב מהמנהל האזרחי עם הנסח החדש, וצוין, כי מסמך זה פותר את "הבעיה" שהעלה. כמו כן, נכתב לו, כי בכל מקרה, גם ללא פתרון סוגיית הבעלות, אין מניעה להעלות תכנית לדיון מקדים, כאשר הוכחת הבעלות תהיה תנאי לקידום התכנית. לאחר מכן, העלה מהנדס המועצה דרישה חדשה ואמר שלא יקדם את התכנית ללא חתימה של הממונה על מפת מדידה.

ניסיון הבעלים לקדם את התכנית בפנייה ישירה אל ראש המועצה, נענה בתשובה, שלא ניתן לתאם פגישה עם ראש המועצה בנושאים הנדסיים ללא תיאום עם מהנדס המועצה.

במסגרת העתירה הגיעו הצדדים להסכם פשרה, שקיבל תוקף של פס"ד ביום 1.9.2024, ולפיו מהנדס המועצה יביא את התכנית לדיון לשם אישור המועצה ולאחר מכן המלצה למועצת תכנון עליונה לשם אישור התכנית.

15. תחשיב שווי הקרקע :

15.1 תחשיב לפי עסקאות קומבינציה : מעסקאות ההשוואה עם התאמה למיקום המרכזי של הנכס סמוך לכניסה לישוב הערכתי שווי דירה גמורה 5 חדרים בסכום של כ- 3,300,000 ₪

הנחתי שהתכנית תאושר בהתאמות שונות בתוך 3 שנים. הנחה זאת מתבססת על עוצמת הפיתוח באזור הנכס נשוא השומה. ניתן מביקור בנכס לראות שמוקמים מגדלי מגורים רבים מאוד באזור הנכס נשוא השומה ובקצב מהיר מאוד. הנחתי שיחתם חוזה קומבינציה מול משה"ב לפי 35%. הנחתי שצפיפות הבנייה תהיה כ- 15 יחידות לדונם (דונם לפני הפקעה לצרכי ציבור של 40%). זאת, בהתבסס על התכנית שהוגשה כאמור בסעיף 10.6.

סה"כ השטח המוערך 6.9 דונם. חישבתי לפי 104 דירות וחברת משה"ב תמסור לבעלים לפי 35% סה"כ כ- 36 דירות בשווי כולל לפי 3.3 מלש"ח לדירה סה"כ כ- 118,800,000 ש"ח (בסכום זה גילמתי את שטחי המסחר ומבני הציבור שיבנו וכן, דירות גן ודירות פנטהאוז יקרות יותר).

מסכום זה יש להפחית מע"מ 18% סה"כ 100,678,000 מלש"ח.

מסכום זה יש להפחית 5% אגרת מבני ציבור. סה"כ כ- 5.03 מלש"ח. שווי הקרקע לאחר אגרת מבני ציבור כ- 95.64 מלש"ח. מקדם הפחתה בגין תמורה בקומבינציה 15% סה"כ 81.3 מלש"ח. נתתי הפחתה של 6% בגין דחייה לשנה למשך 3 שנים עד לאישור התוכנית לפי הציפייה. מקדם הפחתה 0.8396 סה"כ 68.26 מלש"ח. קיזוז בנ"מ 5% סה"כ 64.85 מלש"ח.

נושא מס שבח אינם בתחום מומחיותי ויש לקבל חוות דעת עורך דין.

15.2. תחשיב לפי גישת החילוץ (לאינפורמציה בלבד היות ולפי התקינה השמאית אין לערוך שקלול בין השיטות) :

שווי דירה גמורה בגודל כ- 133 מ"ר ברוטו הוא כ- 3.3 מלש"ח. בקיזוז מע"מ 18% היתרה 2,800,000 ₪. עלות בנייה של כ- 8,000 ₪ למ"ר (לפי מחירון דקל כולל הוצאות פיתוח) 133 X מ"ר ועוד שטחים משותפים של הבניין סה"כ כ- 150 מ"ר. סה"כ 1,200,000 ₪. רווח יזמי 18% : 216,000 ₪ סה"כ היתרה לקרקע 1,384,000 ₪. אגרת מבנה ציבור 5% כ- 70,000 ₪ ליחידה. סה"כ היתרה לקרקע 1,314,000 ₪. דחייה לשלוש שנים בשיעור של 6% לשנה (מקדם 0.8396) סה"כ שווי להיום 1,103,000 ₪ קרקע לדירה. סה"כ חושב בדו"ח שצפויות להיבנות 104 יח"ד 1,103,000X ₪ סה"כ כ- 114.7 מלש"ח.

השווים הנקובים לעיל היו מתקבלים באם היה מדובר על נכס בתנאי שוק "רגילים / סטנדרטיים". ברם, הואיל ומדובר על קרקע ביהודה ושומרון, כאשר קיימת אי וודאות הן בצד הפוליטי - מדיני והן ההתנהלות התכנונית שונה מאשר זאת המוכרת בתחומי "הקו הירוק", ראוי לנקוט משנה זהירות ולהוסיף מקדמי אי וודאות ולהעריך כי שוק הקונים הפוטנציאליים המאופיינים "כאוהבי סיכון" הם הפוטנציאל לרכישת שטחים בעלי אופי ספקולטיבי.
בהתאם לכל האמור לעיל ראוי לקבוע תוספת של 50% בגין המרכיב הספקולטיבי על מרכיבי תחשיבי השווי כדלקמן :

זמן לאישור תב"ע - במקור (תנאי שוק סבירים) נקבע 3 שנים, בתוספת 50% יקבע 4.5 שנים.
מרכיב דחיה (מחיר הכסף) - במקור (תנאי שוק סבירים) נקבע 6% לשנה, בתוספת 50% יקבע 9% לשנה.

התוצאה שתתקבל תשקף סכום סביר של הנכס כנכס ספקולטיבי, כאשר נשקלו הסיכויים מול הסיכונים. להלן התחשיב:

סכום של התמורה הצפויה בעסקת קומבינציה עתידית (לאחר ניכוי מע"מ)			100.68 מלש"ח
הפחתה של אגרת ציבור -	5%		-5.03 מ' ₪
			95.64 מ' ₪
מקדם המרה מעסקת קומבינציה לקרקע (מקדם תמורה - 15%)			81.3 מ' ₪
ב.נ.מ.-	5%		-4 מ' ₪
			77.3 מ' ₪
<u>מקדם דחיה:</u>			
N	4.5	שנים	X
I	9%	"מחיר" "הכסף"	
מקדם ערך נוכחי			0.673
שווי הנכס במעוגל			52.02 מ' ₪

16. <u>הערכה :</u>
השטח נשוא השומה נכון ליום 30.9.2025 מוערך על ידי בסכום של :

52,000,000 ₪ (חמישים ושנים מליון ש"ח), ללא מע"מ

18. <u>בדיקות רגישות</u> לסכום של 77.300,000 ₪ :
א. להארכת תקופת הדחייה עד לאישור התכנית:
דחייה לשמונה שנים לפי 9% לשנה מקדם 0.5: 38,790,000 ₪

ב. להקטנת הצפיפות המשוערת:
בהנחה שהצפיפות המשוערת תקטן ב- 10% ל- 94 דירות, עם דחיה לשש שנים לפי 9% לשנה (מקדם 0.596): 41,500,000 ₪

19. <u>הצהרה</u>

חוות דעת זו נערכה עפ"י תקן 17.1 בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

ההערכה בוצעה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1965, ועל פי הכללים המקצועיים של מועצת שמאי מקרקעין.

20. <u>שומות קודמות שביצעתי לקרקע נשוא השומה ב- 4 השנים האחרונות:</u>

31.12.2024 הקרקע הוערכה בסכום של 44,300,000 ₪

31.12.2023 הקרקע הוערכה בסכום של 42,200,000 ₪

31.12.2022 הקרקע הוערכה בסכום של 41,700,000 ₪

31.12.2021 הקרקע הוערכה בסכום של 37,600,000 ₪

הערה : על מכירת הקרקע צפוי לחול מס שבח ומע"מ. יש לפנות לעורך דין על מנת לעשות תחשיב לגובה מס השבח הצפוי. המע"מ אינו נכלל בתחשיב. על מכירת הקרקע ליום השומה לא צפוי לחול **היטל השבחה** היות ואין כרגע היטל השבחה בשטחי יהודה ושומרון .

הנני להצהיר כי אין לי כל חלק או עניין בנכס, וכי הערכה זו הוכנה לפי מיטב ניסיוני והידע המקצועי שלי.

ולראיה באתי על החתום,
אבנר גרון
שמאי מקרקעין
רישיון מספר 838

אבנר גרון M.A. רשיון 838 שמאי מקרקעין

ורד בניטה שמאות מקרקעין בע"מ
Vered Benita Real Estate Appraisal

שומת מקרקעין מקיפה

הערכת שווי זכות בעלות במקרקעין

רח' הושע 23-21, בני-ברק
חלקה 1245[1] גוש 6192



30.09.2025

[1] מס' חלקה חדשה, חיבור של חלקות ישנות 406+407

תאריך 17.11.2025

לכבוד
מ.ו. השקעות בע"מ

הנדון: שומת מקרקעין מקיפה
הערכת שווי זכויות
רח' הושע 23-21, בני-ברק
חלקה 1245 בגוש 6192

1. זהות המזמין ומטרת השומה:

התבקשתי על ידי עו"ד, ד"ר גיא וינברג, בשם בעלי הזכויות בנכס הנדון, להעריך את "השווי ההוגן" של הזכויות במקרקעין הנדונים, וזאת לצורך הכללת חוות הדעת בדו"חות של מ.ו. השקעות בע"מ.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן:

המחיר המוערך, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון לבין מוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן מס' 17.1 של לשכת שמאי המקרקעין.
לא בוצעה כל הפחתה בגין צורך במימוש מהיר, בגין היטל השבחה ובגין כל סוגיית מס.

הסכמה לפרסום:

הנני נותנת בזאת את הסכמתי לפרסום וחוות דעתי זו תצורף לדו"חות של מ.ו. השקעות בע"מ וכן כי חוות הדעת תפורסם בציבור.

הצהרתי כי חוות הדעת ערוכה לפי תקן 17.1.

מגדלי Global Towers, דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
טל: 077-9330600 E-MAIL : vered@v-b.co.il

תו התקן והאיכות לשנת 2025

בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת, הנכס מוגדר כנדל"ן להשקעה, נכס מניב, ע"פ כללי דיווח כספי בינלאומי (IFRS), תקן חשבונאות בינלאומי IAS 40, IFRS 13. התקנים הללו הינם חלק מאסופה של תקנים חשבונאיים המהווים קווים מנחים למדידת שווי הוגן של נכסים לצרכים חשבונאיים במסגרת יישום כללים חשבונאיים בינלאומיים.
שווי הזכויות בנכס הוערכו ע"פ אומדן שווי שוק אשר אמור לבטא את התמורה הסבירה להתקבל במקרה של מכירת זכויות בנכס הנדון ממוכר ברצון לקונה ברצון, בתנאי השוק הקיימים כיום, כאשר הנכס פנוי וחופשי מכל חזקה ונקי מכל חוב, שעבוד וזכויות צד ג'.

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

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

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

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

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

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

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

לא קיימות התניות לגבי שכר הטרחה עבור חוות דעת זו.

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

מגדלי Global Towers, דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
טל: 077-9330600 E-MAIL : vered@v-b.co.il

תו התקן והאיכות לשנת 2025

תמצית פרטי השכלה וניסיון מקצועי

שם המומחה:	ורד בניטה
השכלה:	בוגרת אוניברסיטת "בן גוריון" בהנדסת תעשיה וניהול B.s.c משנת 1991 , רשומה בפנקס המהנדסים, רישיון מספר 81887. מוסמכת במנהל עסקים M.B.A משנת 1996. שמאית מקרקעין משנת 2013 רישיון מספר 4115481.
2012 - היום	עוסקת בשמאות מקרקעין. בשנים 2012 – 2016 שמאית בכירה, במשרד "טרייסטמן שמאות מקרקעין בע"מ". בין היתר, הקימה וניהלה את מחלקת ליווי ופיקוח בנקאי לפרויקטים בבניה ועסקה במגוון רחב של שומות למטרות שונות: הערכות שווי לבטוחה תקן 19, הערכות שווי שוק לנכסים שונים בכל רחבי הארץ, הערכות שווי לצרכי IFRS , דו"חות אפס ותקן 21. החל משנת 2017 בעלת משרד עצמאי בתחום שמאות מקרקעין.
2012 - 2000	מרצה במכללות שונות (המרכז האוניברסיטאי אריאל, הקריה האקדמית קריית אונו, מכללת "רביבים" בי"ס להנדסאים) בתחום המתמטיקה ומערכות מידע.
2000 - 1992	מנתחת מערכות מידע, חברת בזק.

נתבקשתי לחוות דעתי בנוגע לשווי שוק של הנכס הנדון.

לא בוצעו הפחתות למיסוי והוצאות מימוש.

הסכמות והצהרות

- הנני נותנת בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תיכלל במסגרת הדוחות הכספיים של החברה וכן את הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.
- הנני מצהירה כי חוות הדעת נעשתה לפי מיטב הבנתי וידיעותיי המקצועיות וכי אין לי עניין אישי בנכס שבנדון ו/או בבעליו.

מגדלי Global Towers, דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
טל: 077-9330600 E-MAIL : vered@v-b.co.il

תו התקן והאיכות לשנת 2025

2. המועד הקובע

המועד הקובע לשומה – 30.09.2025.

3. מועד ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ביום 29/10/2025.

4. פרטי הנכס

גוש	:	6192.
חלקה	:	1245.
שטח חלקות רשום	:	974 מ״ר.
מהות הנכס	:	בניין מגורים בן 6 קומות + קומת גג מעל קומת כניסה הכוללת 3 גני ילדים מעל מרתף חניה, המצוי בשלבי סיום הבניה[2]. סה״כ 41 יח״ד.
כתובת	:	רח׳ הושע 21-23, בני ברק.
הזכויות במקרקעין	:	זכות בעלות, כמפורט בפרק המשפטי שלהלן.

[2] ביום 15.10.25 התקבל טופס 4.

מגדלי Global Towers, דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
טל: 077-9330600 E-MAIL : vered@v-b.co.il

5. <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס הנדון ממוקם בשכונת אהרונוביץ'- סוקולוב המצויה באזור הצפון-מזרחי של העיר בני ברק.
השכונה תחומה ברחובות ז'בוטינסקי מצפון, רבי עקיבא מדרום, סוקולוב ממערב ואהרונוביץ' ממזרח. רחובות אלו מהווים צירי תנועה ומסחר מרכזיים בעיר.

רחוב הושע הינו רחוב פנימי המחבר בין רח' אהרונוביץ' ממזרח לרח' הרב ש"ך ממערב. הרחוב הינו דו סטרי לתנועת כלי רכב בחלקו המזרחי וחד סטרי בחלקו המערבי.

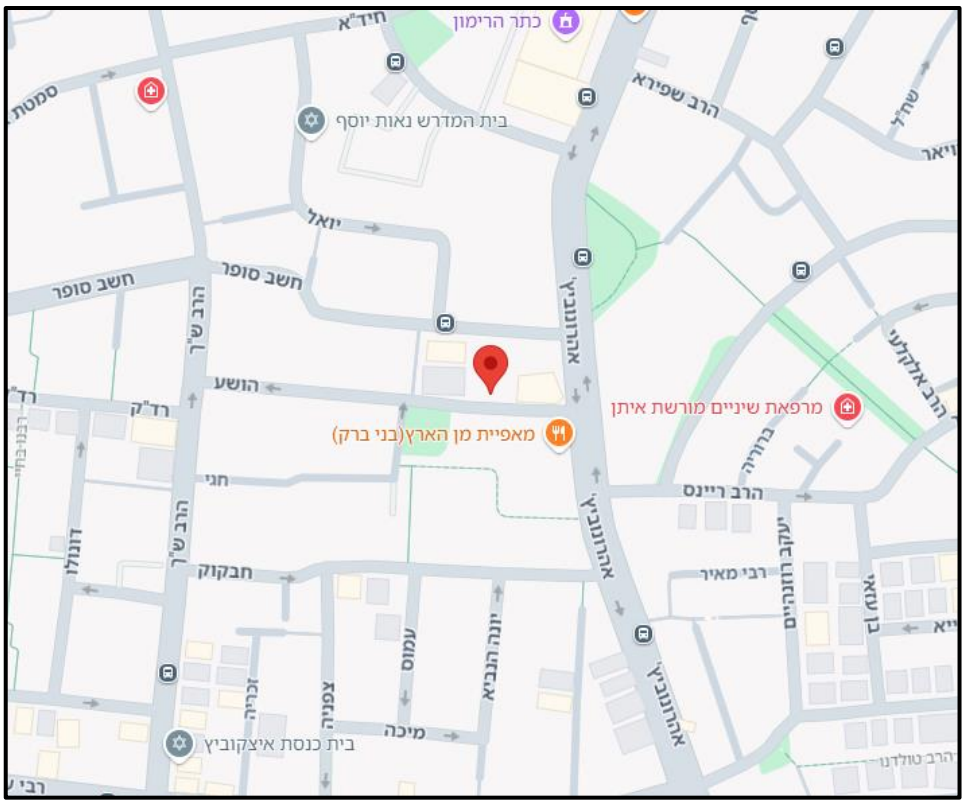
סביבתו הקרובה של הנכס מאופיינת בבנייני מגורים חדישים לצד ותיקים בני 4-6 קומות בשילוב מבני ציבור כגון בתי ספר, ישיבות ומרכז גריאטרי.

