29.10.2025

מספרנו : 3462

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה
66 דירות מגורים בפרויקט "רמות בעיר"
חלקות 258-259 בגוש 6550
רח' החלוץ 15-17,שכונת מורשה, רמת השרון

מטרת חוות הדעת

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

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

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

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

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט ישראל, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 21.9.2025.

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

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

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

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 30.9.2025.

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

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

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

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

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

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1746.

<u>השכלה</u>:

-2009 שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

<u>ניסיון</u>:

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

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

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

שם המומחה: דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1929.

<u>השכלה</u>:

2013 - שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

<u>ניסיון</u>:

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

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

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

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

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

הנכס (1):	36 דירות מגורים בבניין מס' 2 (4-5 חד')	30 דירות מגורים בבניין מס' 3 (3-5 חד')
הצמדות:	49 מקומות חניה ו- 13 מחסנים	50 מקומות חניה ו- 20 מחסנים
כתובת:	החלוץ 15	החלוץ 17
גוש:	6550	
חלקה:	258	259
שטח רשום המ"ר:	2,896	2,686
זכויות (2):	בעלות פרטית	

(1) 30 דירות המגורים עתידים להימסר בסוף רבעון ראשון לשנת 2026.

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

הועבר לעיוננו אישור זכויות כמפורט בסע' 3.3.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך בתאריך 27.10.2025, על ידי מעיין לוי, שמאית מקרקעין. ביקורים קודמים נערכו בידי החת"מ.

2.1. תיאור הסביבה

מזרח העיר רמת השרון, שכונת מורשה, הממוקמת צפונית למחלף מורשה וכביש מס' 5, מערבית לכביש מס' 4 ואזה"ת ומזרחית לשכונת נווה מגן.

הסביבה מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע ותיקים לצד חדשים בבינוי חד ודו משפחתי, לצד בנייה בניני מגורים חדשים במסגרת התחדשות עירונית בני 9-27 קומות לרבות פרויקטים מכוח תמ"א 38 ופינוי בינוי הנמצאים בשלבים שונים.

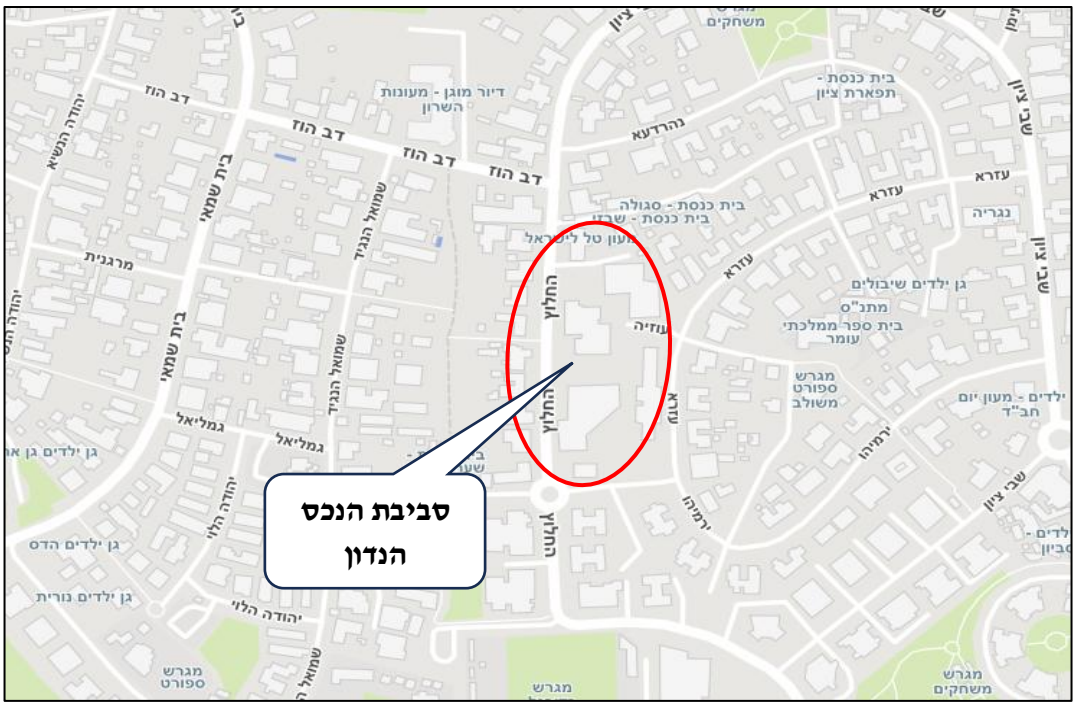
בסביבה הקרובה מספר בתי כנסת, בתי ספר, דיור מוגן, מרכזים קהילתיים וגנים ציבוריים.

רחוב החלוץ מהווה רחוב ראשי, דו סטרי, המשכו של רחוב שבי ציון מצפון ומסתיים ברחוב יגאל אלון מדרום.

הנגישות לאזור טובה לאור הקרבה למחלף מורשה המהווה אחת הכניסות הראשיות לעיר, המתחבר לכבישים ראשיים מס' 5 וכביש מס' 4.

הפיתוח הסביבתי באזור מלא.

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



2.2. תיאור החלקות

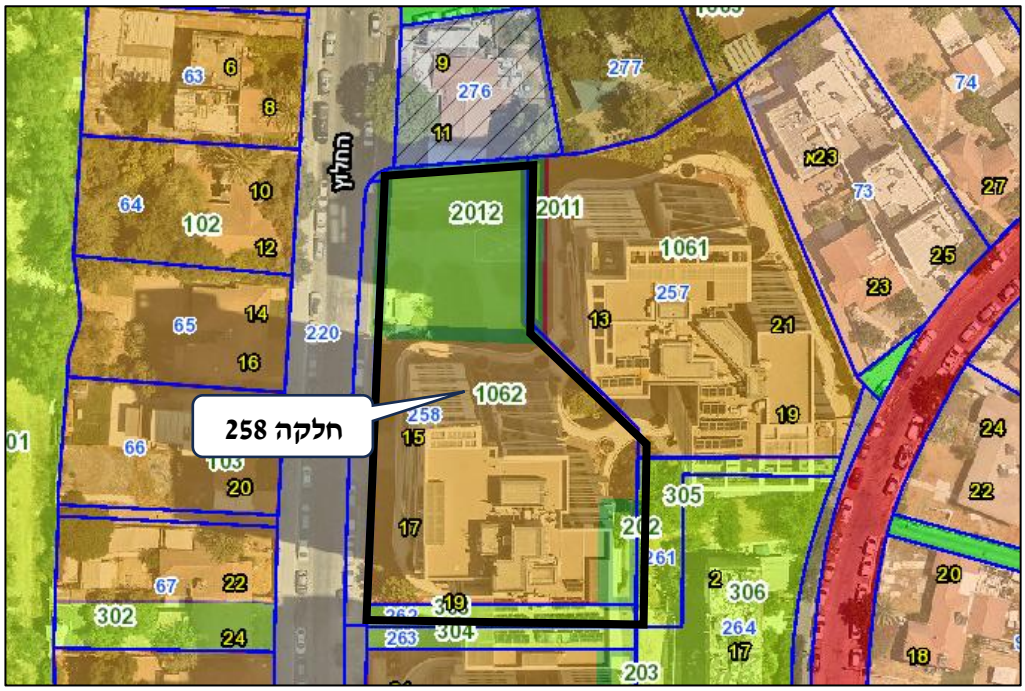
<u>חלקה 258</u>

חלקה 258 בגוש 6550, בשטח קרקע רשום של 2,896 מ״ר, צורתה אי רגולרית, פני הקרקע בשיפוע מתון ממזרח למערב. לחלקה חזית מערבית לרחוב החלוץ.

החלקה נוצרה מרישום של מגרש 1062 ביעוד מגורים ד׳ ומגרשים 202 ו – 2012 ביעוד שפ״פ לפי תכנית רש/מק/1093.

על החלקה בנוי בניין מס׳ 2 בפרויקט ״החלוץ״, כמפורט להלן.

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



<u>גבולות</u>:

מערב - חזית לרחוב החלוץ ומעברו חלקות 65-67 בגוש 6550 המהווים את מגרשים 102-103 בייעוד למגורים ד׳ בהתאם לתכנית רש/991. כיום על החלקות בנויים מבנים צמודי קרקע ותיקים.

דרום - צלע לחלקות 262-263 ביעוד לשצ״פ ומעברן חלקה 259 עליה , בשלבי הקמה, מבנה מס׳ 3 בפרויקט המהווה חלק מנשוא חוות הדעת.

מזרח - צלע לחלקה 261 ביעוד שצ״פ ולחלקה 257 עליה בנוי מבנה מס׳ 1 של פרויקט נשוא חוות הדעת.

צפון - צלע לחלקה 276 עליו בנוי מבנה חד קומתי המשמש כגן ילדים.

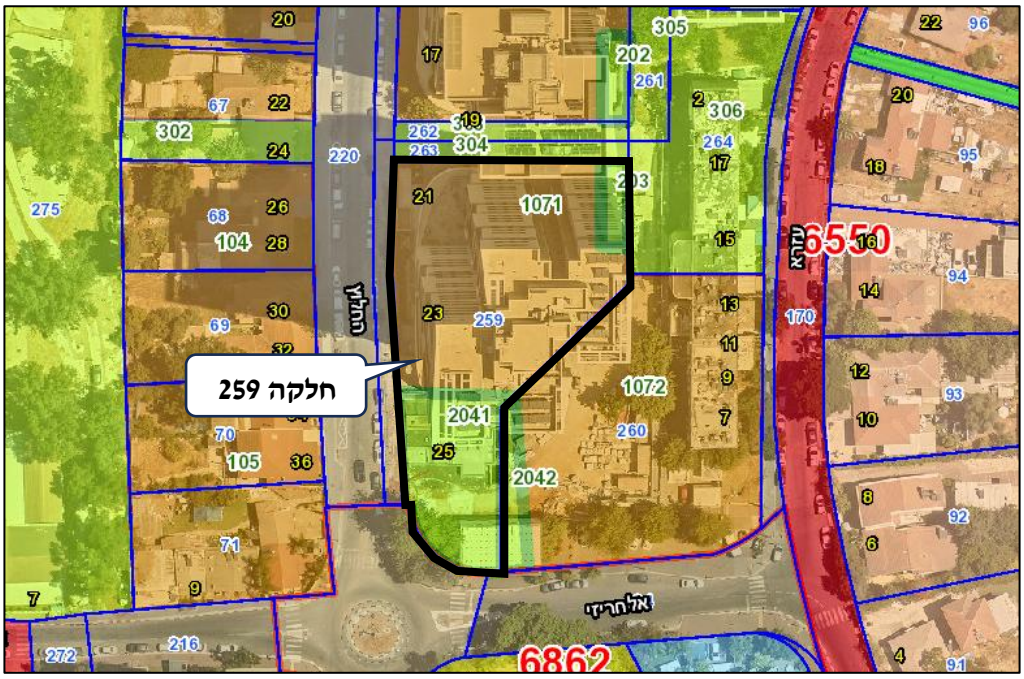
<u>חלקה 259</u>

חלקה 259 בגוש 6550, בשטח קרקע רשום של 2,686 מ״ר. צורתה אי רגולרית, פני הקרקע בשיפוע מתון ממזרח למערב. לחלקה חזית מערבית לרחוב החלוץ.

החלקה נוצרה מרישום של מגרש 1071 ביעוד מגורים ד׳ ומגרשים 203 ו – 2041 ביעוד שפ״פ לפי תכנית רש/מק/1093.

על החלקה, בשלבי הקמה סופיים (צפי אכלוס סוף 2025 – תחילת 2026), בניין מס׳ 3 בפרויקט ״החלוץ״, כמפורט להלן.

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



<u>גבולות</u>:

מערב - חזית לרחוב החלוץ ומעברו חלקות 70-68 בגוש 6550 המהווים את מגרשים 104-105 בייעוד למגורים ד׳ בהתאם לתכנית רש/991. כיום על החלקות בנויים מבני צמודי קרקע ותיקים.

צפון - חלקות 263-262ביעוד שצ״פ ומעברן חלקה 258 עליה בנוי מבנה מס׳ 2 של הפרויקט המהווה חלק נשוא חוות הדעת.

דרום - רחוב אלחריזי ומעברו חלקה 27, עליה בנוי מבנה מגורים ותיק.

מזרח - צלע לחלקה 264 ביעוד שצ״פ ולחלקה 260 עליה עתיד להבנות מבנה מס׳ 4 בפרויקט נשוא חוות הדעת.

2.3. תיאור הפרויקט והבניינים

פרויקט "החלוץ", המוקם על ידי חברת רמות בעיר מקבוצת יובלים, מהווה פרויקט פינוי בינוי במסגרתו יהרסו הבניינים במתחם החלוץ, ותחתם יוקמו 4 בניני מגורים חדשים בני 23-26 קומות מעל קומת קרקע ומרתפי חניה, הכוללים בסה"כ 588 יח"ד בתמהיל מגוון (3-5 חד', דירות גן ודירות פנטהאוז).

בניינים מס' 1-2 מאוכלסים, בניין מס' 3 בשלבי הקמה סופיים ובניין מס' 4 עתיד להיבנות.

<u>נשוא חוות הדעת</u> – 66 דירות מגורים הממוקמות בבניינים מס' 2 ו- 3 בקומות 1-26 (בקומות אלו 6-7 דירות בקומה טיפוסית).

הכניסה הראשית לבניין מס' 2 מכיוון צפון ומכיוון מזרח ולבניין מס' 3 מכיוון דרום ומזרח, דרך רחבה מרוצפת. הגישה לקומות המגורים באמצעות 4-5 פירי מעליות ו – 2 חדרי מדרגות המקשרים בין כל קומות הבניין.

הכניסה והיציאה מחניון המשותף לבניינים 1-2 מצפון חלקה 258 ברצועת השפ"פ דרך רחוב החלוץ והכניסה והיציאה מחניון בניין מס' 3-4 מדרום חלקה 259 ברצועת השפ"פ דרך רחוב החלוץ.

הדמיית הפרויקט:



חזיתות

החלוץ 15



החלוץ 17



סטנדרט הבנייה והגמר:

סטנדרט הבניה והגמר יהיה טוב וכמקובל בסביבה.

סטנדרט הגמר בשטחים הציבוריים כמקובל בסביבה וכולל, בין היתר – שלד בטון מזוין ובלוקים, גימור קירות חוץ בחיפוי, דלת כניסה לבניין זכוכית במסגור אלומיניום, מערכות סולריות, קודי נעילה ואינטרקום לדלתות הציבוריות ועוד.

בדירות המגורים – דלת כניסה פלדלת, חלונות זכוכית במסגור אלומניום, ריצוף 80X80, כלים סניטריים סטנדרטיים ועוד.

2.4. תיאור יחידות הדיור נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה 63 דירות מגורים, בחלוקה כדלקמן:

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

36 דירות מגורים בבניין מספר 2

מס"ד	מס' דירה	מס' חד'	דגם	כיוון אוויר	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	מחסן
1	60	4	F	מזרח צפון	10	105	34.5	1	
2	72	4	F	מזרח צפון	12	105	34.5	1	
3	77	5	E	מזרח דרום	13	115	38.8	2	1
4	96	4	F	מזרח צפון	16	105	22.2	1	
5	102	4	F	מזרח צפון	17	100	34.5	1	
6	108	4	F	מזרח צפון	18	105	12.0	1	
7	111	4	C	מערב דרום	19	100	17.5	1	
8	113	5	E	מזרח דרום	19	115	26.1	2	1
9	114	4	F	מזרח צפון	19	100	34.5	1	
10	117	4	C	מערב דרום	20	100	12.0	1	
11	118	5	D	מערב דרום	20	115	12.0	2	1
12	120	4	F	מזרח צפון	20	105	22.0	1	
13	121	4	A	צפון מזרח	21	100	12.0	1	
14	124	5	D	מערב דרום	21	115	20.0	2	1
15	125	5	E	מזרח דרום	21	115	12.0	2	1
16	126	4	F	מזרח צפון	21	100	12.0	1	
17	127	4	A	צפון מזרח	22	100	20.0	1	
18	129	4	C	מערב דרום	22	100	31.5	1	
19	130	5	D	מערב דרום	22	115	12.0	2	1
20	131	5	E	מזרח דרום	22	115	20.0	2	1
21	132	4	F	מזרח צפון	22	105	17.3	1	
22	133	4	A	צפון מזרח	23	100	20.0	1	
23	135	4	C	מערב דרום	23	100	12.0	1	
24	136	5	D	מערב דרום	23	115	20.0	2	1
25	137	5	E	מזרח דרום	23	115	20.0	2	1
26	138	4	F	מזרח צפון	23	100	17.3	1	
27	139	4	A	צפון מזרח	24	100	12.0	1	
28	141	4	C	מערב דרום	24	100	16.5	1	

מס"ד	מס' דירה	מס' חד'	דגם	כיוון אוויר	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	מחסן
29	142	5	D	מערב דרום	24	115	20.0	2	1
30	143	5	E	מזרח דרום	24	115	38.9	2	1
31	144	4	F	מזרח צפון	24	105	22.0	1	
32	145	4	A	צפון מזרח	25	100	12.0	1	
33	147	4	C	מערב דרום	25	100	30.0	1	
34	148	5	D	מערב דרום	25	115	20.0	2	1
35	149	5	E	מזרח דרום	25	115	38.9	2	1
36	150	4	F	מזרח צפון	25	100	22.0	1	
סה"כ						**3,830**	**779**	**49**	**13**

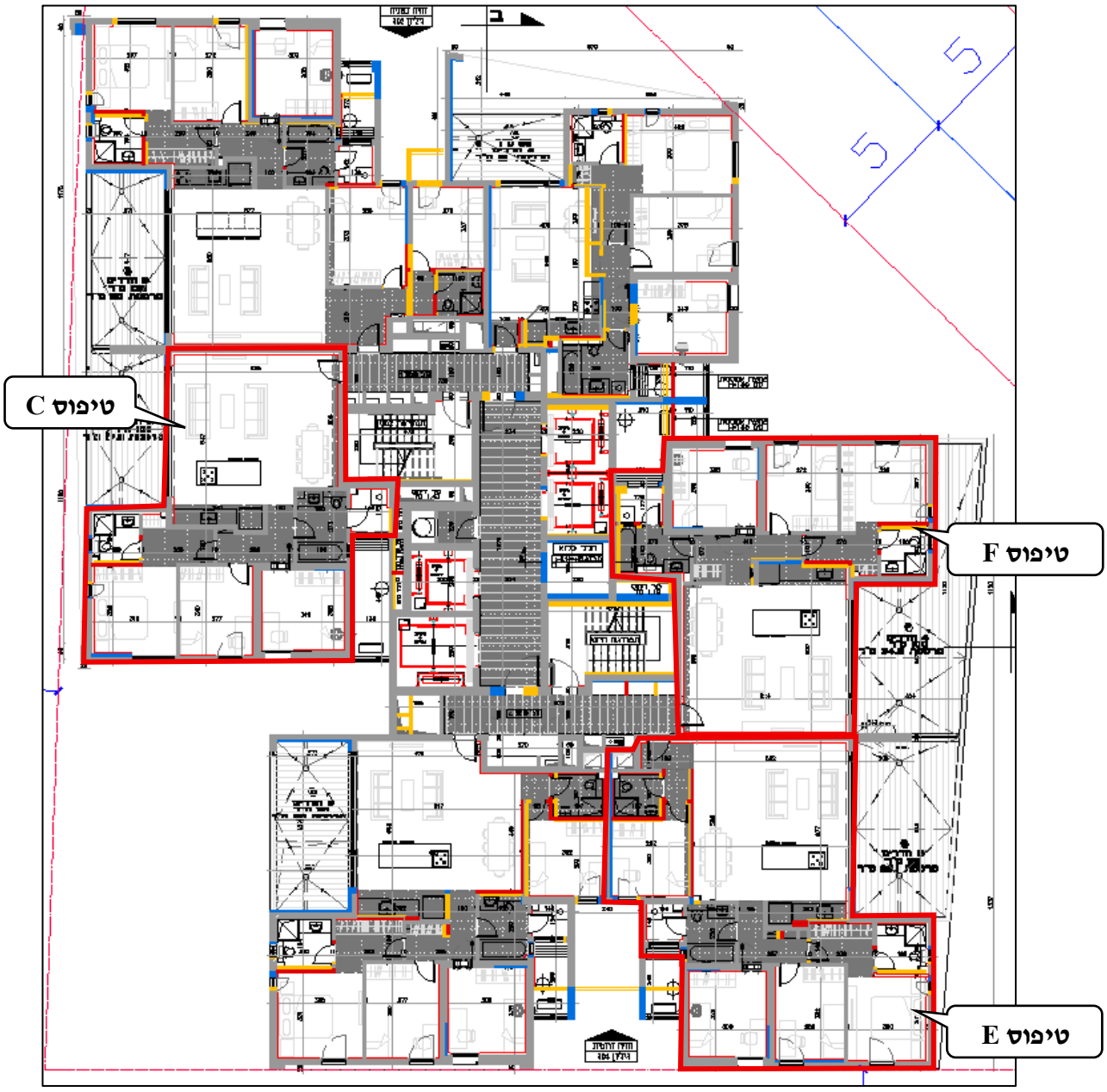
30 דירות מגורים בבניין מספר 3

מס"ד	מס' דירה	מס' חד'	דגם	כיוון אוויר	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	מחסן
1	2	5	B	מזרח צפון	1	116	31.5	2	1
2	3	4	C	מזרח דרום	1	100	42.6	1	
3	4	3	D	מזרח דרום	1	72	29	1	
4	7	4	G	מערב צפון	1	100	68.3	1	
5	8	5	A	מערב צפון	2	122	26.5	2	1
6	13	5	F	מערב דרום	2	132	26	2	1
7	16	5	B	מזרח צפון	3	116	18.7	2	1
8	20	5	F	מערב דרום	3	132	20.9	2	1
9	27	5	F	מערב דרום	4	132	20.9	2	1
10	29	5	A	מערב צפון	5	122	26.5	2	1
11	39	3	D	מזרח דרום	6	72	12	1	
12	76	5	F	מערב דרום	11	132	33.4	2	1
13	85	5	A	מערב צפון	13	122	26.5	2	1
14	88	3	D	מזרח דרום	13	72	12	1	
15	90	5	F	מערב דרום	13	132	20.9	2	1
16	95	3	D	מזרח דרום	14	72	12	1	
17	102	3	D	מזרח דרום	15	72	12	1	
18	106	5	A	מערב צפון	16	122	23	2	1
19	109	3	D	מזרח דרום	16	72	12	1	
20	114	5	B	מזרח צפון	17	116	18.7	2	1
21	116	3	D	מזרח דרום	17	72	12	1	

מס"ד	מס' דירה	מס' חד'	דגם	כיוון אוויר	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	מחסן
22	132	5	A	מערב צפון	20	122	23	2	1
23	133	5	B	מזרח צפון	20	116	18.7	2	1
24	139	5	B	מזרח צפון	21	116	18.7	2	1
25	141	5	H	מזרח דרום	21	134	25	2	1
26	145	5	B	מזרח צפון	22	116	18.7	2	1
27	147	5	H	מזרח דרום	22	134	25	2	1
28	162	5	A	מערב צפון	25	122	21.5	2	1
29	163	5	B	מזרח צפון	25	116	18.7	2	1
30	168	4	I	מערב צפון	26	121	19.5	1	
סה"כ						**3,297**	**694**	**50**	**20**

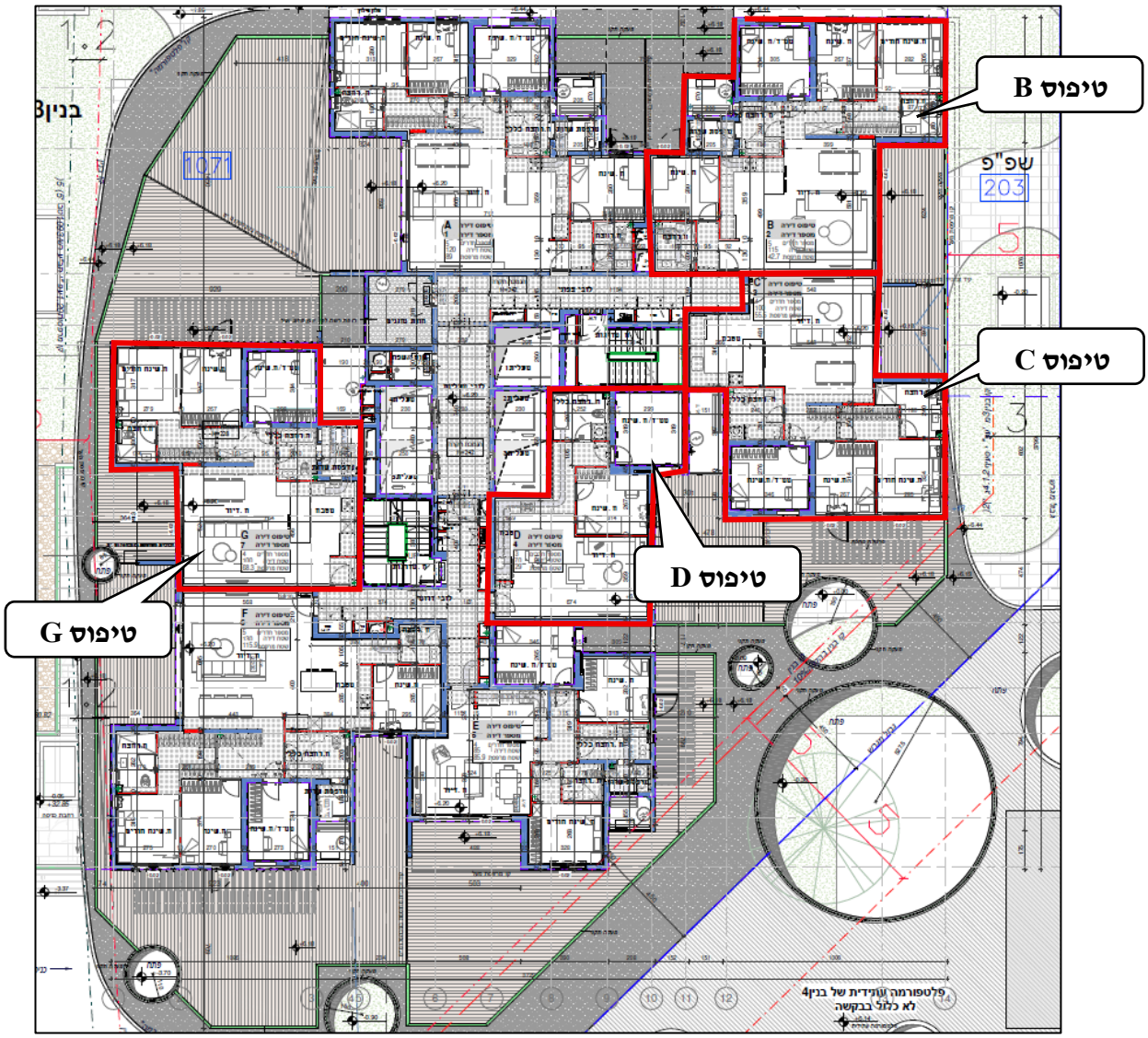
<u>בניין מס' 2</u>

<u>תשריט קומה 19 מתוך תכנית היתר מס' 20190298 (הדירות המסומנות מהווה את דירות נשוא חוות הדעת - הסימון להמחשה בלבד):</u>

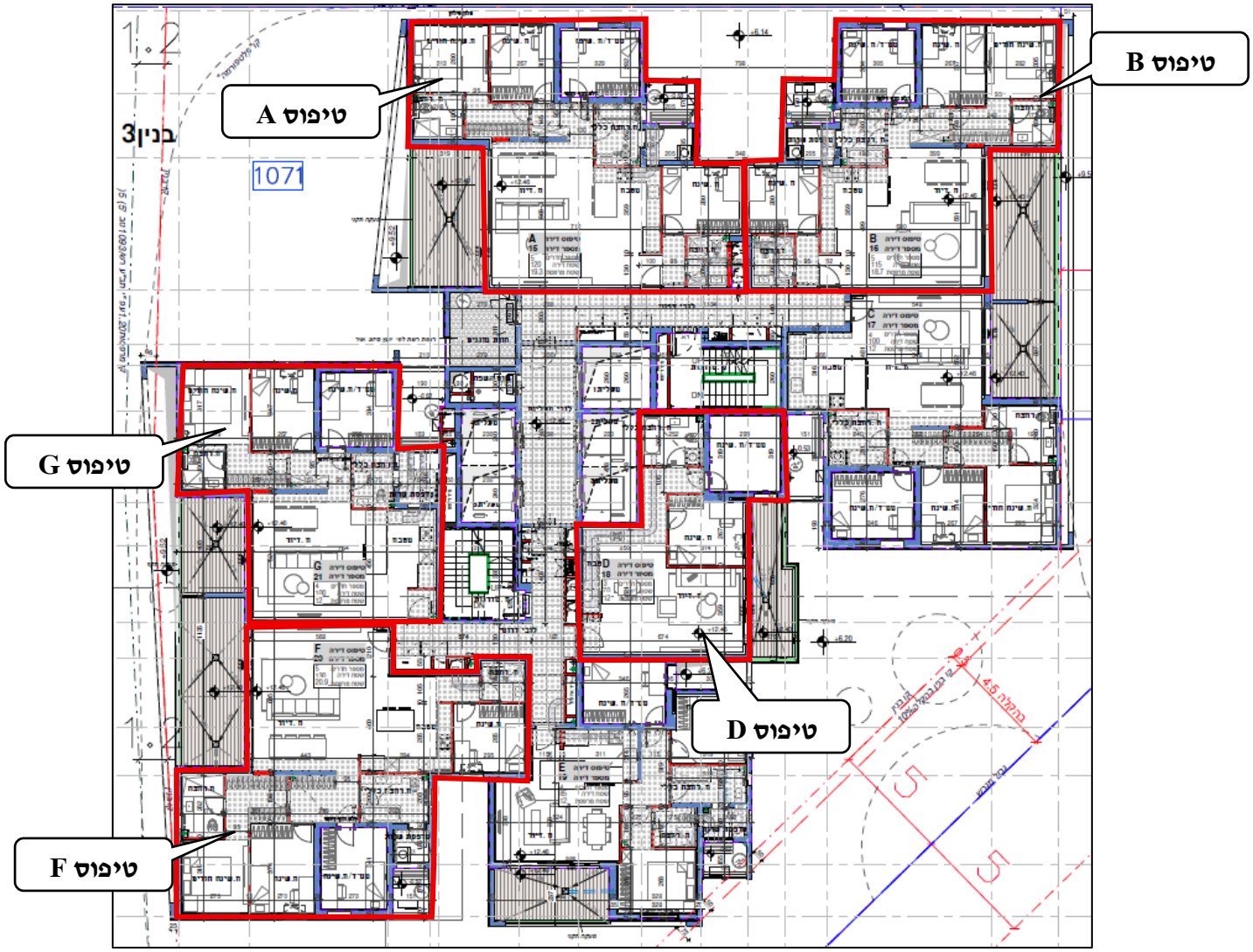


<u>בניין מס' 3</u>

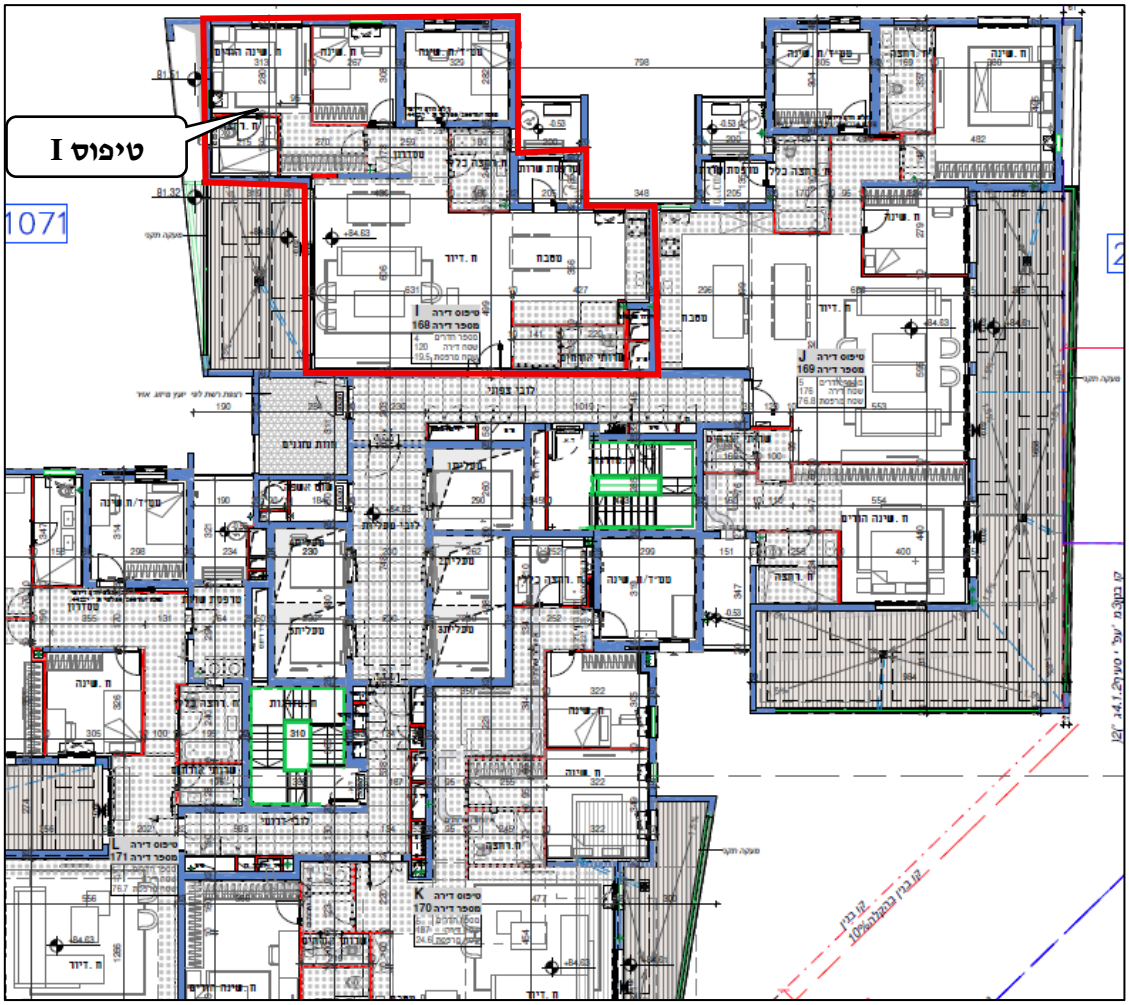
<u>תשריט קומה 1 מתוך תכנית היתר מס' 20210694 (הדירות המסומנות מהווה את דירות נשוא חוות הדעת - הסימון להמחשה בלבד)</u>:



<u>תשריט קומה טיפוסית (הדירות המסומנות מהווה את דירות נשוא חוות הדעת - הסימון להמחשה בלבד)</u>:

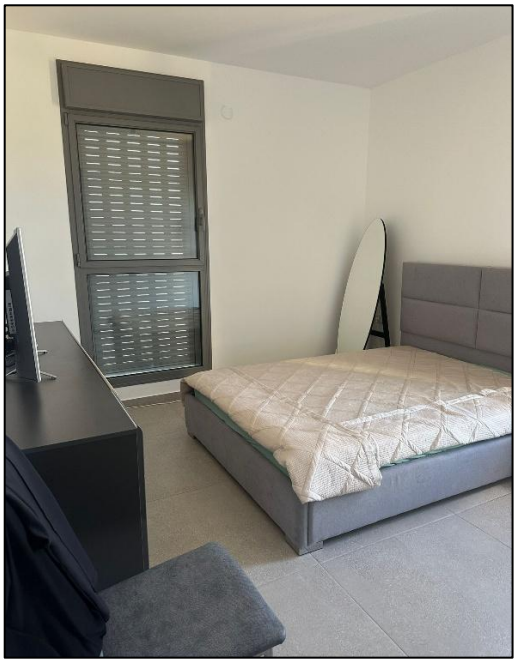
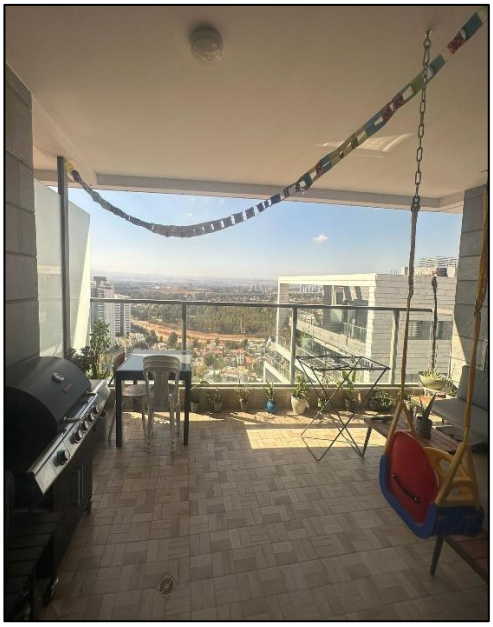


תשריט קומה 26 (הדירות המסומנות מהווה את דירות נשוא חוות הדעת - הסימון להמחשה בלבד):



תמונות אופייניות

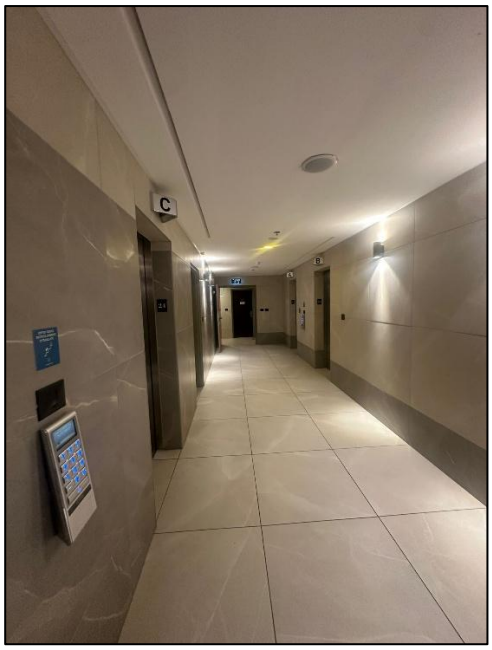
<u>דירות המגורים</u>

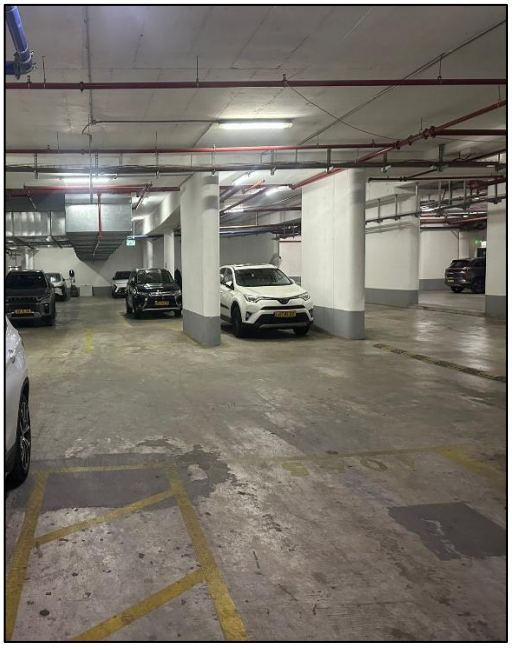

לובי הבניין



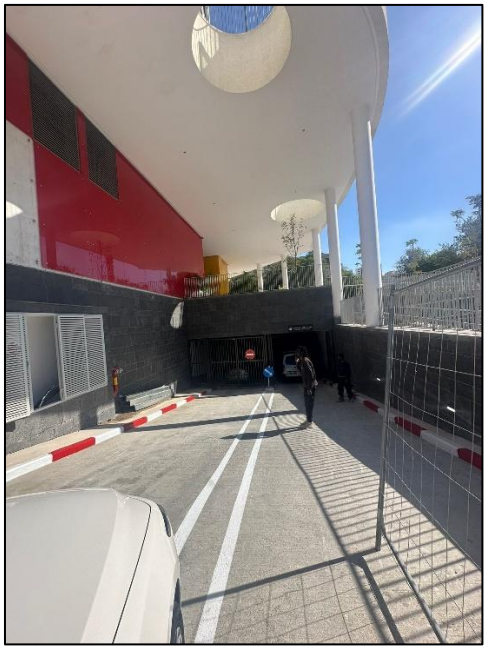
מבואה קומתית



חניון



כניסה לחניון



2.5. רישוי

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

<u>חלקה 258 – בניין מס' 2</u>

- היתר בניה מס' **20160341** מתאריך 24.3.2018, לבניית מבנה מגורים שני (150 יח"ד) ממבנן הכולל 4 בניינים בהתאם לתכנית האדריכלית למתחם יוספטל ברמה"ש הכולל: 150 יח"ד ב- 26 קומות: 15,164.96 מ"ר למטרת מגורים + 14,954.08 מ"ר שטח שירות + 1,168.16 מ"ר קומת עמודים + 2,160 מ"ר גזוזטראות + 1,340.92 מ"ר משטחים לא מקורים.
- היתר בניה מס' **20190298** מתאריך 4.11.2019, שינויים לבניין 2 מתוך 4 על פי תכנית מתחם יוספטל. תוספת 4 יח"ד – 2 יח"ד בקומה 25 ו-2 יח"ד בקומה 26, סה"כ 154 יח"ד לבניין. בנוסף, מבוקשת תוספת מחסנים בקומת הקרקע ובקומות המרתף, שינוי בגרעין הבנין, הגדלת 11 דירות בשטח של כ - 6 מ"ר כ"א, עדכון בחלוקת שטחי מרתף בין בניין 1 ל - 2 ללא שינוי מספר חניות וללא תוספת שטח לחניון הכולל.

<u>ריכוז שטחי הבניה בהתאם לטבלת השטחים שצורפה לתשריט ההיתר</u> –

עילי / תת"ק	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ בבניין במ"ר	שטחים לא מקורים, גג טכני ומרפסות במ"ר
עילי	17,250	7,014	24,265	3,735
תת"ק		9,243	9,243	
סה"כ	**17,250**	**16,257**	**33,508**	**3,735**

- **תעודת גמר** מתאריך 11.10.2020, כי הבנייה בהתאם להיתר מס' 20160341 ו-20190298 הושלמה.

<u>חלקה 259 – בניין מס' 3</u>

- היתר בניה מס' **20210304** מתאריך 24.6.2021, להריסת המבנים בחלקות 231- 24 יח"ד, 232- 16 יח"ד, 245- 1 יח"ד והריסת מקלט בחלקה 233.
- היתר בניה מס' **20200329** מתאריך 25.11.2021, לחפירה ודיפון, עומק כ- 18.2 מ' בנפח של כ- 44,000. ההיתר כולל דיפונים ועוגנים.
- היתר בניה מס' **20210694** מתאריך 5.7.2022, לבנית בניין חדש מעל קומת קרקע ו- 4 מרתפי חניה. 171 יח"ד 27 קומות בגובה של 128 מ'. המבנה ה- 3 מתוך 4 בניינים, הכולל: 4 מרתפי חניה + מחסנים + ממ"דים + מרפסות + מאגר מים + חדרים טכניים + פרגולות + מועדון דיירים + חדר טרפו + צובר גז + גדרות + פיתוח שטח.



ריכוז שטחי הבניה בהתאם לטבלת השטחים שצורפה לתשריט ההיתר –

עילי / תת"ק	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ בבניין במ"ר	שטחים לא מקורים, גג טכני ומרפסות במ"ר
עילי	17,349	6,975	24,324	3,646
תת"ק		9,677	9,677	
סה"כ	**17,349**	**16,652**	**34,001**	**3,646**

- בקשה להיתר מס' **20240769** לשינויים להיתר מס' 20210694 הכולל: עדכון חישוב שטחי מרפסות ע"פ רש/1164, עדכוני קירות מקומיים במרתפי חניה ובקומת הקרקע, תוספת מחסנים בקומת גלריה מאושרת ועדכונים מקומים בחזיתות ע"פ סימון.

הקלה נדרשת: תוספת לקומת מחסנים בחלקה הקרומי, מיקום תוספת לקומת המחסנים מבוקש כחלק המשכי לקומת מחסנים מאושרת בהקלה, תוספת המחסנים נמצאת מעל חדר כושר דיירים הממוקם בקומת הקרקע.

<u>סטטוס הבקשה</u> – בהתאם למידע שהועבר לעיוננו ממזמין חוות הדעת, כלל דרישות הועדה הושלמו ונכון למועד עריכת חוות הדעת ההגשה נמצאת בבקרה סופית של העירייה.

3. מצב משפטי

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

3.1. נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות והבתים המשותפים אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריכים 29.9.2025 ו- 23.10.2025:

<u>חלקה 258 – פנקס בתים משותפים</u>

נסח משותף לחלקות 257-258 בגוש 6550 – בשטח קרקע רשום כולל של 5,591 מ״ר. כולל 305 תתי חלקות, קיים תקנון מוסכם.

תתי החלקות בבעלות של קרן קיימת לישראל ופרטים שונים.

<u>הערות (רלוונטיות לחוות הדעת)</u>:

קיימות 36 הערות אזהרה לפי סעיף 126, לטובת מגוריט ישראל בע״מ.

<u>חלקה 259 – פנקס זכויות</u>

חלקה 259 בגוש 6550, בשטח קרקע רשום של 2,686 מ״ר.

החלקה בבעלות של קרן קיימת לישראל ופרטים שונים.

רשומה חכירה לטובת מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, בשלמות עד לתאריך 6.8.2062.

<u>הערות (רלוונטיות לחוות הדעת)</u>:

- רשומות 3 הערות אזהרה מתאריך 3.2.2021, לטובת רמות בעיר בע״מ; על הבעלות של פרטיים שונים. הערות: בגין פינוי בינוי.
- רשומה הערת אזהרה מתאריך 18.4.2021, לטובת רמות בעיר בע״מ; על הבעלות של חקק חיים.
- רשומות משכנתאות מדרגה ראשונה לטובת כלל חברה לביטוח בע״מ ומכלול מימון נדל״ן בע״מ, הלווה – רמות בעיר.

3.2. הסכמי מכר

<u>36 דירות בבניין מס' 2</u>

תמצית הסכם מכר שנערך בתאריך 29.11.2020 בין רמות בעיר בע"מ (להלן: "**המוכרת**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הקונה**"):

מקרקעי הפרויקט:	חלקות 257-264 בגוש 6550. לשעבר חלקות 182, 227-234, 236-239, 241-246.
הקרקע:	מגרש מספר 1061/1062 לפי תב"ע רש/מק/1093.
הפרויקט:	פרויקט "רמות השרון" ברמת השרון, הנבנה על מקרקעי הפרויקט, הכולל 4 בניינים, מספר קומות מרתף תת קרקעיות משותפות, שטחים פרטיים פתוחים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחי מסחר ושטחים נוספים, הכל לפי שיקול דעת המוכרת.
הבניין:	בניין מס' 2.
הממכר/הדירה:	רשימת דירות והצמדותיהן (מחסן וחניה) בהתאם לנספח ג' להסכם, הכוללת 36 יחידות דיור כמפורט לעיל בסע' 2.4, לרבות החלקים ברכוש המשותף אשר יוצמדו אליהן, וכן אותו חלק שיוצא מהרכוש המשותף ויוצמד אליהן, אם יש כזה עפ"י התכנית הנ"ל, והכל בכפוף לאישור לשכת רישום המקרקעין.
תמורה:	סה"כ מחיר רשימת הדירות הינו 98,401,000 ₪ כולל מע"מ. מחיריהן של כל דירה ודירה מצוינים בנספח התשלומים לחוזה המכר.
ערבות חוק מכר:	המוכר מתחייב להבטיח את הכספים שמשלם לו הקונה באמצעות ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות).
רכוש משותף:	החל ממועד המסירה – בין אם מתגורר הרוכש בדירה ובין אם לאו, מתחייב הרוכש לשאת ולשלם את הוצאות החזקת הדירה ואת חלקן היחסי בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף שבבית ו/או הפרויקט.
מיסים:	כל צד נושא בתשלומים החלים עליו על פי דין.

30 דירות בבניין מס' 2

תמצית הסכם מכר שנערך בתאריך 21.9.2025 בין רמות בעיר בע"מ (להלן: "**המוכרת**" או "**החברה**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הקונה**"):

מקרקעי הפרויקט: חלקות 257-264 בגוש 6550.

לשעבר חלקות 182, 227-234, 236-239, 241-246.

הקרקע: חלקה 259.

הפרויקט: פרויקט "רמות השרון" ברמת השרון, הנבנה על מקרקעי הפרויקט, הכולל 4 בניינים, מספר קומות מרתף תת קרקעיות משותפות, שטחים פרטיים פתוחים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחי מסחר ושטחים נוספים, הכל לפי שיקול דעת המוכרת.

הבניין: בניין מס' 3.

הממכר/הדירה: רשימת דירות והצמדותיהן (מחסן וחניה) בהתאם לנספח ג' להסכם, הכוללת 30 יחידות דיור כמפורט לעיל בסע' 2.4, לרבות החלקים ברכוש המשותף אשר יוצמדו אליהן, וכן אותו חלק שיוצא מהרכוש המשותף ויוצמד אליהן, אם יש כזה עפ"י התכנית הנ"ל, והכל בכפוף לאישור לשכת רישום המקרקעין.

מסירת החזקה[1]: 1.3.2026.

תמורה: סה"כ מחיר רשימת הדירות הינו 108,620,033 ₪ כולל מע"מ. מחיריהן של כל דירה ודירה מצוינים בנספח התשלומים לחוזה המכר. בנוסף, ישולם 6,810 ₪ כולל מע"מ, בגין הוצאות משפטיות הכרוכות ברישום הזכויות.

ערבות חוק מכר: המוכר מתחייב להבטיח את הכספים שמשלם לו הקונה באמצעות ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות).

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

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

1 בהתאם למידע שהועבר לעיוננו ממזמין חוות הדעת, צפי אכלוס בין סוף שנת 2025 לתחילת שנת 2026.

3.3. אישור זכויות

התקבלו מכתבים מיום 10.11.205, מחברת רמות בעיר בע"מ כי:

ביום 25.9.2025 מכרה החברה למגוריט ישראל בע"מ את הזכויות ב – 30 יח"ד כמפורט בנספח א', בבניין מס' 3 בפרויקט "רמות השרון", שהוקם על ידנו במקרקעין הידועים כגוש 6550 חלקה 259, ברחוב החלוץ 17, ברמת השרון.

נכון למועד אישור זה, טרם שולמה מלוא התמורה בגין הנכס. הנכס טרם נמסר לרוכשת.

טרם נרשמה הערת אזהרה לטובת הרוכשת בגין ההסכם.

נכון לאישור זה אין רישומים, הערות ופעולות (התחייבויות לרישום משכנתה, עיקולים, צווי מניעה, הסכמה למשכוני זכויות וכו') לגבי הנכס (לא כולל שעבודים שנרשמו שלא בחברה או שלחברה לא ידוע עליהם).

נכון למועד אישור זה לא הוגשה בקשה להעברת זכויות בנוגע לנכס.

יובהר כי כל בקשה לרישומים, הערות ופעולות (התחייבויות לרישום משכנתה, עיקולים, צווי מניעה, הסכמה למשכוני זכויות וכו') שנמסרה לחברה שלא בהתאם לנהלי הרישום של החברה אינה נחשבת כבקשה שהוגשה לחברה, ואינה נזכרת באישור זה.

בתיקי החברה אין תיעוד על המצאת אישורי מס רכישה לרישום זכויות הרוכשת בנכס בפנקסי המקרקעין.

אין במסמך זה כדי לשנות חובות או זכויות משפטיות, כפי שהן משתקפות בתיק החברה ואין בו כדי להוות הסכמה לחריגה או הפרה מתנאי ההסכם. יתר הפרטים הינם כמפורט בהסכם.

המידע המפורט באישור זכויות זה אינו מתייחס לרישום שאינם מתנהלים בחברה, לרבות בלשכת רישום המקרקעין, ברשם החברות, ברשם המשכונות ורשם האגודות.

3.4. הסכמי שכירות – בניין מס' 2

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

- הדירות מושכרות ל – 36 שוכרים שונים (100% תפוסה), לתקופה של 5 שנים;

לשוכרים קיימת זכות ראשונים להארכת ההסכם, בדמ"ש שייקבעו בהתאם לתנאי השוק על פי החלטת השוכר.

- נבדקו 6 הסכמי השכירות (המהווים כ- 17% מסך הדירות המושכרות) ונמצאו תואמים למידע שהועבר.
- סה"כ ההכנסה השנתית מדמי שכירות הינה כ – 3,878,000 ₪. דמי השכירות מוצמדים למדד המחירים לצרכן ומתעדכנים מדי חודש (מדד שלילי לא יפחית מסכום דמי השכירות).
- בכל החוזים קיימות הוראות בדבר אי תחולת חוק הגנת הדייר.

4. נתוני תכנון

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

4.1. כלל התכניות החלות

תכנית	י.פ.	מתן תוקף	מהות התכנית
רש/6	254	9.10.1952	חלוקת הקרקע והתווית דרכים
רש/117	466	8.3.1956	תיקון מס' 1 לתכנית מפורטת מס' 6
רש/210/א	1708	18.3.1971	תכנון מתאר למרחב תכנון עיר רמת השרון
רש/622	3227	8.7.1985	רחוב החלוץ 21
רש/679	4186	27.1.1994	הנחיות לבריכות שחיה, מחסנים, פרגולות ומרתפים
רש/781	4736	11.3.1999	מרתפים
רש/997	5621	30.1.2007	בניה על גגות
רש/899	5640	13.3.2007	שינוי יעוד מבנין ציבורי למגורים
רש/991	6444	11.7.2012	פינוי בינוי מתחם יוספטל
רש/מק/1093	6629	17.7.2013	מתחם יוספטל - איחוד וחלוקה מתחם א1
רש/1164	11443	25.6.2023	מרפסות

פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת –

4.2. ריכוז זכויות בנייה (רש/991, רש/מק/1093)

בהתאם לתשריט תכנית רש/מק/1093, נשוא חוות הדעת מהווה את **מגרש 1062 ומגרש 1071, ביעוד מגורים ד'.**

<u>שימושים</u> – מגורים.

תותר בניית עד 16 דירות גן בקומת הכניסה (4 דירות בכל מגרש), וזאת מבלי לשנות את כמות יחידות הדיור המותרות במתחם ובלי לשנות את סך כל שטח הרצפות מותר לבניה במתחם.

במגרש 1071 יותרו שימושים מסחריים בקומת הקרקע, ניתן יהיה לנייד את שימושי המסחר למגרש אחר בכפוף לאישור הועדה המקומית. ניתן יהיה להמיר את שטחי הבניה למסחר לשטחי בניה למגורים, עבור עד 2 יח"ד נוספות.



טבלת זכויות בנייה –

ייעוד	מס' תא שטח	שטח מגרש במ"ר	שטחי בנייה (מ"ר)			מס' יח"ד	מס' קומות	
			עילי (2)		תת"ק			
			עיקרי (4)	שירות (3)	שירות		עילי (5)	תת"ק
מגורים ד' (כולל שפ"פ)	1062	2,900	17,160	7,020	8,700	156	ק + 26	4
	1071	2,695	17,160	7,020	8,085	156	ק + 26	4
סה"כ		**5,595**	**34,320**	**14,040**	**16,785**	**312**		

הערות לטבלה –

(1) קווי בניין – מגרש 1062: מע'-מז'-דר' - 5 מ'; צפ' - 0 מ'.

מגרש 1071: מע'-מז' – 5 מ'; צפ'-דר' – 0 מ'.

ניתן יהיה להבליט מרפסות עד 1.2 מ' מעבר לקו הבנין הקדמי לכיוון רח' החלוץ ולכיוון רח' עזרא (לכיוון שצ"פים 306-305).

(2) שטח עיקרי חושב לפי 110 מ"ר ושטח שירות לפי 45 מ"ר ליח"ד.

(3) שטחי השירות בטבלה מעל מפלס הכניסה אינם כוללים: תכסית קומת עמודים מלאה ו- 150 מ"ר לחדרי מכונות ומתקנים טכניים בקומת הגג.

(4) בנוסף לשטח זה ע"פ התקנות תותר בניית גזוזטראות (מקורות) בשטח של עד 12 מ"ר כפול מס' יח"ד בבניין, ובתאני ששטח גזוזטרה עבור יח"ד אחת לא יעלה על 14 מ"ר.

(5) ובנוסף קומה טכנית ו/או חדרי יציאה לגג.

הוראות נוספות -

- גובה מבנים –

גובהם המירבי של בניני המגורים יהיה 26-23 קומות + קומה טכנית ו/או חדרי יציאה לגג, מעל קומת כניסה בגובה 4.5 מ' לפחות, ומעל עד 4 קומות מרתף.

גובה הבניה המקסימלי לא יעלה על 121 מ' מעל פני הים, כולל מתקנים טכניים על הגג.

- 20% מיחידות הדיור יוגדרו כדירות קטנות בשטח עיקרי של 75 מ"ר.
- תוספת יח"ד מעבר לקבוע בתכנית זו תהיה סטייה ניכרת.
- מס' המבנים בכל מגרש יהיה ע"פ נספח הבינוי.
- מרתפים –

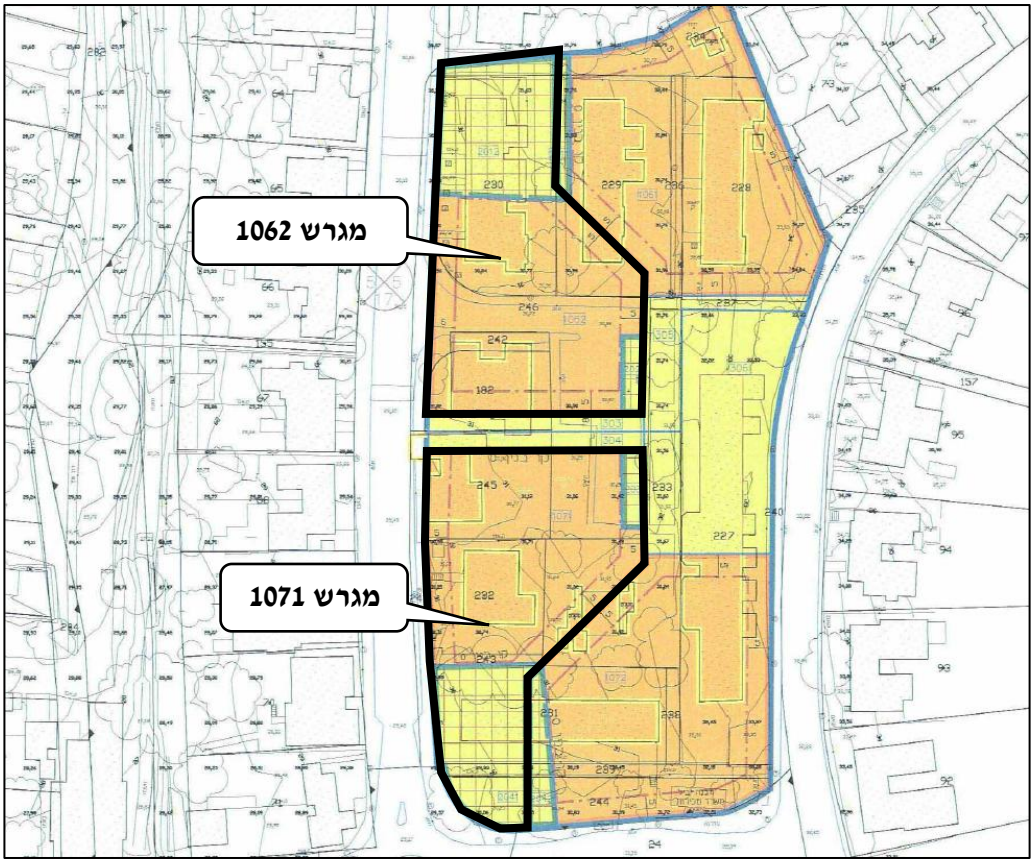
תותר הקמת עד 4 קומות מרתף שתשמשנה: לחניה, מחסנים, חדרים טכניים וכד' כמפורט בתכנית מתאר רש/781. יותר שימוש בפתרונות של מכפילי חניה.

יותר מעבר כלי רכב ממגרש למגרש ושימוש משותף בכניסות וביציאות לחניונים, בהתאם לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי. ירשמו זיקות מעבר הדדיות לכלי רכב בין

המגרשים.

- שטח הבניה עבור המסחר במגרשים 1071-1072 לא יעלה על 200 מ״ר שטח עיקרי ו- 40 מ״ר שטח שירות. מיקומה הסופי של החזית המסחרית יקבע במסגרת תכנית הפיתוח למתחם א׳, אשר תוגש לאישור הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.

קטע מתשריט תכנית רש/מק/1093



5. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

הנכס הנדון מהווה 63 דירות מגורים בבניינים 3-2 בפרויקט "החלוץ".

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

הדירות בבניין המאוכלס (בניין מס' 2) מושכרות בשוק החופשי. על אף האמור, אין מגבלה תכנונית או משפטית על מכירת הדירות באופן פרטני, בשוק החופשי לרוכשים רבים ושונים. לפיכך, שווי הדירות הוערך ללא הפחתה לגודל, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

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

6. גורמים ושיקולים

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

- מיקום הפרויקט במזרח העיר רמת השרון, שכונת מורשה.
- הסביבה מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע ותיקים לצד חדשים בבינוי חד ודו משפחתי, לצד בנייה בנייני מגורים חדשים במסגרת התחדשות עירונית בני 9-27 קומות לרבות פרויקטים מכוח תמ"א 38 ופינוי בינוי הנמצאים בשלבים שונים.
- שטח החלקות וצורתן.
- דירות המגורים נשוא חוות הדעת:

  הנכס מהווה 63 דירות מגורים, להן צמודים מקומות חניה ולחלקן מחסן.

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

  סטנדרט הבניה והגמר של הדירות.
- רישוי – מסמכי הרישוי שאותרו בתיק הבניין.
- המצב התכנוני – בהתאם לתכניות בנין עיר מאושרות.
- המצב המשפטי – זכות להירשם כבעלים פרטים של דירות מגורים.

  במתחם הפרויקט נדרשים מספר הליכי רישום – רישום בית משותף / בתים משותפים; רישום הזכויות על שם הרוכשים.

  התקבל אישור זכויות מאת ב"כ החברה כפי שפורט בפרק המשפטי לעיל.
- נתוני השוואה למחירי מכירה של דירות מגורים חדשות מפרויקטים בסביבה הקרובה.