הנכס הנדון נמצא בצידו המזרחי של הרחוב ומעברו הצפוני.

לאורך רח' אהרונוביץ ובסמוך לנכס קיימים מרכזי מסחר ועסקים.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

להלן מפת הסביבה של הנכס הנדון:



מגדלי Global Towers, דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
טל: 077-9330600 E-MAIL : vered@v-b.co.il

6. <u>תיאור החלקה</u>

הנכס הנישום מהווה, כאמור, את חלקה 1245[3] בגוש 6192 בשטח של 974 מ״ר.

צורת החלקה רגולרית דמוית מלבן, פונה בחזית דרומית לרח׳ הושע.

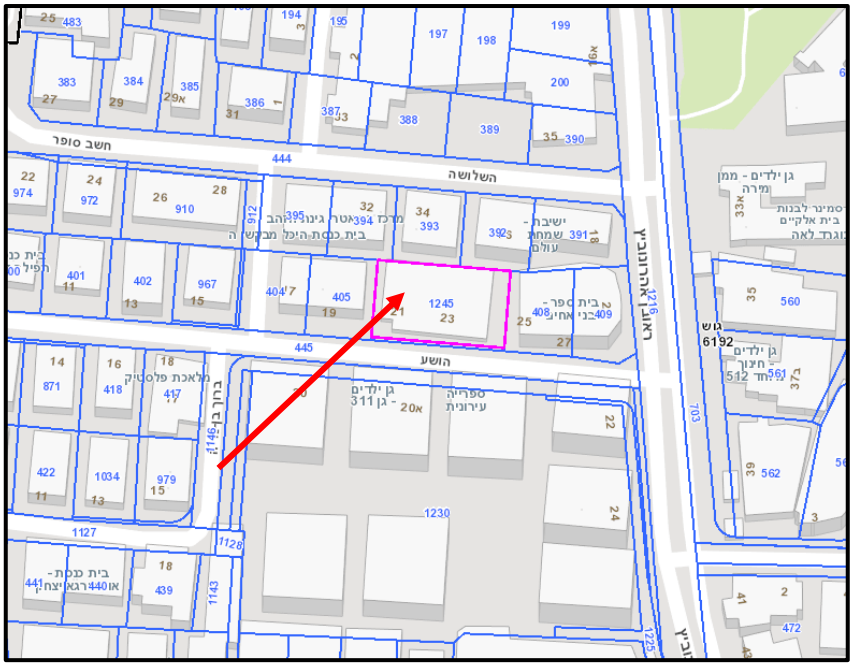
מצפון לנכס: ישיבת שמחת עולם, בית כנסת ברך משה, בית כנסת היכל מבקשי ה, ומעברם רחוב השלושה.

מדרום לנכס: רחוב הושע ומעברו ספריה עירונית וגן ילדים 311.

ממזרח לנכס: לאלוב ומעברו רחוב ראובן אהרונוביץ׳.

ממערב לנכס: ישיבה – זכרון דוד.

<u>להלן מפת גוש חלקה מתוך מערכת חצ״ב:</u>



3 מס חלקה חדש, חיבור של חלקות ישנות 406+407

מגדלי Global Towers, דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
טל: 077-9330600 E-MAIL : vered@v-b.co.il

תו התקן והאיכות לשנת 2025

להלן תצלום אוויר[4] של החלקות והסביבה הקרובה:



4 מתוך אתר המפות הממשלתי https://www.govmap.gov.il/

מגדלי Global Towers, דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
טל: 077-9330600 E-MAIL : vered@v-b.co.il

תו התקן והאיכות
לשנת 2025

7. <u>תיאור הנכס</u>

הנכס הנישום שכתובתו רח' הושע 21-23, בני ברק, מהווה בניין מגורים בן 6 קומות + קומת גג מעל קומת כניסה הכוללת 3 גני ילדים

מעל מרתף חניה, סה"כ 41 יח"ד.

נכון ליום ביקורנו בנכס 29/10/2025, הנכס לאחר קבלת טופס 4[5]. גני הילדים מאוכלסים ודירות המגורים בשלבי סיום עם חיבורים ותיקונים אחרונים.

להלן תמונות מיום הביקור בנכס:

<u>מכיוון מזרח</u>



<u>מכיוון מערב</u>



[5] טופס 4 התקבל ביום 15/10/25.

מגדלי Global Towers, דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
טל: 077-9330600 E-MAIL : vered@v-b.co.il

8. המצב התכנוני

8.1. תכניות בניין עיר

מס' תוכנית	מהות	פרסום תוקף ברשומות	ילקוט פרסומים
501-0873794	קביעת הוראות לחדרי גג ודירות גג	26/01/23	11071
501-0508945	שינוי מתעשייה למגורים הושע 21,23	11/11/20	9207
501-0308296 (בב/2035)	תוכנית מתאר כוללנית	03/07/18	7684
מק/105/מ/2	קווי בניין והוראות בינוי למרתפי חנייה	31/05/05	5402
ב/105	שינוי לתוכנית מתאר בני ברק	07/08/80	2649
א/105	תוכנית מתאר בני ברק	11/03/71	1707
א/63	מצ' ז'סוטינסקי, דר' רבי עקיבא, מז' אהרונביץ, מע' הרצל	22/01/70	1595

הזכויות ושטחי הבניה נגזרים מתכנית 501-0508945 המהווה תכנית נקודתית לנכס הנישום.

תכנית מפורטת מס' 501-0508945
אושרה למתן תוקף בי.פ. 9207 מיום 11/11/2020

איחוד 2 מגרשים ושינוי יעודם מתעשייה למגורים הכולל 3 גני ילדים

התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ושינוי יעוד השטח מתעשייה לאזור מגורים, קביעת זכויות והוראות בניה למגורים וקביעת שטח לצרכי ציבור עבור 3 כיתות גן.

שטח מגרש: 1,018 מ"ר ברוטו, כ-974 מ"ר למגורים + 44 מ"ר לדרך .

שימושים: מתחת לקרקע - חניה, אחסנה וחדרים טכניים.
מפלס הקרקע- גני ילדים, לובי למגורים וחדרים טכניים.
מעל הקרקע - מגורים.

הוראות בינוי: 20% דירות קטנות בשטח כולל ממ"ד עד 63 מ"ר.
מחסנים יותרו במרתף בלבד עד לשטח 10 מ"ר לכל דירה, לאחר מימוש החניות.
תכסית המרתף – 85%.

מגדלי Global Towers, דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
טל: 077-9330600 E-MAIL : vered@v-b.co.il

תו התקן והאיכות לשנת 2025

תכסית: 58%

שטחי בניה: שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה למגורים -3,385 מ״ר,
מוסדות ציבור-390 מ״ר.
שטח שירות מעל למפלס הכניסה למגורים - 1,500 מ״ר
שטח שירות מתחת למפלס הכניסה למגורים - 828 מ״ר.

קווי בנין: חזית א-3מ׳, צד-4 מ׳, אחור-3.5 מ׳.

מס׳ יחד: 41.
6 יח״ד בקומה X 6 קומות + 5 דירות גג.

צפיפות: 42 יח״ד בהתאם לתכנית המתאר בב/2035.

גובה בנין: 28.6 מ׳.

מס קומות: מעל הכניסה הקובעת - 6.
מתחת לכניסה הקובעת -1.

להלן תשריט התכנית:



מגדלי Global Towers, דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
טל: 077-9330600 E-MAIL : vered@v-b.co.il

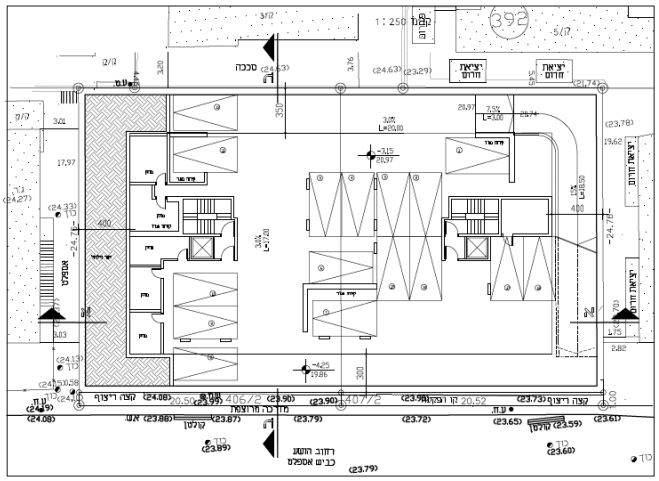
טבלת איחוד וחלוקה

סבלת הקצאה בהסכמת בעלים

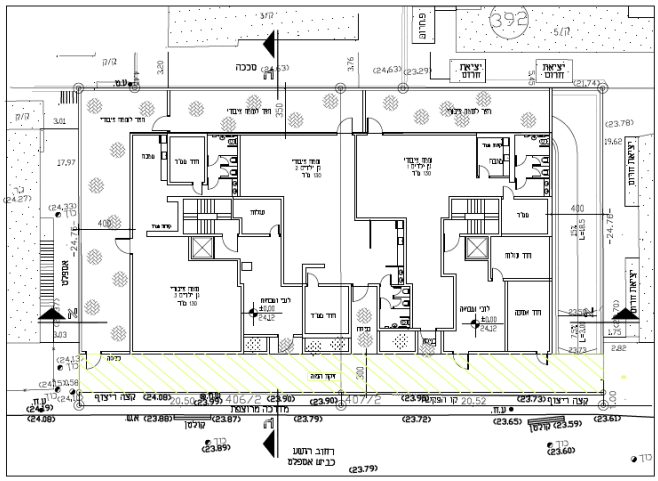
לתכנית מס' 501-0508945

מס"ד	נתוני המקרקעין					מצב נכנס						מצב יוצא							
	מס' גוש	חלקה[1]	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	שטח החלקה בחלוקה החדשה הכולל (במ"ר)	תת חלקה	שם הבעלים הרשום[2]	שם החוכר הרשום[2]	מס' זהות או מס' תאגיד[3]	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה[4]	החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים)	ייעוד החלקה המגרש	מס' מגרש התמורה	מס' המגרש המוקצה ארעי/ סופי[5]	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	חלקים במגרש (באחוזים)	ייעוד המגרש המוקצה[3]	חתימת הבעלים	תאריך חתימת הבעלים
1	6192	406-407	974	1016	1	מ.י. השקעות בע"מ		510920879	משכנתא טריא פי2פי בע"מ.	7%	תעשייה	1		974	7%	מגורים		
2					2	מ.י. השקעות בע"מ		510920879	משכנתא טריא פי2פי בע"מ.	19.3%	תעשייה				19.3%	מגורים		
3					3	מ.י. השקעות בע"מ		510920879	משכנתא טריא פי2פי בע"מ.	7%	תעשייה				7%	מגורים		
4					4	מ.י. השקעות בע"מ		510920879	משכנתא טריא פי2פי בע"מ.	7%	תעשייה				7%	מגורים		
5					5	מ.י. השקעות בע"מ		510920879	משכנתא טריא פי2פי בע"מ.	59.7%	תעשייה				59.7%	מגורים		
סה"כ				1016						100%				974	100%			

נספח בינוי:



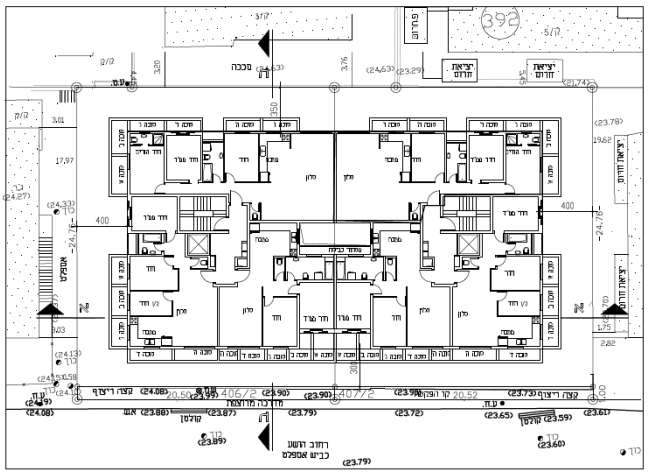
מגרש 1



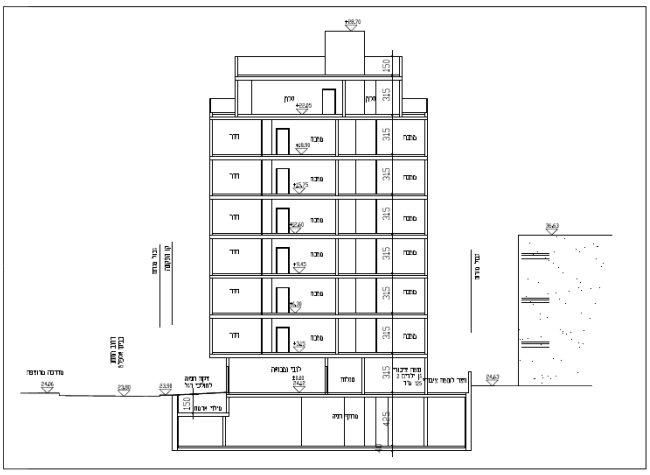
קומת קרקע

מגדלי Global Towers, דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
טל: 077-9330600 E-MAIL : vered@v-b.co.il

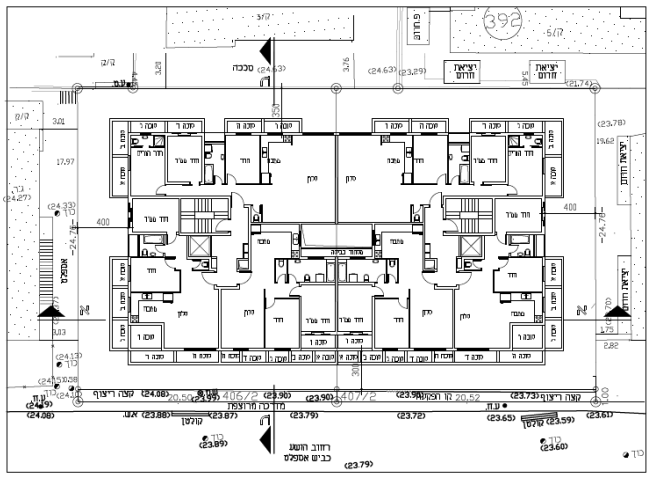
תו התקן והאיכות לשנת 2025



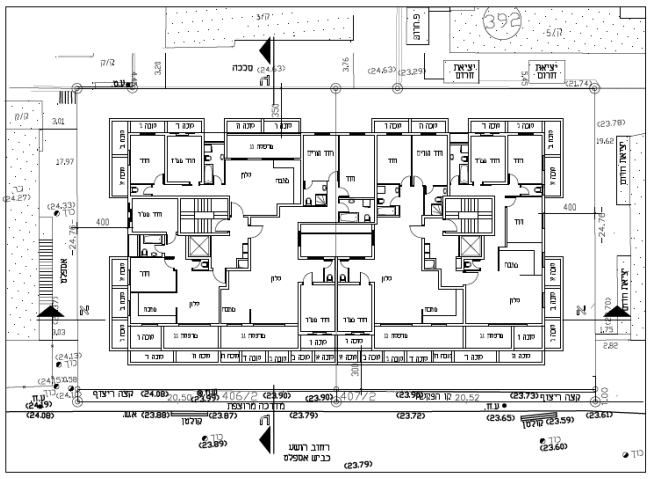
קומות א'-ה'



חתך ב-ב'



קומה ו'



קומות ז'-ח'

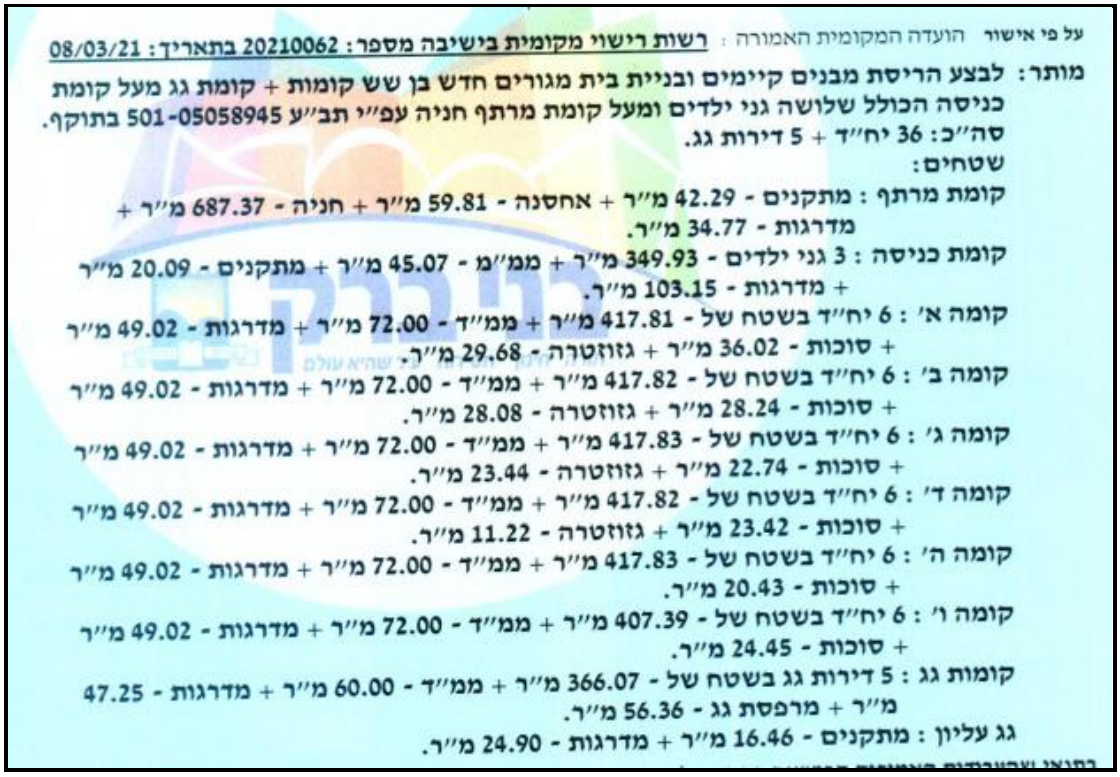
מגדלי Global Towers, דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
טל: 077-9330600 E-MAIL : vered@v-b.co.il

תו התקן והאיכות
לשנת 2025

8.2. רישוי

היתר בניה מס' 21320 מיום 15/03/2022

מהות הבקשה: הריסת מבנים קיימים ובניית בית מגורים חדש בן 6 קומות + קומת גג מעל קומת כניסה הכולל 3 גני ילדים מעל קומת מרתף חניה עפ"י תב"ע 501-0508945 בתוקף.