7. נתוני השוואה

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

נתוני השוואה לעסקאות מכר של דירות מגורים אשר נמכרו בפרויקט נשוא חוות הדעת - המידע לקוח מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים ומידע משלים שאספנו (שטח הדירות מתוך תיקי הבניין) – הנתונים כוללים מע"מ:

תאריך	חד'	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
31.8.2025	5	14	132	21	₪ 4,606,810	₪ 34,900
20.8.2025	3	9	72	12	₪ 3,016,810	₪ 41,900
28.7.2025	5	10	132	21	₪ 4,553,810	₪ 34,499
14.5.2025	5	12	121	23	₪ 4,316,810	₪ 35,676
13.5.2025	5	7	120	19	₪ 4,206,810	₪ 35,057
9.5.2025	5	6	116	12	₪ 3,926,810	₪ 33,852
24.4.2025	5	19	116	19	₪ 4,239,810	₪ 36,550
17.1.2025	5	26	132	21	₪ 4,765,810	₪ 36,105
10.1.2025	5	16	116	19	₪ 4,196,810	₪ 36,179
4.12.2024	5	2	116	19	₪ 3,986,523	₪ 34,367
14.10.2024	5	13	116	19	₪ 4,181,523	₪ 36,048
5.8.2024	5	23	122	19	₪ 4,662,523	₪ 38,217
15.7.2024	5	26	172	77	₪ 8,006,523	₪ 46,550
30.6.2024	5	20	134	25	₪ 4,956,523	₪ 36,989
27.6.2024	5	4	122	19	₪ 4,346,523	₪ 35,627
3.6.2024	5	9	132	33	₪ 4,746,523	₪ 35,959
30.4.2024	5	3	122	33	₪ 4,111,288	₪ 33,699
30.4.2024	5	15	122	27	₪ 4,556,523	₪ 37,349
30.4.2024	5	23	116	1	₪ 4,238,914	₪ 36,542
28.4.2024	5	18	131	33	₪ 4,882,288	₪ 37,269
22.4.2024	3	12	72	12	₪ 2,946,288	₪ 40,921
19.4.2024	4	25	100	12	₪ 3,796,288	₪ 37,963
19.4.2024	5	9	122	19	₪ 4,223,523	₪ 34,619
19.4.2024	4	23	100	12	₪ 3,699,288	₪ 36,993
17.4.2024	5	22	122	19	₪ 4,464,288	₪ 36,593

תאריך	חד׳	קומה	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר	מחיר עסקה	מחיר למ״ר
16.4.2024	5	15	116	19	₪ 4,096,288	₪ 35,313
12.4.2024	4	24	100	12	₪ 3,778,523	₪ 37,785
12.4.2024	5	24	116	19	₪ 4,262,523	₪ 36,746
5.4.2024	5	14	116	19	₪ 4,075,288	₪ 35,132
21.3.2024	4	25	100	12	₪ 3,781,288	₪ 37,813
20.3.2024	5	8	122	19	₪ 4,204,288	₪ 34,461
20.3.2024	5	19	131	21	₪ 4,709,288	₪ 35,949
20.3.2024	5	12	116	19	₪ 4,038,288	₪ 34,813
17.3.2024	4	17	100	23	₪ 3,806,288	₪ 38,063
11.3.2024	5	11	122	19	₪ 4,259,288	₪ 34,912
10.3.2024	4	22	100	12	₪ 3,681,288	₪ 36,813
5.3.2024	4	2	100	23	₪ 3,506,288	₪ 35,063
5.3.2024	5	7	122	19	₪ 4,156,288	₪ 34,068
1.3.2024	4	23	100	12	₪ 3,706,288	₪ 37,063
28.2.2024	5	15	132	21	₪ 4,556,288	₪ 34,517
27.2.2024	5	12	132	21	₪ 4,706,288	₪ 35,654
27.2.2024	5	20	131	26	₪ 4,728,288	₪ 36,094
13.2.2024	4	21	100	12	₪ 3,681,288	₪ 36,813
7.2.2024	4	8	100	23	₪ 3,636,288	₪ 36,363
31.1.2024	4	12	100	23	₪ 3,706,288	₪ 37,063
22.1.2024	5	21	131	33	₪ 5,006,288	₪ 38,216

<u>היצע מכר בפרויקט</u> –

דירת פנט׳ 5 חד׳ בקומה 23, בשטח של 134 מ״ר עם מרפסת של 25 מ״ר, תמורת 4,780,000 ₪.

8. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

סוג דירה	שטח במ״ר	שווי למ״ר
דירת 3 חד׳	72	₪ 37,250
דירת 4 חד׳	100-105	₪ 33,250
דירת 4 חד׳	121	₪ 30,500
דירת 5 חד׳	115-122	₪ 30,750
דירת 5 חד׳	132-134	₪ 29,750

השווי מגלם מרפסת שמש, מקום חניה ומחסן.

בוצעו התאמות לקומה, חניה נוספת והעדר מחסן.

<u>אומדן שווי הדירות כגמורות ומוכנות לאכלוס בחלוקה לבניינים</u> -

<u>36 דירות בבניין מס׳ 2</u>

מס״ד	מס׳ דירה	מס׳ חד׳	דגם	כיוון אוויר	קומה	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר	מס׳ חניות	מחסן	סה״כ שווי כולל מע״מ
1	60	4	F	מזרח צפון	10	105	35	1	0	₪ 4,120,000
2	72	4	F	מזרח צפון	12	105	35	1	0	₪ 4,160,000
3	77	5	E	מזרח דרום	13	115	39	2	1	₪ 4,370,000
4	96	4	F	מזרח צפון	16	105	22	1	0	₪ 4,050,000
5	102	4	F	מזרח צפון	17	100	35	1	0	₪ 4,090,000
6	108	4	F	מזרח צפון	18	105	12	1	0	₪ 3,960,000
7	111	4	C	מערב דרום	19	100	18	1	0	₪ 3,910,000
8	113	5	E	מזרח דרום	19	115	26	2	1	₪ 4,320,000
9	114	4	F	מזרח צפון	19	100	35	1	0	₪ 4,130,000
10	117	4	C	מערב דרום	20	100	12	1	0	₪ 3,830,000
11	118	5	D	מערב דרום	20	115	12	2	1	₪ 4,160,000
12	120	4	F	מזרח צפון	20	105	22	1	0	₪ 4,130,000
13	121	4	A	צפון מזרח	21	100	12	1	0	₪ 3,850,000
14	124	5	D	מערב דרום	21	115	20	2	1	₪ 4,300,000

מס"ד	מס' דירה	מס' חד'	דגם	כיוון אוויר	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	מחסן	סה"כ שווי כולל מע"מ
15	125	5	E	מזרח דרום	21	115	12	2	1	₪ 4,180,000
16	126	4	F	מזרח צפון	21	100	12	1	0	₪ 3,850,000
17	127	4	A	צפון מזרח	22	100	20	1	0	₪ 4,010,000
18	129	4	C	מערב דרום	22	100	32	1	0	₪ 4,150,000
19	130	5	D	מערב דרום	22	115	12	2	1	₪ 4,200,000
20	131	5	E	מזרח דרום	22	115	20	2	1	₪ 4,320,000
21	132	4	F	מזרח צפון	22	105	17	1	0	₪ 4,130,000
22	133	4	A	צפון מזרח	23	100	20	1	0	₪ 4,030,000
23	135	4	C	מערב דרום	23	100	12	1	0	₪ 3,890,000
24	136	5	D	מערב דרום	23	115	20	2	1	₪ 4,340,000
25	137	5	E	מזרח דרום	23	115	20	2	1	₪ 4,340,000
26	138	4	F	מזרח צפון	23	100	17	1	0	₪ 3,980,000
27	139	4	A	צפון מזרח	24	100	12	1	0	₪ 3,910,000
28	141	4	C	מערב דרום	24	100	17	1	0	₪ 3,990,000
29	142	5	D	מערב דרום	24	115	20	2	1	₪ 4,360,000
30	143	5	E	מזרח דרום	24	115	39	2	1	₪ 4,590,000
31	144	4	F	מזרח צפון	24	105	22	1	0	₪ 4,210,000
32	145	4	A	צפון מזרח	25	100	12	1	0	₪ 3,930,000
33	147	4	C	מערב דרום	25	100	30	1	0	₪ 4,180,000
34	148	5	D	מערב דרום	25	115	20	2	1	₪ 4,380,000
35	149	5	E	מזרח דרום	25	115	39	2	1	₪ 4,610,000
36	150	4	F	מזרח צפון	25	100	22	1	0	₪ 4,060,000
סה"כ						**3,830**	**779**	**49**	**13**	**₪ 149,020,000**

30 דירות מגורים בבניין מס' 3

מס"ד	מס' דירה	מס' חד'	דגם	כיוון אוויר	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	מחסן	סה"כ שווי כולל מע"מ
1	2	5	B	מזרח צפון	1	116	32	2	1	₪ 4,100,000
2	3	4	C	מזרח דרום	1	100	43	1	0	₪ 3,930,000
3	4	3	D	מזרח דרום	1	72	29	1	0	₪ 3,140,000
4	7	4	G	מערב צפון	1	100	68	1	0	₪ 3,640,000

מס"ד	מס' דירה	מס' חד'	דגם	כיוון אוויר	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	מחסן	סה"כ שווי כולל מע"מ
5	8	5	A	מערב צפון	2	122	27	2	1	₪ 4,220,000
6	13	5	F	מערב דרום	2	132	26	2	1	₪ 4,380,000
7	16	5	B	מזרח צפון	3	116	19	2	1	₪ 3,950,000
8	20	5	F	מערב דרום	3	132	21	2	1	₪ 4,340,000
9	27	5	F	מערב דרום	4	132	21	2	1	₪ 4,360,000
10	29	5	A	מערב צפון	5	122	27	2	1	₪ 4,260,000
11	39	3	D	מזרח דרום	6	72	12	1	0	₪ 2,940,000
12	76	5	F	מערב דרום	11	132	33	2	1	₪ 4,630,000
13	85	5	A	מערב צפון	13	122	27	2	1	₪ 4,420,000
14	88	3	D	מזרח דרום	13	72	12	1	0	₪ 3,080,000
15	90	5	F	מערב דרום	13	132	21	2	1	₪ 4,540,000
16	95	3	D	מזרח דרום	14	72	12	1	0	₪ 3,100,000
17	102	3	D	מזרח דרום	15	72	12	1	0	₪ 3,120,000
18	106	5	A	מערב צפון	16	122	23	2	1	₪ 4,430,000
19	109	3	D	מזרח דרום	16	72	12	1	0	₪ 3,140,000
20	114	5	B	מזרח צפון	17	116	19	2	1	₪ 4,230,000
21	116	3	D	מזרח דרום	17	72	12	1	0	₪ 3,160,000
22	132	5	A	מערב צפון	20	122	23	2	1	₪ 4,510,000
23	133	5	B	מזרח צפון	20	116	19	2	1	₪ 4,290,000
24	139	5	B	מזרח צפון	21	116	19	2	1	₪ 4,310,000
25	141	5	H	מזרח דרום	21	134	25	2	1	₪ 4,780,000
26	145	5	B	מזרח צפון	22	116	19	2	1	₪ 4,330,000
27	147	5	H	מזרח דרום	22	134	25	2	1	₪ 4,800,000
28	162	5	A	מערב צפון	25	122	22	2	1	₪ 4,590,000
29	163	5	B	מזרח צפון	25	116	19	2	1	₪ 4,390,000
30	168	4	I	מערב צפון	26	121	20	1	0	₪ 4,420,000
סה"כ						**3,297**	**694**	**50**	**20**	**₪ 121,530,000**
סה"כ לבניינים						**7,127**	**1,473**	**99**	**33**	**₪ 270,550,000**

<u>רגישות</u>

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

<u>בניין 2</u>

-5%	-	5%
36,963 ₪	**38,909** ₪	**40,854** ₪
141,569,000 ₪	**149,020,000** ₪	156,471,000 ₪

<u>בניין 3</u>

-5%	-	5%
35,018 ₪	**36,861** ₪	**38,704** ₪
115,453,500 ₪	**121,530,000** ₪	127,606,500 ₪

9. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי דירות המגורים נשוא השומה, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **270,550,000** ₪.

<u>הערות</u>:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.9.2025.

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

10. נתונים נוספים

א. הדירות נשוא חוות דעת זו נרכשו ע"י חברת מגוריט ישראל בע"מ בתאריכים 29.11.2020 ו-21.9.2025 בתמורה ל- 98,401,000 ₪ ו- 108,620,033 ₪, בהתאמה.

ב. 36 דירות המגורים בבניין מס' 2 הוערכו בשנתיים האחרונות על ידי משרד שמאות ירון ספקטור, כמפורט להלן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
30.9.2023	דוחות כספיים	146,500,000 ₪
30.9.2024	דוחות כספיים	148,420,000 ₪

ג. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2025, עבור בניין 2 בשווי של 148,420,000 ₪; עבור בניין 3 בשווי של 27,522,000 ₪ (מוצג כמקדמות של נדל"ן להשקעה).

11. הצהרות

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

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

בכבוד רב,

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

דניאל רובינזון
שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רישיון מס' 1746

גיל בר-לב
עו"ד ושמאי מקרקעין

26.10.2025

מספרנו: 3455

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

30 דירות מגורים בפרויקט "Unik Life"

מגרשים 3 ו- 4 מתכנית יד/מק/6156/ב

רחוב יהודה הלוי פינת צבי ישי, יהוד מונסון

מטרת חוות הדעת

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

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

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

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

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 18.9.2024.

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

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

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

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 30.9.2025.

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

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

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

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

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

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1746.

<u>השכלה</u>:

-2009 שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

<u>ניסיון</u>:

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

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

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

שם המומחה: דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1929.

<u>השכלה</u>:

-2013 שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

<u>ניסיון</u>:

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

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

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

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

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

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

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

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 27.10.2025 על ידי מעיין אפרגן לוי, שמאית מקרקעין.

2.1 תיאור הסביבה

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

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

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

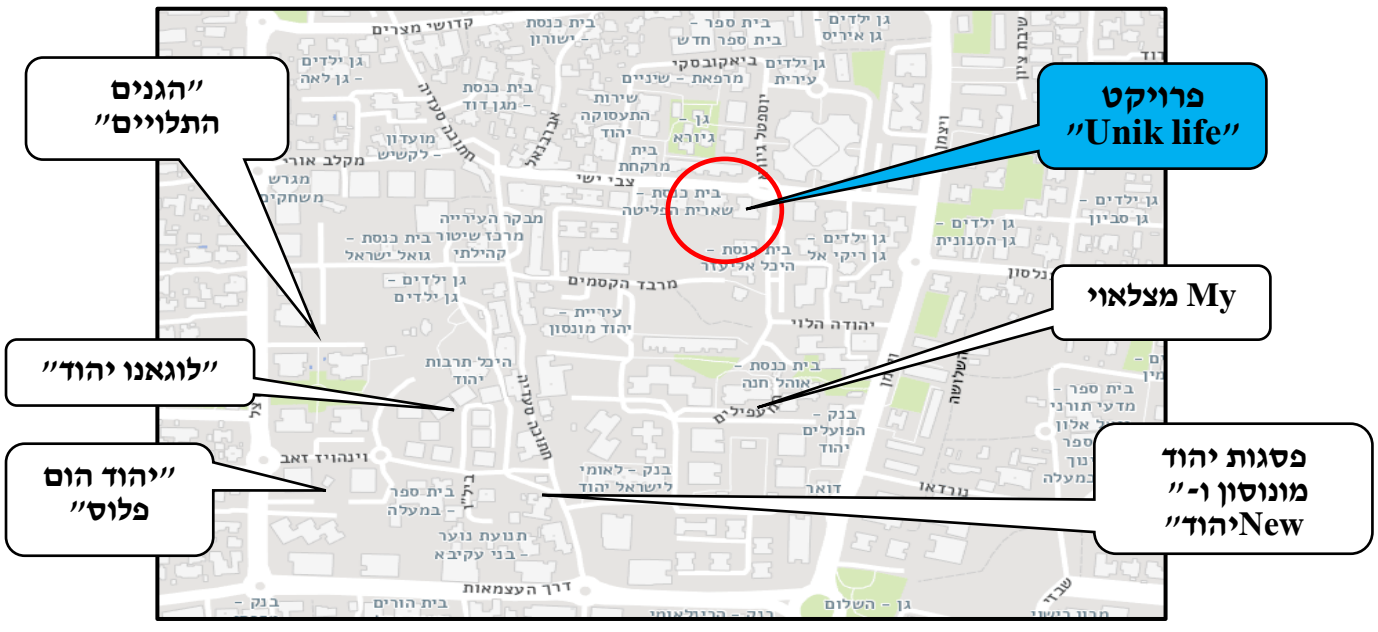
רחוב צבי ישי, דו סטרי, מחבר בין רחוב ויצמן ממזרח לרחוב סעדיה חתוכה ממערב.

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

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

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

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



2.2. תיאור המגרשים/חטיבת הקרקע

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

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

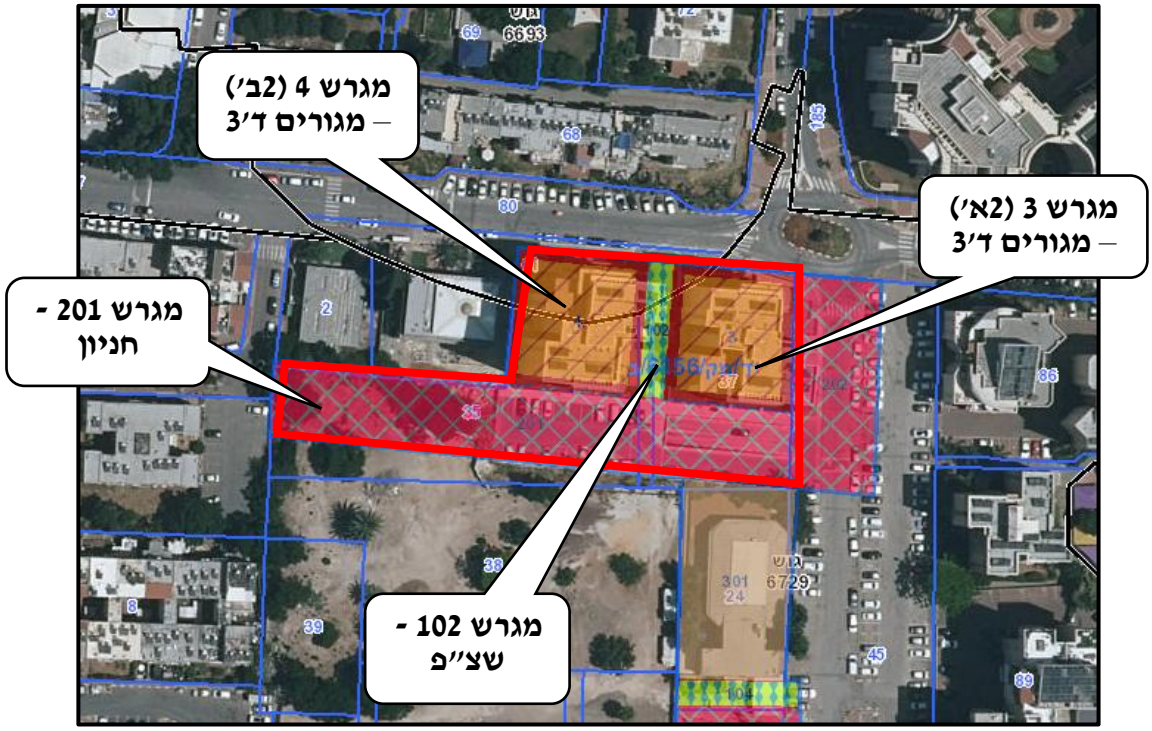
צורתה רגולרית, פני הקרקע בשיפוע מתון היורד מדרום מערב לצפון מזרח.

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

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

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

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





<u>גבולות חטיבת הקרקע</u> :

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

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

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

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

2.3. תיאור הפרויקט והבניינים

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

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

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

הכניסה והיציאה מהחניון המשותף הינה מרחוב יהודה הלוי.

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

חזית הבניינים (מבט מכיוון צפון מזרח)



<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

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

2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

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

16 דירות מגורים בבניין 1

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

(1) חניה עוקבת (טורקית/כפולה).

(2) בפרויקט אין מחסנים ליחידות דיור.

14 דירות מגורים בבניין 2

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

(1) חניה עוקבת (טורקית/כפולה).

(2) בפרויקט אין מחסנים ליחידות דיור.

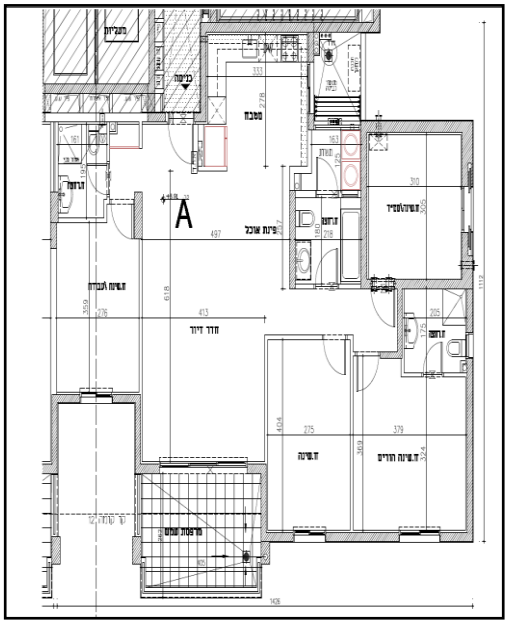
סטנדרט הבנייה והגמר:

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

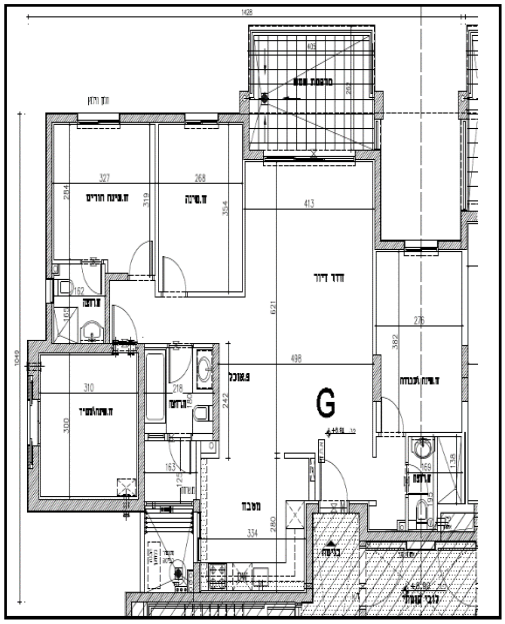
בנוסף, נמסר לנו על ידי מזמין חוות הדעת כי המוכר התקין בדירות נשוא חוות הדעת מזגנים על חשבונו.

להלן תכניות לדירה טיפוסית בבנין 1 – דירת חמישה חדרים:

<u>טיפוס A- כיוון דר' – מז'</u>

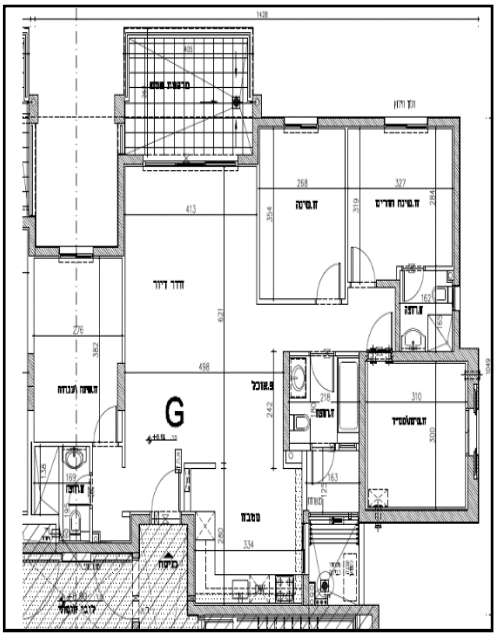


<u>טיפוס G – כיוון מע' – צפ'</u>

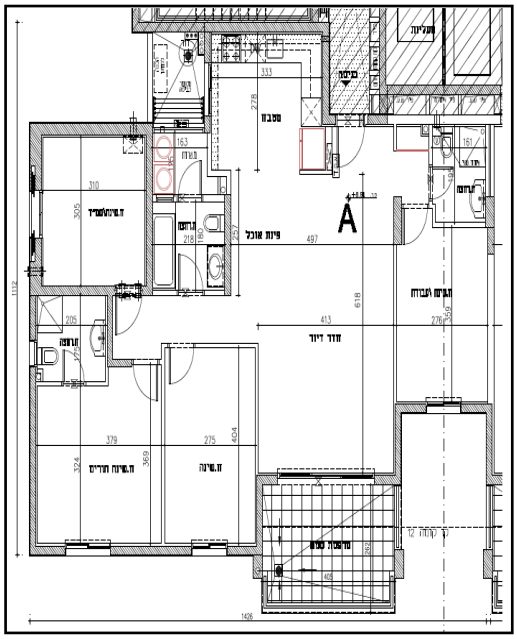


להלן תכניות לדירה טיפוסית בבנין 2 - דירת חמישה חדרים:

<u>טיפוס – Aכיוון מע' – צפ'</u>



<u>טיפוס G - כיוון מז' – דר'</u>



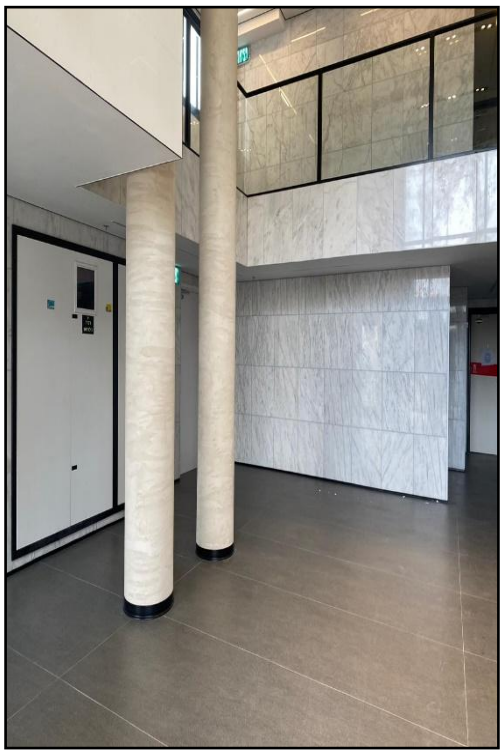
תמונות אופיניות

<u>דירות המגורים</u>



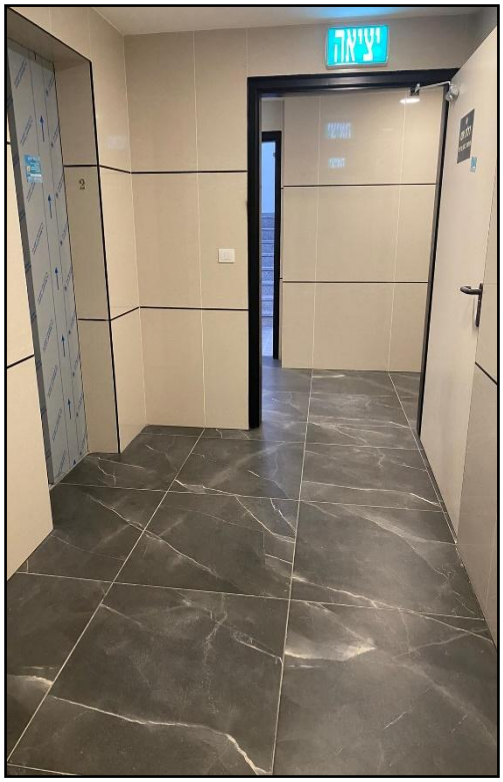


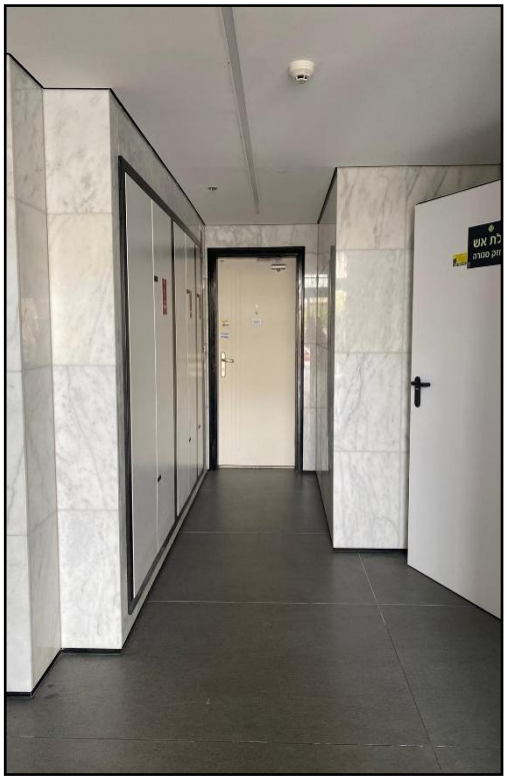

מבואת כניסה



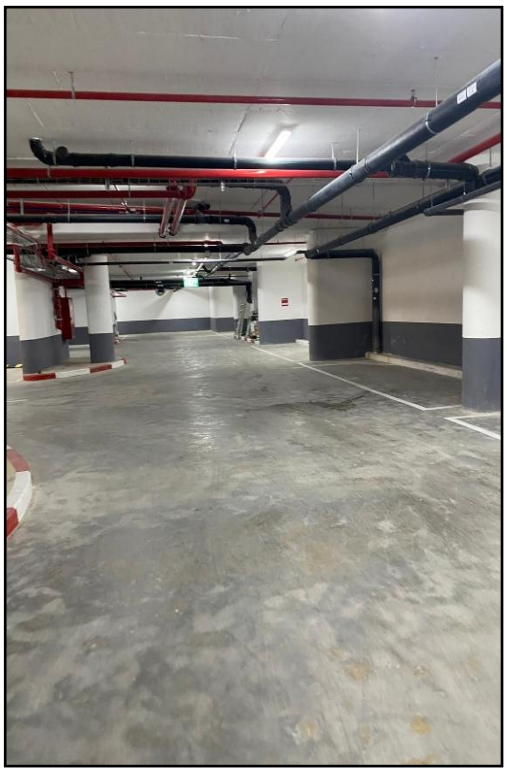


מבואה קומתית

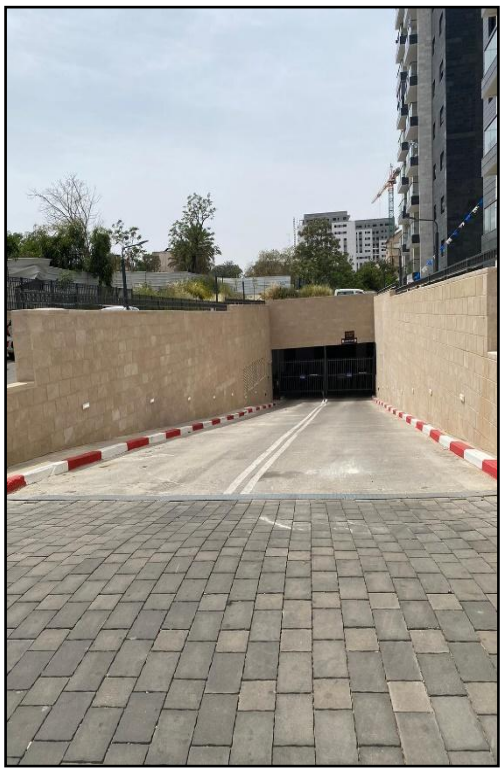




מרתפי חניה



כניסה למרתפי חניה



חניה עילית ציבורית בעורף הבניין



2.5. רישוי

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

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

<u>טבלת שטחים מגרש 4</u>

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

<u>הערות-</u>

(1) שטח מרתפים בהיתר נפרד.

(2) ח.שנאים – היתר נפרד.

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

טבלת שטחים מגרש 3

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

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

3. מצב משפטי

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

3.1. נסח רישום מקרקעין

להלן תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 2.11.2025:

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

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

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

<u>הערות ומשכנתאות</u> -

- רשומה משכנתא מדרגה ראשונה מתאריך 17.10.2021, לטבות בנק מזרחי טפחות בע"מ, ללא הגבלת סכום, בשלומת, על הבעלות של קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ, בשלמות.
- רשומות 28 הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת משכנתאות.
- רשומות הערות על בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל – סע' 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך – 1960; סע' 4 י"ז לחוק מקרקעי ישראל תש"ך – 1960; סע' 2 א' לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.
- 30 הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת מגוריט ישראל בע"מ מיום 17-21/11/2021, על כל הבעלים; התחייבות מיום 13.9.2020 - תיאור הנכס – דירה; מגרש מספר – מבנה מספר; פירוט היחידות –

<u>בניין 1</u>

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

<u>בניין 2</u>

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

- רשומות 2 הערות אזהרה מתאריך 6.8.2025 לרישום משכנתא, לטובת הרמטיק נאמנות בע"מ, הלווה מיגוריט, ללא הגבלת סכום, על כל הבעלים.
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 מתאריך 14.9.2022 לטובת חברת החשמל לישראל בע"מ, לפי הסכם מיום 21.10.2020 לחדר טרנספורמציה, על כל הבעלים.

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

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 2.11.2025:

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

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

<u>הערות</u>:

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

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

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

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

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

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

3.2. לוח הקצאה ואיזון

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

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

3.3. הסכם מכר

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

המקרקעין: גוש 6729 חלקות 35-37[3].

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

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

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

<u>תשלומים בגין התמורה</u>:

- סך של 30,000,000 ₪ בתוך 7 ימים מחתימת הסכם.
- סך של 14,500,000 ₪ ישולם ביום 15.12.2020.
- סך של 14,500,000 ₪ ישולם ביום 15.02.2021.
- בעבור 12 מקומות חניה עוקבים נוספים, המצויים בשטחי השצ"פ ישלם הקונה בנוסף לתשלומים לעיל, סך של 300,000 ₪ בתוך 7 ימים מחתימת הסכם.

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

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

- כל הסכומים מוצמדים למדד מחירי תשומות הבניה למגורים עבור המדד שפורסם ביום חתימת הסכם המכר שעמד על 114.7 נקודות.