על פי אישור הועדה המקומית האמורה: **רשות רישוי מקומית בישיבה מספר: 20210062 בתאריך: 08/03/21**

מותר: לבצע הריסת מבנים קיימים ובניית בית מגורים חדש בן שש קומות + קומת גג מעל קומת כניסה הכולל שלושה גני ילדים ומעל קומת מרתף חניה עפ"י תב"ע 501-05058945 בתוקף.

סה"כ: 36 יח"ד + 5 דירות גג.

שטחים:

קומת מרתף: מתקנים - 42.29 מ"ר + אחסנה - 59.81 מ"ר + חניה - 687.37 מ"ר + מדרגות - 34.77 מ"ר.

קומת כניסה: 3 גני ילדים - 349.93 מ"ר + ממ"מ - 45.07 מ"ר + מתקנים - 20.09 מ"ר + מדרגות - 103.15 מ"ר.

קומה א': 6 יח"ד בשטח של - 417.81 מ"ר + ממ"ד - 72.00 מ"ר + מדרגות - 49.02 מ"ר + סוכות - 36.02 מ"ר + גזוזטרה - 29.68 מ"ר.

קומה ב': 6 יח"ד בשטח של - 417.82 מ"ר + ממ"ד - 72.00 מ"ר + מדרגות - 49.02 מ"ר + סוכות - 28.24 מ"ר + גזוזטרה - 28.08 מ"ר.

קומה ג': 6 יח"ד בשטח של - 417.83 מ"ר + ממ"ד - 72.00 מ"ר + מדרגות - 49.02 מ"ר + סוכות - 22.74 מ"ר + גזוזטרה - 23.44 מ"ר.

קומה ד': 6 יח"ד בשטח של - 417.82 מ"ר + ממ"ד - 72.00 מ"ר + מדרגות - 49.02 מ"ר + סוכות - 23.42 מ"ר + גזוזטרה - 11.22 מ"ר.

קומה ה': 6 יח"ד בשטח של - 417.83 מ"ר + ממ"ד - 72.00 מ"ר + מדרגות - 49.02 מ"ר + סוכות - 20.43 מ"ר.

קומה ו': 6 יח"ד בשטח של - 407.39 מ"ר + ממ"ד - 72.00 מ"ר + מדרגות - 49.02 מ"ר + סוכות - 24.45 מ"ר.

קומות גג: 5 דירות גג בשטח של - 366.07 מ"ר + ממ"ד - 60.00 מ"ר + מדרגות - 47.25 מ"ר + מרפסת גג - 56.36 מ"ר.

גג עליון: מתקנים - 16.46 מ"ר + מדרגות - 24.90 מ"ר.

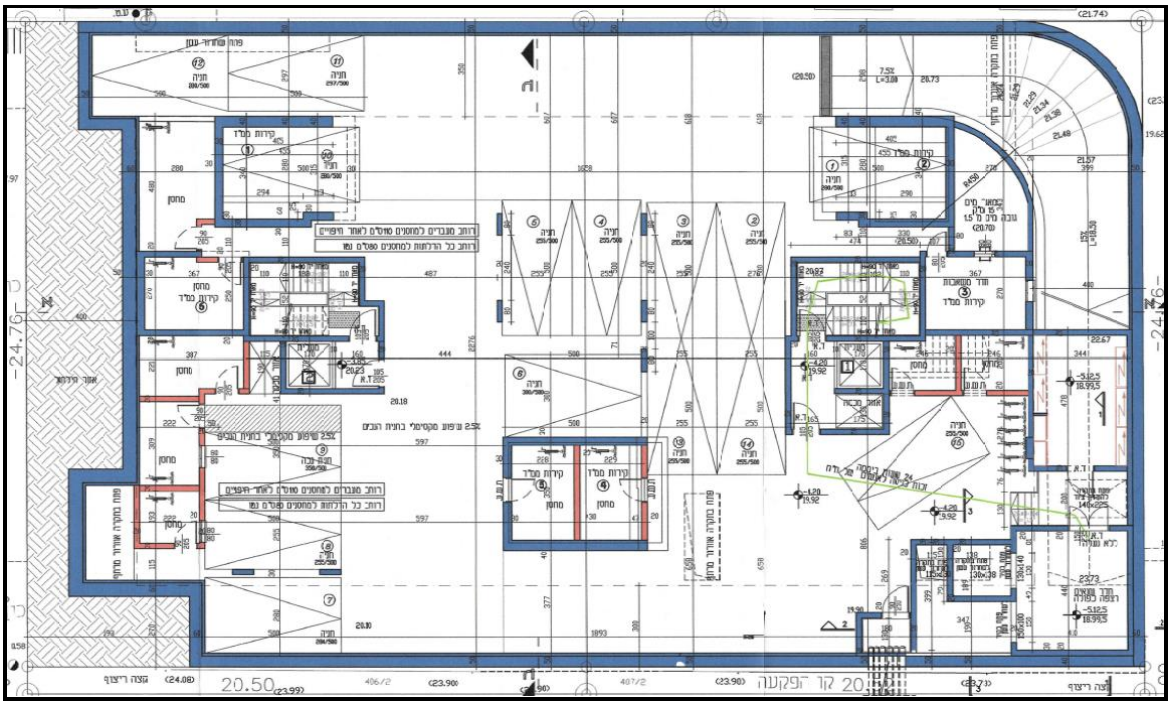
להלן טבלת שטחים כפי שמופיע בתשריט היתר חתום:

	שימוש עיקרי		שטחי שירות								סה"כ בנין	משטחים לא מקורים
קומה	ציבורי	מגורים	מקלט / ממ"ד	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	סוכה	גזוזטרה	סה"כ שירות		
מרתף				42.29 מ"ר	59.81 מ"ר	687.37 מ"ר	34.77 מ"ר			824.24 מ"ר	824.24 מ"ר	
קרקע	349.93 מ"ר		45.07 מ"ר	20.09 מ"ר			103.15 מ"ר			168.31 מ"ר	518.24 מ"ר	
א'		417.81 מ"ר	72.00 מ"ר				49.02 מ"ר	36.02 מ"ר	29.68 מ"ר	186.72 מ"ר	604.53 מ"ר	
ב'		417.82 מ"ר	72.00 מ"ר				49.03 מ"ר	28.24 מ"ר	28.08 מ"ר	177.35 מ"ר	595.17 מ"ר	
ג'		417.83 מ"ר	72.00 מ"ר				49.02 מ"ר	22.74 מ"ר	23.44 מ"ר	167.20 מ"ר	585.03 מ"ר	
ד'		417.82 מ"ר	72.00 מ"ר				49.02 מ"ר	23.42 מ"ר	11.22 מ"ר	155.66 מ"ר	573.48 מ"ר	
ה'		417.83 מ"ר	72.00 מ"ר				49.02 מ"ר	20.43 מ"ר		141.45 מ"ר	559.28 מ"ר	
ו'		407.39 מ"ר	72.00 מ"ר				49.02 מ"ר	24.45 מ"ר		145.47 מ"ר	552.86 מ"ר	
גג		366.07 מ"ר	60.00 מ"ר				47.25 מ"ר			107.25 מ"ר	473.32 מ"ר	56.36 מ"ר
גג עליון				16.46 מ"ר			24.90 מ"ר			41.36 מ"ר	41.36 מ"ר	
סה"כ	**349.93 מ"ר**	**2,862.57 מ"ר**	**537.07 מ"ר**	**78.84 מ"ר**	**59.81 מ"ר**	**687.37 מ"ר**	**504.20 מ"ר**	**155.30 מ"ר**	**92.42 מ"ר**	**2,115.01 מ"ר**	**5,327.51 מ"ר**	

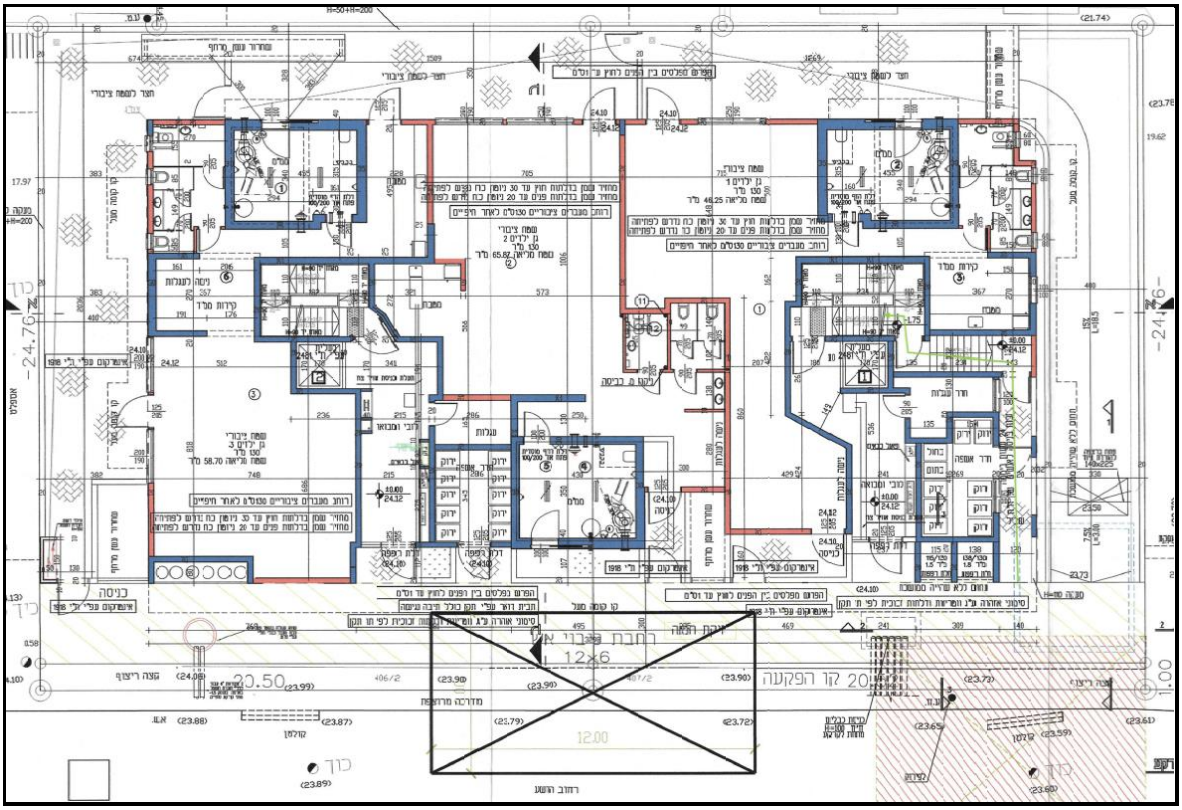
מגדלי Global Towers, דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
טל: 077-9330600 E-MAIL : vered@v-b.co.il

תו התקן והאיכות לשנת 2025

קומת מרתף

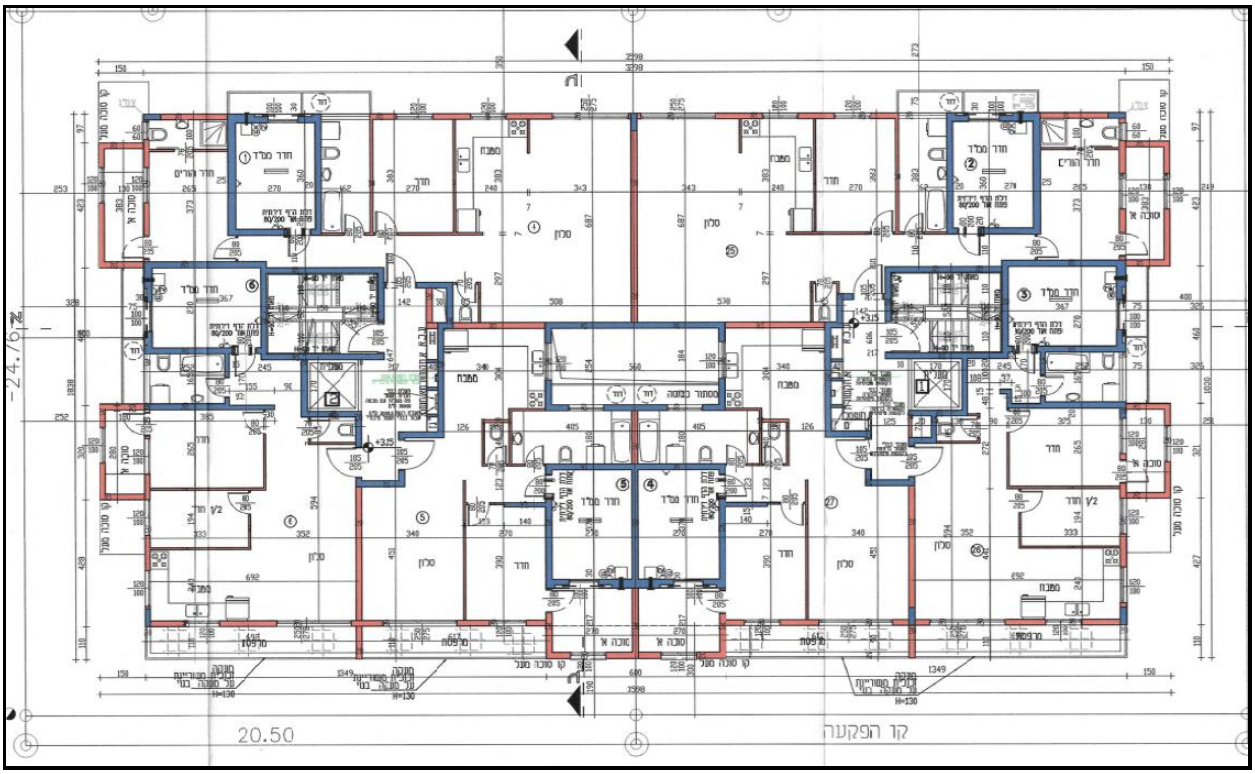


קומת קרקע

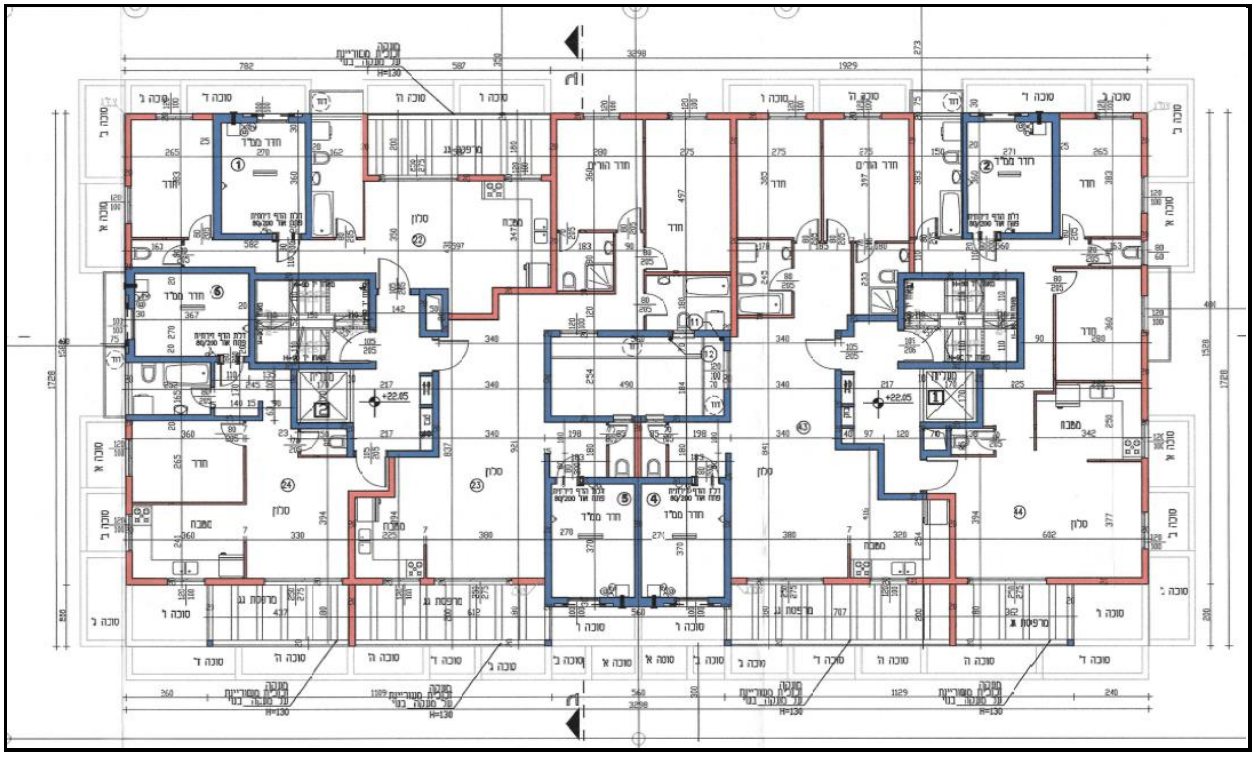


מגדלי Global Towers, דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
טל: 077-9330600 E-MAIL : vered@v-b.co.il

קומה א'



קומת גג



מגדלי Global Towers, דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
טל: 077-9330600 E-MAIL : vered@v-b.co.il

תו התקן והאיכות לשנת 2025

<u>היתרי בניה נוספים</u>

בתיק בניין מס' 61920406 שבארכיון הוועדה המקומית לתכנון ובניה "בני ברק" נמצאו מסמכי רישוי נוספים, המפורטים להלן:

היתר בניה מס' 1571 מיום 23/05/1952
ל"הקמת בניין 9 חנויות בשטח 377.34 מ"ר". ההיתר הינו לחלקות 406-408, 392.