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

רכוש משותף: הקונה מסכים כי התקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין לא יחול עליו ועל שאר בעלי הדירות, ובמקומו ינוסח תקנון מיוחד שייערך ע"י המוכר בהתאם להוראות החוזה – מצורף כנספח.

הקונה מתחייב להתקשר עם חברת הניהול שתיבחר, בהסכם ניהול סביר. לקונה תהיה זכות להיות מעורב בהחלטות חברת הניהול ויהיה רשאי לחוות את דעתו בנוגע לפעולותיה של חברת הניהול.

חכירת חניונים: המוכר התקשר עם עיריית יהוד בהסכם לשימוש וחכירת שטח החניונים התת קרקעיים מתחת לשצ"פ, לתקופה של 98 שנים. 29 מקומות החניה המוצמדות לדירתו של הרוכש אשר נמצאות בחלק שבחכירה כאמור, יירשמו בלשכת רישום המקרקעין כזכות חכירה מעיריית יהוד לתקופה הנ"ל, כשהארכת החכירה תהיה כפופה למקובל באותה עת בעירייה ותיעשה באחריות הרוכש ועל חשבונו הבלעדי.

הסכם החכירה צורף כנספח להסכם המכר.

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

3.4. הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

- הדירות מושכרות ל – 30 שוכרים שונים (100% תפוסה), לתקופה של שנה.
- לשוכרים קיימת זכות ראשונים להארכת ההסכם לשתי תקופות נוספות בנות 24 חודשים, כל אחת. דמי השכירות בתקופות הנוספות יעלו בשנה השלישית ב 4%-5% (בהתאם להסכם), בשנה הרביעית וחמישית עליה של 2% כל שנה.
- נבדקו כלל הסכמי השכירויות החדשים שנחתמו בפרויקט.
- סה"כ ההכנסה השנתית מדמי שכירות הינה 2,609,902 ₪; במהלך השנה האחרונה התחלפו כ – 7% מהשוכרים.
- בחוזים קיימות הוראות בדבר אי תחולת חוק הגנת הדייר.

3.5. אישור מעורכי הדין של הפרויקט

התקבל מכתב מיום 29.10.2025, ממשרד ש. פרידמן, עורכי הדין של קבוצת עמוס לוזון המאשר כי הדירות נשוא חוות הדעת, בבעלות חברות מגוריט ישראל בע"מ, בשלמות.

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות המאושרות

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

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת –

4.2 תכנית יד/מק/6156/ב

פורסמה לאישור בי.פ. 5943 בתאריך 23.4.2009.

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

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

להלן עיקרי הוראות התכנית:

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

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

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

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

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

<u>הוראות נוספות</u> -

תכסית - 70% משטח המגרש.

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

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

קווי בניין - חזית 5 מ׳ ; אחורי 2.02 ;

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

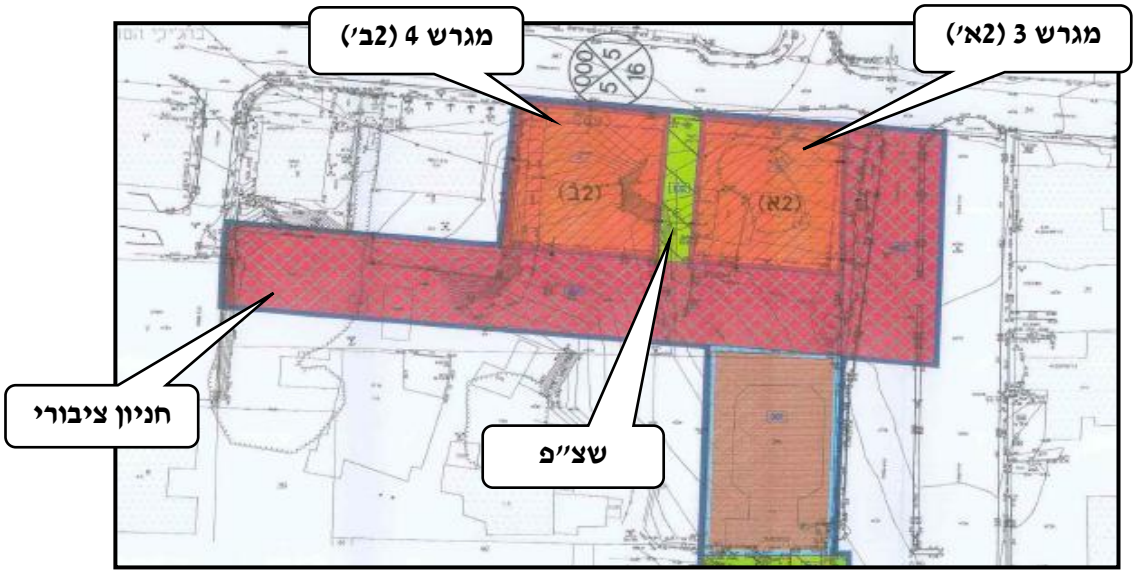
מגרש 4 קו בניין צידי מזרח 0.996 מ׳, צידי מזרח 0.99 מ׳.

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

הוצאת היתר בכפוף לחוק העתיקות.

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

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



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

5. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

הנכס הנדון מהווה 30 דירות מגורים בפרויקט Unik Life.

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

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

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

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

6. גורמים ושיקולים

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

- מיקום הפרויקט במרכז המתחדש של העיר יהוד מונסון.

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

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

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

תמהיל הדירות, שטחן, מיקומן בבניינים.

סטנדרט הבניה והגמר של הדירות.

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

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

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

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

7. נתוני השוואה

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

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

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

היצע בפרויקט נשוא חוות הדעת

- ברחוב צבי ישי 24, מוצעת למכירה דירת 5 חדרים, בקומה 9, בשטח של 124 + מרפסת שמש בשטח 12 מ"ר, פונה לכיוון דרום מזרח, כולל 2 מקומות חניה, בתמורה ל – 3,150,000 ₪.
- ברחוב צבי ישי 24, מוצעת למכירה דירת 5 חדרים, בקומה 4, בשטח של 124 + מרפסת שמש בשטח 12 מ"ר, כולל מקום חניה, בתמורה ל – 3,210,000 ₪.



פרויקט ברחוב השלושה – גו"ח 6693/23

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

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
16.12.2024	5	7	130	12	₪ 3,150,000	₪ 24,231
13.12.2024	5	12	130	12	₪ 3,300,000	₪ 25,385
28.11.2024	5	8	130	12	₪ 3,170,000	₪ 24,385
30.9.2024	5	10	130	12	₪ 3,180,000	₪ 24,462
30.9.2024	5	8	130	12	₪ 3,175,000	₪ 24,423
19.9.2024	5	1	130	19	₪ 3,130,000	₪ 24,077
11.9.2024	5	3	130	12	₪ 3,050,000	₪ 23,462
10.9.2024	5	3	130	12	₪ 3,050,000	₪ 23,462
3.9.2024	5	7	130	12	₪ 3,190,000	₪ 24,538
18.4.2024	5	1	130	19	₪ 2,700,000	₪ 20,769
10.3.2024	5	11	130	19	₪ 3,175,000	₪ 24,423



פרויקט "LINK" מתחם אשכנזי ; 6693/27

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

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
24.8.2025	5	2	122	18	₪ 3,300,000	₪ 27,049
30.6.2025	5	3	119	16	₪ 3,145,000	₪ 26,429
14.5.2025	5	4	137	(1)	₪ 3,320,000	₪ 24,234
3.4.2025	5	7	122	18	₪ 3,400,000	₪ 27,869
26.3.2025	5	11	119	16	₪ 3,100,000	₪ 26,050
23.3.2025	5	1	121	13	₪ 3,197,000	₪ 26,421
30.1.2025	5	5	121	13	₪ 3,000,000	₪ 24,793
19.1.2025	5	11	125	14	₪ 3,523,740	₪ 28,190
16.1.2025	5	8	122	18	₪ 3,400,000	₪ 27,869
16.1.2025	5	2	119	16	₪ 3,007,000	₪ 25,269
31.12.2024	5	3	123	18	₪ 3,308,000	₪ 26,894
31.12.2024	5	3	121	13	₪ 3,129,000	₪ 25,860
30.12.2024	5	3	118	15	₪ 3,120,000	₪ 26,441
30.12.2024	5	9	119	16	₪ 3,149,000	₪ 26,462
29.12.2024	5	3	122	18	₪ 3,177,000	₪ 26,041
29.12.2024	5	2	120	11	₪ 3,025,000	₪ 25,208
26.12.2024	5	5	123	18	₪ 3,242,000	₪ 26,358
24.12.2024	5	9	122	18	₪ 3,298,000	₪ 27,033
23.12.2024	5	4	123	18	₪ 3,328,000	₪ 27,057
19.12.2024	5	6	122	18	₪ 3,238,000	₪ 26,541
19.12.2024	5	9	119	16	₪ 3,149,000	₪ 26,462
18.12.2024	5	3	118	15	₪ 3,124,000	₪ 26,475
15.12.2024	5	2	119	16	₪ 3,015,000	₪ 25,336
12.12.2024	5	10	120	11	₪ 3,211,000	₪ 26,758
11.12.2024	5	3	119	16	₪ 3,160,000	₪ 26,555

(1) לא ידוע



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

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
26.8.2025	4	12	96	25	₪ 2,700,000	₪ 28,257
20.4.2025	4	6	96	8	₪ 2,725,000	₪ 28,519
23.7.2024	4.5	1	102	12	₪ 2,640,000	₪ 25,882
29.3.2023	4	10	101	6	₪ 2,175,000	₪ 21,513
12.2.2023	4	3	96	9	₪ 2,400,000	₪ 25,118
25.8.2022	5	8	112	8	₪ 2,640,000	₪ 23,571
24.5.2022	4	6	95	9	₪ 2,390,000	₪ 25,158

- בפרויקט מוצעת למכירה דירת 4 חדרים בשטח של 125 מ"ר כולל מרפסת שמש, בקומה 5, תמורת 2,830,000 ₪, כולל 2 חניות תת קרקעית ומחסן.
- בפרויקט מוצעת למכירה דירת 4 חדרים בשטח של 108 מ"ר + מרפסת שמש, בקומה 1, תמורת 2,750,000 ₪, כולל 2 חניות תת קרקעית ומחסן.

8. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

סוג דירה	חדרים	שווי למ״ר
דירת 5 חדרים	118	₪ 24,500
דירת 5 חדרים	124	₪ 24,000

השווי מגלם מרפסת שמש ומקום חניה מוצמד ;

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

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

<u>16 דירות מגורים בבניין 1</u>

מס׳ דירה	קומה	טיפוס	כיוון אויר	מס׳ חד׳	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר	מס׳ חניות	שווי כולל מע״מ
4	1	A	דרום מזרח	5	124	11	1	₪ 3,100,000
6	1	G	צפון מערב	5	118	11	1	₪ 3,030,000
8	2	A	דרום מזרח	5	124	11	1	₪ 3,100,000
12	3	A	דרום מזרח	5	124	11	1	₪ 3,100,000
16	4	A	דרום מזרח	5	124	11	1	₪ 3,120,000
18	4	G	צפון מערב	5	118	11	1	₪ 3,050,000
20	5	A	דרום מזרח	5	124	11	1	₪ 3,140,000
24	6	A	דרום מזרח	5	124	11	2	₪ 3,190,000
28	7	A	דרום מזרח	5	124	11	2	₪ 3,210,000
30	7	G	צפון מערב	5	118	11	1	₪ 3,110,000
32	8	A	דרום מזרח	5	124	11	2	₪ 3,230,000
34	8	G	צפון מערב	5	118	11	1	₪ 3,130,000
38	9	G	צפון מערב	5	118	11	1	₪ 3,150,000
40	10	A	דרום מזרח	5	124	11	2	₪ 3,270,000
44	11	A	דרום מזרח	5	124	11	2	₪ 3,290,000
46	11	G	צפון מערב	5	118	11	2	₪ 3,220,000

14 דירות מגורים בבניין 2

מס' דירה	קומה	טיפוס	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
4	1	A	דרום מערב	5	124	11	1	₪ 3,100,000
6	1	G	צפון מזרח	5	118	11	1	₪ 3,030,000
8	2	A	דרום מערב	5	124	11	1	₪ 3,100,000
10	2	G	צפון מזרח	5	118	11	1	₪ 3,030,000
12	3	A	דרום מערב	5	124	11	1	₪ 3,100,000
16	4	A	דרום מערב	5	124	11	1	₪ 3,120,000
20	5	A	דרום מערב	5	124	11	2	₪ 3,170,000
32	8	A	דרום מערב	5	124	11	2	₪ 3,230,000
36	9	A	דרום מערב	5	124	11	2	₪ 3,250,000
38	9	G	צפון מזרח	5	118	11	1	₪ 3,150,000
40	10	A	דרום מערב	5	124	11	2	₪ 3,270,000
42	10	G	צפון מזרח	5	118	11	1	₪ 3,170,000
44	11	A	דרום מערב	5	124	11	2	₪ 3,290,000
46	11	G	צפון מזרח	5	118	11	2	₪ 3,220,000
סה"כ					**3,653**	**332**	**42**	**₪ 94,670,000**

רגישות

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

-5%	-	5%
₪ 24,617	**₪ 25,913**	**₪ 27,209**
₪ 89,936,500	**₪ 94,670,000**	₪ 99,403,500

9. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי 30 דירות נשוא השומה כגמורות ומכונות לאיכלוס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **94,670,000** ₪.

הערות:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.9.2025.

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

10. נתונים נוספים

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

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
30.9.2024	דוחות כספיים	93,560,000 ₪
31.12.2023	דוחות כספיים	86,170,000 ₪
30.6.2022	דוחות כספיים	77,970,000 ₪

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

ג. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2025 בשווי של 93,560,000 ₪.

11. הצהרות

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

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

בכבוד רב,

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

דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רשיון מס' 1746

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

5.11.2025

מספרנו: 3461

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

20 דירות מגורים בפרויקט "בית וגן רזידנס"

גוש 30192 חלקה 264

רח' משה זילברג 28, בית וגן, ירושלים

מטרת חוות הדעת

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

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

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

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

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 18.9.2025.

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

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

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

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 30.9.2025.

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

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

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

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

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

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1746.

<u>השכלה:</u>

-2009 שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

<u>ניסיון:</u>

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

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

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

שם המומחה: דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1929.

<u>השכלה</u>:

-2013 שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

<u>ניסיון</u>:

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

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

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

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

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

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

(1) החלקה רשומה כבית משותף יחד עם חלקות 263 ו- 268 בגוש 30192 ; בעת רישום הבית המשותף כל הדירות בחלקה 264 נרשמו תחת תת חלקה 83.

בהסכם המכר נקבע כי יערך תיקון לרישום הבית המשותף כך שכל דירה תרשם בנפרד.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 29.9.2025 על ידי פרי יצחק, שמאית מקרקעין; ביקורים קודמים נעשו ע"י החו"מ.

2.1 תיאור הסביבה

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

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

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

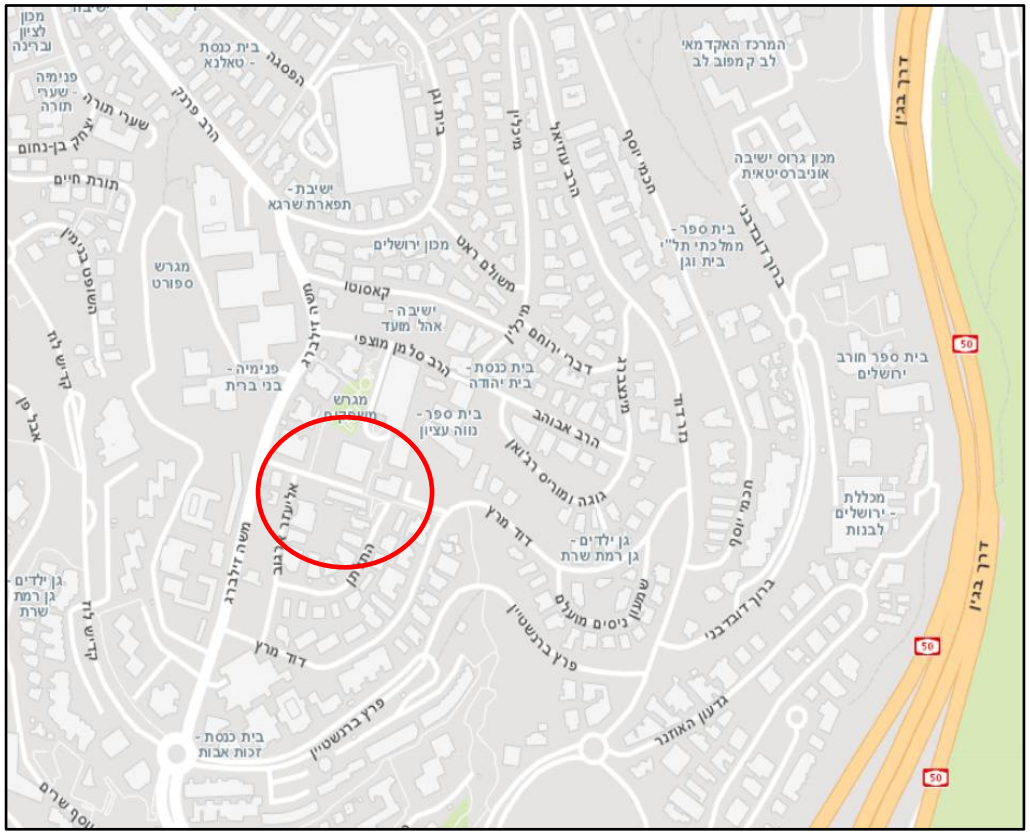
בסביבה הקרובה לנכס קיימים מבני ציבור כגון: גני ילדים, בתי כנסת, גנים ציבוריים, בתי ספר, מכללה, מלון "נוף ירושלים", ועוד.

האוכלוסיה בשכונה מאופיינת בעיקרה כדתית – חרדית.

הנגישות התחבורתית לאזור טובה, לאור הקרבה לצירי התנועה המרכזיים.

הפיתוח הסביבתי מלא.

מפת איתור סביבה (הסימון להמחשה בלבד):



2.2. תיאור החלקה

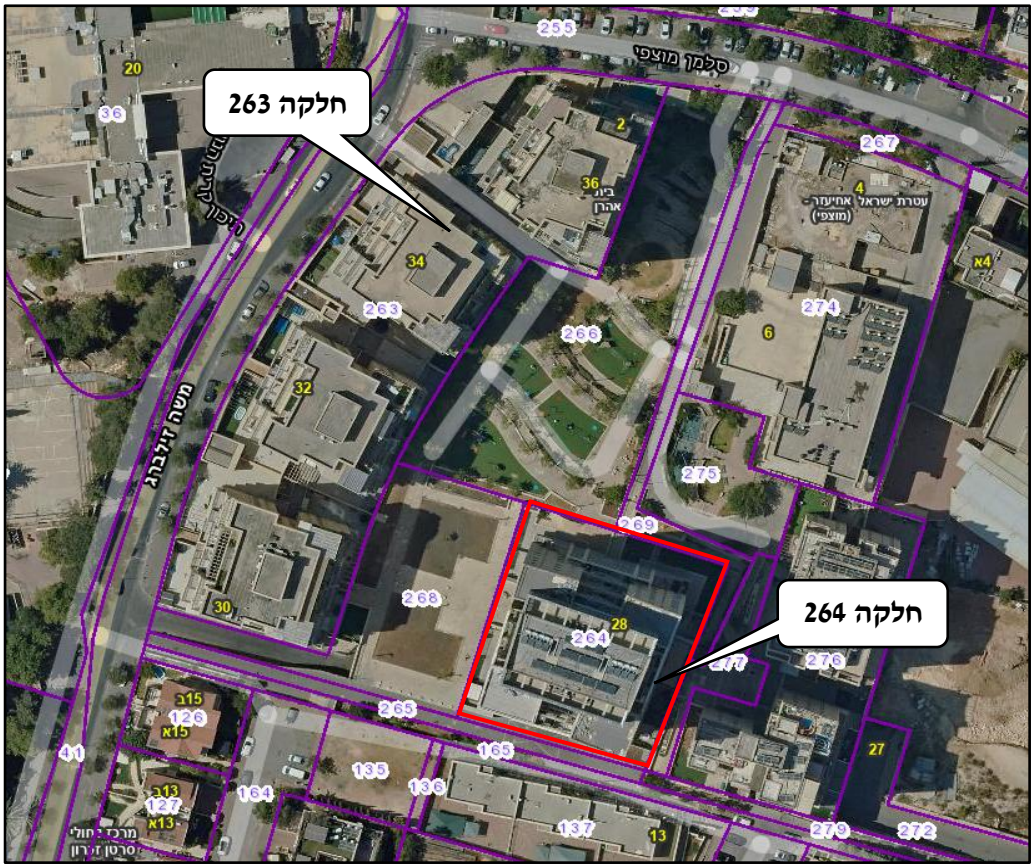
חלקה 264 בגוש 30192, בשטח קרקע רשום של 2,090 מ"ר ביעוד למגורים, צורתה רגולרית בצורת מרובע. פני הקרקע בעל שיפוע היורד מכיוון צפון לדרום.

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

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

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

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



<u>גבולות</u>:

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

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

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

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

2.3. תיאור הפרויקט

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

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

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

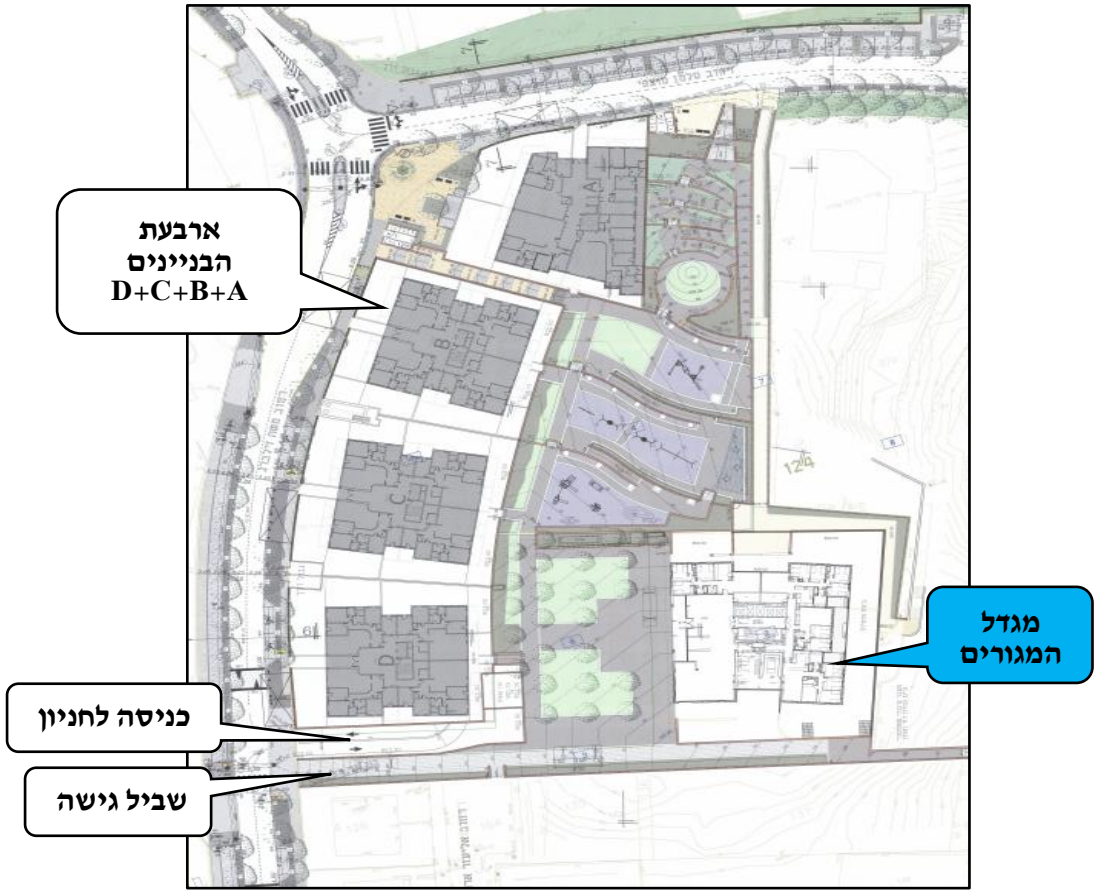
בין מגדל המגורים לארבעת הבניינים מפרידה רצועת שצ"פ מגוננת.

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

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

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

תכנית העמדת הבניינים:



תמונה אופיינית ממועד הביקור - מבט לכיוון מזרח:



<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

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

2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

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

<u>הערות לנתוני הטבלה</u>:

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

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

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

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

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

<u>סטנדרט הבנייה והגמר בדירות</u>:

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

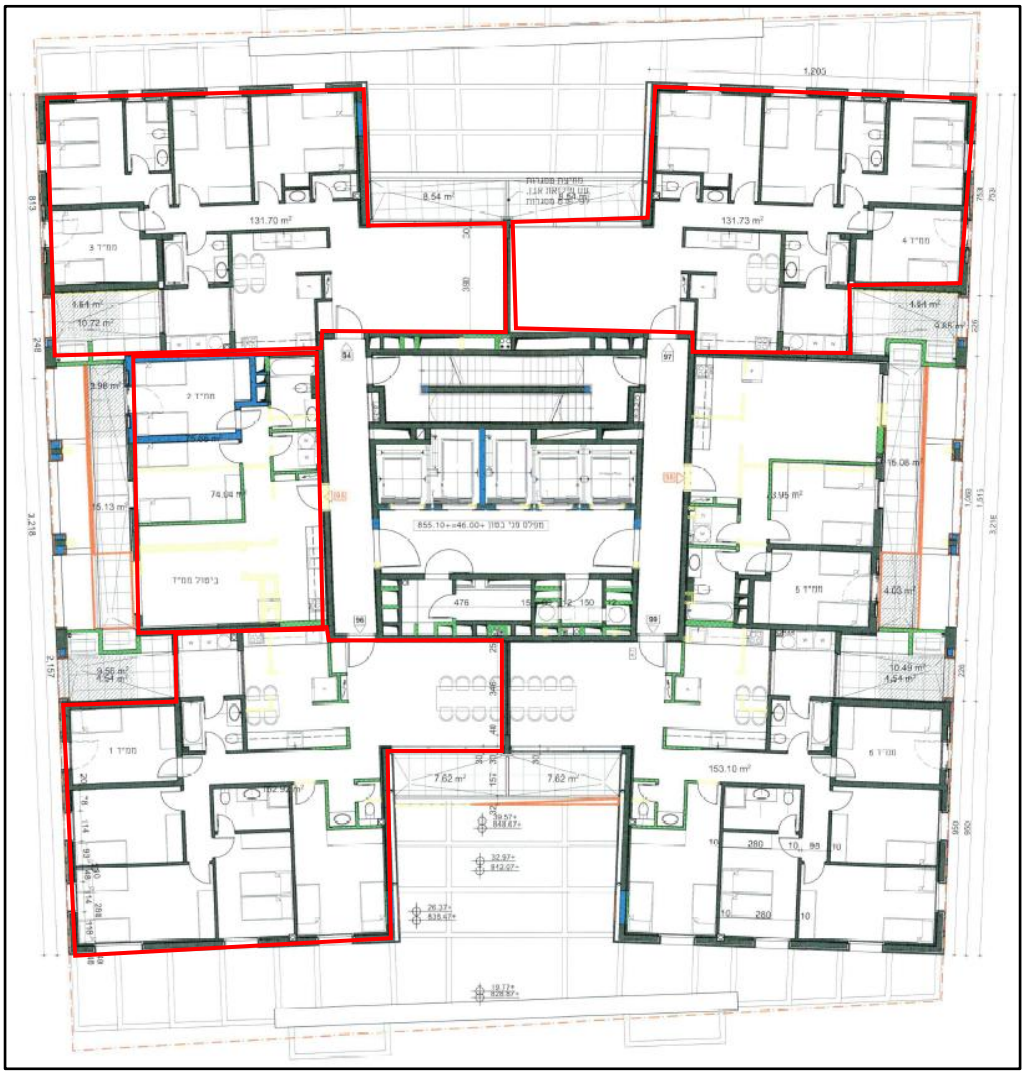
להלן תכניות לטיפוסי הדירות –

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

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

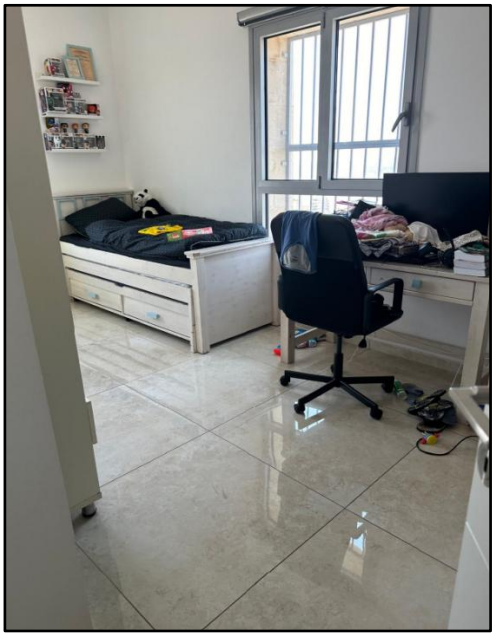


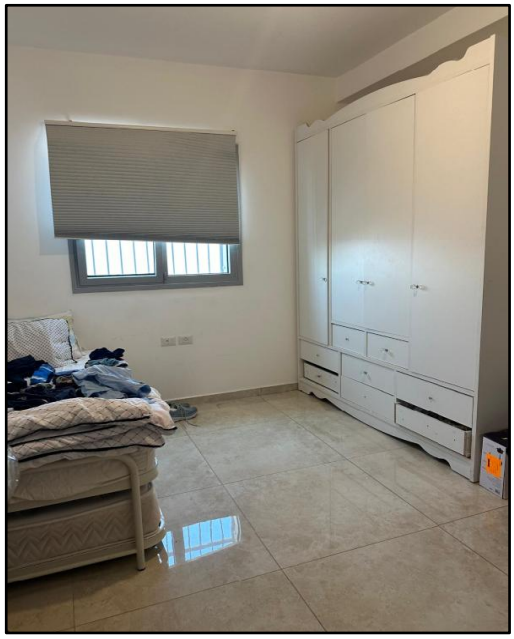
תשריט קומה 14 – נשוא חוות הדעת מהווה חלק מהדירות המסומנות (הסימון להמחשה בלבד):

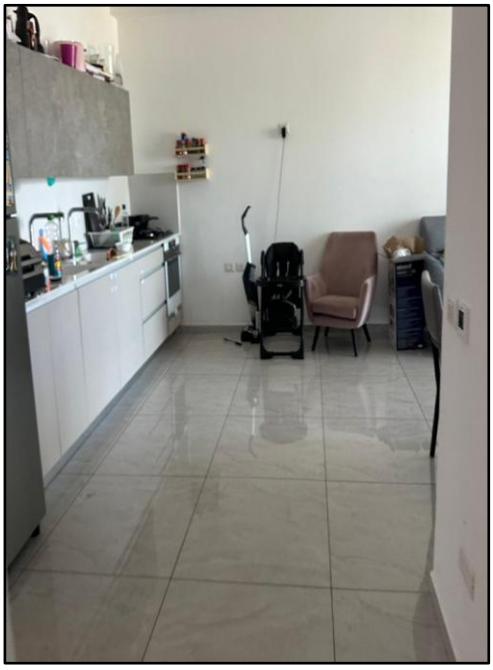


תמונות אופייניות ממועד הביקור:

<u>דירות מגורים</u>









מבואה קומתית



כניסה לחניון מרחוב זילברג



2.5. רישוי

מידע מתוך תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עיריית ירושלים:

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

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

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

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

3. מצב משפטי

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

3.1 רקע

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

3.2 נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס בתים משותפים אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 23.10.2025:

נסח משותף לחלקות 268, 264 ו- 268 בגוש 30192 – בשטח קרקע רשום כולל של 9,489 מ"ר. כולל 157 תתי חלקות, קיים תקנון מוסכם.

<u>תת חלקה 83</u> – בשטח של 133.10 מ"ר במבנה מס' 3 בקומה ראשונה, החלק ברכוש המשותף 44/8351.

שטים נוספים: מחסן שאינו הצמדה בשטח של 6.7 מ"ר.