היתר בניה מס' 16394 מיום 05/04/2011
לפיו הותר לבצע הריסת החלקים החורגים בקומת הקרקע. תוקף ההיתר לא הוארך.

תכנית בקשה להיתר שאינה חתומה
בה מבוקש הריסת בנין ישן והקמת מבנה לתעשייה בן 4 קומות לתעשייה קלה.
שטח קומת הקרקע הינו 383.35 מ"ר.

8.3. טופס 4 – אישור להספקת שירותים[6] 15/10/2025

אל	:	1. חברת החשמל: תל אביב 2. ספק המים: עיריית בני ברק 3. שירות הטלפון: תל אביב
פרטי מבקש	:	מ.ע.ג.ן – יעוץ וניהול נכסים בע"מ.
תיק בנין	:	61920406.
בקשה מס'	:	202100107.
גו"ח	:	6192/406.
כתובת הבניה	:	הושע 21, בני ברק.
היתר בניה	:	מס' 21320 מיום 15/03/2022. לבניית בנין מגורים ובו 36 יח"ד + 5 דירות גג בלבד. קומה א'-ו': 6 יח"ד בכל קומה, קומת גג – 5 דירות גג.
הערות	:	ללא גני ילדים ובתנאי הסדרת אישור איכות הסביבה תוך 30 יום.

[6] טופס 4 מצורף כנספח לשומה.

מגדלי Global Towers, דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
טל: 077-9330600 E-MAIL : vered@v-b.co.il

9. המצב המשפטי

9.1. נסח רישום מקרקעין מיום 28/10/2025

גוש: 6192.
חלקה: 1245 (חיבור של חלקות ישנות 407+406).
שטח החלקה: 974 מ"ר, החלקה כוללת בסה"כ 6 תתי חלקות, תקנון מוסכם.
כתובת: הושע 23, בני ברק.

להלן תתי החלקות, שטחן והחלק ברכוש המשותף:

מס' תת חלקה	שטח	החלק ברכוש המשותף	הצמדות		
			סימון	תיאור	שטח
1	41.73 מ"ר	4/57	א	חצר	344.80 מ"ר
			ב	חדר מדרגות קומת קרקע	46.04 מ"ר
			ג	גג עליון בטון	13.21 מ"ר
			ד	גג בטון	367.80 מ"ר
			ה	גג פח	40.45 מ"ר
			ו	גג פח	45.95 מ"ר
			ז	גג פח	176.90 מ"ר
			ח	קירות חיצוניים	
2	112.80 מ"ר	11/57	ט	קירות חיצוניים	
3	41.90 מ"ר	4/57	י	קירות חיצוניים	
4	38.47 מ"ר	4/57	יא	קירות חיצוניים	
5	341.40 מ"ר	34/57	יב	קירות חיצוניים	

בעלות: כל תתי החלקות בבעלות – מ.ו. השקעות בע"מ (בשלמות).

משכנתאות: על כל תתי החלקות הערת תיקון משכנתה מדרגה ראשונה לטובת משמרת- חברה לשירותי נאמנות בע"מ.

הערות: הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת עיריית בני ברק, הימנעות מעשיית עסקה מיום 29.08.2021.
הערות על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק.

זיקות הנאה: הצמדות עבור תתי החלקות וזיקות הנאה כמפורט בנסח הרישום המצ"ב.

מגדלי Global Towers, דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
טל: 077-9330600 E-MAIL : vered@v-b.co.il

9.2. כתב אישור עפ"י חוק לעידוד השקעות הון מיום 24/05/22

הובא לעיוננו כתב אישור עפ"י חוק לעידוד השקעות הון, ממנו עולים הפרטים הבאים:

- מנהלת הרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה דנה בבקשה מיום 22.6.2021 לאשר תכנית עפ"י החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט- 1959 (להלן: "**החוק**"), להקמתו של בניין להשכרה למגורים, שיהיה לנכס מאושר כאמור בפרק שביעי 1 לחוק.
- המנהלת החליטה (החלטה מס' 2017(ב)9 מיום 28.4.2022) לתת אישור לתכנית, שתהיה לתכנית מאושרת להקמתו של נכס, שיהיה בנין להשכרה למגורים כאמור בפרק שביעי 1 לחוק בהשקעה בסך 33,000,000 ₪ בכפוף לאמור בכתב אישור זה ובנספח המצורף המהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- תיאור הנכס: הקמת בניין מגורים בכתובות הושע 23-21 בני ברק, בגוש 6192 חלקות 406 ו- 407, בן 6 קומות + קומת גג מעל קומת כניסה, סה"כ 41 דירות. שטח הבניין 3,344 מ"ר וכולו יוכשר למגורים לאחר הריסה כליל של מבנים קיימים (להלן: "**הבנייין**").
- מילוי התנאים הבאים והוראות החוק יהוו תנאי הכרחי לקבלת ההטבות שמקנה האישור:
  - השטח ומספר הדירות להשכרה יהיו כמתואר באישור, והם יושכרו למגורים במשך 10 שנים לפחות מתוך 12 השנים שלאחר תום הבניה.
  - אולם, אם החברה תעמוד בכל התנאים המפורטים בפרק שביעי 1 לחוק ובתיקון מס' 40 שנתקבל בכנסת ביום 26.2.92 במסגרת תיקון לחוק מס הכנסה התשנ"ב-1992, תהא תקופת ההשכרה- 5 שנים לפחות מתוך 7 השנים שלאחר תום הבנייה.
- מועד הביצוע של התכנית המאושרת יהיה עד ליום 24.5.2027.

מגדלי Global Towers, דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
טל: 077-9330600 E-MAIL : vered@v-b.co.il

תו התקן והאיכות לשנת 2025

10. גורמים ושיקולים בהערכה

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

10.1. הנכס הנדון מהווה מקרקעין ברחוב הושע 21-23, בני ברק, גוש 6192 חלקה 1245.

10.2. מיקומו של הנכס בסמיכות לרחוב אהרונוביץ וציר ז'בוטינסקי – המאופיינים בבנייה רוויה בבינוי מודרני לצד בניה ותיקה ובסמיכות למרכזי עסקים ומסחר.

10.3. המבנים שהיו על גבי החלקה נהרסו ובוצעו עבודות בניה לבניית בניין מגורים מעל קומת קרקע ציבורית ומרתף. הבניין בשלבי בניה סופיים, לקראת אכלוס.
התקבל טופס 4 ביום 15/10/25.

10.4. שטח חלקה 1245 - 974 מ"ר, חיבור חלקות ישנות 406 ו-407.

10.5. בתחום הנכס אושרה ביום 11/11/2020 תכנית בניין עיר נקודתית מס' 501-0508945 לשינוי יעוד המקרקעין למגורים (41 יח"ד) ובקומת הקרקע שימוש ציבורי עבור 3 גני ילדים.

10.6. ביום 15/03/22 אושר היתר בניה מס' 21320 לבניית בניין מגורים בן 6 קומות + קומת גג מעל קומת כניסה הכוללת 3 גני ילדים מעל מרתף חניה. סה"כ 41 יח"ד.

10.7. הנכס הינו בבעלות פרטית של "מ.ו. השקעות בע"מ", בשלמות.
הבניין רשום בפנקס הבתים המשותפים.

10.8. כפי שנמסר לנו ע"י עו"ד שלום עודי במכתבו מיום 23.2.21, לאור סעיפים 31(2) ו- 31(4) לחוק מע"מ, במקרה הנדון, לא יחול תשלום בגין מע"מ.

10.9. הובא לעיוננו כתב אישור עפ"י חוק לעידוד השקעות הון מיום 24/05/22.
אישור זה הינו משיקול סובייקטיבי של היזם(לצורך הטבות מס) ואינו משפיע על שווי הנכס.

10.10. הובא בחשבון כי הונפק טופס 4 מיום 15/10/2025.

10.11. הובא לעיוני 21 העתקי הסכמי שכירות לדירות שונות. תחילת תקופת השכירות הינה מיום 01/12/25.

10.12. הובא לעיוני מסמך מפקח הבניה, לעניין סטטוס חשבון הפרויקט הושע 21-23 בני ברק, בו עולה כי נכון ליום 30.09.25 בפועל אין יתרת תשלום לקבלן.

10.13. השווי המיטבי הינו ניצול זכויות הבנייה עפ"י היתר בניה מס' 21320.

10.14. תחשיב השווי נערך בגישת ההשוואה לדירות חדשות. לאור האמור לעיל, שווי הנכס הינו שווי כגמור.

מגדלי Global Towers, דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
טל: 077-9330600 E-MAIL : vered@v-b.co.il

תו התקן והאיכות לשנת 2025

11. נתוני השוואה

להלן נתוני השוואה לעסקאות בפרויקטים חדשים בסביבת הנכס, כפי שפורסם באתר רשות המיסים:

דירות 3-3.5 חדרים

כתובת	תאור הפרויקט	גוש חלקה	יום מכירה	שטח מ"ר	קומה	מתוך	תמורה בש"ח	תמורה למ"ר
רבי עקיבא 49	"מתחם דובקן" 213 יח"ד, 5 בניינים בני 7-8 קומות	006122-0036-017-00	29/12/24	69 מ"ר	3	8	₪ 2,506,523	₪ 36,326
רבי חייא 11	תמ"א 38 - הריסה ובניה 19 יח"ד ב- 6 קומות	006192-0153-011-00	26/08/25	65 מ"ר	3	6	₪ 2,170,000	₪ 33,385
		006192-0153-016-00	09/07/24	60 מ"ר	5	6	₪ 2,000,000	₪ 33,333
		006192-0153-017-00	09/07/24	56 מ"ר	5	6	₪ 2,000,000	₪ 35,714
שמעון הצדיק 7	תמ"א 38 - הריסה ובניה 17 יח"ד ב- 6 קומות	006192-0162-015-00	20/01/25	82 מ"ר	5	6	₪ 2,500,000	₪ 30,488
שמעון הצדיק 6	תמ"א 38 - הריסה ובניה 19 יח"ד ב- 6 קומות	006192-0182-003-00	14/11/24	63 מ"ר	1	6	₪ 2,300,000	₪ 36,508
		006192-0182-015-00	16/12/24	62 מ"ר	5	6	₪ 2,025,000	₪ 32,661
		006192-0182-007-00	31/12/24	71 מ"ר	2	6	₪ 2,025,000	₪ 28,521
		006192-0182-009-00	18/02/25	62 מ"ר	3	6	₪ 1,825,000	₪ 29,435
		006192-0182-012-00	18/02/25	62 מ"ר	4	6	₪ 1,800,000	₪ 29,032
		006192-0182-013-00	18/02/25	64 מ"ר	4	6	₪ 1,800,000	₪ 28,125
		006192-0182-010-00	02/03/25	64 מ"ר	3	6	₪ 1,825,000	₪ 28,516
		006192-0182-016-00	10/07/25	64 מ"ר	5	6	₪ 1,800,000	₪ 28,125
ריינס 8	תמ"א 38 הריסה ובניה. 14 יח"ד ב-5 קומות	006192-0469-010-00	23/04/25	86 מ"ר	3	5	₪ 2,930,000	₪ 34,070
הרב גוטמכר 18	תמא 38 הריסה ובניה 27 יח"ד ב-7 קומות.	006192-0648-020-00	05/08/25	62 מ"ר	5	7	₪ 2,150,000	₪ 34,677
		006192-0648-020-00	05/08/25	62 מ"ר	5	7	₪ 2,150,000	₪ 34,677
הושע 18	תמ"א 38 - הריסה ובניה - 22 יח"ד ב-9 קומות.	006192-0417-015	12/05/25	68 מ"ר	5	9	₪ 1,800,000	₪ 26,471
		006192-0417-009	20/07/25	77 מ"ר	3	9	₪ 1,850,000	₪ 24,026
		006192-0417-018	13/08/25	67 מ"ר	6	9	₪ 1,800,000	₪ 26,866
ממוצע				**67 מ"ר**			**₪ 2,066,133**	**₪ 31,103**
במעוגל								**₪ 31,100**

מגדלי Global Towers, דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
טל: 077-9330600 E-MAIL : vered@v-b.co.il

דירות 4 חדרים

כתובת	תאור הפרויקט	גוש חלקה	יום מכירה	שטח מ״ר	קומה	מתוך	תמורה	תמורה
רבי עקיבא 49	״מתחם דובק״ 213 יח״ד, 5 בניינים בני 7-8 קומות	006122-0036-028-00	02/12/24	98 מ״ר	4	8	₪ 3,156,523	₪ 32,209
		006122-0036-007-00	26/02/25	110 מ״ר	1	8	₪ 3,106,810	₪ 28,244
		006122-0036-015-00	04/08/25	95 מ״ר	2	8	₪ 3,123,810	₪ 32,882
שמעון הצדיק 11	תמ״א 38 - הריסה ובניה 18 יח״ד ב- 6 קומות	006192-0164-017-00	19/06/25	91 מ״ר	6	6	₪ 2,600,000	₪ 28,571
שמעון הצדיק 11	תמ״א 38 - הריסה ובניה 18 יח״ד ב- 6 קומות	006192-0164-004-00	03/06/25	87 מ״ר	1	5	₪ 2,500,000	₪ 28,736
שמעון הצדיק 6	תמ״א 38 - הריסה ובניה 19 יח״ד ב- 6 קומות	006192-0182-018-00	17/11/24	93 מ״ר	1	6	₪ 3,520,000	₪ 37,849
		006192-0182-011-00	26/01/25	100 מ״ר	3	6	₪ 3,320,000	₪ 33,200
		006192-0182-014-00	10/03/25	100 מ״ר	4	6	₪ 3,475,000	₪ 34,750
		006192-0182-017-00	06/05/25	96 מ״ר	5	6	₪ 2,500,000	₪ 26,042
		006192-0182-005-00	04/06/25	99 מ״ר	1	6	₪ 3,100,000	₪ 31,313
הרב גוטמכר 18	תמא 38 הריסה ובניה 27 יח״ד ב-7 קומות.	006192-0648-026-00	23/12/24	108 מ״ר	6	7	₪ 3,100,000	₪ 28,704
הושע 18	תמ״א 38 - הריסה ובניה - 22 יח״ד ב-9 קומות.	006192-0417-008	28/11/24	100 מ״ר	3	9	₪ 2,800,000	₪ 28,000
		006192-0417-014	12/03/25	102 מ״ר	5	9	₪ 3,050,000	₪ 29,902
		006192-0417-016	01/07/25	88 מ״ר	5	9	₪ 2,300,000	₪ 26,136
הפלוגה הדתית 6	תמ״א 38 - הריסה ובניה - 22 יח״ד ב-7 קומות.	006192-0664-000	11/05/25	99 מ״ר	4	7	₪ 2,750,000	₪ 27,778
ממוצע				**98 מ״ר**			**₪ 2,960,143**	**₪ 30,288**
במעוגל								**₪ 30,300**

מגדלי Global Towers, דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
טל: 077-9330600 E-MAIL : vered@v-b.co.il

תו התקן והאיכות לשנת 2025

12. שווי הפרויקט

בהתאם לנתוני השוואה נקבע כי :
שווי בנוי לדירות בשטח 62 מ״ר - 74 מ״ר 31,100 ₪ למ״ר.
שווי בנוי לדירות בשטח 97 מ״ר - 102 מ״ר 30,300 ₪ למ״ר.
שווי בנוי לדירות בשטח 70 מ״ר עם כיוון אויר אחד 30,600 ₪ למ״ר.

שווי זה, אינו מגלם מקום חניה.

מס׳ חדרים	מס׳ יח״ד	שטח מכר ממוצע	שטח מרפסת ממוצע	כיוון	קומות	שווי למ״ר בנוי	שווי ליח״ד	סה״כ שווי
4	6	99 מ״ר	4 מ״ר	צפ׳ מע׳	1-6	30,300 ₪	2,999,700 ₪	17,998,200 ₪
3	7	70 מ״ר	7 מ״ר	דר׳	1-6	30,600 ₪	2,142,000 ₪	14,994,000 ₪
3.5	5	74 מ״ר	9 מ״ר	דר׳ מע׳	1-6	31,100 ₪	2,301,400 ₪	11,507,000 ₪
4	6	101 מ״ר	4 מ״ר	צפ׳ מע׳	1-6	30,300 ₪	3,060,300 ₪	18,361,800 ₪
3.5	5	73 מ״ר	9 מ״ר	דר׳ מז׳	1-6	31,100 ₪	2,270,300 ₪	11,351,500 ₪
3	7	70 מ״ר	7 מ״ר	דר׳	1-6	30,600 ₪	2,142,000 ₪	14,994,000 ₪
3	1	65 מ״ר	12 מ״ר	צפ׳ מע׳	7	31,100 ₪	2,021,500 ₪	2,021,500 ₪
4	1	102 מ״ר	13 מ״ר	צפ׳ דר׳	7	30,300 ₪	3,090,600 ₪	3,090,600 ₪
3	1	62 מ״ר	9 מ״ר	דר׳ מע׳	7	31,100 ₪	1,928,200 ₪	1,928,200 ₪
4	1	99 מ״ר	15 מ״ר	צפ׳ דר׳	7	30,300 ₪	2,999,700 ₪	2,999,700 ₪
4	1	97 מ״ר	8 מ״ר	צפ׳ מז׳ דר׳	7	30,300 ₪	2,939,100 ₪	2,939,100 ₪
חניות	15						120,000 ₪	1,800,000 ₪
סה״כ שווי הפרויקט								**103,985,600** ₪
במעוגל								**104,000,000** ₪

13. היטל השבחה

שולם היטל השבחה בגין בקשה למימוש מס׳ 20212042.
עפ״י חישובנו לא קיימת חבות בגין היטל השבחה.

מגדלי Global Towers, דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
טל: 077-9330600 E-MAIL : vered@v-b.co.il

תו התקן והאיכות לשנת 2025

14. שווי הנכס במצבו למועד הקובע

סה"כ שווי הנכס כגמור כולל מע"מ	**104,000,000 ₪**

15. שומות ועסקאות בנכס הסמוכות למועד הקובע

תאריך	שווי	שיעור ההפרש	הסבר
דצמ-24	88,460,000 ₪	17.6%	עלייה בשווי למגורים, קבלת טופס 4. עפ"י מסמך של מפקח הבניה, נכון ליום 30.09.25, בפועל אין יתרת תשלום לקבל"ן.
יונ-24	69,700,000 ₪	49.2%	עליית בשווי למגורים והתקדמות בבניית הפרויקט. עפ"י מסמך של מפקח הבניה, נכון ליום 28.1.25, יתרה תקציבית מתואמת כ- 9.5 מיליון ₪ לא כולל מע"מ.
דצמ-23	63,780,000 ₪	63.1%	עליית בשווי למגורים והתקדמות בבניית הפרויקט. עפ"י דו"ח מעקב 19, יתרה מתואמת כ- 23,110 אש"ח. שולם במצטבר כ-68.5% מהתקציב, לקבלן - 51.1%.

מבדיקה שנערכה באתר רשות המיסים, לא נמצאו עסקאות בנכס הנדון בשלוש השנים שקדמו למועד הקובע לחוות הדעת.

מגדלי Global Towers, דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
טל: 077-9330600 E-MAIL : vered@v-b.co.il

תו התקן והאיכות לשנת 2025

16. השומה

לאור האמור לעיל הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון, הידוע כחלקה 1245 בגוש 6192 - כריק, פנוי וחופשי מכל חוב שעבוד או מחזיק, בגבולות של:

104,000,000 ₪ (מאה וארבעה מיליון ₪)
כולל מע"מ

17. ניתוח רגישות

10%	5%	**0%**	-5%	-10%
114,400,000 ₪	109,200,000 ₪	**104,000,000 ₪**	98,800,000 ₪	93,600,000 ₪

18. הצהרות וחתימה

א. הנני מצהירה כי אין לי עניין אישי בנכס נשוא חוות הדעת, בבעלי הזכויות ו/או במזמין השומה.

ב. הדו"ח הוכן עפ"י תקן 17.1 – "פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית".

בכבוד רב,

ורד בניטה
מהנדסת ושמאית מקרקעין

מצ"ב: נסח
טופס 4

מגדלי Global Towers, דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
טל: 077-9330600 E-MAIL : vered@v-b.co.il

תאריך 28/10/2025
ו' חשון תשפ"ו
שעה: 17:16

נסח מס' 246074

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 6192 חלקה: 1245

הנכס נוצר ע"י שטר:	157/2023 לשכת פרצלציה	מיום:	19/03/2023	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית

הרכוש המשותף

	רשויות	שטח במ"ר			תת חלקות	תקנון	שטר יוצר		תיק בית משותף
	עיריית בני ברק	974			6	מוסכם	18637/2010		123/10
	כתובת: הושע 23, בני ברק								

הערות

	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק					157/2023/5 לשכת פרצלציה
	הערות:	ראה בקשה מיום 26.10.2022 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין					

	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק					157/2023/6 לשכת פרצלציה
	הערות:	ראה בקשה מיום 27.10.2022 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין					

תת חלקה 1

	שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
	41.73	קרקע				4/57

הצמדות

	סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
	א	כחול	חצר		344.80
	ב	כחול	חדר מדרגות קומת קרקע		46.04
	ג	כחול	גג עליון בטון		13.21
	ד	כחול	גג בטון		367.80
	ה	כחול	גג פח		40.45
	ו	כחול	גג פח		45.95
	ז	כחול	גג פח		176.90
	ח	כחול	קירות חיצוניים		

בעלויות

	רישום בית משותף	מ.ו. השקעות בע'מ	חברה	510920879	בשלמות	18637/2010

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 6192 חלקה: 1245

משכנתאות

תיקון משכנתה	משמרת- חברה לשירותי נאמנות בע"מ	חברה	513771337	בשלמות	39573/2024/1	
דרגה: ראשונה						

הערות

הערת אזהרה סעיף 126	עיריית בני ברק				58419/2021/1	
הערות: הימנעות מעשיית עסקה מיום 29.8.2021						

הערת אזהרה סעיף 126	עיריית בני ברק				17065/2025/1	
הערות: הימנעות מעשיית עסקה 13/3/2025						

זיקות הנאה

זיקת הנאה	כפופה	זכות גישה ומעבר להולכי רגל בחלק מהצמדה א' בקטע המסומן בתשריט באות A, צבוע בצבע כחול ומקווקו שחור ושטחו 17.20 מר'.				
	לטובת	6192		406	2	18909/2010/1
	לטובת	6192		406	5	

זיקת הנאה	כפופה	זכות גישה ומעבר להולכי רגל בחלק מהצמדה ב' בקטע המסומן בתשריט באות B צבוע בצבע כחול ומקווקו בשחור ושטחו 36.55 מר.				
	לטובת	6192		406	2	18909/2010/2
	לטובת	6192		406	3	
	לטובת	6192		406	4	

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
112.80	קרקע				11/57

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		
ט	סגול	קירות חיצוניים		

בעלויות

רישום בית משותף	מ.ו. השקעות בע'מ	חברה	510920879	בשלמות	18637/2010

משכנתאות

תיקון משכנתה	משמרת- חברה לשירותי נאמנות בע"מ	חברה	513771337	בשלמות	39573/2024/1
דרגה: ראשונה					

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 6192 חלקה: 1245

הערות

	הערת אזהרה סעיף 126	עיריית בני ברק					58424/2021/1
		הערות: הימנעות מעשיית עסקה מיום 29.08.2021					

	הערת אזהרה סעיף 126	עיריית בני ברק					17065/2025/1
		הערות: הימנעות מעשיית עסקה 13/3/2025					

זיקות הנאה

	זיקת הנאה	נהנית	זכות גישה ומעבר להולכי רגל בחלק מהצמדה א' בקטע המסומן בתשריט באות A, צבוע בצבע כחול ומקווקו שחור ושטחו 17.20 מר'.				
		לטובת	6192	406	1		18909/2010/1

	זיקת הנאה	נהנית	זכות גישה ומעבר להולכי רגל בחלק מהצמדה ב' בקטע המסומן בתשריט באות B צבוע בצבע כחול ומקווקו בשחור ושטחו 36.55 מר.				
		לטובת	6192	406	1		18909/2010/2

תת חלקה 3

	שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
	41.90	קרקע				4/57

הצמדות

	סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		
	י	ירוק	קירות חיצוניים		

בעלויות

	רישום בית משותף	מ.ו. השקעות בע"מ	חברה	510920879	בשלמות		18637/2010

משכנתאות

	תיקון משכנתה	משמרת- חברה לשירותי נאמנות בע"מ	חברה	513771337	בשלמות		39573/2024/1
	דרגה: ראשונה						

הערות

	הערת אזהרה סעיף 126	עיריית בני ברק					58425/2021/1
		הערות: הימנעות מעשיית עסקה מיום 29.08.2021					

	הערת אזהרה סעיף 126	עיריית בני ברק					17065/2025/1
		הערות: הימנעות מעשיית עסקה 13/3/2025					

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 6192 חלקה: 1245

זיקות הנאה

זיקת הנאה	נהנית	זכות גישה ומעבר להולכי רגל בחלק מהצמדה ב' בקטע המסומן בתשריט באות B צבוע בצבע כחול ומקווקו בשחור ושטחו 36.55 מר.					
	לטובת	6192		406	1	18909/2010/2	

תת חלקה 4

שטח במ"ר	תיאור קומה					החלק ברכוש המשותף
38.47	קרקע					4/57

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		
יא	צהוב	קירות חיצוניים		

בעלויות

רישום בית משותף	מ.ו. השקעות בע"מ	חברה	510920879	בשלמות	18637/2010

משכנתאות

תיקון משכנתה	משמרת- חברה לשירותי נאמנות בע"מ	חברה	513771337	בשלמות	39573/2024/1
דרגה: ראשונה					

הערות

הערת אזהרה סעיף 126	עיריית בני ברק				58495/2021/1
הערות: הימנעות מעשיית עסקה מיום 29.08.2021					

הערת אזהרה סעיף 126	עיריית בני ברק				17065/2025/1
הערות: הימנעות מעשיית עסקה 13/3/2025					

זיקות הנאה

זיקת הנאה	נהנית	זכות גישה ומעבר להולכי רגל בחלק מהצמדה ב' בקטע המסומן בתשריט באות B צבוע בצבע כחול ומקווקו בשחור ושטחו 36.55 מר.					
	לטובת	6192		406	1	18909/2010/2	

תת חלקה 5

שטח במ"ר	תיאור קומה					החלק ברכוש המשותף
341.40	קרקע					34/57

הצמדות

תאריך **28/10/2025**
ו' חשון תשפ"ו
שעה: 17:16

נסח מס' **246074**

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 6192 חלקה: 1245

	סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		
	יב	אדום	קירות חיצוניים		

בעלויות

רישום בית משותף	מ.ו. השקעות בע"מ	חברה	510920879	בשלמות	18637/2010

משכנתאות

תיקון משכנתה	משמרת- חברה לשירותי נאמנות בע"מ	חברה	513771337	בשלמות	39573/2024/1
דרגה: ראשונה					

הערות

הערת אזהרה סעיף 126	עיריית בני ברק				58496/2021/1
הערות: הימנעות מעשיית עסקה מיום 29.08.2021					

הערת אזהרה סעיף 126	עיריית בני ברק				17065/2025/1
הערות: הימנעות מעשיית עסקה 13/3/2025					

זיקות הנאה

זיקת הנאה	נהנית	זכות גישה ומעבר להולכי רגל בחלק מהצמדה א' בקטע המסומן בתשריט באות A, צבוע בצבע כחול ומקווקו שחור ושטחו 17.20 מר'.			
	לטובת	6192	406	2	18909/2010/1
	לטובת	6192	406	5	

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

עיריית בני ברק
אגף ההנדסה

בס"ד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
בני ברק

ט ו פ ס 4 (ת ק נ ה 5)
אישור להספקת שירותים

לפי תקנות התכנון והבניה
(אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א 1981

פרטי המבקש: מ.ע.ג.ן- יעוץ וניהול נכסים בע"מ
תיק בנין: 61920406 בקשה מס': 202100107
גוש: 6192 חלקה: 406
כתובת הבניה: הושע 21, בני ברק

אל:
1. חברת החשמל : תל אביב
2. ספק המים: עירית בני ברק
3. שירות הטלפון: תל אביב

ניתן בזה אישור לפי סעיף 157 א' לחוק התכנון והבניה תשכ"א - 1965 ולפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), תשמ"א- 1981, כי ניתן לספק לבנין המגורים אשר בגוש: 6192 חלקה: 406
ברחוב: הושע 21, בני ברק
לפי היתר מס': 21320 מיום: 15/03/2022 את השירות המבוקש.

*** לבנין מגורים ובו 36 יח"ד + 5 דירות גג בלבד: קומה א' – ו' : 6 יח"ד בכל קומה.
קומת גג – 5 דירות גג.

*** ללא גני ילדים
*** בתנאי הסדרת אישור איכות הסביבה תוך 30 יום.

נמסר בידי _____

תאריך: 15/10/2025

15-10-2025

חתימת יו"ר הועדה המקומית
או יו"ר ועדת משנה

חתימת מהנדס הועדה

חותמת הועדה

בס״ד

אבנר גרון, M.A.
שמאי מקרקעין * כלכלן * יעוץ וקידום פרויקטים
בניין כלל משרד 845 רחוב יפו 97 ירושלים
פקס : 026241721, טל : 026249370 נייד 0528574178

mgaron@netvision.net.il

חוות דעת שמאית
שווי קרקע פנויה בשטח של 12,283 מ״ר
בבעלות פרטית
מזרחית למחלף 'עין הקורא', דרומית לשכונת רמז / נווה הלל בראשון לציון

גוש 3923 חלק מחלקות: 23, 427, 429, 511

ירושלים כח' בחשוון תשפ"ה
19 בנובמבר 2025
ש.מ. 360/2024

לכבוד
מ.ו. השקעות בע"מ
דרך מנחם בגין 82 (בית אופקים)
קומה 4
<u>תל-אביב</u>

מכובדי,

הנדון : **חוות דעת שמאית - שווי קרקע בתכנון מדרום לשכונת רמז / נווה הלל, מזרחית למחלף 'עין הקורא' בראשון לציון, הרשומה בלשכת רישום המקרקעין ברחובות כגוש 3923 חלק מחלקות 511,429,427,23**

התבקשתי על ידכם, להעריך את שווי זכויות מ.ו. השקעות בע"מ (הכוללות את הזכויות הרשומות של מ.ו.א.ד. השקעות בע"מ וד"ר משה וינברג) במקרקעין שבנדון.
המקרקעין המוערכים הם השטח במלואו, ולצורך מכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, קרי, אומדן שווי שוק מקונה למוכר ברצון (הסכום אותו ניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב מקונה מרצון למוכר ברצון, הפועלים בצורה מושכלת) וזאת לצורך דוחות כספיים תוך ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 - נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 17.1 של השמאי הממשלתי הראשי) הכפוף לתיקון דיווח כספי בינלאומי IFRS 13 (מדידת שווי הוגן).
אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לציבור והנני מציין, כי מעולם לא הואשמתי ולא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226(א) לחוק החברות, תשנ"ט-1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

<u>להלן פרטי השכלתי :</u>
2001 – 1999 M.A. במימון בינלאומי, אוניברסיטת טורו קולג' – ניו-יורק, בירושלים.
2000 - רישום בפנקס שמאי המקרקעין, רישיון מס' 838.
1996 - 1995 ניהול נכסים ושמאות מקרקעין – המכללה למנהל בירושלים.
1985 - 1983 B.A. במנהל עסקים, מימון, אוניברסיטת טאוסון סטייט, בולטימור מרילנד, ארה"ב.
1982-1983 – לימודי כלכלה ומנהל עסקים אוניברסיטת קלארק, ווסטר, מסצ'וסטס, ארה"ב.
ספטמבר 1975 - יולי 1978 - ביה"ס ליד האוניברסיטה בירושלים (בגרות).
ספטמבר 1974 – יולי 1975 - ביה"ס התיכון האמריקאי בהאג.

<u>ואלה פרטי ניסיוני :</u>
2024 –2007 שמאי מקרקעין בעל משרד פרטי.
2007 – 2002 מרכז נכסי הדיור הממשלתי בחשב הכללי באוצר. ניהול הנכסים שבבעלות הדיור הממשלתי.
2005-2007 שירות מילואים באגף התקציבים של פיקוד העורף, כולל עריכת שומות מקרקעין ותוכניות עבודה אסטרטגיות למקרקעין בשימוש פיקוד העורף.

1990-2001 מנהל חברת הימנותא בע"מ חברת בת של קק"ל העוסקת בניהול נדל"ן, בינוי וקרקעות בהיקף גדול.
1988-1989 עורך חוזים בבנק ירושלים למשכנתאות.
1987-1988 חשב מס בקרנות צדקה בסטייט סטריט בנק, בוסטון, מסצ'וסטס, ארה"ב.
1986-1987 סגן מנהל אגף הגבייה, בנק אוף בוסטון, בוסטון מסצוס'טס.