הצמדות:

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

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

<u>הערות</u>:

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

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

3.3 הסכם מכר

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

המקרקעין:	פרויקט למגורים על גבי חלקות 263, 264 ו -268 בגוש 30192. המוכר השלים את הקמת בניין 263 והם נרשמו כבית משותף.
הפרויקט:	המוכר רשום כבעל הזכויות ביחידת משנה 263/63 בבית המשותף, לה מוצמדים, בין היתר, כל זכויות הבניה ו'קרקע' המסומנת במסמכי הבית המשותף באותיות "רעב", עליה הקים המוכר מגדל מגורים בן כ- 113 יח"ד .
הבניין:	בחלקה 264.
הממכר:	רשימת דירות והצמדותיהן (מחסן וחניה) הכוללת 20 יחידות דיור, כמפורט בסעיף 2.4 לעיל.
רישום הזכויות:	המוכר ירשום את הדירה על צמידותיה על שם הקונה; המוכר מתחייב לתקן את צו רישום הבית המשותף, לרבות התקנון המוסכם שנרשם, באופן שבו יתווספו לבית המשותף כל היחידות שנבנו בבניין וכן לרשום את הדירה כיחידת משנה בבית המשותף תוך 12 חודשים מהיום שנמסרה הדירה לקונה ובכפוף לכל מניעה שאינה בשליטתו של המוכר.
תמורה:	66,759,000 ₪ כולל מע"מ, בתוספת הוצאות משפטיות.
מיסים:	כל צד נושא בתשלומים החלים עליו על פי דין.

3.4. הסכם הקצאת מניות

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

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

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

3.5. הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

- הדירות מושכרות ל – 20 שוכרים שונים (100% תפוסה), לתקופה של כ – 5 שנים; לשוכרים קיימת אופציה לקצר את תקופת השכירות אחרי תקופה מינימלית של 12 חודשים, לא פחות מ – 90 יום מראש בהודעה בכתב למשכיר.
- נבדקו חלק מההסכמים של השוכרים ונמצאו תואמים למידע שהועבר.
- סה"כ ההכנסה השנתית הצפויה מדמי השכירות הינה כ – 2,294,960 ₪. דמי השכירות מוצמדים למדד המחירים לצרכן ומתעדכנים מדי חודש.
- בכל החוזים קיימות הוראות בדבר אי תחולת הגנת הדייר.

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות המאושרות

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

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת –

4.2 תכנית 12087

פורסמה לאישור בי.פ 5950 בתאריך 12.5.2009.

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

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

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

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

בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות משטחים עיליים לתת קרקעיים ולהפך.

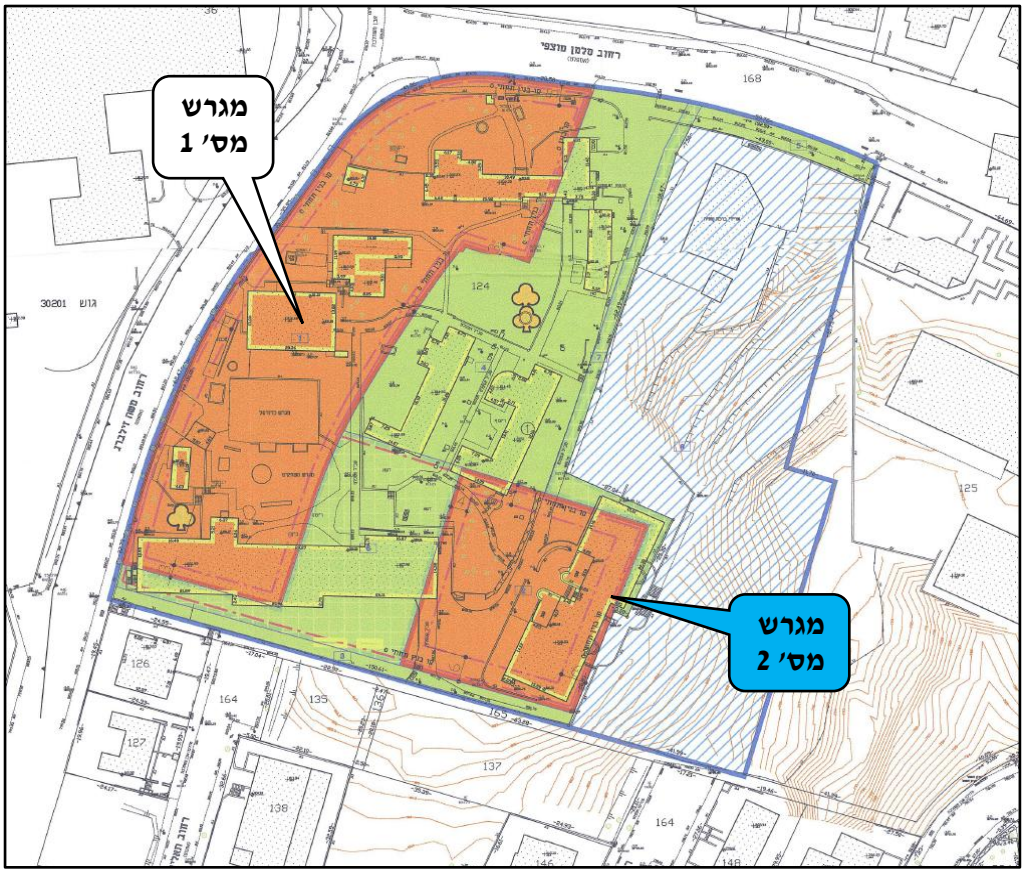
<u>מרתפים</u> – יותרו מרתפים מתחת למפלס 0.00, על חשבון שטחים עיקריים, כניסה מתוך הדירות בלבד.

<u>פרוט הוראות וזכויות בניה</u> –

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

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

קטע רלוונטי מתשריט תכנית 12087:



4.3. תכנית 101-0229500

פורסמה לאישור בי.פ 7543 בתאריך 11.7.2017.

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

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

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

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

<u>טבלת זכויות בניה</u> –

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

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

(2) לא כולל קומה טכנית.

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

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

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

תשריט תכנית 101-0229500:



5. נאותות סביבתית

5.1 איכות סביבה

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

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

5.2 עתיקות

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

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

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

6. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

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

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

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

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

7. גורמים ושיקולים

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה לדירות המגורים כגמורות ומוכנות לאכלוס.

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

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

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

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

הנכס מהווה 20 דירות מגורים להן צמודים מקומות חניה ומחסנים.

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

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

8. נתוני השוואה

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

להלן נתוני השוואה מתוך הפרויקט נשוא חוות הדעת:

גו"ח	תאריך	מס' חדרים	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר בנוי
30192/263 -264	21.1.2025	5	6	126	33	₪ 4,250,000	₪ 33,730
	17.12.2024	6	5	159	29	₪ 5,500,000	₪ 34,591
	11.12.2024	5	1	134	32	₪ 4,350,000	₪ 32,463
	4.6.2024	6	7	176	24	₪ 6,050,000	₪ 34,453
	3.4.2024	3	15	73	11	₪ 3,200,000	₪ 43,836
	7.12.2023	3	1	87	(1)	₪ 2,800,000	₪ 32,184
	9.9.2023	3	5	74	28	₪ 2,530,000	₪ 34,189
	29.6.2023	5	1	155	(1)	₪ 4,537,200	₪ 29,272

(1) לא אותרו שטחי מרפסות.

<u>היצע בפרויקט</u>:

- ברחוב משה זילברג מוצעת למכירה דירת 5 חדרים בשטח של 130 מ"ר בתוספת מרפסת שמש, בקומה 4 מתוך 7, כולל חניה ומחסן, תמורת 5,000,000 ₪.
- ברחוב משה זילברג מוצעת למכירה דירת 5 חדרים בשטח של 140 מ"ר כולל מרפסת שמש עם סוכה, בקומה 1 מתוך 8, תמורת 4,600,000 ₪.
- ברחוב משה זילברג מוצעת למכירה דירת 5 חדרים בשטח של 130 מ"ר כולל מרפסת שמש עם סוכה, בקומה 4 מתוך 8, תמורת 5,200,000 ₪.



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

גו״ח	תאריך	מס׳ חדרים	קומה	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר	מחיר מכירה	מחיר למ״ר בנוי
30194/91	18.8.2025	4	6	111	10	₪ 4,030,000	₪ 36,306
	30.6.2025	6	21	147	13	₪ 5,080,000	₪ 34,558
	24.6.2025	3	8	81	10	₪ 3,221,799	₪ 39,775
	9.6.2025	3	5	81	10	₪ 3,193,620	₪ 39,427
	30.3.2025	5	18	130	13	₪ 4,557,000	₪ 35,054
	23.1.2025	5	19	130	13	₪ 4,700,000	₪ 36,154
	31.12.2024	5	25	130	13	₪ 4,590,000	₪ 35,308
	31.12.2024	5	21	130	13	₪ 4,540,000	₪ 34,923
	31.12.2024	5	12	130	13	₪ 4,450,000	₪ 34,231
	31.12.2024	4	קרקע	108	(1)	₪ 4,140,500	₪ 38,338
	31.12.2024	5	20	130	13	₪ 4,530,000	₪ 34,846
	31.12.2024	5	11	130	13	₪ 4,440,000	₪ 34,154
	30.12.2024	5	23	130	13	₪ 4,560,000	₪ 35,077
	23.12.2024	6	31	186	(1)	₪ 13,500,000	₪ 72,581
	19.12.2024	5	9	130	13	₪ 4,420,000	₪ 34,000
	15.12.2024	4	8	110	10	₪ 3,930,000	₪ 35,727
	5.12.2024	6	20	147	13	₪ 4,982,000	₪ 33,891
	28.11.2024	5	1	123	13	₪ 4,297,000	₪ 34,935
	30.9.2024	4	28	130	13	₪ 4,105,000	₪ 31,577
	29.9.2024	6	17	147	13	₪ 4,954,000	₪ 33,701
	29.9.2024	5	17	130	13	₪ 4,464,000	₪ 34,338
	26.9.2024	6	27	147	13	₪ 5,051,900	₪ 34,367
	26.9.2024	5	4	130	13	₪ 4,314,375	₪ 33,188
	23.9.2024	6	23	147	13	₪ 5,012,700	₪ 34,100
	9.9.2024	5	8	130	13	₪ 4,375,700	₪ 33,659
	8.9.2024	5	29	130	13	₪ 4,581,500	₪ 35,242
	29.8.2024	4	4	108	13	₪ 3,944,500	₪ 36,523
	27.8.2024	6	5	130	13	₪ 4,356,000	₪ 33,508
	27.8.2024	4	7	110	10	₪ 3,953,625	₪ 35,942

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

גו"ח	תאריך	מס' חדרים	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר בנוי
	11.8.2025	3.5	3	86	12	₪ 3,499,999	₪ 40,698
	22.7.2025	4	10	97	13	₪ 4,067,566	₪ 41,934
	30.6.2025	5	1	118	(1)	₪ 5,659,999	₪ 47,966
	8.6.2025	3.5	1	86	(1)	₪ 3,699,999	₪ 43,023
	9.5.2025	3	1	85	(1)	₪ 4,239,998	₪ 49,882
	8.5.2025	4	10	97	13	₪ 4,050,000	₪ 41,753
	23.2.2025	5	6	118	12	₪ 4,731,999	₪ 40,102
	10.2.2025	3	1	79	11	₪ 3,318,000	₪ 42,000
	31.12.2024	3.5	2	86	12	₪ 3,599,000	₪ 41,849
	9.12.2024	5	13	118	12	₪ 4,700,000	₪ 39,831
	3.12.2024	5	2	118	12	₪ 4,389,998	₪ 37,203
	25.11.2024	4	10	97	13	₪ 4,019,999	₪ 41,443
	25.11.2024	5	6	121	12	₪ 4,299,998	₪ 35,537
30193/117	6.10.2024	3.5	7	86	12	₪ 3,960,999	₪ 46,058
	22.9.2024	3	9	85	12	₪ 3,599,998	₪ 42,353
	27.8.2024	4	5	97	13	₪ 4,059,998	₪ 41,856
	21.8.2024	3	9	80	12	₪ 3,550,000	₪ 44,375
	28.7.2024	4	9	97	13	₪ 4,029,999	₪ 41,546
	17.7.2024	5	15	118	12	₪ 4,749,999	₪ 40,254
	9.7.2024	4	4	97	13	₪ 3,710,000	₪ 38,247
	30.6.2024	4	15	97	13	₪ 4,049,999	₪ 41,753
	30.6.2024	4	12	97	13	₪ 4,000,000	₪ 41,237
	30.6.2024	4	11	97	13	₪ 4,000,000	₪ 41,237
	30.6.2024	4	10	97	13	₪ 3,643,199	₪ 37,559
	20.5.2024	4	3	97	13	₪ 3,890,668	₪ 40,110
	12.5.2024	4	9	97	13	₪ 3,816,999	₪ 39,351
	2.5.2024	4	5	97	13	₪ 3,688,901	₪ 38,030

9. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

סוג דירה	שטח במ"ר	שווי למ"ר
דירת 3 חדרים	74	₪ 38,750
דירת 5 חדרים	132	₪ 31,250
דירת 6 חדרים	153	₪ 32,500
דירת 6 חדרים	161	₪ 32,250

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

<u>אומדן שווי הדירות</u>:

מס"ד	מס' דירה (1)	קומה	מס' חדרים	שטח פלדלת במ"ר	מרפסת שמש במ"ר	מרפסת שרות במ"ר	שווי כולל מע"מ
1	65	9	6	161	16	10	₪ 5,530,000
2	70	9	6	161	16	11	₪ 5,550,000
3	71	10	6	161	13	10	₪ 5,470,000
4	76	10	6	161	13	11	₪ 5,490,000
5	77	11	6	153	18	10	₪ 5,360,000
6	82	11	6	153	18	11	₪ 5,370,000
7	83	12	6	153	14	10	₪ 5,300,000
8	88	12	6	153	14	11	₪ 5,310,000
9	89	13	6	153	11	10	₪ 5,240,000
10	91	13	5	132	11	11	₪ 4,400,000
11	92	13	5	132	11	10	₪ 4,390,000
12	94	13	6	153	11	11	₪ 5,250,000
13	95	14	6	153	7	10	₪ 5,170,000
14	96	14	3	74	15		₪ 3,230,000
15	97	14	5	132	8	11	₪ 4,340,000
16	98	14	5	132	8	10	₪ 4,340,000
17	100	14	6	153	7	11	₪ 5,180,000
18	101	15	6	153	7	3	₪ 5,140,000
19	103	15	5	132	8	11	₪ 4,360,000
20	108	15	6	153	7	7	₪ 5,170,000
סה"כ				**2,904**	**235**	**189**	**₪ 99,590,000**

(1) בהתאם להסכם המכר ותשריטי מכר שהועברו לעיוננו.

<u>רגישות</u>

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

-5%	-	5%
₪ **32,578**	₪ **34,293**	₪ **36,008**
₪ 94,610,500	₪ **99,590,000**	₪ 104,569,500

10. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי 20 דירות נשוא השומה כגמורות ומכונות לאיכלוס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **99,590,000** ₪.

הערות:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.9.2025.

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

11. נתונים נוספים

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

ב. הנכס הוערך בשלוש השנים האחרונות, כמפורט להלן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי	מעריך השווי
30.3.2025	דוחות כספיים	100,110,000 ₪	החי"מ
30.6.2024	דוחות כספיים	96,390,000 ₪	
31.12.2023	דוחות כספיים	91,450,000 ₪	ברק פרידמן ושות'

ג. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2025 בשווי של 100,110,000 ₪.

12. הצהרות

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

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

בכבוד רב,

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

דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רשיון מס' 1746

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

5.11.2025

מספרנו: 3449

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

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

חלקה 507 בגוש שומה 30074

דרך יפו פינת רח' מעץ החיים, ירושלים

מטרת חוות הדעת

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

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

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

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

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 18.9.2025.

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

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

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

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 30.9.2025.

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

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

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

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

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

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1746.

<u>השכלה:</u>

-2009 שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

<u>ניסיון:</u>

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

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

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

שם המומחה: דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1929.

השכלה:

-2013 שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

ניסיון:

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

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

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

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

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

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

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

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

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 29.9.2025 על ידי פרי יצחק, שמאית מקרקעין; ביקורים במועדים קודמים נערכו בידי החת"מ.

2.1 תיאור הסביבה

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

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

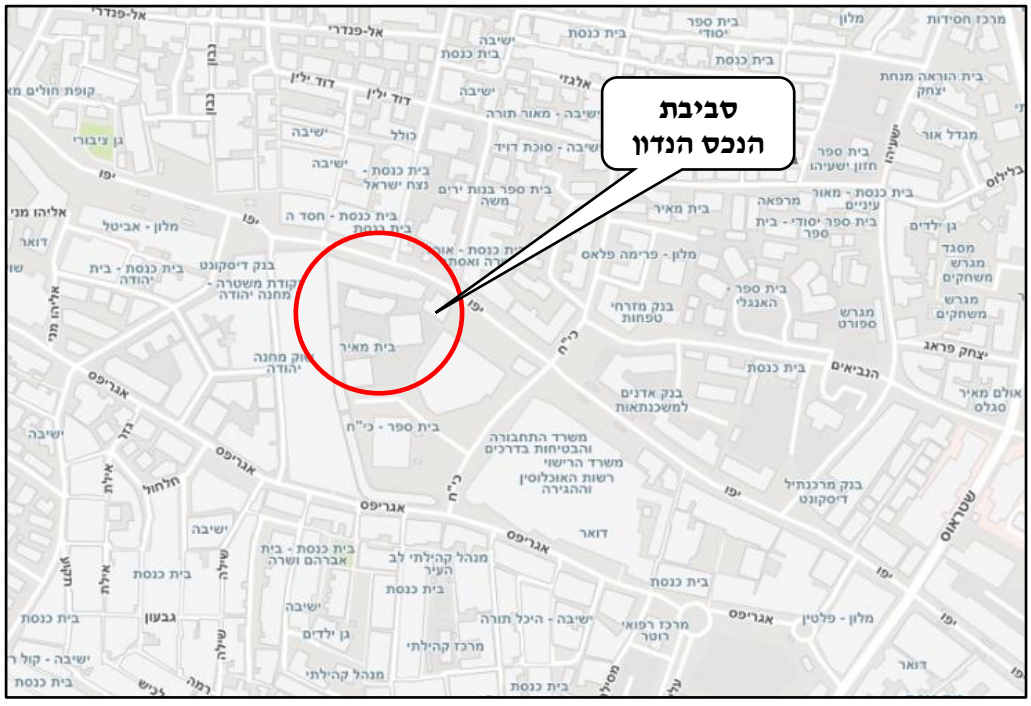
בצמוד ממערב ממוקמים שוק "מחנה יהודה" המהווה מוקד תיירות ובילוי וכן משרדי ממשלה, בית חולים, בתי מלון, בתי כנסת, ועוד.

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

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

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

מפת איתור סביבה (הסימון להמחשה בלבד):

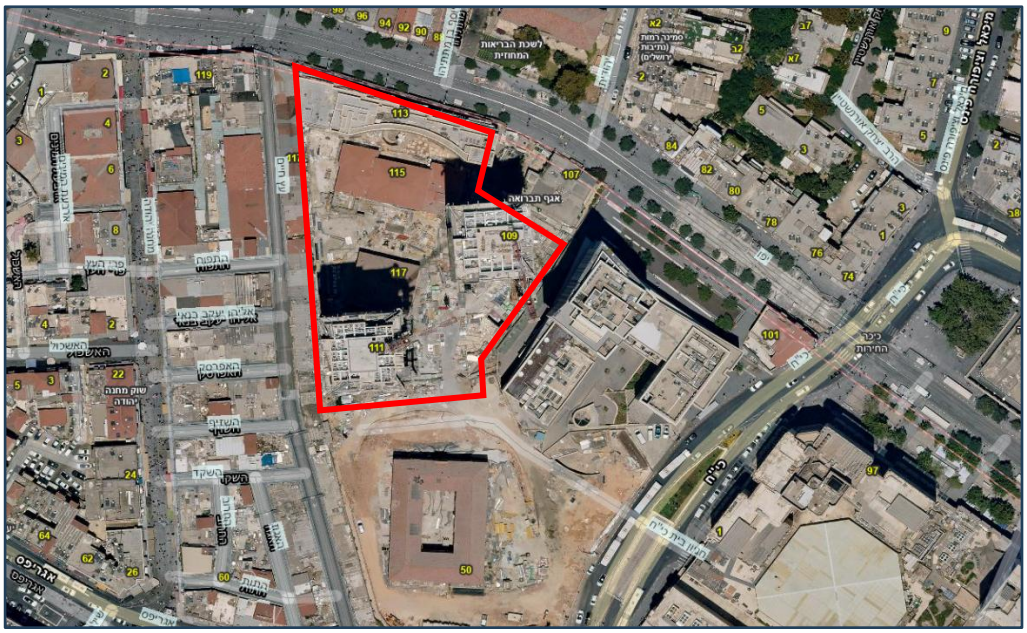


2.2. תיאור החלקה

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

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

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



<u>גבולות</u>:

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

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

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

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

2.3. תיאור הפרויקט

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

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

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

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

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

הדמיית הפרויקט:



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

תמונה אופיינית

<u>מבט מכיוון צפון – רחוב יפו</u>



2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

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

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

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

31 דירות בבניין 6 – המגדל הדרומי, כמפורט להלן:

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

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

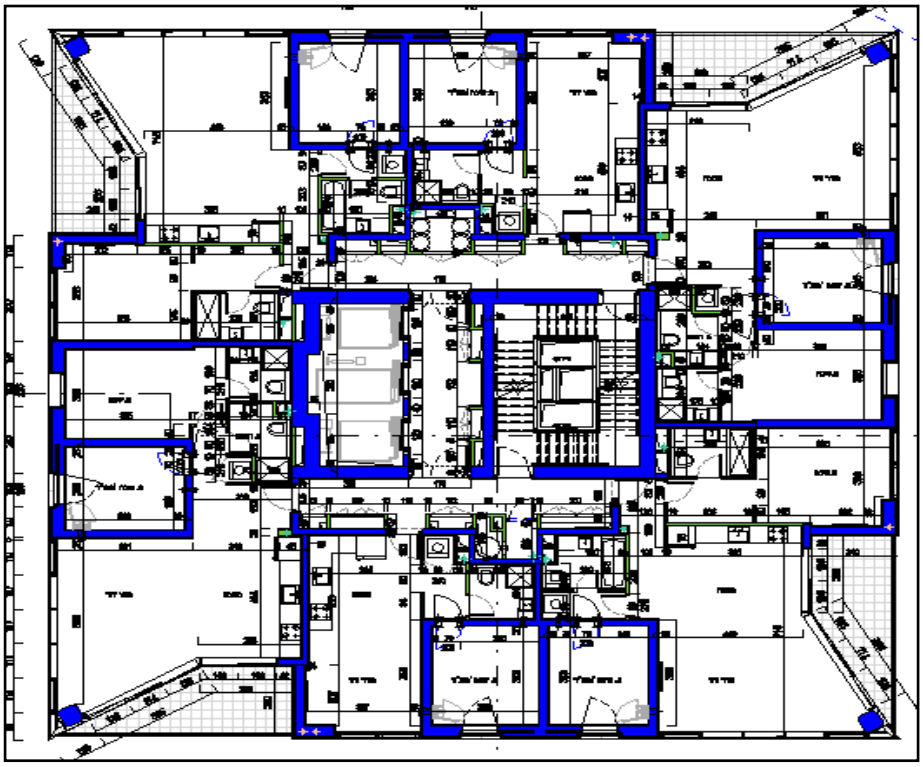
<u>תיאור כללי של הדירות המתוכננות בבניין</u>

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

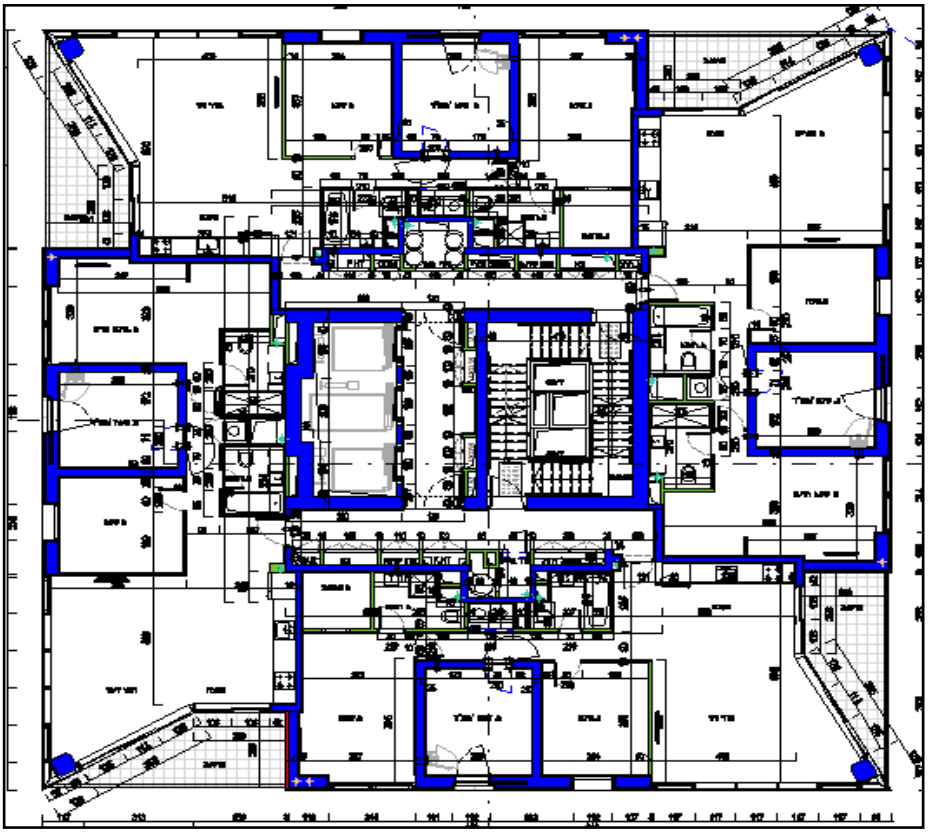
<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>

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

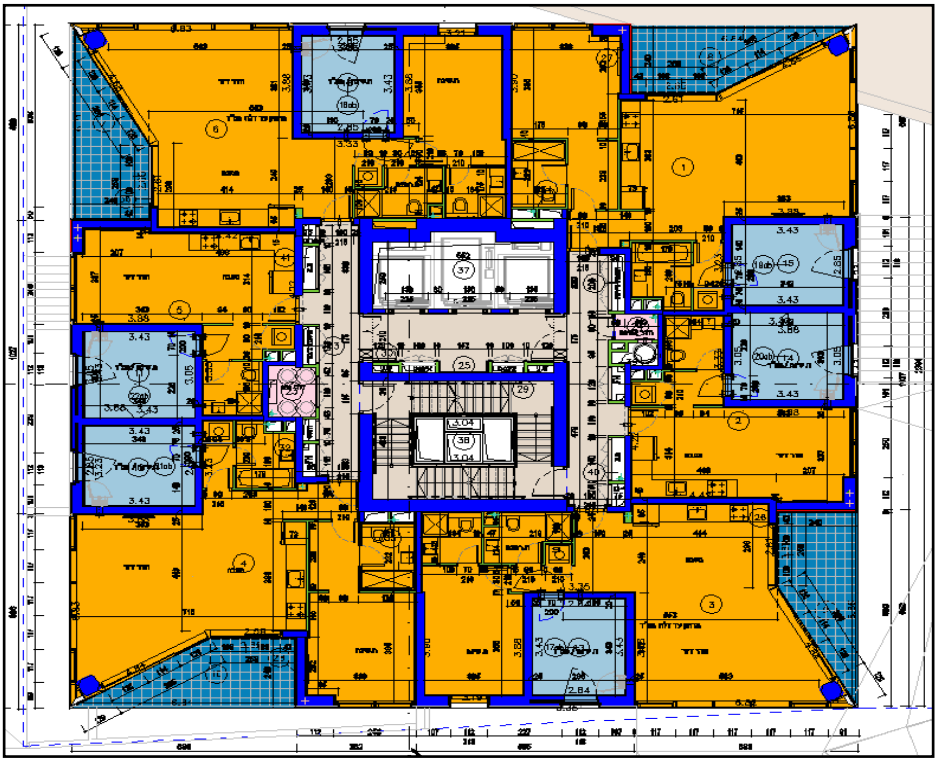
תשריט מתוך תיק מס' 1963/0132.13, קומה טיפוסית קומות 6-20, מגדל צפוני



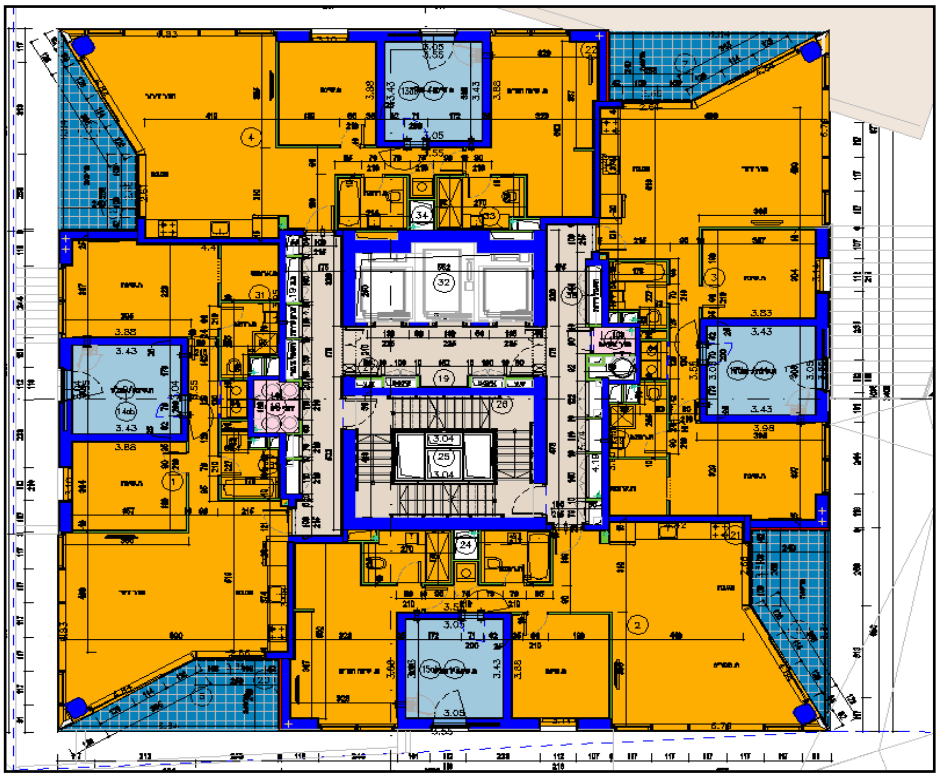
תשריט מתוך תיק מס' 1963/0132.13, קומה טיפוסית קומות 21-27, מגדל צפוני



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



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



2.5. רישוי

מידע מתוך תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עיריית ירושלים:

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

<u>טבלת שטחים</u>

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

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

<u>טבלת שטחים</u>

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

- היתר בניה מס' **120526** מתאריך 9.10.2024, חידוש היתר מס' 116675, היתר זה כפוף לכל תנאי ההיתר המקורי; תוקפו של ההיתר עד לתאריך 31.1.2028.
- היתר בניה מס' **120527** מתאריך 9.10.2024, חידוש היתר מס' 116673, היתר זה כפוף

לכל תנאי ההיתר המקורי ; תוקפו של ההיתר עד לתאריך 31.1.2028.

- היתר בניה מס׳ **120528** מתאריך 9.10.2024, חידוש היתר מס׳ 116674, היתר זה כפוף לכל תנאי ההיתר המקורי ; תוקפו של ההיתר עד לתאריך 31.1.2028.

3. מצב משפטי

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

<u>רקע</u>

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

3.1 נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס השטרות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 3.11.2025:

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

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

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



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

- רשומה משכנתא מתאריך 9.1.2020, לטובת בנק הפועלים בע"מ, דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, החלק בנכס: 50800/613900, על הבעלות של אימא חי מקרקעין בע"מ.
- רשומה משכנתא מתאריך 9.1.2020, לטובת בנק הפועלים בע"מ, דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, החלק בנכס: 5954179/1713602, על הבעלות של סיטי מרקט רזידנט בע"מ.
- רשומה משכנתא מתאריך 9.1.2020, לטובת בנק הפועלים בע"מ, דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, החלק בנכס: 1885/6139, על הבעלות של מגדלי השוק בניה בע"מ.
- רשומה משכנתא מתאריך 14.3.2021, לטובת בנק הפועלים בע"מ, דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, החלק בנכס 12936953/17913602, על הבעלות של אימא חי מקרקעין בע"מ מגדלי השוק בניה בע"מ וסיטי רזידנט בע"מ.
- רשומה משכנתא מתאריך 23.2.2025, לטובת בנק הפועלים בע"מ, דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, החלק בנכס 537750/613900 על הבעלות של אימא חי מקרקעין בע"מ מגדלי השוק בניה בע"מ ואיטלום טכנולויות בע"מ.
- רשומה משכנתא מתאריך 30.6.2022, לטובת בנק הפועלים בע"מ, דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, החלק בנכס 537750/613900, על הבעלות של אימא חי מקרקעין בע"מ מגדלי השוק בניה בע"מ איטלום טכנולוגיות בע"מ וסיטי מרקט רזידנט בע"מ.

<u>הערות</u>

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

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

<u>זיקות הנאה</u>

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

3.2. הסכם מכר

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



<u>תנאי התשלום</u>:

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

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

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

3.3 אישור זכויות

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

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

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

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

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות המאושרות

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

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת –

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

פורסמה לאישור בי.פ. 8843 בתאריך 6.5.2020.

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

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

<u>שימושים</u>:

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

זכויות בנייה למגרש 3 :

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

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

הערות :

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

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

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

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

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

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

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

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

הוראות נוספות :

- בקומות מרתפי החניה תותר בניית מחסנים עבור דירות המגורים. גודל מחסן ממוצע לכל יח"ד לא יעלה על 12 מ"ר.

- בקומות שגובהן עולה על 5 מ' תותר בניית קומות ביניים עבור מתקנים טכניים, מרחבים מוגנים וחדרי שירותים, ובלבד ששטח קומת הביניים לא יעלה על 20% משטח הקומה שתחתיה. קומות אלה לא ייספרו במנין הקומות המותר לבניה.
- בבניין 6 במגרש 3 יוקצה שטח של 135 מ"ר (שטח כולל) לצרכי ציבור עבור כיתת גן ילדים וחצר בשטח של כ – 170 מ"ר. מבקש ההיתר יקים על חשבונו את השטחים הציבוריים המבונים ודרכי הגישה אליהם בתא שטח 3 בהתאם להסכם פיתוח שייחתם בין הרשות המקומית לבין מבקש ההיתר, ולאחר הקמתם ימסור אותם ללא תמורה לרשות המקומית.

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

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

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

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

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

<u>זיקות הנאה למעבר רגלי</u> –

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

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

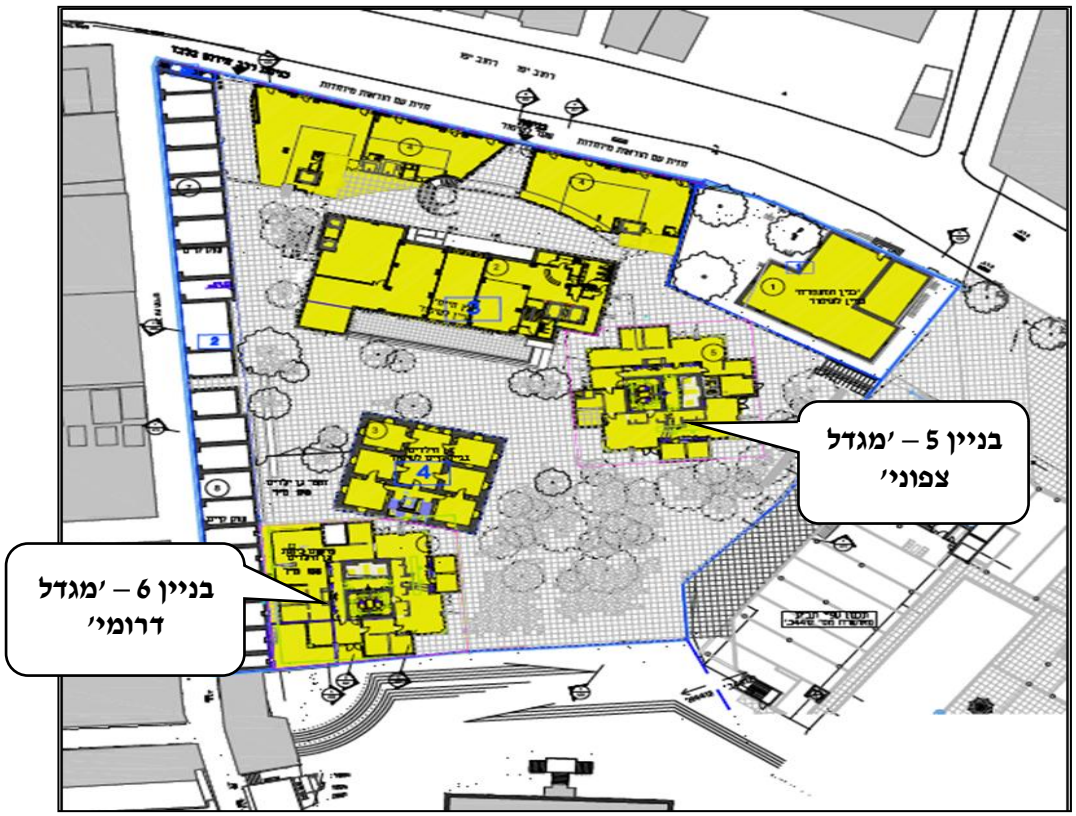
אחזקת שטחים אלה תהיה באחריות בעלי הזכויות במגרש מספר 3 ועל חשבונם בלבד.

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

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

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

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



5. נאותות סביבתית

5.1 איכות סביבה

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

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

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

5.2 עתיקות

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

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

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

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

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

6. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

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

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

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

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

7. גורמים ושיקולים

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה לדירות המגורים כגמורות ומוכנות לאכלוס.

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

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

סטנדרט הבניה והגמר המתוכנן של הדירות. הפרויקט בשלבי הקמה מתקדמים, מועד המסירה צפוי (בהתאם להתחייבות בהסכם המכר) ברבעון 1 של שנת 2026 – <u>אומדן השווי נערך לדירות כגמורות ומוכנות לאכלוס, לאחר קבלת טופס 4.</u>

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

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

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

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

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

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

8. נתוני השוואה

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

<u>פרויקט נשוא חוות הדעת</u>

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (במ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
28.10.2024	3	22	84	12	₪ 5,004,723	₪ 59,580
28.12.2023	5	25	104	12	₪ 4,282,227	₪ 41,175
22.11.2023	3	8	84	12	₪ 4,050,000	₪ 48,214
17.10.2023	2	8	45		₪ 2,500,000	₪ 55,556

<u>הערה</u>: נציין כי פרויקט זה נבנה ברובו על ידי קבוצת רכישה.

<u>אגריפס 1 (גו"ח 30074/441) – מתחם כי"ח הצמוד לפרויקט נשוא חוות הדעת</u>

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (במ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
14.8.2025	4	21	115	23	₪ 8,310,000	₪ 72,261
10.7.2025	4	22	115	23	₪ 8,278,000	₪ 71,983
1.7.2025	4	14	102	14	₪ 7,293,000	₪ 71,500
12.6.2025	4	21	115	23	₪ 8,065,350	₪ 70,133
22.5.2025	4	13	102	14	₪ 6,987,000	₪ 68,500
13.5.2025	3	14	71	8	₪ 5,190,000	₪ 73,099
9.4.2025	4	14	102	14	₪ 6,850,000	₪ 67,157
20.2.2025	4	17	115	23	₪ 8,040,000	₪ 69,913
17.2.2025	3	15	71	8	₪ 5,000,400	₪ 70,428
9.2.2025	2	13	50	6	₪ 3,519,000	₪ 70,380
9.2.2025	3	13	71	8	₪ 5,150,000	₪ 72,535
2.2.2025	4	1	115	23	₪ 7,863,642	₪ 68,379
16.12.2024	3	23	75	11.5	₪ 5,392,000	₪ 71,893
8.12.2024	2	6	50	6	₪ 3,234,200	₪ 64,684
8.12.2024	2.5	6	71	8	₪ 4,735,940	₪ 66,703
27.11.2024	4	12	102	14	₪ 6,604,000	₪ 64,745
20.11.2024	4	7	102	14	₪ 6,404,000	₪ 62,784

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ״ר)	מרפסות (במ״ר)	מחיר העסקה	מחיר למ״ר
19.11.2024	2.5	14	71	8	₪ 4,918,000	₪ 69,268
19.11.2024	2.5	15	71	8	₪ 4,958,000	₪ 69,831
14.11.2024	2.5	10	71	8	₪ 4,727,000	₪ 66,577
14.11.2024	4	15	102	14	₪ 6,724,000	₪ 65,922
14.11.2024	2.5	11	71	8	₪ 4,687,000	₪ 66,014
31.10.2024	4	6	102	14	₪ 6,364,000	₪ 62,392
30.10.2024	4	10	102	14	₪ 6,524,000	₪ 63,961

9. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

סוג דירה	שטח במ״ר	שווי למ״ר
דירת 2 חד׳	45	₪ 60,500
דירת 3 חד׳	84	₪ 62,750
דירת 4 חד׳	103	₪ 61,250

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

בוצעו התאמות לקומה, ולמקום חניה ככל שלא הוצמד.

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

49 דירות מגורים בבניין 5 – מגדל צפוני

מס׳ דירה	קומה	טיפוס	כיווני אוויר	מס׳ חדרים	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר	מס׳ חניות	מחסן	שווי כולל מע״מ
2	3	B	צפון	2	45	0	0	0	₪ 2,720,000
3	3	C	צפון - מזרח	3	82	12	0	1	₪ 4,950,000
4	3	A1	דרום - מזרח	3	84	12	0	1	₪ 5,070,000
9	4	C	צפון - מזרח	3	82	12	0	1	₪ 4,960,000
12	4	C1	דרום - מערב	3	82	12	0	1	₪ 4,960,000
18	5	C1	דרום - מערב	3	82	12	0	1	₪ 4,980,000
24	6	C1	דרום - מערב	3	82	12	0	1	₪ 4,990,000
30	7	C1	דרום - מערב	3	82	12	1	1	₪ 5,210,000
28	7	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 5,330,000
36	8	C1	דרום - מערב	3	82	12	1	1	₪ 5,220,000
34	8	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 5,350,000
40	9	C1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 5,360,000
48	10	C1	דרום - מערב	3	82	12	1	1	₪ 5,300,000
46	10	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 5,430,000
53	11	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 2,900,000
52	11	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 5,450,000
58	12	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 5,480,000
64	13	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 5,500,000

מס' דירה	קומה	טיפוס	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	מחסן	שווי כולל מע"מ
71	14	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 2,980,000
70	14	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 5,530,000
77	15	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 3,000,000
76	15	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 5,550,000
80	16	B	צפון	2	45	0	0	0	₪ 3,030,000
83	16	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 3,030,000
82	16	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 5,580,000
86	17	B	צפון	2	45	0	0	0	₪ 3,050,000
89	17	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 3,050,000
88	17	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 5,600,000
94	18	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 5,630,000
101	19	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 3,100,000
100	19	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 5,650,000
107	20	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 3,140,000
106	20	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 5,690,000
110	21	B	צפון	2	45	0	0	0	₪ 3,170,000
113	21	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 3,170,000
112	21	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 5,720,000
116	22	B	צפון	2	45	0	0	0	₪ 3,200,000
119	22	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 3,200,000
116	22	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 5,750,000
122	23	E	צפון - מזרח	4	103	12	1	1	₪ 7,110,000
123	23	D1	דרום - מזרח	4	103	12	1	1	₪ 7,110,000
124	23	E1	דרום - מערב	4	103	12	1	1	₪ 7,110,000
127	24	D1	דרום - מזרח	4	103	12	1	1	₪ 7,160,000
128	24	E1	דרום - מערב	4	103	12	1	1	₪ 7,160,000
130	25	E	צפון - מזרח	4	103	12	1	1	₪ 7,200,000
131	25	D1	דרום - מזרח	4	103	12	1	1	₪ 7,200,000
132	25	E1	דרום - מערב	4	103	12	1	1	₪ 7,200,000
135	26	D1	דרום - מזרח	4	103	12	1	1	₪ 7,250,000
136	26	E1	דרום - מערב	4	103	12	1	1	₪ 7,250,000

31 דירות מגורים בבניין 6 – מגדל דרומי

מס' דירה	קומה	טיפוס	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	מחסן	שווי כולל מע"מ
161	4	A	צפון - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 5,290,000
178	6	C1	צפון - מערב	3	82	12	1	1	₪ 5,190,000
183	7	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 2,780,000
179	7	A	צפון - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 5,330,000
189	8	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 2,800,000
185	8	A	צפון - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 5,350,000
191	9	A	צפון - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 5,360,000
198	10	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,880,000
204	11	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,900,000
207	11	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 2,900,000
210	12	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,930,000
216	13	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,950,000
219	13	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 2,950,000
222	14	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 2,980,000
225	14	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 2,980,000
228	15	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 3,000,000
231	15	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 3,000,000
234	16	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 3,030,000
237	16	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 3,030,000
240	17	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 3,050,000
243	17	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 3,050,000
246	18	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 3,080,000
249	18	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 3,080,000
252	19	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 3,100,000
258	20	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 3,140,000
259	20	C	דרום - מזרח	3	82	12	1	1	₪ 5,560,000
264	21	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 3,170,000
267	21	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 3,170,000
280	24	D	צפון - מזרח	4	103	12	1	1	₪ 7,160,000
290	26	D1	דרום - מערב	4	103	12	1	1	₪ 7,250,000
291	27	E1	צפון - מערב	4	103	12	1	1	₪ 7,290,000
סה"כ					**5,543**	**528**	**38**	**44**	**₪ 368,460,000**

<u>רגישות</u>

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

-5%	-	5%
₪ **63,149**	₪ **66,473**	₪ **69,797**
₪ 350,037,000	₪ **368,460,000**	₪ 386,883,000

10. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן נשוא חוות הדעת, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **368,460,000** ₪.

הערות:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.9.2025.

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

11. נתונים נוספים

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

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי כולל מע"מ
30.9.2024	דוחות כספיים	307,360,000 ₪
31.12.2023	דוחות כספיים	290,830,000 ₪
31.12.2022	דוחות כספיים	276,900,000 ₪

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

ג. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2025 בעלות של 226,902,000 ₪ (מוצג כמקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה).

ד. שינויים ביחס לחוות הדעת הקודמת – עדכון ערכי השווי בהתאם לסקר שוק עדכני ומכירות מתוך מתחם כי"ח הצמוד לפרויקט נשוא חוות הדעת.

12. הצהרות

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

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

בכבוד רב,

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

דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רישיון מס' 1746

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

6.11.2025

מספרנו: 3450

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

117 דירות מגורים ושטחי מסחר

חלקה 71 בגוש 7073

שדרות ירושלים 131-129, תל אביב – יפו

מטרת חוות הדעת

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

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

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

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

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 18.9.2025.

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

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

ד. התקבל מכתב שיפוי ממזמין חוות הדעת.

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 30.9.2025.

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

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

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

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

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

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1746.

<u>השכלה:</u>

2009- שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

<u>ניסיון:</u>

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

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

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

שם המומחה: דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1929.

השכלה:

-2013 שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

ניסיון:

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

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

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

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

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

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

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

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 31.8.2025 ע"י ספיר בן עבו, שמאית מקרקעין.

2.1 תיאור הסביבה

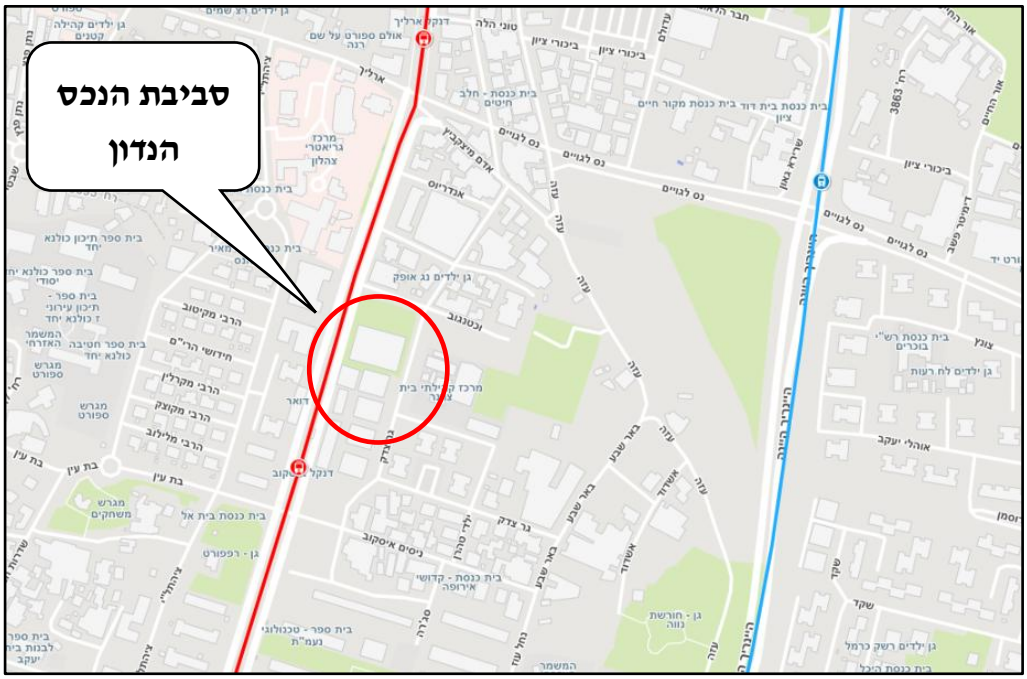
מזרח העיר יפו, שכונת מכללת יפו תל אביב ודקר, בחלק הממוקם על שדרות ירושלים ממזרח, מצפון לרחוב ניסים איסקוב, ממערב לרחוב חסידי אומות העולם ומדרום לרחוב וכטנגוב.

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

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

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

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



2.2. תיאור החלקה

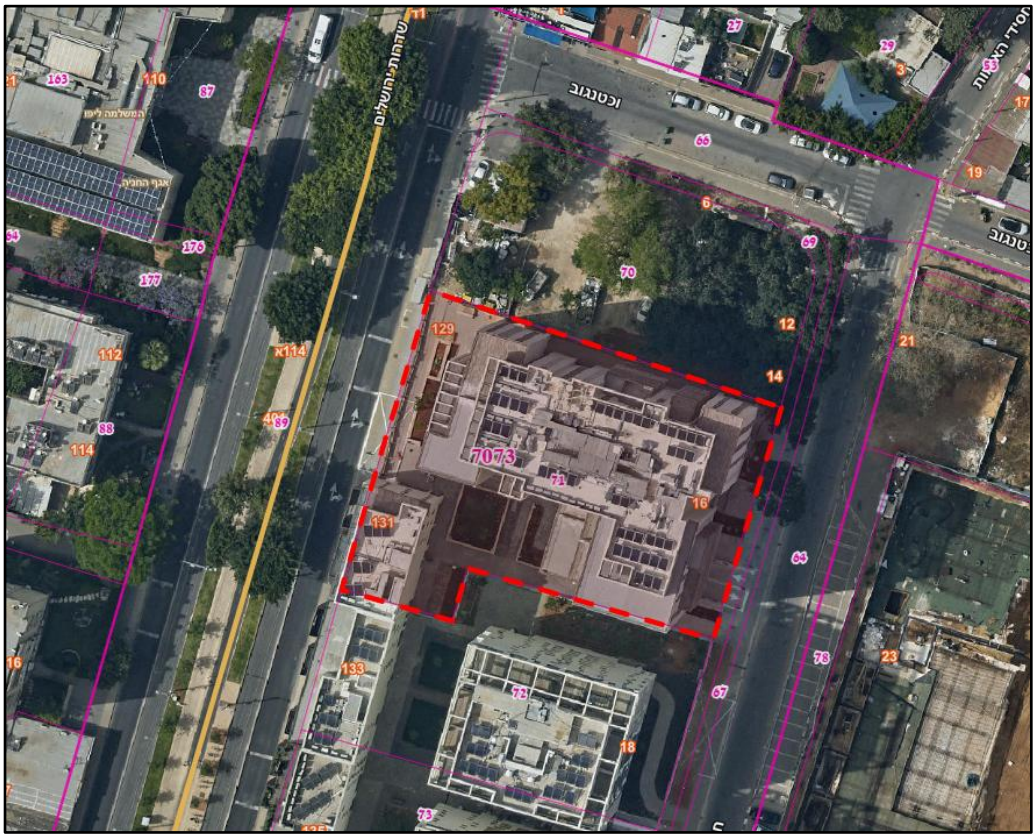
חלקה 71 בגוש 7073, בשטח קרקע רשום של 2,220 מ״ר, צורתה אי רגולרית, פני הקרקע מישוריים.

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

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

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

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



<u>גבולות</u>:

מערב - חזית לשדרות ירושלים.

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

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

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

2.3. תיאור הפרויקט והבניינים

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

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

<u>בניין א' (נמוך)</u> -

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

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

<u>בניין ב' (גבוה)</u> -

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

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

<u>חזית הבניינים - שדרות ירושלים</u>



2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

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

הערות לנתוני הטבלה:

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

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

בניין א'; 9 דירות –

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

בניין ב'; 108 דירות –

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

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

<u>תיאור קומות המרתף המשותפות</u>

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

<u>תיאור כללי של הדירות בבניין</u>

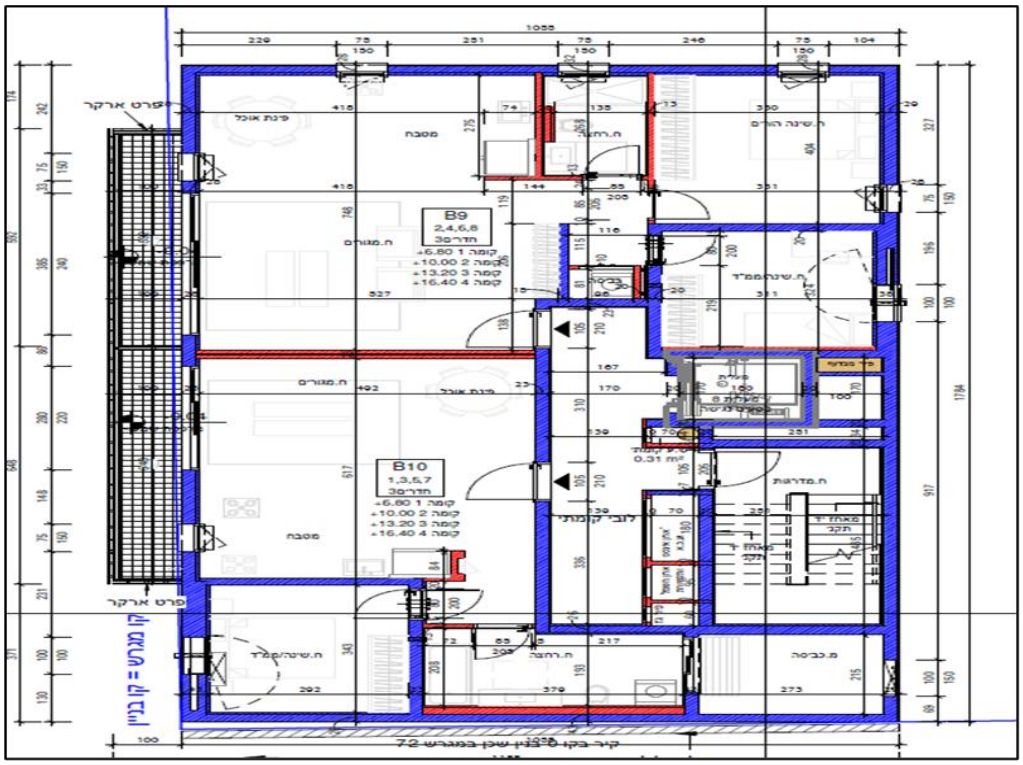
בחלוקה כללית לסלון ממנו יציאה למרפסת שמש, מטבח, חדרי רחצה הכוללים שירותים ואמבטיה, חדר שירותי אורחים, חדרי שינה בהתאם לתמהיל הדירות לרבות חדר מאסטר הכולל חדר שירותים ומקלחת צמודים וכן ממ"ד.

<u>סטנדרט הבנייה והגמר לדירות</u>

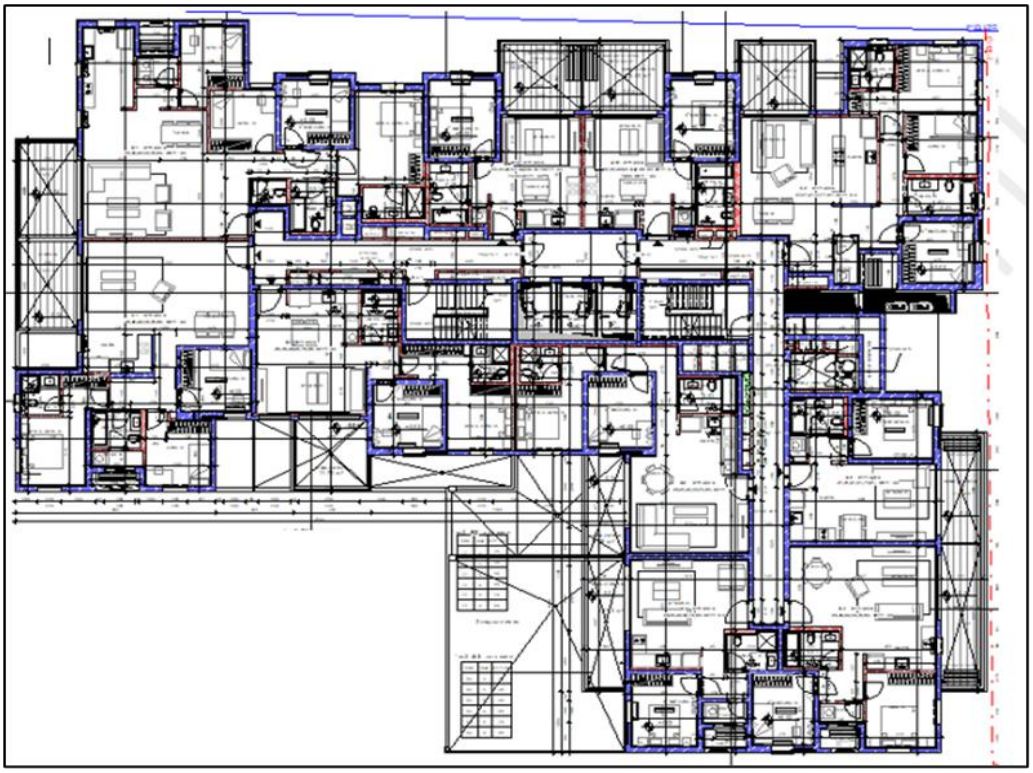
סטנדרט הבניה כולל, בין היתר, ריצוף גרניט פורצלן 60X60, חלונות במסגור אלומיניום, דלת כניסה מתכת בטחון, דלתות עץ בחדרים, בחדרים תריס גלילה חשמלי + ידני, במטבח - ארונות מטבח, משטח עבודה מאבן קיסר (מלאכותית) או אבן טבעית, בחדרי רחצה – ריצוף וחיפוי קרמיקה סוג א'; מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי ועוד.

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

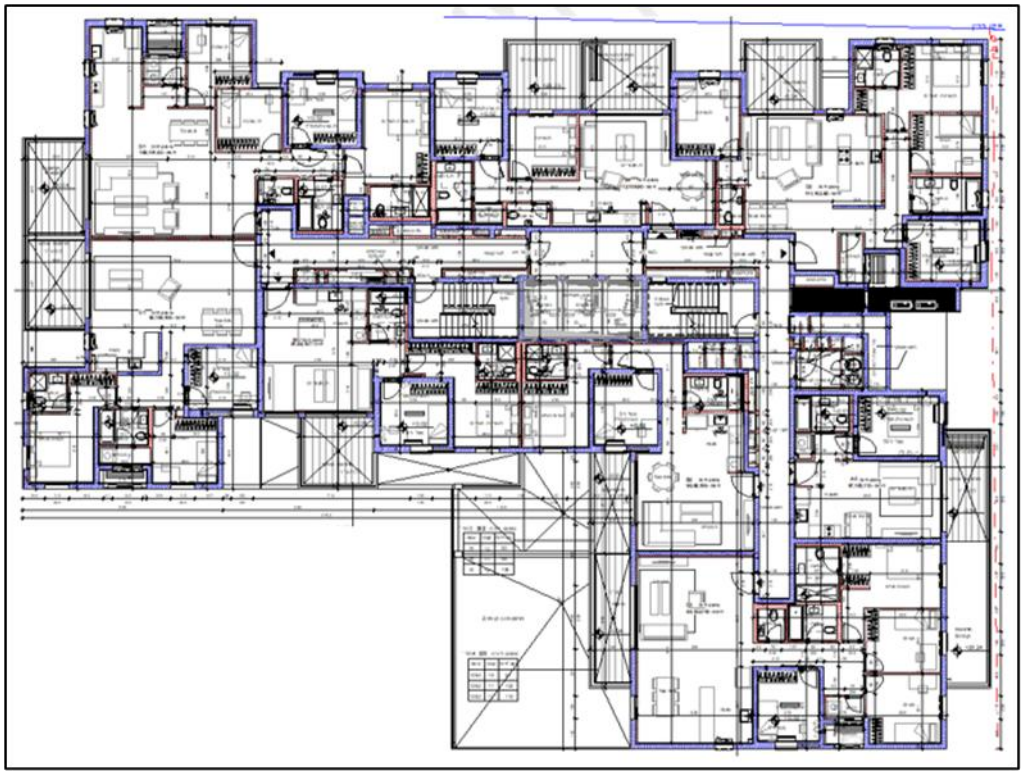
<u>בניין א' – תשריט קומה טיפוסית קומות 1-4 (2 דירות בקומה)</u>



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



<u>בניין ב' - תשריט קומה טיפוסית 12-10 (8 דירות בקומה)</u>



תמונות אופייניות:

<u>דירות המגורים</u>





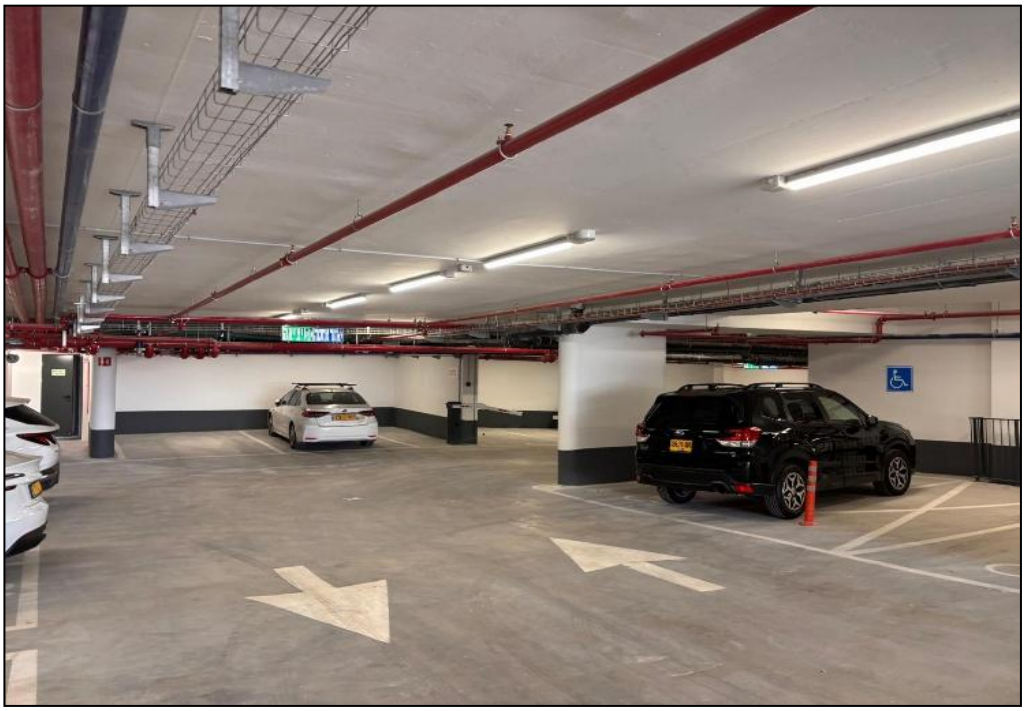





<u>לובי</u>



<u>חניון</u>



2.5 שטחי מסחר

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

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

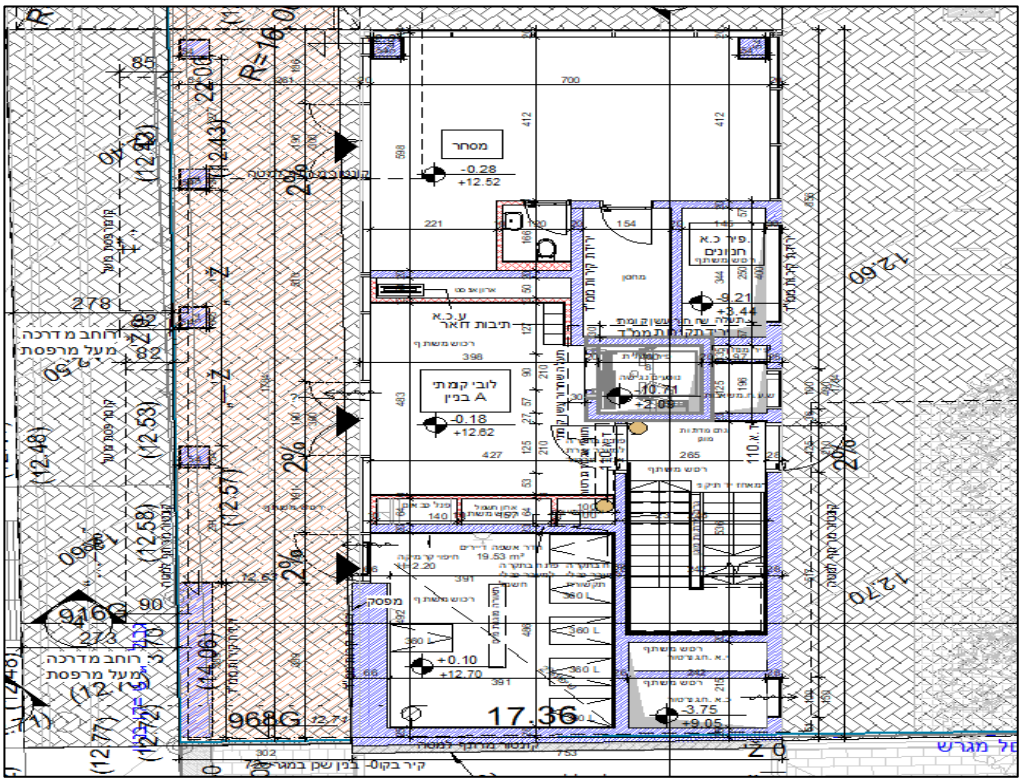
<u>מפרט</u> – בהתאם להסכם המכר, מפרט השטחים המסחריים ברמת מעטפת (מספקת לקבלת טופס 4) ובמינימום גובה של 5 מטר.