1. <u>מועד הביקור בנכס וזהות המבקר</u>
הח"מ, אבנר גרון, ביקר בנכס ביום חמישי ב באלול תשפ"ד (5 בספטמבר 2024) ולהלן הערכתי :

2. <u>מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים</u>
לבקשת ד"ר גיא וינברג, עו"ד, הנני מגיש בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי זכות הבעלות בנכס שבנדון לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומי (IFRS).

הנכס מוערך על בסיס שווי השוק על פי המוגדר בתקנים בינלאומיים, כדלקמן:
המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה מרצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.
ההערכה בוצעה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של מועצת שמאי מקרקעין.
לא בוצעה כל הפחתה להוצאות, מיסוי ומימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

3. **<u>גילוי פרטים</u>**

3.1 חוות דעת זו הוזמנה על ידי עו"ד ד"ר גיא וינברג בחודש נובמבר 2025 ונשלחה הזמנת עבודה בחודש זה. נמסר לי על ידי נציג החברה, כי הנכס שבנדון מוגדר בתור נדל"ן להשקעה – בהתאם לתקן.

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם במגנא.

הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות, התשנ"ט–1999 ולא בעבירה על חוק ניירות ערך, התשכ"ח–1968.

3.2 יחסי תלות ושכ"ט

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני לבין מזמין חוות הדעת וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

3.3. הסתמכות על מומחים ויועצים

סקר מחירים (עסקאות השוואה) למקרקעין בייעוד נופש מטרופוליני שנעשה ע"י המהנדסת והשמאית ורד בניטה ביום 29.10.2024.

3.4. כתב שיפוי

לא נדרש ולא התקבל כתב שיפוי מאת מזמין השומה.

4. המועד הקובע להערכה

30 בספטמבר 2025

5. זיהוי הנכס

התבקשתי להעריך את המקרקעין הידועים כגוש 3923, חלקי חלקות 429,427,23 ו- 511. המקרקעין הם בשטח של 71,111 מ"ר, מתוכם 12,283 מ"ר שייכים למזמין השומה, לפי הטבלה להלן:

גוש 3923

חלקה	שטח רשום במ"ר	בעלים	החלק בנכס באחוזים	שטח המיוחס לנישום במ"ר
23	23,283	חברת גוש 3923 חלקה 23 בע"מ	25.35	5,903
427	27,521	משה וינברג מ.ו. השקעות אחרים	6.67 6.67 86.66	1,835 1,835
429	17,480	משה וינברג מ.ו. השקעות אחרים	6.67 6.67 86.66	1,166 1,166
511	2,827	משה וינברג מ.ו. השקעות אחרים	6.67 6.67 86.66	189 189
סה"כ	**71,111**			**12,283**

- "מ.ו.א.ד השקעות בע"מ" מחזיקה בחלק מזכויות הבעלות בחברת "גוש 3923 חלקה 23 ", זכויות אלה מתייחסות לקרקע בשטח 5,903 מ"ר מכלל שטח החלקה המהווה 25.35%, והכל לפי הסכם רכישה כמפורט בפרק מצב משפטי.

6. <u>מקורות המידע שעמדו לרשות מעריך השווי</u>

א. בדיקה תכנונית במחלקת הנדסה בעירית ראשון לציון.
ב. בסיס פרוגרמה לתכנית – משרד אדריכלים יסקי-מור-סיון.
ג. דו"ח שמאי שמואל פן מיום 4.1.2023.
ד. נסחי טאבו מיום 19.11.2025
ה. סקר מחירים (עסקאות השוואה) שביצעה שמאית ומהנדסת בניין ורד בניטה ביום 29.10.2024 מעריכה את שווי הקרקע בייעוד אנ"מ לפי 5.0 מלש"ח לדונם. מצ"ב כנספח א'.
ו. הסכם שיתוף "גבעת התפוז" מיום 30.9.1993 ומכתב עו"ד אורי פפרני מיום 15.10.2024 המאשר כי ההסכם בתוקף. מצ"ב כנספח ב'
ז. מכתב ד"ר יעקב יסקי אדריכל התכנית שבנדון מיום 31.10.2024 המאשר כי פרק הזמן לאישורה של התכנית כשנתיים וחצי. מצ"ב כנספח ג'.
ח. מכתב עו"ד ליאת קויפמן דוד מיום 31.10.2024 המאשר כי זכויות הבניה המוקנות לבעלים יחושבו לפי שטח של 15,669 מ"ר. מצ"ב כנספח ד'.
ט. החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז מיום 8.9.2025.

7. <u>זיהוי המקרקעין ותיאורם</u>

שטח : שטח אקו' (בלתי מסויים) של 12,823 מ"ר בבעלות מזמין השומה מתוך סה"כ השטח.
סוג הנכס : קרקע פנויה ביעוד נופש מטרופוליני.
שימוש : שטח פנוי חקלאי/נופש מטרופוליני.
כתובת : דרומית לרחוב יוסף רויז, שכונת נווה הלל, ראשון לציון.

8. <u>המתודולוגיה של חוות הדעת</u>

נקודת המוצא בחוות דעת זאת היא שהקרקעות בייעוד נופש מטרופוליני בתחומי תחום שיפוט ראשון לציון הן בעצם בעלות פוטנציאל לתכנון עתידי למגורים ושימושים נוספים. בהכנה תכנית בניין עיר להפשרת השטח.

9. <u>תיאור הסביבה</u>

שכונת רמז היא שכונה בראשון לציון. השכונה מכונה "המערב הישן" של ראשון לציון, לאחר שבשנות ה-80, נבנו שכונות במערב העיר לכיוון הים וקיבלו את השם "המערב החדש", ושכונת רמז חדלה מלהיות השכונה הקרובה ביותר לחוף הים.
ראשיתה הייתה ב-1933, בבית בודד בקצה המושבה ראשון לציון, ברחוב רמז פינת הגליל כיום. הבית נבנה על ידי אברהם ודבורה אברמוב שעלו מבולגריה שנתיים קודם לכן. בזמן המרד הערבי הגדול בשנים 1936–1939 שימש הבית את ה"גפירים" - משטרת היישובים העבריים - כעמדה קדמית להגנה על המושבה. גבולותיה של השכונה הם בין שדרות הרצל ורחוב ז'בוטינסקי במזרח, שדרות תש"ח בדרום, רחוב רוטשילד בצפון ורחוב שפרינצק במערב. חלקה הדרומי-מערבי של השכונה הוקם בשנת 1937 וכונה "שכונת הבולגרים". דרומית לחלק זה הוקמה בשנות ה-90 של המאה ה-20 נווה הלל. חלקה המזרחי של השכונה מאופיין בבנייה רוויה של בתים משותפים. חלקה המערבי כולל גם בנייה נמוכה ובתים פרטיים, בעיקר בשיכון מפ"ם שבתחומה. בשכונה ישנה ספרייה ציבורית ע"ש יצחק שדה, ונמצאים בה מספר מוסדות חינוך: תיכון מקיף א' הגימנסיה הריאלית, השוכנת ברחוב האחים סמילצ'נסקי, ובתי הספר היסודיים "ידלין",

"אשכולות", "ניצנים", "עין הקורא" ובית הספר הממלכתי-דתי "הראל". ברחוב ויניק שוכן בית האבות לעולי בולגריה. בעבר נקראה השכונה "גבעת לוינסון" ובה מתרחשת עלילת הספר "ימי הפופ" מאת עמיחי שלו. בשכונת רמז גרים כ-25,000 תושבים, בכ-9,500 משקי בית.

תרשים הסביבה מאתר החברה למיפוי ישראל בע"מ :



תצלום אוויר של אזור הנכס מאתר החברה למיפוי ישראל בע"מ :



10. <u>המצב המשפטי</u>

מצ"ב נסחי טאבו מפנקס הזכויות ברחובות מיום 19.11.2025.

11. <u>המצב התכנוני</u>

<u>מפת יעודי קרקע מאתר עירית ראשון לציון חלקה 23 (2034)</u>



מספר גוש:	פרטי חלקה	מספר חלקה:
3923		2034

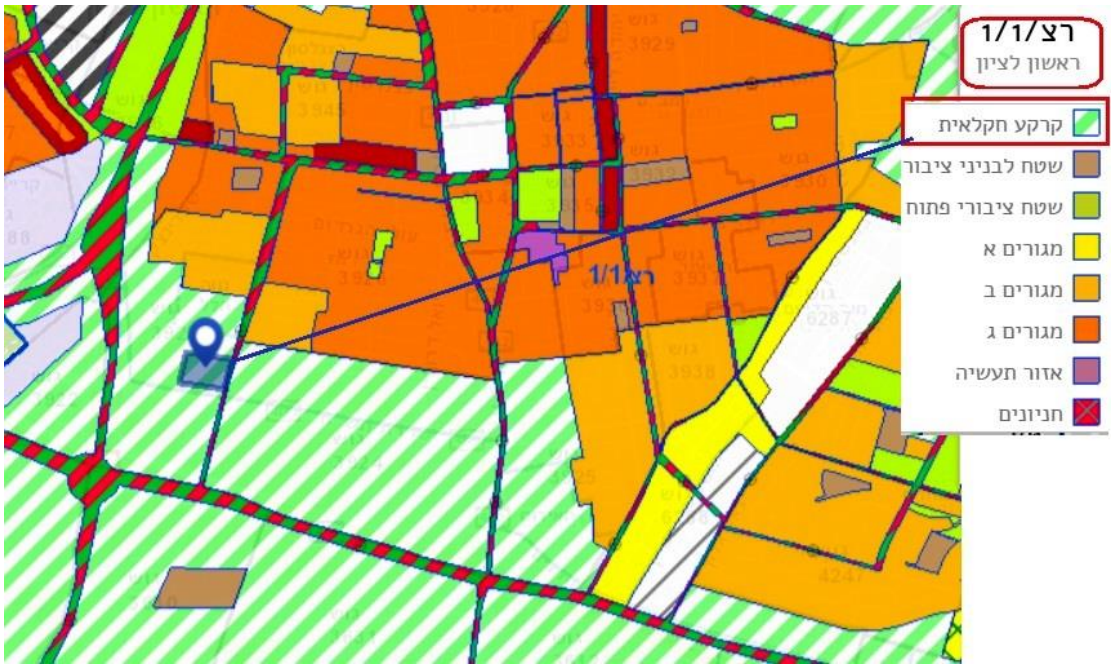
יעוד	שטח חקלאי (מתוכנית ו/1)
שטח	כ- 22703 מ"ר (השטח מחושב ומתואם גרפית)

ישוב	שם רחוב	רוחב דרך
ראשון לציון	רמז דוד	16.00

מספר תוכנית	תוכניות למידע תכנוני	סטטוס	תאריך הסטטוס
תמא/1	תכנית מתאר ארצית 1	בתוקף	12/02/2020
2/84/1	תכנית לשימור אתרים בראשון לציון	בתוקף	17/01/2019
2030	תכנית מתאר ראשון לציון 2030	בתוקף	26/06/2017
מק/1/1/ח/1	מבנים לתשתיות וטרנספורמציה	בתוקף	31/01/2007
תמא/34/ב/3	תכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים - נחלים וניקוז	בתוקף	16/11/2006
תממ/21/3	תכנית מתאר מחוזית למחוז המרכז	בתוקף	12/11/2003
תמא/10/ג/4	תמא חלקית לרצועת מעבר קווי חשמל ראשיים זמורות-גן שורק-גנות ולתחנת מיתוג גנות	בתוקף	23/01/2000
מק/1/1/27	קוי בנין באזורים חקלאיים	בתוקף	30/07/1998
ח/1/1	ביצוע תשתיות במתחמים חדשים.	בתוקף	15/08/1991
1/1	תכנית מתאר ראשל"צ	בתוקף	30/07/1970
R/6		בתוקף	26/03/1942
תממ/43/21/3	אזור נופש מטרופוליני האירוס	בהפקדה	08/01/2023
תמא/1/40	תמ"א לפיתוח תת הקרקע	בהפקדה	
תמא/19/1	תוספת לפרקי האנרגיה, פרק מתקני אגירת אנרגיה	בהפקדה	
תמא/20/1	חטיבת ציבור וקהילה - פרק מוסדות בריאות	בהפקדה	
תממ/53/21/3	תוספת שימוש לאכסון מלונאי באזור פיתוח כפרי	בהפקדה	

זכויות בתוקף לחלקה	ערך	יחידה	מתוכנית	מתאריך
הערה:			2030	26/06/2017
הערה :			1/1	30/07/1970
שימושים מותרים:			1/1	30/07/1970
שטח מגרש מינימלי	10000	מ"ר	1/1	30/07/1970
אורך חזית מינימלית	25	מ'	1/1	30/07/1970
קו בנין לחזית א			מק/1/1/27	30/07/1998
קו בנין צידי	5	מ'	מק/1/1/27	30/07/1998
קו בנין אחורי	5	מ'	מק/1/1/27	30/07/1998
חדר טרנספורמציה:			מק/1/1/ח/1	31/01/2007
הוראות כלליות:			מק/1/1/27	30/07/1998
מטרות התכנית:			מק/1/1/27	30/07/1998

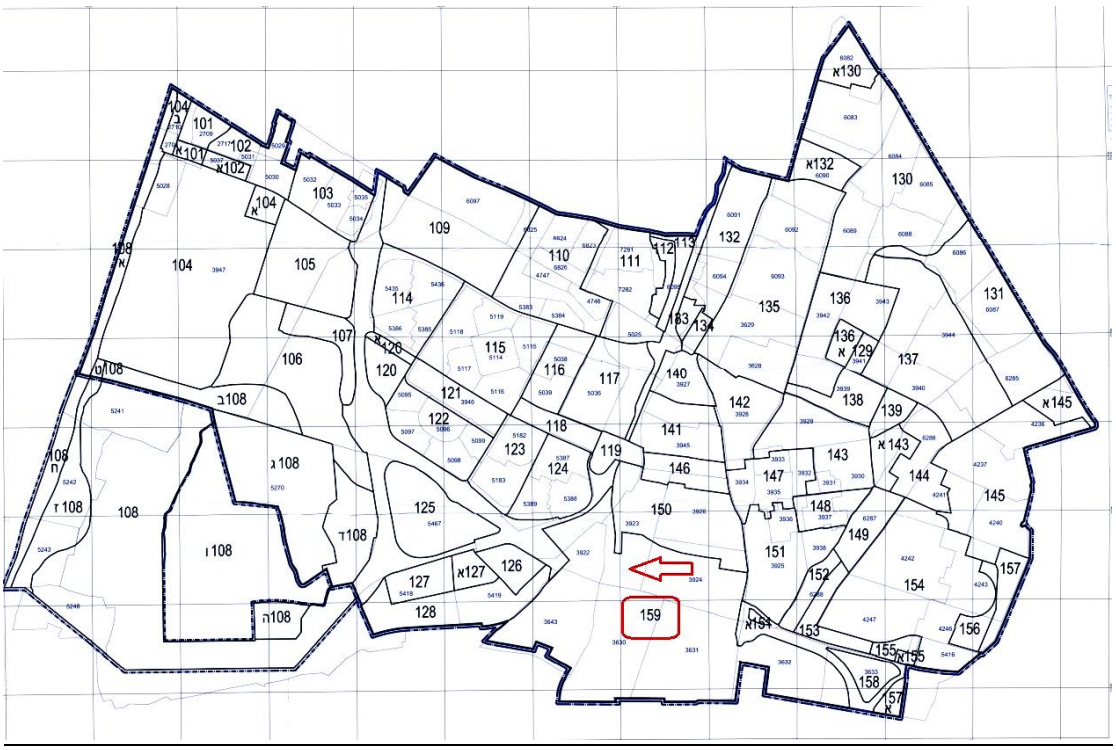
תוכנית רצ/1/1 - מתאר ישוב
פרסום לתוקף ברשומות 30/07/70
מטרת התוכנית
תכנית מתאר



תוכנית רצ/2030 - תכנית מתאר מקומית ראשון לציון
פרסום לתוקף בעיתונים 06/07/17
מטרת התוכנית
1. התווית מסגרת תכנונית כוללת להבטחת איכות חיים עירונית לכלל תושבי העיר תוך ניצול יתרונות מיקומה במרחב המטרופוליני של תל אביב.
2. העצמת מעמדה הכלכלי של העיר בתחום התעסוקה על ידי הגדלת מס' מקומות העבודה תוך ריכוז מאמץ למשיכת תעסוקה מתקדמת לעיר.
3. איחוד הרקמות העירוניות השונות לעיר אחת השוכנת לחוף הים, וחיבורה לים, תוך הגדרת תפקידן ברמה הכלל עירונית ופיתוחן תוך ניצול יתרונותיהן היחסיים.
4. יצירת יחס נכון בין שטחים בנויים ושטחים פתוחים תוך שמירה על ערכי טבע, פתוח עירוני, נוף וטופוגרפיה המיוחדים לעיר.
5. קביעת מדיניות לשימור מתחמים ואתרים מחד גיסא ואפשרות התחדשות ופיתוח מאידך גיסא.
6. פיתוח מושכל של מערך הדרכים והתחבורה באופן התומך בפיתוח האורבני תוך העדפת התחבורה הציבורית ואמצעי תחבורה חילופיים.