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

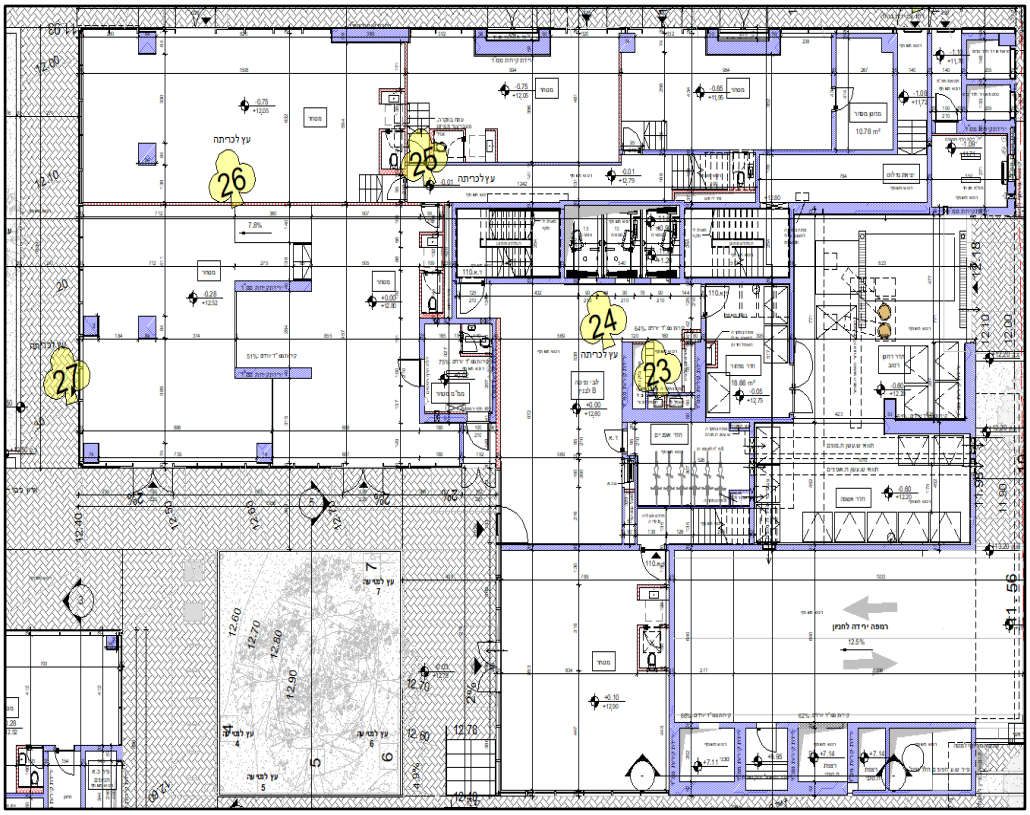
קומה	מס׳ יחידה	שטח מכר במ״ר
קרקע	1	40
	2	79
	3	168
	4	101
	5	50
	6	34
	7	43
סה״כ		**516**

תשריט שטחי המסחר מתוך היתר הבניה לפרויקט:

<u>בניין א׳</u>

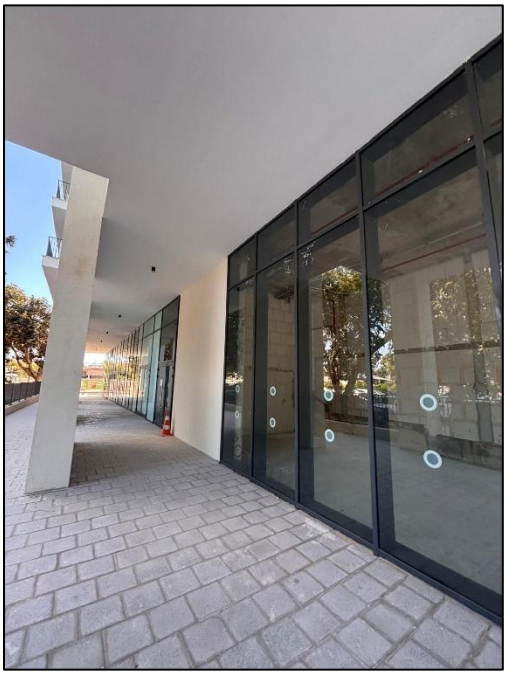


בניין ב'



תמונות אופייניות





2.6. רישוי

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

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

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

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

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

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

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

ריכוז שטחי הבניה ל – 2 הבניינים:

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

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

היתר הבניה כולל הקלות בניה כדלקמן –

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

היתר מס' **25-1074** מתאריך 21.1.2025 עבור היתר שינויים כלפי היתר מס' 22-0263 (בתוקף עד 30.5.2028), השינויים ללא תוספת שטח וכוללים:

- בקומת המרתף – שינויים קונסטרוקטיביים ושינויים בחלוקה פנימית עבור שטחים טכניים וחדר טראפו במפלס מינוס אחד;

- בקומת קרקע וקומת יציע – שינויים קונסטרוקטיביים ושינויים פנימיים ;
- בכל הקומות – שינויים קונסטרוקטיביים ושינויים פנימיים, שינוי בחזיתות, הוספת מחיצות הפרדה במרפסות ;
- על הגג – הוספת פירי איוורור, שינוי במיקום מאגר מים ושינויים פנימיים בחדר מדרגות כללי.

היתר מס' **24-2810** מתאריך 15.7.2025 עבור חידוש היתר מס' 22-0263 לתקופה של 3 שנים מתאריך 30.5.2025 עד לתאריך 30.5.2028, בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

תעודת גמר **מס' 2025-0211** עבור היתרי בניה מס' 2019-0966, 2022-0263, 2024-2810 ו 2025-1074.תנאי הטעון השלמה – השלמת דרישות יועץ אקוסטיקה ע"פ חוות דעת, מועד השלמה עד לתאריך 29.7.2026.

3. מצב משפטי

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

3.1. נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 2.11.2025:

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

בעלות – מנרב פרויקטים בע"מ, בשלמות.

<u>הערות</u> –

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

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

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

- הערות אזהרה לטובת מגוריט ישראל בע"מ, על כל הבעלים.
- <u>זיקת הנאה</u> – חלקה כפופה, זכות מעבר להולכי רגל בשטח של 140.3 מ"ר מסומן באות א' וצבוע בצבע כתום בקומת הקרקע, לטובת הציבור.

3.2. הסכמי מכר

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

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

	לפי נספח 3.2 לחוזה, קרי 117 יח״ד (תוספת של עד 18 יח״ד נוספות), מוסכם בין הצדדים כי הדירות הנוספות יחשבו כחלק בלתי נפרד מהממכר וכי הרוכש ירכוש את כל הדירות הנוספות, ללא יוצא מן הכלל. ב – 30.5.2022 התקבל היתר בנייה מלא לבניית הדירות בפרויקט. ב – 30.8.2022 נחתמה תוספת להסכם לרכישת הדירות הנוספות האמורות.
ערבויות:	לפי חוק הבטחת השקעות וכמקובל אצל הבנק.
מועד מסירה צפוי:	עד 36 חודשים לאחר קבלת היתר הבניה לבניית הפרויקט, לא יאוחר מ- 48 חודשים מיום חתימת הסכם זה.
התמורה:	218,803,419 ₪ בתוספת מע״מ והפרשי הצמדה למדד. בנוסף, עבור כל יח״ד ישולם 5,019 ₪ בתוספת מע״מ, בגין הוצאות משפטיות של החברה (כולל הדירות הנוספות).
התמורה הנוספת:	בתמורה לדירות הנוספות, ישלם הרוכש סה״כ 43,809,00 ₪ כולל מע״מ עבור כל מ״ר במסגרת הדירות הנוספות, לרבות הצמדותיהן (לפי 1,460.30 מ״ר שהתווספו לפרויקט עקב תוספת הדירות הנוספות).
מיסים:	כל צד יישא במיסים החלים עליו על פי דין.

3.3. הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

- נכון למועד עריכת חוות הדעת הנכס עדיין בשלבי איכלוס, למועד זה 25 דירות מושכרות לשוכרים שונים (21% תפוסה), לתקופה של כ – 5 שנים ; לשוכרים קיימת אופציה לקצר את תקופת השכירות אחרי תקופה מינימלית של 12 חודשים.

  בנוסף, בוצעו התקשרויות ביחס ל – 26 שוכרים שונים (22% תפוסה).
- לשוכרים קיימת זכות ראשונים להארכת ההסכם ב – 5 שנים נוספות, בדמ״ש שייקבעו בהתאם לתנאי השוק על פי החלטת המשכיר.
- נבדקו ההסכמים של השוכרים ונמצאו תואמים למידע שהועבר.
- בכל החוזים קיימות הוראות בדבר אי תחולת חוק הגנת הדייר.

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות המאושרות

תכנית	תאריך	י.פ.	מהות התכנית
432	4.8.1960	782	תכנית מתאר יפו
882	13.5.1965	1180	חניה בקומת עמודים
720	25.4.1969	1205	תיקון לתכנית מתאר 432
1123	13.3.1975	2097	תכנית מפורטת - חלק משכונה א', דרום יפו
1768	19.3.1976	2206	תכנית מפורטת
ע1	18.3.2003	5264	מרתפים
2727	25.1.2007	5620	מתחם "חסידי אומות העולם"
ג1	20.8.2007	5705	בניה על גגות
תעא/2727(1)	24.10.2012		חסידי האומות - תכנית בינוי ותיקונים לתכנית ראשית
תא/5000	22.12.2016	7407	תכנית מתאר תל אביב-יפו
תמא/70	21.5.2025	13469	תכנית מתאר ארצית למרחב המטרו במטרופולין ת"א
מסמכי מדיניות			
9146	31.8.2022		מדיניות דיור
9072	12.2.2020		תקנון חניה בתחום העיר
9065	23.5.2016		מדיניות לקביעת תמהיל גודל יח"ד ברחבי העיר

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

פורסמה לאישור בי.פ. 5620 בתאריך 25.1.2007.

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

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

<u>הוראות וזכויות בניה</u>:

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

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

זכויות בניה - גובה הבניינים לאורך שד' ירושלים לא יעלה על 20 מ' – עד 4 קומות; גובה הבניינים בעורף לאורך רח' חסידי אומות העולם לא יעלה על 42 מ' – עד

10 קומות.

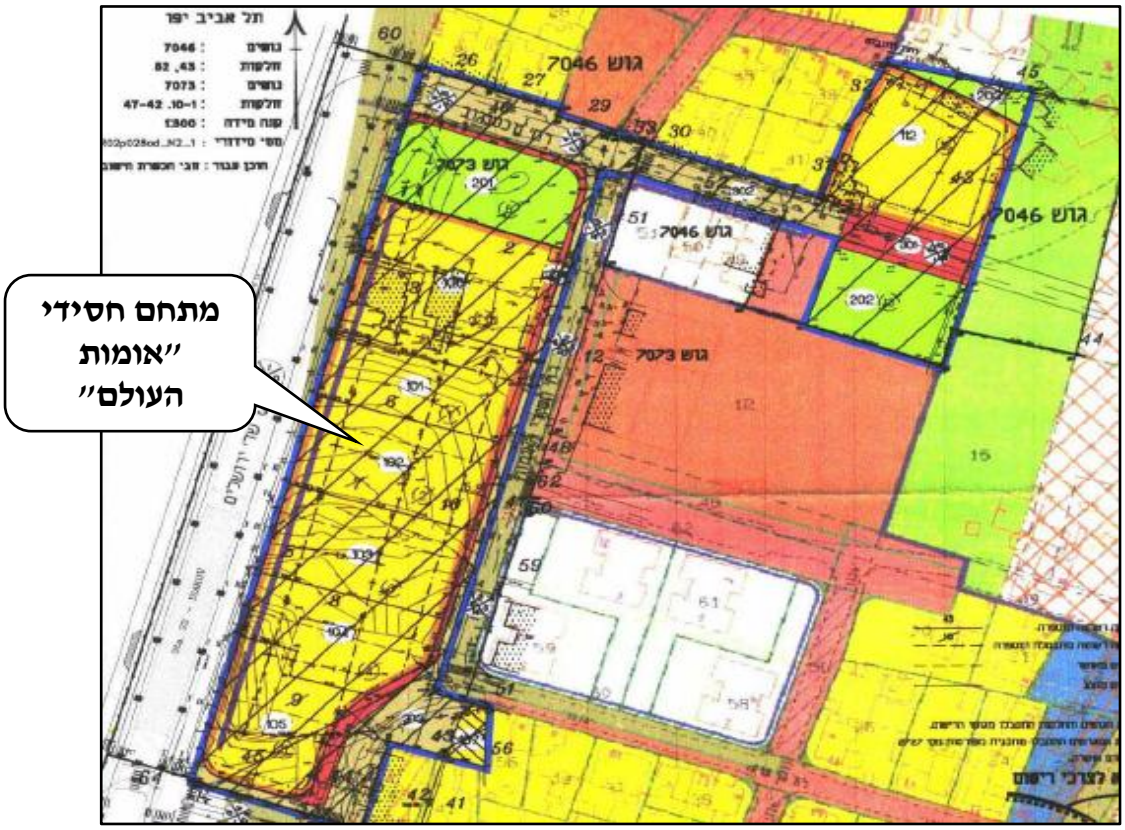
מס' יח"ד - 96 יח"ד ; שטח יח"ד ממוצעת לא יפחת מ – 80 מ"ר לשטחים עיקריים.

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

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

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

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



5. נאותות סביבתית

5.1. איכות סביבה

הנכס ממוקם בדרום מערב העיר יפו.

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

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

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

5.2. עתיקות

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

6. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

הנכס הנדון מהווה 117 דירות מגורים ושטחי מסחר.

<u>מרכיב המגורים</u>

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

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

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

<u>מרכיב המסחר</u>

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

7. גורמים ושיקולים

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

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

  הסביבה מאופיינת בבנייה ותיקה לצד בנייה חדשה למגורים.

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

  הנכס מהווה 117 דירות מגורים, להן צמודים מקומות חניה.

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

  סטנדרט הבניה והגמר של הדירות.

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

- רישוי - מסמכי הרישוי שאותרו בתיק הבניין.
- המצב התכנוני - בהתאם לתכניות בנין עיר מאושרות.
- המצב המשפטי – נרשמה הערת אזהרה לטובת מגוריט.

  במתחם הפרויקט נדרשים מספר הליכי רישום – רישום בית משותף.

- נתוני ההשוואה הבאים תוך ביצוע התאמות נדרשות.

8. נתוני השוואה

<u>מגורים</u>

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

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

תאריך	קומה	חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
18.9.2025	8	4	99	12	₪ 4,000,000	₪ 40,404
19.8.2025	9	3	78	12	₪ 3,325,000	₪ 42,628
19.8.2025	8	3	80	12	₪ 3,550,000	₪ 44,375
9.6.2025	2	3	78	12	₪ 3,020,000	₪ 38,718
22.5.2025	8	3	84	12	₪ 3,420,000	₪ 40,714
5.3.2025	7	3	80	12	₪ 3,500,000	₪ 43,750
12.2.2025	3	2.5	61	4	₪ 2,500,000	₪ 40,984
10.2.2025	6	3	79	12	₪ 3,408,309	₪ 43,143
16.1.2025	10	4	97	85	₪ 5,659,523	₪ 58,346
19.12.2024	8	4	99	16	₪ 4,801,523	₪ 48,500
22.7.2024	6	3	80	12	₪ 3,500,000	₪ 43,750
15.5.2024	10	4	99	16	₪ 4,408,523	₪ 44,531
10.3.2024	1	3	75	4	₪ 3,158,023	₪ 42,107
11.2.2024	9	4	99	16	₪ 4,300,000	₪ 43,434
31.1.2024	5	3	79	12	₪ 3,207,787	₪ 40,605
9.1.2024	4	3	80	12	₪ 3,007,787	₪ 37,597
5.6.2024	3	3	78	4	₪ 2,950,000	₪ 37,821
15.5.2024	4	3	81	5	₪ 3,175,000	₪ 39,198



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

תאריך	קומה	חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
19.8.2025	12	4	110	75	₪ 7,800,000	₪ 70,909
16.1.2025	10	4	109	45	₪ 5,659,523	₪ 51,922
19.1.2023	11	4	97	82	₪ 5,065,000	₪ 52,216
27.4.2022	11	4	97	82	₪ 4,895,000	₪ 50,464
28.12.2021	10	4	109	19	₪ 4,055,848	₪ 37,210
15.3.2021	5	5	154	104	₪ 4,855,000	₪ 31,526
3.2.2021	11	4	98	82	₪ 4,100,000	₪ 41,837
25.1.2021	5	5	155	104	₪ 4,690,000	₪ 30,258
10.1.2021	10	4	109	19	₪ 4,100,000	₪ 37,615

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

קומה	חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מבוקש	מחיר למ"ר
4	3	78		₪ 3,200,000	₪ 41,026
2	2	57		₪ 2,399,999	₪ 42,105
2	3	80		₪ 3,420,000	₪ 42,750
7	3	78	12	₪ 3,380,000	₪ 43,333
10	4	109	49	₪ 5,690,000	₪ 52,202



פרויקט GO תל אביב יפו, גו"ח 7340/18-23 – (רחוב הייינריך היינה) כולל 5 בניינים בני 15 ו-17 קומות בתמהיל דירות מגוון של 2-5 חדרים, מיני פנטהאוזים ופנטהאוזים, בסך הכל 350 יח"ד. הפרויקט כולל דירות המשווקת במסגרת המחיר למשתכן.

תאריך	קומה	חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
30.3.2025	8	2	49	9	₪ 2,505,390	₪ 51,130
20.3.2025	6	5	119	15	₪ 4,350,638	₪ 36,560
11.3.2025	7	2	49	9	₪ 2,480,000	₪ 50,612
6.3.2025	11	5	119	16	₪ 4,805,000	₪ 40,378
30.10.2024	4	2	49	9	₪ 2,675,948	₪ 54,611
30.10.2024	3	2	51	9	₪ 2,742,178	₪ 53,768
30.10.2024	6	2	49	9	₪ 2,501,059	₪ 51,042
30.10.2024	2	2	51	9	₪ 2,705,873	₪ 53,056
30.10.2024	5	2	49	9	₪ 2,470,182	₪ 50,412
24.09.2024	5	4	101	14	₪ 4,100,000	₪ 40,594
22.09.2024	13	4	104	14	₪ 4,600,000	₪ 44,231
12.09.2024	2	4	100	5	₪ 3,900,000	₪ 39,000
28.2.2024	6	4	100	14	₪ 3,700,000	₪ 37,000



פרויקט נס לגויים תל אביב יפו, גו"ח 7340/14-15 – כולל 14 בניינים בני 8-10 קומות בתמהיל דירות מגוון של דירות הפרויקט כולל דירות המשווקת במסגרת המחיר למשתכן, וכולל בסך הכל כ-600 יח"ד. הפרויקט עתיד להתאכלס במספר שלבים כאשר שלב ראשון של אכלוס בעוד 3.5 שנים ושלב שני של 5 שנים.

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

מסחר

מכר

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

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

היצע דמ"ש

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

כתובת	קומה	שטח במ"ר	מחיר מבוקש	מחיר מבוקש במ"ר
שדרות ירושלים 74	קרקע	100	₪ 15,000	₪ 150
שדרות ירושלים	קרקע	166	₪ 50,000	₪ 205
	גלריה	78		
שדרות ירושלים	קרקע	400	₪ 40,000	₪ 100
שדרות ירושלים	1	70	₪ 6,800	₪ 97

הסכמי שכירות

בהתאם למידע המצוי במשרדנו, בפרויקט בפינת הרחובות חבר הלאומים ועזה בסמוך מצפון, מושכרים שטחי מסחר (מרכול, חנות סטוק, בתי קפה/מסעדה, וכד') בשטחים של 23-320 מ"ר בתמורה לדמי שכירות ממוצעים של 152 ₪ למ"ר לחודש.

9. תחשיב

<u>מגורים</u>

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

מספר חד׳	שטח ממוצע במ״ר	שווי למ״ר פלדלת
2	53	₪ 44,000
3	71-74	₪ 39,500
4	102-105	₪ 36,750
5	122-135	₪ 34,500

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

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

<u>9 דירות בבניין א׳</u>

טיפוס	קומות	סוג	מס׳ יח״ד	שטח פלדלת ממוצע במ״ר	שטח מרפסת/ גג במ״ר	שווי ממוצע לדירה	סה״כ שווי
B10	1-4	דירת 2 חד׳	4	60	6	₪ 2,630,000	₪ 10,520,000
B9		דירת 3 חד׳	4	82	6	₪ 3,320,000	₪ 13,280,000
B11	5	דירת 3 חד׳	1	77	66	₪ 4,380,000	₪ 4,380,000
סה״כ בניין א׳			**9**	**643**	**114**		₪ **28,180,000**

108 דירות בבניין ב'

טיפוס	קומות	סוג	מס' יח"ד	שטח פלדלת ממוצע במ"ר	שטח מרפסת/ גג במ"ר	שווי ממוצע לדירה	סה"כ שווי
A3-B	2	דירת 2 חד'	1	53	74	₪ 3,480,000	₪ 3,480,000
B2-B		דירת 3 חד'	1	79	33	₪ 3,630,000	₪ 3,630,000
B1-B		דירת 3 חד'	1	73	23	₪ 3,350,000	₪ 3,350,000
A1-W	2-9	דירת 2 חד'	8	47	12	₪ 2,470,000	₪ 19,760,000
A1-E		דירת 2 חד'	8	47	13	₪ 2,460,000	₪ 19,680,000
C2		דירת 4 חד'	6	105	12	₪ 4,150,000	₪ 24,900,000
A2		דירת 2 חד'	8	51	11	₪ 2,580,000	₪ 20,640,000
B3		דירת 3 חד'	8	74	14	₪ 3,280,000	₪ 26,240,000
A3		דירת 2 חד'	7	53	12	₪ 2,720,000	₪ 19,040,000
C2-B	7, 9	דירת 4 חד'	2	103	12	₪ 4,170,000	₪ 8,340,000
C1	2-12	דירת 4 חד'	11	102	12	₪ 4,120,000	₪ 45,320,000
D1		דירת 5 חד'	11	133	13	₪ 4,970,000	₪ 54,670,000
B2	3-12	דירת 3 חד'	10	79	9	₪ 3,390,000	₪ 33,900,000
B1		דירת 3 חד'	10	73	12	₪ 3,280,000	₪ 32,800,000
A4	10-12	דירת 3 חד'	3	75	14	₪ 3,490,000	₪ 10,470,000
C3		דירת 5 חד'	3	123	11	₪ 4,690,000	₪ 14,070,000
A5		דירת 2 חד'	3	51	11	₪ 2,750,000	₪ 8,250,000
D3		דירת 5 חד'	3	130	12	₪ 4,960,000	₪ 14,880,000
PT1	13	דירת 4 חד'	1	124	58	₪ 7,420,000	₪ 7,420,000
PT2		דירת 5 חד'	1	121	80	₪ 7,690,000	₪ 7,690,000
PT3		דירת 5 חד'	1	125	137	₪ 8,190,000	₪ 8,190,000
PT4		דירת 4 חד'	1	110	46	₪ 6,570,000	₪ 6,570,000
סה"כ בניין ב'			**108**	**8,876**	**1,648**		**₪ 393,290,000**

רגישות

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

-5%	-	5%
₪ 42,062	**₪ 44,276**	**₪ 46,490**
₪ 400,396,500	**₪ 421,470,000**	₪ 442,543,500



מסחר

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

תחשיב:

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

אומדן השווי למ"ר בנוי למסחר משקף דמי שכירות ממוצעים של 120 ₪ למ"ר בשיעור היוון של 7%.

10. השומה

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

<u>מרכיב מגורים</u> - **421,470,000 ₪, כולל מע"מ.**

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

<u>הערות</u>:

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

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.9.2025.

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

ד. כאמור אומדן שווי מרכיב המגורים הינו עבור 117 יח"ד. לבקשתכם, ובהתאם למספור שהוצג לנו, הפרדנו את אומדן השווי כדלקמן - שווי דירות 1-99 – 335,670,000 ₪; שווי דירות 100-117 – 85,800,000 ₪.

11. נתונים נוספים

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

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי	
		מגורים (כולל מע"מ)	מסחר (לא כולל מע"מ)
31.3.2025	דוחות כספיים	436,130,000 ₪	10,300,000 ₪
30.6.2024	דוחות כספיים	389,500,000 ₪	14,900,000 ₪
31.12.2023	דוחות כספיים	376,400,000 ₪	14,900,000 ₪
30.6.2023	דוחות כספיים	392,500,000 ₪	14,900,000 ₪

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2025 בשווי של 408,445,000 ₪.

12. הצהרות

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

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

בכבוד רב,

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

דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רשיון מס' 1746

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

5.11.2025

מספרנו : 3451

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

25 דירות מגורים בפרויקט "אונו פריים"

מגרש 201 מתכנית 508-0420091

רח' הרוגי מלכות בבל, מרכז העיר, קריית אונו

מטרת חוות הדעת

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

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

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

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

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט ישראל, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 18.9.2025.

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

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

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

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 30.9.2025.

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

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

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

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

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

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1746.

<u>השכלה</u>:

-2009 שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

<u>ניסיון</u>:

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

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

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

שם המומחה: דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1929.

השכלה:

2013 - שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

ניסיון:

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

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

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

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

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

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

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

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך בתאריך 27.10.2025, על ידי מעיין אפרגן לוי, שמאית מקרקעין. ביקורים קודמים נערכו בידי הח"מ.

2.1 תיאור הסביבה

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

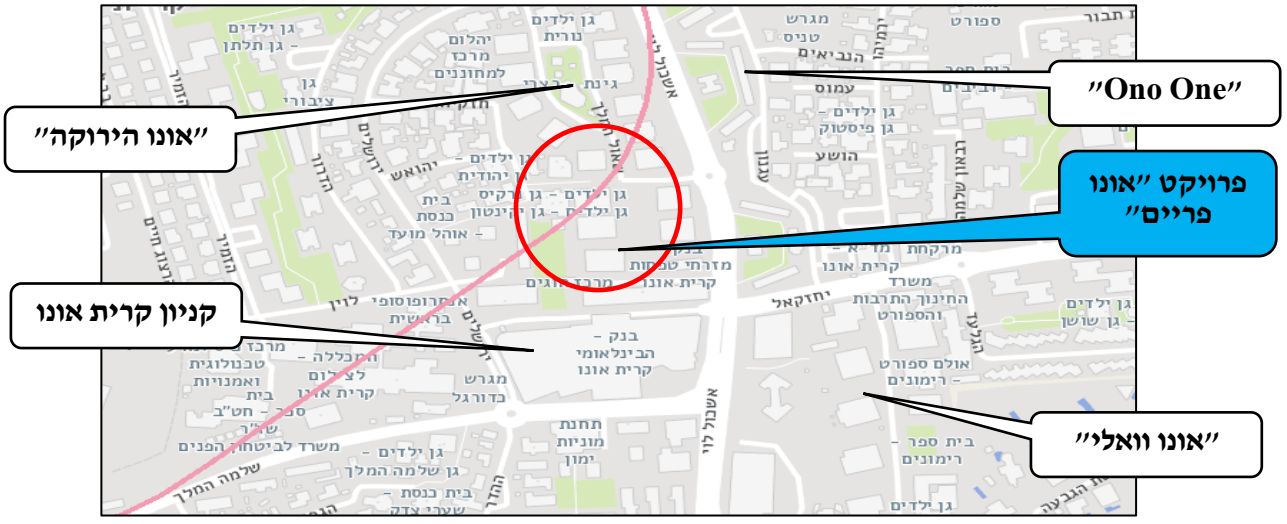
הסביבה הקרובה מאופיינת בבנייני מגורים בבנייה רוויה חדשה בני 10-17 קומות לצד מבני שיכון וותיקים בני 4-5 קומות ובתים צמודי קרקע. הסביבה מתפתחת ובשנים האחרונות קיימת תנופת בניה הכוללת הקמת פרויקטים חדשים, בעיקר פרויקטים של התחדשות עירונית, כגון: "אונו הירוקה" (אוכלס), "אונו פריים" (אוכלס),"ONO ONE" (בהקמה),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

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

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

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

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

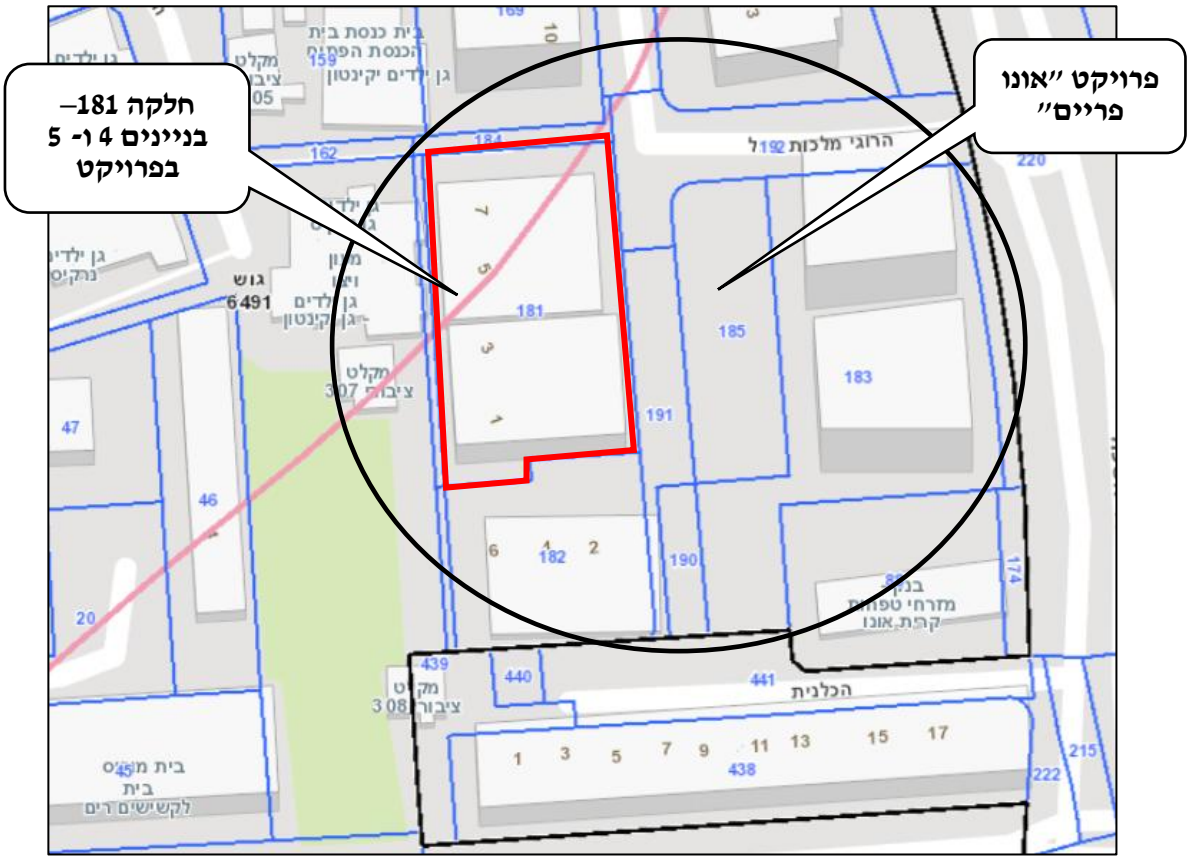


2.2. תיאור החלקה

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

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

תשריט החלקה מאתר הממשלתי Govmap (סימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות</u>:

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

צפון - צלע לחלקה 185 ביעוד לשפ"פ ומעברה בניין מגורים בן 15 קומות המהווה חלק מפרויקט "אונו הירוקה".