מתחם 159 ביעוד אזור נופש מטרופוליני



שם ייעוד: אזור נופש מטרופוליני (אנ"מ) מתחמי תכנון 137, 159
שימושים
לא רלוונטי.
הוראות
במתחמי תכנון 137 ו-159 לא הסדירה תכנית זו את כל העניינים המפורטים בסעיף 62א' ג' 4 לחוק, לפיכך במתחמי תכנון אלה התכנית אינה מהווה בסיס להעברת סמכויות לועדה המקומית כאמור בסעיף 62א'ג' לחוק.
במתחמי תכנון 137 ובמתחם תכנון 159 תוכן תכנית מפורטת אחת עבור כל מתחם בשלמותו בהתאם להוראות תמ"מ/3/ 21.
במתחמי תכנון 137 ו- 159 בתכנית מפורטת, כאמור בסעיף 4.15.2ב' לעיל, יאותר שטח לפארק רובעי בכל אחד מהמתחמים וייקבע תוואי הדרך המסומן בנספח מס' 3.
תכנית מפורטת כאמור בסעיפים ב' ו-ג' לעיל תכלול סקר איתור מבנים לשימור שיובא לאישור ועדת השימור העירונית. על התכניות המפורטות יחולו הוראות סעיף 6.5 להלן בהתאם לעניין.

תמא 3/21



תוכנית תמ"מ 21/3 שינוי 43 - אזור נופש מטרופוליני (אנ"מ) אירוס
סטטוס: פרסום להפקדה בעיתונים 23/12/22
מטרת התכנית
תכנון כולל לשטח המיועד לאזור נופש מטרופוליני בשלמותו, בהתאם להוראת סעיף 7.6.2 לתכנית הראשית.
חשיבותם של שטחי האנ"מ (אזור נופש מטרופוליני) גוברת לאור התעצמות היקפי הפיתוח במחוז המרכז בכלל ובישובים העירוניים הסמוכים לאזורים אלה בפרט. על כן, תמ"מ 21/3 קבעה כי מרבית השטחים הכלולים באנ"מ ישמרו כשטח פתוח, אולם ניתן יהיה להקצות עד 15% מהם לטובת הרחבת פיתוח צמוד דופן. תכנית זו מוגשת בהתאם להוראה הקבועה בסעיף 6.7 לתמ"מ 21/3 ולפיה יש להכין תכנית מתאר (מקומית או מחוזית חלקית), אשר תתייחס לכל אזור הנופש המטרופוליני המסומן בתשריט התמ"מ בשלמותו- וזאת כתנאי להכנת תכניות מפורטות בתחומו.

במסגרת תכנית אנ"מ האירוס זוהו הערכים (נופיים, סביבתיים ואחרים) בתחומה ונקבעו הייעודים והשימושים שיאפשרו ליצור "מקום" של אתנחתא עבור תושבי האזור תוך ייעוד מרבית השטחים לצורך שטחים פתוחים. התכנית משמרת את החקלאות הפעילה בשטחים אלו, כמו גם, מאפשרת פעילות ספורטיבית במרחב הפתוח (במקומות שימצאו מתאימים לכך), מסמנת את השטחים הערכיים בתחומה ואת השטחים המיועדים לפיתוח וקובעת הוראות להכנת תכניות מפורטות מכוחה.

2. תוכנית - תממ/ 3/ 21/ 43 : אזור נופש מטרופוליני האירוס

רקע

תמ"מ 21/3 ייעדה שטח ל- 7 אזורי נופש מטרופוליניים בכל תחומי המחוז.

תכנית זו מפרטת את אזור הנופש המטרופוליני שנקבע בתמ"מ 21/3 והמצוי בתחום הרשויות: ראשון לציון ונס ציונה. שטח התכנית הוא כ- 5,400 דונם והוא מגוון בתאי שטח שונים באופיים, אשר בחלקם קיימים שטחים רגישים וחשובים לשימור. התכנית קובעת הוראות להכנת תכניות מפורטות מכוחה.

בתאריך 21.3.21 הועדה המחוזית המליצה על הפקדת התכנית תוך הקצאת שטחים לפיתוח משטח האנ"מ לטובת פיתוח צמוד דופן במסגרת 15% האפשריים עפ"י התכנית הראשית. במסגרת שטחים אלה שיועדו לפיתוח נכללו גם שטחים המיועדים לדיפו לפי תכנית לתשתית לאומית שהומלצה לאישור על ידי הוועדה לתשתיות לאומיות, זאת מתוך הבנה כי מעל שטחי הדיפו תאושר בניה לטובת שימושים עירוניים שונים ולפיכך נכון כי שטחים אלה יבואו במניין היקף השטחים לפיתוח. **בתאריך 2.11.21 המועצה הארצית דנה בתכנית והחליטה על הפקדתה בשינויים. בתאריך 1.3.22 נערך דיון נוסף במועצה הארצית** במהלכו הוצג התכנון העדכני המקודם למתחם הדיפו, אשר אינו מאפשר פיתוח עירוני בחלק משמעותי משטחו של הדיפו כאמור. בהמשך לכך, הוצגה הצעת מינהל התכנון לשטחים חלופיים שיסומנו לפיתוח בתחום השיפוט של ראשון לציון בתחום האנ"מ, זאת בחלופה לשטח שנמצא כלא מתאים לפיתוח עירוני כאמור ובהיקף דומה.

המועצה הארצית לאחר ששמעה את המוזמנים ודנה בתכנית ובהצעת מינהל התכנון מחליטה לשוב על החלטתה מיום 2.11.2021 על הפקדת התכנית בשינויים. **בתאריך 30.12.22 התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים ל- 60 יום.** הולנת"ע נתנה אורכה של 30 יום להגשת ההתנגדות עד לתאריך 1.4.23 וכן אישרה אורכה לועדה המחוזית להגיש את המלצותיה להתנגדויות שהוגשו. לתכנית הוגשו מעל 40 התנגדויות. **בתאריך 9.5.25 דנה הולנת"ע** והחליטה להאריך את המועד להגשת חוו"ד הוועדה המחוזית לתמ"מ 3/ 21/ 43 עד ליום 17.06.2023 – לאור בקשת יו"ר הועדה המחוזית.

בתאריך 6.6.23 דנה המועצה הארצית בתכנית תמא/ 70/ א והחליטה על הפקדתה בשינויים.

בתאריך 12.6.23 דנה הועדה המחוזית בהתנגדויות שהוגשו והעבירה המלצותיה בנוגע אליהן.

בתאריך 27.6.23 דנה הוולנת"ע ומחליטה, לנוכח היקף ההתנגדויות שהוגשו לתכנית ומורכבותה, למנות את אדר' אילנה רודשבסקי כחוקרת בהתנגדויות לתמ"מ 43/21/3 אזור נופש מטרופוליני האירוס במחוז מרכז. במהלך ספטמבר 2023 ועד 3.2024 נשמעו ההתנגדויות בפני חוקרת.

בהחלטתה מיום 20.5.2025 מסרה החוקרת הודעה, בהתאם לסעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה, שהיא שוקלת להמליץ על ביצוע מספר שינויים בתשריט ובהוראות התכנית, בהליך לפי סעיף 106 (ב) לחוק, כמפורט בהרחבה בהחלטה, בנושאים כדלהלן:

א. הוספת ייעוד "פארק נופש" בתשריט התכנית.

ב. הוספת הוראות לייעוד "פארק נופש" בהוראות התכנית.

ג. הוספת הוראות ל"מבואות" בהוראות התכנית.

ד. הוספת הוראות ל"מבנים לשימור" בהוראות התכנית.

ה. הוספת הוראה בעניין תכניות מקומיות המתנקזות אל מאגר ויסות הגל הגואה, לצורך מניעת הצפות.

כל הרואה עצמו נפגע **מן ההצעות לשינויים**, רשאי להגיש התנגדות בכתב, **תוך 45 יום** מתאריך הפרסום האחרון בעיתונות – הוא - 30.5.25 מועד אחרון להגשת ההתנגדות 14.7.25.

לתכנית הוגשו 9 התנגדויות.

<u>החלטה</u>

מענה כללי:

1. החלטת החוקרת בעניין הפרסום לפי סעיף 106(ב) נעשתה לגבי היקף מצומצם של נושאים. ההחלטה לא איפשרה לפתוח מחדש את הליך ההתנגדויות בנושאים שנשמעו כבר בפני החוקרת וממתינים להמלצתה הסופית. בנסיבות אלה הועדה אינה נדרשת לכל נושא שחורג מהנושאים שפורסמו במסגרת סעיף 106(ב). באופן דומה, הועדה אינה נדרשת לטענות חדשות שלא עלו בהתנגדויות המקוריות ואף לא עמדו לפרסום לפי סעיף 106(ב). טענות מסוג זה היה מקום להעלות במסגרת ההתנגדויות המקוריות לתכנית. הפרסום לפי סעיף 106(ב) לא מהווה כלי למקצה שיפורים בהליך ולעמדת הועדה, טענות אלה יש לדחות על הסף.
2. חלק מהטענות חוזרות לטענות בדבר הצורך בשמירת השטח באזור נופש מטרופוליני. הועדה מבקשת לחזור ולהדגיש את חשיבותם של האנ"מים שאושרו במסגרת תממ/ 3/ 21. שטחים אלו נדרשו בתממ/ 3/ 21 לטובת תוספת האוכלוסייה שצפתה התמ"מ ולטובת מענה למחסור בשטחים פתוחים. שטחי האנ"מ נמצאים באזורים בהם תוספת האוכלוסייה היא משמעותית במיוחד ולחצי הפיתוח עליהם גבוהים. שמירה על שטח פתוח אין משמעותו, בהכרח, הפקעתו לטובת הציבור – אלא עצם היותו שטח פתוח בלב אזור צפוף ומצטופף. מאז אישורה של תממ/ 3/ 21 אנו עדים לצפיפויות הולכות וגדלות בישובים העירוניים ובמטרופולין כולו. מספר התכניות שחרגו משטחי הפיתוח המסומנים בתממ 3/ 21 הלכו וגדלו על חשבון שטחים פתוחים ועל כן הצורך בשטחי האנ"מ לא פחת, אלא התחזק מאוד.

שטחים שבהם נמצאו ערכי טבע ייחודיים, סומנו כשטחים מוגנים או שטחים עם הגבלות מיוחדות ואילו יתר השטחים, נותרו כשטחים פתוחים והותרו בהם שימושים נוספים על השימושים המותרים בתכניות מאושרות - וזאת בהתאם לערכיות השטח ומיקומם במרחב.

3. ביחס להצעות לשנות את פריסת השטחים לפיתוח בתחום האנ"מ לאורך דרך 412 ואף להוסיף שטחים לפיתוח מעבר לקבוע בתממ/ 3/ 21 – טענות אלה נשמעו בהרחבה במסגרת שמיעת ההתנגדויות לתכנית ובשלב זה הן חורגות מהנושאים שפורסמו ל- 106 ב'.

הועדה אינה מוצאת בטיעונים הצדקה חדשה שבגינה נכון לפתוח את הדיון הארוך והמקיף שהתקיים בעניין זה.

4. ביחס לשטח המיועד לפארק נופש היקפו והשימושים המוצעים בו:

א. ההצעה כוללת הוספת יעוד לפארק נופש בהיקף של 337 דונם, שבו מותרים שימושים נוספים לבתי קפה, מסעדות, חוות סוסים. ההצעה קובעת כי מרבית השטח ישמש לשטח פתוח אך אינה קובע את היקף השימושים או גבול ברור למיקומם. מדובר בהיקף שטחים גדול, באזור בעל רגישות סביבתית גבוהה. גם אם הפרסום מציע שמירה על מרבית השטח כשטח פתוח, הרי עדין מדובר על שטחים גדולים מאוד שבהם, לכאורה, ניתן לקדם שימושים סחירים (כמו מסעדות ובתי קפה), הנדרשים בפריצת דרכים, חניות, תשתיות מים, ביוב חשמל וכדומה. בשטח זה קיימים שימושים שלא תואמים להיתר שניתן למבנה, ומבנים שאינם מוסדרים. הצעה בפרסום לפי 106 ב', עלולה להוסיף על הקושי בתכנון השטח ואינה פותרת אותו.

ככל ומבוקש להותיר את היעוד כאמור – הועדה סבורה כי יש לצמצמו באופן ניכר ולהותיר שטח ברור ומוגדר לטובת השימושים המבוקשים ואותו ניתן יהיה לתכנן כחטיבה אחת.

ב. השימושים בפרסום לפי סעיף 106 ב' שהתווספו ליעוד פארק נופש, נמצאים בסמיכות גבוהה לשטחים המיועדים בתכנית המופקדת לפארק נופש אינטסיבי, שבו קיימות תשתיות המאפשרות שימושים מושכי קהל. השטח מוגדר ואינו פוגע בשטחים בעלי חשיבות אקולוגית או סביבתית גבוהה.

ג. בפני הועדה הוצגו ממצאים וסקירת מידע מפורט, המעידים על צמחיה אנדמית בתחום השטח המוצע בפרסום לפי סעיף 106 ב' לפארק נופש. מידע מפורט זה, שלא עמד בפני הועדה, מחייב לדעת הועדה בחינה מחודשת להגדרתו.

לכן, בכל מקרה, משטח פארק הנופש, יש להוציא את השטחים בעלי הרגישות הגבוהה מאחר והשימושים המוצעים בו, אינם תואמים לאיפיונו ולשימורו.

לאור האמור, לעניין פארק הנופש ממליצה הועדה:

- לבחון את הצורך בהוספת שטח לפארק נופש.
- ככל שיוחלט להותירו – מבוקש לצמצמו במידה נכרת להיקף שלא יעלה על 75 דונם.

- שטחים שנמצאה בהם צמחיה אנדמית – מוצע ליעד לשטח מוגן או לפארק חקלאי עם הנחיות מיוחדות.

5. לגבי ההצעה למבואות נוספים –

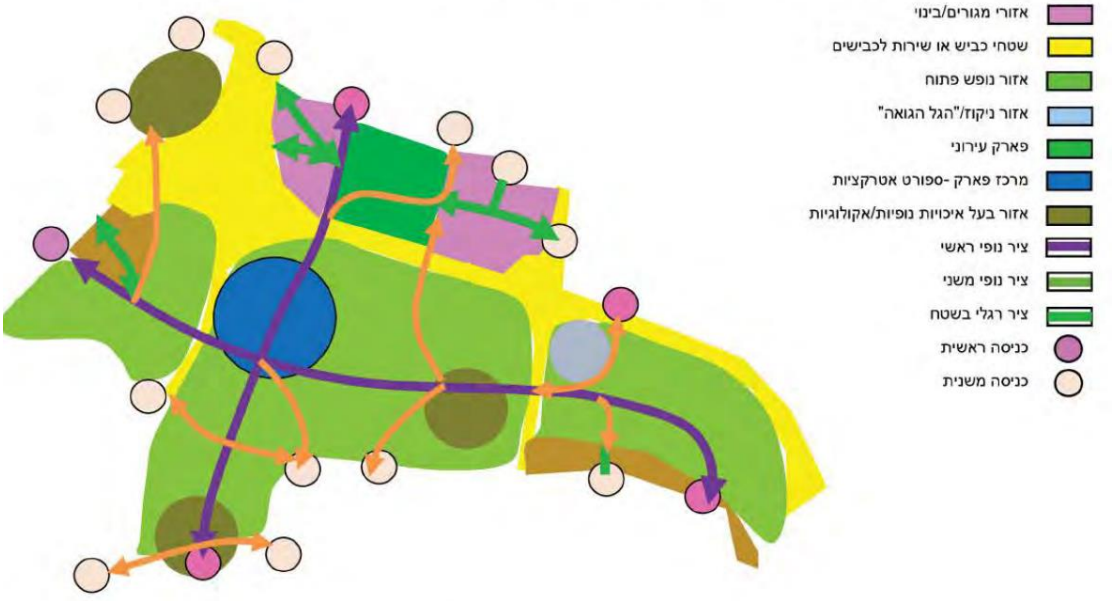
לא ברור מדוע נדרשים מבואות נוספים שבמסגרתם מוצעים שוב שימושי הסעדה, מתקני כושר, מסחר וכדומה. הועדה סבורה כי השטחים הראויים לשימושים אלה קיבלו מענה בשטחים לפארק אינטנסיבי בתכנית המופקדת. השטחים הללו לקחו בחשבון את הצורך במבואות לפארק ואין צורך במבואות נוספים.

6. לעניין ההוראות לנושא השימור, לפיהן ניתן להוסיף שימושים במבנים לשימור במידה וקיימות תשתיות תומכות ואישור הועדה המחוזית – ההוראה המוצעת בפרסום לפי סעיף 106 ב' - תואמת לבקשת הועדה המחוזית ולתכניות אנ"מ שאושרו לפניה ומקובלת על הועדה.



סכמה נופית של האנ"מ

ציר מזרח מערב מהווה את התשתית המשמעותית ביותר של שלד המרחב





הבעלים מקדמים תכנית בשטח 99.5 דונם, ע"י משרד אדריכלים יסקי-מור-סיון.
10 מגדלים 30 קומות (5 דירות בקומה בממוצע)
11 מבנים של 10 קומות (5 דירות בקומה בממוצע)
סה"כ 2,050 יח"ד.
הנחת עבודה: שטח פלדלת ממוצע ליח"ד – 100 מ"ר.

יעוד	שטח	אחוז	
מגורים	38,836	39.24%	39.24%
מבנים ומוסדות ציבור	13,429	13.4%	31,508
שטח ציבורי פתוח	18,080	18.16%	31.6%
דרך מאושרת	6,281	6.30%	29,163
דרך מוצעת	22,882	22.9%	29.3%
סה"כ	99,508	100%	



12. <u>שיטות מקובלות להערכת שווי – המתודולוגיה באומדן הערכת שווי זו</u>

קיימות שלוש שיטות עיקריות להערכת שווי שוק של נכסי מקרקעין:

<u>שיטת ההשוואה:</u> השיטה מבוססת על הערכת שווי שוק של נכס מקרקעין, על ידי השוואתו לעסקאות שנעשו בנכסים אחרים, הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים, מצבם המשפטי, מצבם התכנוני ועוד. את ההשוואה צריך לעשות קרוב ככל שניתן מבחינת הזמן. כאשר אין נכסים כאלה בנמצא ניתן להשוות לנכסים אחרים ולעשות את ההתאמות הנדרשות.

<u>שיטת היוון ההכנסות:</u> בשיטה זו מדמים את הנכס לעץ הנותן פירות. שווי הנכס נקבע על ידי היוון ההכנסה המתקבלת או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס וכן, בתשומות העבודה שצריך להשקיע על מנת להשכיר את הנכס ולגבות את שכר הדירה.

<u>שיטת העלויות (השווי הפיזי):</u> שווי השוק של נכס לפי שיטה זו יוערך לפי העלות האלטרנטיבית להקמת נכס הדומה לנכס המוערך או אפילו העלות של הנכס עצמו. לפי שווי זה מעריכים את עלות הבנייה, עלות הקרקע, היזמות והמיסים החלים על הנכס. מעלות זו מפחיתים פחתים פיזיים ותכנוניים שנגרמו לנכס מאז נבנה ועד ליום ההערכה. הרציונל לשיטה זו הוא ההנחה שהיזם לא יבנה נכס שעלות הבנייה שלו גבוהה משווי השוק שלו.

<u>המתודולוגיה ששימשה באומדן הערכת שווי זו:</u>

מדובר במקרקעין שייעודם ושימושם אנ"מ, אך נמצאים בהליכי תכנון ע"י הבעלים.

13. נכסי השוואה :

דירות:

מיקום הפרויקט	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מקורי	מחיר ממוצע למ"ר
גו"ח 3946/491 שפרינצק 1, שכונת רמז	31/03/2024	5	23	121	₪ 4,250,000	₪ 35,124
	20/03/2024	3	2	76	₪ 2,700,000	₪ 35,526
	17/03/2024	5	28	131	₪ 4,750,000	₪ 36,260
	13/03/2024	5	19	121	₪ 4,150,000	₪ 34,298
	29/02/2024	4	6	96	₪ 3,450,000	₪ 35,938
	22/02/2024	5	16	121	₪ 4,100,000	₪ 33,884
	06/02/2024	5	25	131	₪ 4,680,000	₪ 35,725
	22/01/2024	5	27	131	₪ 4,820,000	₪ 36,794
	28/11/2023	4	4	96	₪ 3,370,000	₪ 35,104
	23/11/2023	4	3	96	₪ 3,200,000	₪ 33,333
	12/11/2023	5	26	131	₪ 4,700,000	₪ 35,878
	29/10/2023	3	3	76	₪ 2,630,000	₪ 34,605
	30/07/2023	3	3	76	₪ 2,635,000	₪ 34,671
	14/06/2023	3	1	76	₪ 2,600,000	₪ 34,211
	31/05/2023	5	12	122	₪ 3,860,000	₪ 31,639
גו"ח 3946/228, מתחם האלף	16/01/2024	5	15	127	₪ 4,750,000	₪ 37,402
	04/01/2024	5	10	127	₪ 4,740,000	₪ 37,323
	29/10/2023	5	11	127	₪ 4,755,000	₪ 37,441
	05/09/2023	5	6	127	₪ 4,415,000	₪ 34,764
	22/08/2023	5	8	127	₪ 4,680,000	₪ 36,850
	08/08/2023	5	12	127	₪ 4,700,000	₪ 37,008
	01/08/2023	5	7	124	₪ 4,262,000	₪ 34,371
	31/07/2023	5	4	127	₪ 4,196,288	₪ 33,042
	28/06/2023	5	2	130	₪ 4,180,000	₪ 32,154
	26/06/2023	5	3	130	₪ 4,200,000	₪ 32,308
	19/06/2023	5	16	127	₪ 4,826,288	₪ 38,002
	18/06/2023	5	7	127	₪ 4,350,000	₪ 34,252
	31/05/2023	5	12	127	₪ 4,606,288	₪ 36,270
	08/05/2023	5	10	130	₪ 4,606,287	₪ 35,433
	26/02/2023	5	8	130	₪ 4,541,287	₪ 34,933
גו"ח 3925/744 שכונת האירוס	04/04/24	4	12	103	₪ 3,430,000	₪ 33,301
	28/03/24	5	8	126	₪ 3,870,000	₪ 30,714
	21/03/24	4	8	95	₪ 3,120,000	₪ 32,842
	18/02/24	5	2	125	₪ 3,575,000	₪ 28,600
	13/02/24	6	2	143	₪ 4,180,000	₪ 29,231
	02/01/24	6	10	143	₪ 4,580,000	₪ 32,028
	02/01/24	6	8	143	₪ 4,400,000	₪ 30,769
	07/12/23	6	3	143	₪ 4,140,000	₪ 28,951
	26/11/23	6	11	143	₪ 4,530,000	₪ 31,678

ממוצע חדרים לדירה – 4.8

שטח דירה ממוצעת – 120 מ"ר

מחיר ממוצע למ"ר – 34,171 ₪

קרקע ביעוד אנ"מ:

(מצב קודם לאישור התוכנית, לצורך חישוב היטל השבחה)

על פי סקר מחירים (עסקאות השוואה) שערכה המהנדסת והשמאית ורד בניטה מיום 29.10.2024 עולה כי ממוצע העסקאות שדווחו לרשות המיסים בייעוד אנ"מ בסמוך לנכס נשוא השומה הוא כ- 4,360,000 ₪ לדונם.

בהתאם לעסקה שנערכה במתחם עצמו בחודש מאי 2024 לגבי 974 מ"ר, שווי דונם קרקע הנו 5.26 מ' ₪. בהתאם למידע שנמסר לי ע"י החברה, מדובר בעסקה מיוחדת, אשר בוצעה בנסיבות מיוחדות של מימוש חרום מיידי, בגין כשלים כלכליים ומשפטיים של צדדים רלבנטיים. העסקה גם כללה שורה של תנאים, תשלומים ובטוחות לא רגילים וספק אם לוקחת בחשבון את התקדמות הליכי התכנון הרלבנטיים (תמ"מ 3/ 21/ 43 והתוכנית המפורטת).

לאחר שקלול עסקאות ההשוואה והעסקה האחרונה הנ"ל, הגיעה המהנדסת והשמאית בניטה למחיר משוקלל (מעוגל) של 5,000,000 ₪ לדונם.

שווי קרקע מבונה בהתאם להסכמי קומבינציה -

1. ביולי 2022 פורסם כי נחתמה עסקת קומבינציה במתחם האלף בראשל"צ עם חברות ב.ס.ר. הנדסה, ארמונות חן וקופרלי ושלום השקעות לפי 48.5% לבעלי הקרקע.
2. בספטמבר 2022 פורסם כי נחתמה עסקת קומבינציה במתחם האלף בראשל"צ עם חברת ח.מיתר לפי 52% לבעלי הקרקע.
3. בינואר 2023 פורסם כי נחתמה עסקת קומבינציה במתחם האלף בראשל"צ עם חברת פרשקובסקי השקעות ובנין לפי 51% לבעלי הקרקע.

14. תחשיב

א. תחשיב שווי קרקע מבוסס הנחה לפי פרוגרמה של מתכנן התכנית בגישת החילוץ (תוך השוואה לעסקאות קומבינציה) – הפרוגרמה מתייחסת למתחם הצפוני בלבד.

מס' יח"ד	2050
שטח עיקרי	180,400 מ"ר
ממ"ד	24,600 מ"ר
סה"כ פלדלת	205,000 מ"ר
ממוצע שטח פלדלת ליח"ד	100 מ"ר
שטח עיקרי עילי	180,400 מ"ר
שטח שירות עילי	72,160 מ"ר
סה"כ שטח עילי	252,560 מ"ר
שטח ברוטו עילי ממוצע ליח"ד	123 מ"ר

מס' יח"ד	2050
שווי מ"ר קרקע מבונה לפי מקדם 0.5 משווי מ"ר קרקע בנוי (34,200 ₪ בניכוי מע"מ בשיעורו במועד העסקאות הנ"ל X 0.5) סה"כ	14,615 ₪ למ"ר מבונה
שווי קרקע ליח"ד 100 מ"ר	1,461,500 ש"ח
סה"כ שווי קרקע	2,996,154,000 ש"ח

מקדם הפחתה לגודל ומושע	0.8
סה"כ שווי לאחר הפחתות	2,396,900,000
שיעור הזכויות נשוא חוו"ד	15.75%
סה"כ שווי קרקע המיוחס לבעלי הזכויות הנישומות	377,515,000 ש"ח
היטל השבחה צפוי: חישבתי מצב קודם כ- 78 מלש"ח (5.0 מליון לדונם) כולל הוצאות תכנון, ניהול הפרוייקט והוצאות משפטיות. היטל 50%	299,515,000 ₪ השבחה. היטל השבחה 50% סה"כ כ- 149,800,000 ₪
שווי קרקע כדחויה	**227,800,000**
דחיה עד לאישור התכנית (2.5 שנים לפי 6% לשנה - 0.8644)	
סה"כ שווי הקרקע כזמינה	**196,920,000 ש"ח**
סה"כ שווי הקרקע במעוגל	**197,000,000 ₪**

הערות :
* שיעור הזכויות התחשיבי המיוחס לנישומים הינו ביחס לשטח החלק הצפוני ומהווה 15.75% בהתאם לנספח ד' לעיל (15,669 מ"ר מתוך 99,508 מ"ר).
* לצורך קביעת הדחייה נעזרתי במכתבו של ד"ר יעקב יסקי, מתכנן התוכנית הנ"ל, נספח ג' לעיל.
* היטל ההשבחה הסופי יקבע ע"י שמאי הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית ראשון לציון או שמאי מכריע באם יוגש ערר לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה.

ב. תחשיב בגישת החילוץ (ללא השוואה לעסקאות קומבינציה) –

שווי מ"ר בנוי (34,200 ₪ בניכוי מע"מ בשיעורו במועד העסקאות הנ"ל)	29,230 ₪

בניכוי יזמות 15%[1]	25,420 ₪
בניכוי עלות הקמה (כולל עלויות עקיפות, העמסת שטחי שירות ומימון[2])	15,000 ש"ח 10,500 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה	15,000 ₪ למ"ר מבונה
שווי קרקע ליח"ד 100 מ"ר	1,500,000 ש"ח
סה"כ שווי קרקע	3,075,000,000 ש"ח
מקדם הפחתה לגודל ומושע	0.8
סה"כ שווי לאחר הפחתות	2,460,000,000
שיעור הזכויות נשוא חוו"ד	15.75%
סה"כ שווי קרקע המיוחס לבעלי הזכויות הנישומות	387,450,000 ש"ח
היטל השבחה צפוי: חישבתי מצב קודם כ- 78 מלש"ח (5.0 מליון לדונם) כולל הוצאות תכנון, ניהול הפרוייקט והוצאות משפטיות. היטל 50%	309,450,000 ₪ השבחה. היטל השבחה 50% סה"כ כ- 154,725,000 ₪
שווי קרקע כדחויה	**232,725,000**
דחיה עד לאישור התכנית (2.5 שנים לפי 6% לשנה - 0.8644)	
סה"כ שווי הקרקע כזמינה	**201,177,000 ש"ח**
סה"כ שווי הקרקע במעוגל	**201,000,000 ₪**

<u>אבצע ממוצע בין שני התחשיבים הנ"ל, ואקבל 199,000,000 ₪.</u>

15. <u>גורמים ושיקולים</u>

א. **מצב משפטי:** קרקע פרטית רשומה בטאבו.

ב. **מצב תכנוני:** הקרקע בייעוד אנ"מ ומקודמת תכנית ע"י הבעלים למגורים ושימושים נלווים למגורים.

ג. **נגישות לקרקע:** הקרקע באזור טופוגרפי נוח. קרובה לדופן של קרקע המיועדת לתכנון למגורים.

ד. **היטל השבחה:** על השבחת הנכס יחול היטל השבחה.

[1] הרווח היזמי חושב לפי 15% מאחר וראשית, מדובר בפרויקט גדול והיזם יסתפק בשיעור רווח מופחת יחסית לפרויקט קטן. שנית, זהו שיעור רווח שמקובל בבנקים כתנאי לאישור ליווי בניה.

[2] הריבית השנתית שנלקחה בחשבון במסגרת עלויות המימון הנה 7%.

ה. **נכס ב"מושע" :** עוד לעניין זה, בספרו "היטל השבחה" (2011) מאת אהרון נמדר, צוין כי: **"לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 , לא ניתן לפצל יחידת רישום אחת לשתי יחידות, אך ניתן להחזיק בה בבעלות משותפת. לפי סעיף 27 לחוק, לכל שותף ושותף יש בעלות יחסית, לפי חלקו ביחידת הרישום, בכל גרגיר וגרגיר של הקרקע, כך שאף אחד מהם לא יכול לציין חלק כלשהוא בקרקע שהוא לגמרי שייך לו. בעלות משותפת ביחידת קרקע אחת נקראת "בעלות במושעא" - עובדה שיש לה השלכות לגבי הערכת השווי של הקרקע. היות ובמקרה כזה הבעלות על הקרקע מתפצלת בין בעלים שונים, ביצוע פעולה בה תדרוש הסכמה של כל הבעלים, כך שלכל אחד מהם יש זכות "וטו" על ביצוע הפעולה המבוקשת. "ערך מטרדי" שכזה פוגע בשווי הזכויות בקרקע כך שחלקו היחסי של כל שותף ושותף יהיה שווה פחות מאשר החלק היחסי של הקרקע אילו היא היתה שייכת לאדם אחד."**.

למרות שעסקאות ההשוואה לעיל מתייחסות גם הן למתחמים גדולים, ולמרות שהחלק הרלבנטי של הנישומים במתחם יביא לכך שיקבלו מגרשים ייחודיים להם, קבעתי מקדם הפחתה לגודל ומושע של 0.8, על דרך השמרנות.

16. <u>תחשיב שווי הקרקע</u> :

לאור האמור לעיל אני מעריך את שווי זכויות מזמין השומה בנכס בגבולות של :

199,000,000 ₪ (מאה תשעים ותשעה מיליון ₪)

17. מיסים על המכירה :

על מכירת הקרקע צפוי לחול מס שבח ומע"מ. יש לפנות לעורך דין על מנת לעשות תחשיב לגובה מס השבח הצפוי. המע"מ אינו נכלל בתחשיב. על מכירת הקרקע ליום השומה צפוי לחול היטל השבחה לאחר אישור התכנית.

18. <u>בדיקות רגישות</u> לסכום של 199.000,000 ₪ :

א. להארכת תקופת הדחייה עד לאישור התכנית:
דחייה ל- 4 שנים לפי 6% לשנה (מקדם לוחות שומה 0.792) : 157,600,000 ₪

ב. להקטנת הצפיפות המשוערת:
בהנחה שהצפיפות המשוערת תקטן ב- 10% ל- 1845 דירות, עם דחיה ל- 2.5 שנים לפי 6% לשנה (מקדם לוחות שומה 0.8644) : 182,500,000 ₪

19. <u>הצהרה</u>

חוות דעת זו נערכה עפ"י תקן 17.1 בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

ההערכה בוצעה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1965, ועל פי הכללים המקצועיים של מועצת שמאי מקרקעין.

20. שומות קודמות שביצעתי לקרקע נשוא השומה

ב- 30.6.24 ביצעתי אומדן שווי, בסך של 190 מ' ₪.

ב- 31.12.22 ביצע השמאי שמואל פן אומדן שווי, בסך של 86.5 מ' ₪.

ב- 31.12.21 ביצע השמאי שמואל פן אומדן שווי, בסך של 32.8 מ' ₪.

ב- 31.12.20 ביצע השמאי שמואל פן אומדן שווי, בסך של 28.4 מ' ₪.

21. הסבר לעליית השווי ביחס לדו"ח ל 30.6.2024

השינוי נובע בשל התקדמות תוכנית תממ/ 3/ 21/ 43.

22. הערכה למועדים קובעים אחרים:

המועד הקובע	שווי הנכס
31.12.2024	₪ 190,000,000
30.6.2024	₪ 190,000,000
31.12.2023	₪ 140,000,000
30.6.2023	₪ 110,000,000
31.12.2022	₪ 86,500,000
31.12.2021	₪ 32,800,000
31.12.2020	₪ 28,400,000

הנני להצהיר כי אין לי כל חלק או עניין בנכס, וכי הערכה זו הוכנה לפי מיטב ניסיוני והידע המקצועי שלי.

ולראיה באתי על החתום,
אבנר גרון
שמאי מקרקעין
רישיון מספר 838