מערב - צלע לחלקה 187 ביעוד לשפ"פ ומעברה חלקה 29 בייעוד לשצ"פ ובניייני ציבור ועליה גני ילדים ומקלט ציבורי.

דרום - צלע לבניין מגורים המהווה חלק מפרויקט "אונו פריים".

2.3. תיאור הפרויקט והבניינים

פרויקט "אונו פריים", המוקם על ידי חברת מצלאוי, מהווה פרויקט פינוי בינוי במסגרתו נהרסו הבניינים במתחם הכלוא בין הרחובות הכלנית, הרוגי מלכות בבל ודרך לוי אשכול, ותחתם הוקמו 5 בניני מגורים חדשים בני 16 קומות מעל קומת קרקע ומרתפי חניה, הכוללים בסה"כ 366 יח"ד בתמהיל מגוון (3-5 חד', דירות גן ודירות פנטהאוז).

בנוסף, במסגרת הפרויקט בוצעו עבודות חיזוק ותוספת בנייה של 27 יח"ד, לבניין רכבת וותיק ברח' הכלנית.

הפרויקט הוקם בשלבים:

שלב א' – בניינים 1 ו – 2 בחזית לדרך לוי אשכול, בסה"כ 146 יח"ד - אוכלסו;
תוספת 27 יח"ד מעל לבניין הרכבת הוותיק אשר שופץ וחוזק;

שלב ב' – בניין 3 הכולל 74 יח"ד - אוכלס;

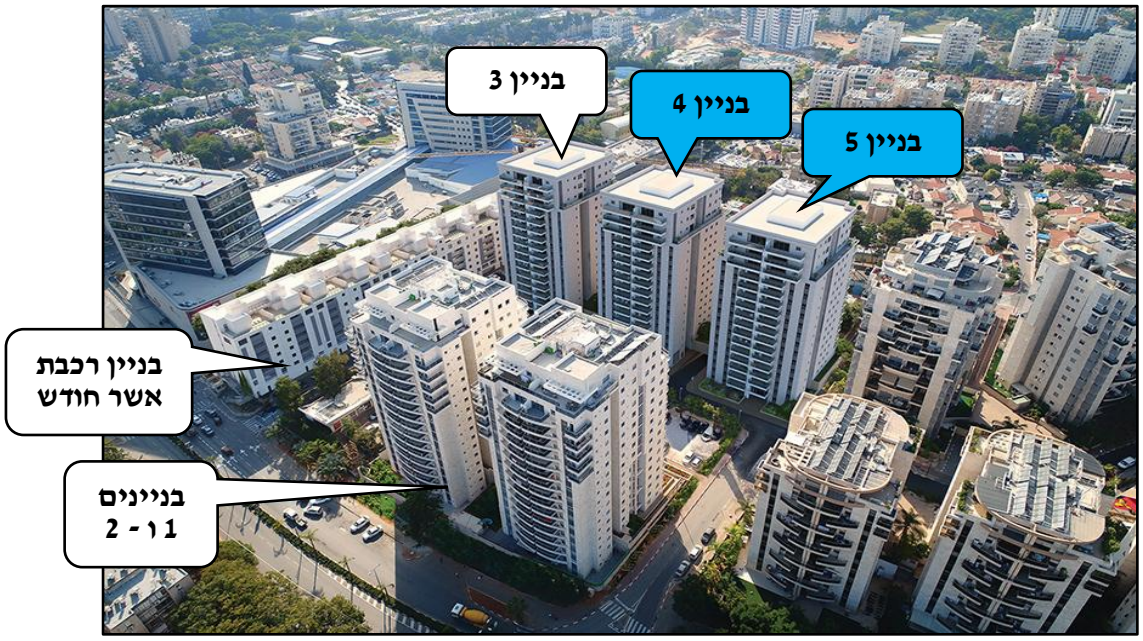
שלב ג' –בניינים 4 ו – 5, בסה"כ 146 יח"ד – אוכלס.

<u>נשוא חוות הדעת</u> – 25 דירות מגורים הממוקמות בבניינים 4 ו- 5 בקומות 2-13 (בקומות אלו 5 דירות בקומה טיפוסית).

הכניסה הראשית לבניינים מכיוון מזרח. הגישה לקומות המגורים באמצעות שלושה פירי מעליות ו – 2 חדרי מדרגות המקשרים בין כל קומות הבניין.

הכניסה והיציאה מחניון המשותף לבניינים 3-5, דרך כביש פנימי עורפי בחזית המזרחית של הבניינים המתחבר לרחובות הכלנית והרוגי מלכות בבל.

הדמיית הפרויקט:



חזית בניינים 5-4 (מבט ממזרח):





<u>סטנדרט הבנייה והגמר (עם השלמת הקמת הבניינים)</u>:

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

מערכות סולריות, מצלמות אבטחה וקודי נעילה לדלתות הציבוריות ועוד.

2.4. תיאור יחידות הדיור נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה 25 דירות מגורים, בחלוקה כדלקמן:

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

14 דירות מגורים בבניין מספר 4

מס' בניין	מס' דירה	קומה	טיפוס	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניה	מס' מחסן
4	7	2	B1*	צפון מערב	4	111	15	(1)311	
	11	3	C	מערב	4	105	15	146	147
	15	4	B*	דרום מערב	4	114	15	(1) 213	317
	17	4	B1*	דרום מזרח	4	111	15	(1) 306	318
	20	5	B*	דרום מערב	4	114	15	(1) 320	
	22	5	B1*	צפון מערב	4	111	15	(1) 312	316
	24	6	A*	דרום מזרח	4	105	16	111	153
	27	6	B1*	צפון מערב	4	111	15	324	
	32	7	B1*	צפון מערב	4	111	15	(1) 310	319
	35	8	B*	דרום מערב	4	114	15	(1) 314	239
	40	9	B*	דרום מערב	4	114	15	(1) 317	320
	48	11	A	צפון מזרח	4	105	16	332	
	53	12	A	צפון מזרח	4	105	16	331	
	55	12	B*	דרום מערב	4	114	15	(1) 210	

11 דירות מגורים בבניין מספר 5

מס' בניין	מס' דירה	קומה	טיפוס	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניה	מס' מחסן
5	2	1	A	צפון מזרח	4	105	16	237	
	5	2	B1	דרום מערב	4	111	15	233	234
	7	2	B	צפון מערב	4	114	15	138	131
	10	3	B1	דרום מערב	4	111	15	142	A7
	17	4	B	צפון מערב	4	114	15	45	231
	30	7	B1	דרום מערב	4	111	15	134	144
	39	9	A*	דרום מזרח	4	105	16	(1) 13	
	40	9	B1	דרום מערב	4	111	15	(1) 22	
	49	11	A*	דרום מזרח	4	105	16	243	
	50	11	B1	דרום מערב	4	111	15	172	161
	60	13	B1	דרום מערב	4	111	15	(1) 16	

(1) חניה עוקבת (טורקית/כפולה).

(2) מספרי הדירות, חניות ומחסנים הינם מספרים זמנים, בהתאם להסכמי המכר.

<u>סטנדרט הבנייה והגמר בדירות</u>:

בהתאם למפרט הדירה המצורף להסכמי המכר - דלת בטחון בכניסה, דלתות פנים מחברת פנדור, תריס גלילה חשמלי בסלון, ריצוף גרניט פורצלן 60X60, חיפוי קרמיקה בחדר רחצה, שיש מטבח אבן קיסר, ריצוף דמוי פרקט במרפסת שמש, פרקל למינציה בחדר הורים, הכנה למזגן, הכנה לחימום המים בגז ועוד.

להלן תכניות לטיפוסי הדירות -

<u>טיפוס A- 4 חד' כיוון צפ' – מז'</u>



<u>טיפוס *A – 4 חד' כיוון דר' – מז'</u>



<u>טיפוס B- 4 חד' כיוון צפ' – מע'</u>



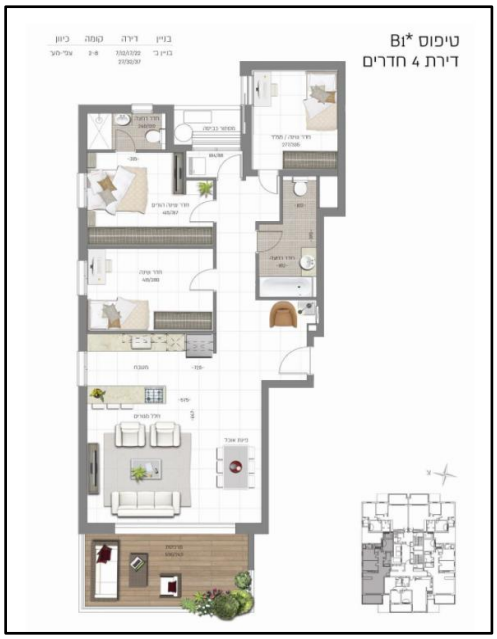
<u>טיפוס *B – 4 חד' כיוון צפ' – מע'</u>



<u>טיפוס B1 – 4 חד' כיוון דר' – מע'</u>



<u>טיפוס *B1 – 4 חד' כיוון דר' – מז'</u>

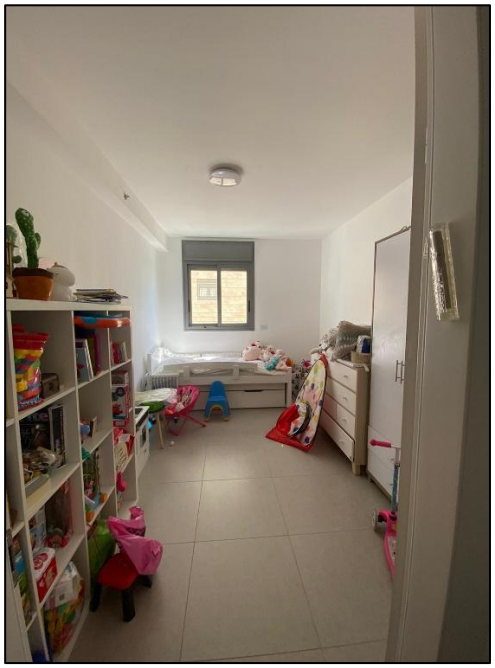
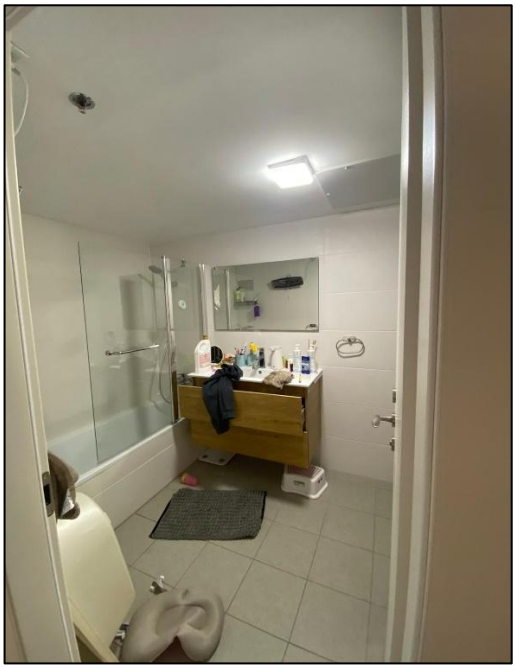
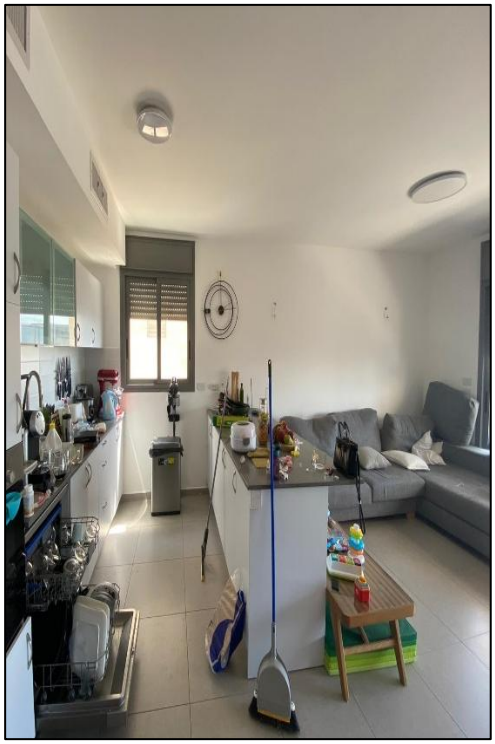
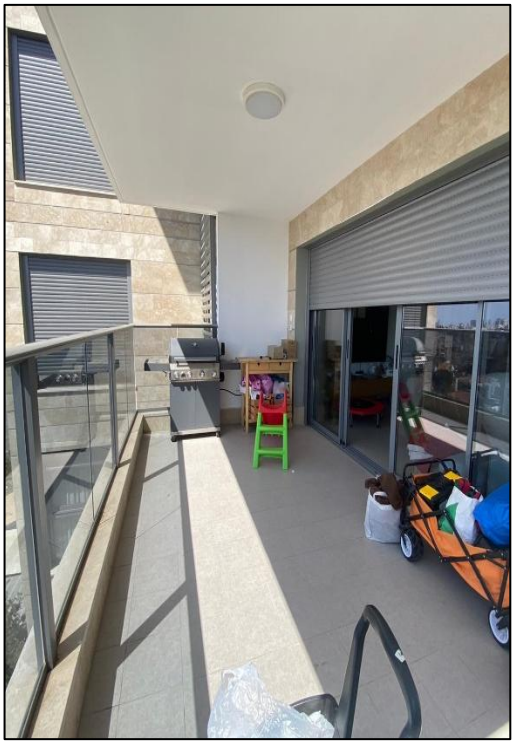


<u>טיפוס C – 4 חד' כיוון מערב</u>



תמונות אופייניות

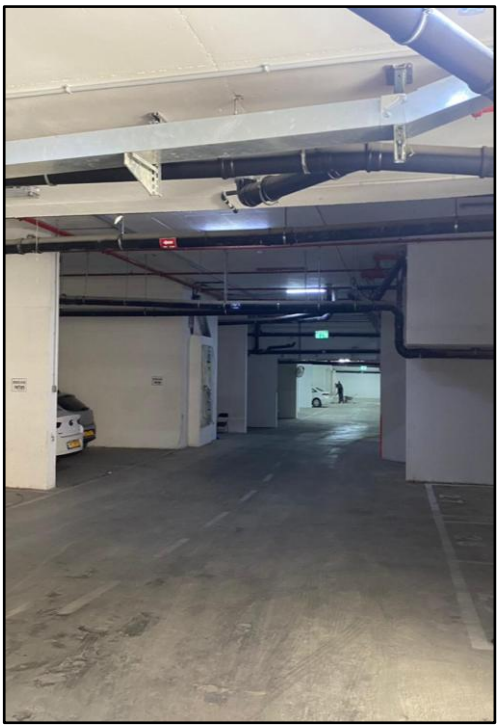
<u>דירות המגורים</u>

לובי הבניין



חניון



כניסה לחניון



2.5. רישוי

מידע מתוך תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עיריית קריית אונו :

- היתר בניה מס' **3874** מתאריך 5.5.2019, מתחם כלנית שלב ג' פינוי בינוי מגרש 2001/201 : הריסת מבנה מגורים קיים, חפירה ובניית 3 קומות מרתפי חנייה עבור בנייני א' ו – ב'.
- היתר בניה מס' **3909** מתאריך 3.9.2019, פינוי בינוי שלב ג' מגרש 2001/201, בניית בניין א' הכולל 16 קומות מעל קומת קרקע. סה"כ 73 יח"ד ושטח ציבורי בנוי.

<u>ריכוז שטחי הבניה לפרויקט בהתאם לטבלת השטחים שצורפה לתשריט ההיתר</u> –

שימוש	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ בבניין במ"ר	מרפסות גג, שטחים לא מקורים ופרגולות במ"ר
קרקע	144	230	374	
קומות מגורים	8,673	2,403	11,076	321.14
גג טכני	0	65	65	
סה"כ	**8,817**	**2,698**	**11,515**	**321**

- היתר בניה מס' **3908** מתאריך 3.9.2019, פינוי בינוי שלב ג' מגרש 2001/201, בניית בניין ב' הכולל 16 קומות מעל קומת קרקע. סה"כ 73 יח"ד ושטח ציבורי בנוי.

<u>ריכוז שטחי הבניה לפרויקט בהתאם לטבלת השטחים שצורפה לתשריט ההיתר</u> –

שימוש	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ בבניין במ"ר	מרפסות גג, שטחים לא מקורים ופרגולות במ"ר
קומות מגורים	8,672	2,408	11,080	261.34
גג טכני	0	65	65	
סה"כ	**8,816**	**2,700**	**11,516**	**261**

- היתר בניה מס' **4049** מתאריך 7.2.2021, מתחם הכלנית שלב ג' – פינוי בינוי מגרש 2001 ; תכנית שינויים במרתפים תוך כדי בנייה – עם תוספת שטח.

קומה	קיים במ"ר	מוצע במ"ר
-3	1,257	49
-2	2,614	25
-1	2,598	-1
קרקע מאוחד	2,251	8
קרקע בניין א'	664	22
סה"כ	**9,383**	**103**

- **טופס 4** ניתן ל- בניין א', 73 יח"ד מתאריך 27.7.2022 לפי היתר מס' 3909 מיום 3.9.2019.
- **טופס 4** ניתן ל- בניין ב', 73 יח"ד מתאריך 27.7.2022 לפי היתר מס' 3908 מיום 3.9.2019.

3. מצב משפטי

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

3.1. נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 26.10.2025:

חלקה 181 בגוש 6491, בשטח קרקע רשום של 2,753 מ"ר.

החלקה בבעלות של פרטים שונים.

<u>הערות (רלוונטיות לחוות הדעת)</u>:

- רשומות 25 הערות אזהרה לפי סע' 126 מתאריך 13.7.2022 ו- 18.7.2022, לטובת מגוריט ישראל בע"מ בגין רכישת דירות בפרויקט.
- רשומות 32 הערת אזהרה מתאריך 19.9.2021, לטובת מצלאוי חברה לבנין בע"מ; הערה – בגין הסכם פינוי בינוי.
- רשומה הערה בדבר העברה לזרים מתאריך 19.9.2021 ומתאריך 9.3.2022, לטובת מדינת ישראל – סע' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך – 1960.
- רשומות הערות נוספות לטובת רוכשי דירות בפרויקט.

<u>זיקת הנאה</u>:

- זיקת הנאה מתאריך 19.9.2021, החלקה כפופה לטובת הציבור, לזכות למעבר רגלי ברוחב 3 מ' בשטח של 51 מ"ר כמסומן בתשריט באות D בצבע כתום.
- זיקת הנאה מתאריך 19.9.2021, החלקה כפופה לטובת הציבור, לזכות למעבר רגלי בשטח של 77 מ"ר כמסומן בתשריט באות E בצבע ירוק.

3.2. הסכם מכר

תמצית שני הסכמי מכר (בניין 201א' ו – 201ב') שנערך בתאריך 30.12.2019 בין מצלאוי חברה לבנין בע"מ (להלן: "**החברה**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הרוכש ו/או הקונה**"):

המקרקעין:	חלקה 86 וחלק מחלקות 24,32 ו- 87 בגוש 6491 בקריית אונו, אשר מהווים מגרש מס' 201 ומגרש 2001 עפ"י תב"ע קא/402.
הבניין:	בניין 201א' ובניין 201ב' (הערת הח"מ – מספרים זמניים לבניינים 4 ו – 5 בהתאמה), אשר יבנו על המגרש בו תיבנה הדירה.
הממכר/הדירה:	רשימת דירות והצמדותיהן (מחסן וחניה) בהתאם לנספח יא' להסכם, הכוללת 11 יחידות דיור בבניין 201א' ו – 14 יח"ד בבניין 201ב' כמפורט לעיל בסע' 2.4, לרבות החלקים ברכוש המשותף אשר יוצמדו אליהן, וכן אותו חלק שיוצא מהרכוש המשותף ויוצמד אליהן, אם יש כזה עפ"י התכנית הנ"ל, והכל בכפוף לאישור לשכת רישום המקרקעין.
מסירת החזקה:	מועד המסירה הצפוי לא יאוחר מ- 30.6.2022[1] (בהתאם לנספח א'), בכפוף לאיחורים הנובעים מהסיבות המפורטות בהסכם.
תמורה:	סה"כ מחיר רשימת הדירות הינו 55,000,000 ₪ כולל מע"מ. מחיריהן של כל דירה ודירה מצוינים בנספח התשלומים לחוזה המכר. בנוסף, עבור כל יח"ד ישולם 4,960 ₪ בתוספת מע"מ, בגין הוצאות משפטיות הכרוכות ברישום הזכויות. <u>תשלומים בגין התמורה</u> – - סך של 16,500,000 ₪ במועד חתימה על הסכם המכר. - סך של 16,500,000 ₪ ישולם ביום 30.12.2020. - סך של 16,500,000 ₪ ישולם ביום 30.12.2021. - סך של 5,500,000 ₪ ישולם 10 ימים לפני מועד המסירה. כל הסכומים מוצמדים למדד מחירי תשומות הבניה למגורים עבור חודש נובמבר 2019.
ערבות חוק מכר:	המוכר מתחייב להבטיח את הכספים שמשלם לו הקונה באמצעות ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות).
רכוש משותף:	החל ממועד המסירה – בין אם מתגורר הרוכש בדירה ובין אם לאו, מתחייב הרוכש לשאת ולשלם את הוצאות החזקת הדירה ואת חלקן היחסי בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף שבבית ו/או

[1] עובר למועד עריכת חוות הדעת, הנכס נמסר.

הפרויקט.

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

3.3. אישור מחברת מצלאוי

התקבל מכתב מתאריך 27.5.2025 מעורך הדין של חברת מצלאוי המאשר כי:

מגוריט ישראל בע"מ רכשה בתאריך 30.12.2019, 25 דירות מגורים בנות 4 חדרים, בפרויקט "אונו פריים", שבקרית אונו, בבניינים 4 ו – 5 המצויים על המקרקעין הידועים כגוש 6491 חלקה 181 (חדש)/ חלקה 86 (ישן).

הבניינים בהם מצויות הדירות טרם נרשמו כבית משותף;

בגין הדירות נרשמו הערות אזהרה בנסח הרישום בלשכת רישום המקרקעין;

לא התקבלה כל הודעה או הערה על מכירה או העברת הזכויות שנרכשו ע"י מגוריט;

ליזם ידוע כי ביום 20.10.2020 נרשם למגוריט שעבוד ברשם החברות על זכויותיה של מגוריט בדירות לטובת הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ – שעבוד מס' 57 – שהינו שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום (הכל בהתאם לתנאי השעבוד);

בספרי חברת מצלטוי נרשמה הערה בדבר התחייבות מיום 24.2.2025 לרישום משכנתא לטובת הרמטיק נאמנות (1975) ע"מ על זכויותיה של מגוריט בדירות.

3.4. הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

- הדירות מושכרות ל – 25 שוכרים שונים (100% תפוסה), לתקופה של 5 שנים;

לשוכרים קיימת זכות ראשונים להארכת ההסכם ב- 5 שנים נוספות, בדמ"ש שייקבעו בהתאם לתנאי השוק על פי החלטת השוכר.

- נבדקו כלל הסכמי השכירות ונמצאו תואמים למידע שהועבר.
- בשנה החולפת התחלפו 4 שוכרים המהווים כ- 16% מסך השוכרים.
- סה"כ ההכנסה השנתית מדמי שכירות הינה כ – 2,330,000 ₪. דמי השכירות מוצמדים למדד המחירים לצרכן ומתעדכנים מדי חודש (מדד שלילי לא יפחית מסכום דמי השכירות).
- בכל החוזים קיימות הוראות בדבר אי תחולת חוק הגנת הדייר.

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות החלות

תכנית	י.פ.	מתן תוקף	מהות התכנית
תגפ/447		18.8.1955	תכנית ל- 1,555 יח"ד לשיכון עולים
תממ/66	1226	28.10.1965	תכנית מפורטת לקביעת אזורי תכנון ובינוי
תממ/66א	1714	19.4.1971	תכנית מפורטת
תממ/מק/14	4557	13.8.1997	הוראות לקביעת פרגולות
קא/412	6369	30.1.2012	קביעת הוראות ושימושים לשטחי ציבור ושטחים פתוחים.
קא/402	6460	16.8.2012	מתחם הכלנית פינוי בינוי
קא/מק/225	6551	20.2.2013	מתחם הכלנית - תכנית איחוד וחלוקה
508-0265942	7021	16.4.2015	תיקון לתכנית תממ/מק/14 - פרגולות
508-0334433	7199	8.2.2016	תוספת יח"ד הרוגי מלכות בבל והכלנית
508-0331934	7227	10.3.2016	החלפה והעברת שטחים בין מגרשים
508-0420091	7396	8.12.2016	חלוקת מגרש 201 - הרוגי מלכות בבל
508-0643635	10815	20.9.2022	תכנית מתאר כוללנית קרית אונו
בהפקדה			
תמ"א/70			תכנית מתאר ארצית לצרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב

פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת –

4.2 קא/402 – מתחם הכלנית פינוי בינוי

פורסמה לאישור בי.פ. 6460 בתאריך 16.8.2012.

תכנית להתחדשות עירונית בפינת הרחובות "לוי אשכול" ו"הרוגי מלכות בבל". התכנית כוללת הריסת 5 מבני "רכבת" ובהם 92 יח"ד והקמת 5 מבני מגורים בשתי חלופות בינוי:

א. **<u>חלופה א'</u>** – 308 יח"ד, כמפורט: תא שטח 301 שני בניינים בני 64 יח"ד כל אחד ובתא שטח 201 שלושה בניינים בני 60 יח"ד כל אחד.

ב. **<u>חלופה ב'</u>** – 348 יח"ד, כמפורט: תא שטח 301 שני בניינים בני 64 יח"ד כל אחד ובתא שטח 201 שני בניינים בני 73 יח"ד כל אחד ובניין אחד בן 74 יח"ד. חלופה זו כוללת חיזוק ועיבוי הבניין ברחוב כלנית, הרחבת 84 יח"ד הקיימות, הרחבת שטחי המסחר וכמו כן, הוספת 18 יח"ד חדשות עם חדרים על הגג ושיפוץ הבניין.

בפועל, מימוש זכויות הבניה מכח התכנית בוצע לפי חלופה ב'.

בהתאם לתשריט התכנית, מגרש 201 מסומן **ביעוד למגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור**.

להלן עיקרי הוראות התכנית –

- <u>שטח מגרש 201</u> - 4,921 מ״ר.
- <u>שימושים</u> –
  - מגורים כולל שטחי שירות ושטחים נוספים הדרושים לתפעול הבניין והדירות כולל קומה טכנית. במידה ותהיינה דירות גן יש לשמור על שטח מגונן משותף בהיקף של לפחות 40% משטח הגינון ;
  - מחסנים – יותר מחסן אחד לכל יחידת דיור ; שטח המחסן בקומת המרתף יהיה עד 10 מ״ר ; לא תותר בניית מחסנים בקומות המגורים.
  - חניות וחניונים בקומת המרתף.
  - מבנים ומוסדות ציבור למעט בית קברות, מתקני ביוב, מזבלות, מתקנים לאספקת מים, שווקים ודיור מוגן.
  - מועדון דיירים וכל שטחי השירות הדרושים לתפעולו, השטח הנ״ל כלול במניין השטחים העיקריים שבטבלת זכויות הבנייה. שטח המועדון לא יעלה על 70 מ״ר.
  - חדרים על הגג – לא יעלה על 40 מ״ר ליח״ד.
  - קומה טכנית.
  - תותר מבואה משותפת בשטח שלא יפחת מ – 40 מ״ר.
- <u>טבלת זכויות בנייה למגרש 201 לפי חלופה ב׳</u> –

מס׳ בניין	שימוש	שטחי בניה (מ״ר)				מס׳ יח״ד מוצע	מס׳ קומות	
		עילי		תת קרקעי			עילי (2)	תת קרקעי
		עיקרי (1)	שירות	עיקרי	שירות			
א׳	מגורים	8,917	3,285		13,521	73	16	4
	מוסדות ציבור	280	70					
ב׳	מגורים	8,917	3,285			73	16	4
	מוסדות ציבור	280	70					
ג׳	מגורים	9,036	3,300			74	16	4
	מוסדות ציבור	280	70					

(1) 70 מ״ר לכל בניין מתוך השטחים העיקריים עבור מועדון דיירים. מתוך השטחים העיקריים מיועדים 12 מ״ר בממוצע עבור גזוזטראות, שטחים אלו אינם ניתנים לניוד לשימושים אחרים.

(2) לא כולל קומת חדרי יציאה לגג.

(3) קווי בניין : 2 מ' צפוני ; 3 מ' מערבי ; 3 מ' מזרחי ; 2 מ' דרומי.

קו בניין לחדרים על הגג יהיה בנסיגה של לפחות 2 מ' ממעקה הגג ; המרווחים בין שני בניינים באותו תא שטח לא יפחתו מ – 11 מ', ונסיגה נוספת של 2 מ' לכל צד מעל 13 קומות.

<u>הוראות נוספות</u> -

- שטח עיקרי ממוצע - שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה 107 מ"ר ; בכל אחד מהבניינים שיוקמו על המגרש יוקצו 5 יח"ד קטנות (עד 75 מ"ר לא כולל ממ"ד).
- שטחים למבנים ומוסדות ציבור יהיו בקומת הקרקע ולא יעלו על 2 קומות.
- חניה - בתחום השטח ; תקן החניה יהיה התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

קטע מתשריט תכנית קא/402



4.3. 508-0334433 – תוספת יח"ד הרוגי מלכות בבל והכלנית

פורסמה לאישור בי.פ. 7199 בתאריך 8.2.2016.

תכנית מפורטת שמטרתה מתן אפשרות לתוספת דירות קטנות בפרויקט בפינוי בינוי הרוגי מלכות בבל והכלנית.

בהתאם להוראות התכנית, נוידו 750 מ"ר עיקרי ממגרש 201 למגרש 301C שלפי תכנית קא/402.

.4.4 508-0420091 – חלוקת מגרש 201 – הרוגי מלכות בבל

פורסמה לאישור בי.פ. 7396 בתאריך 8.12.2016.

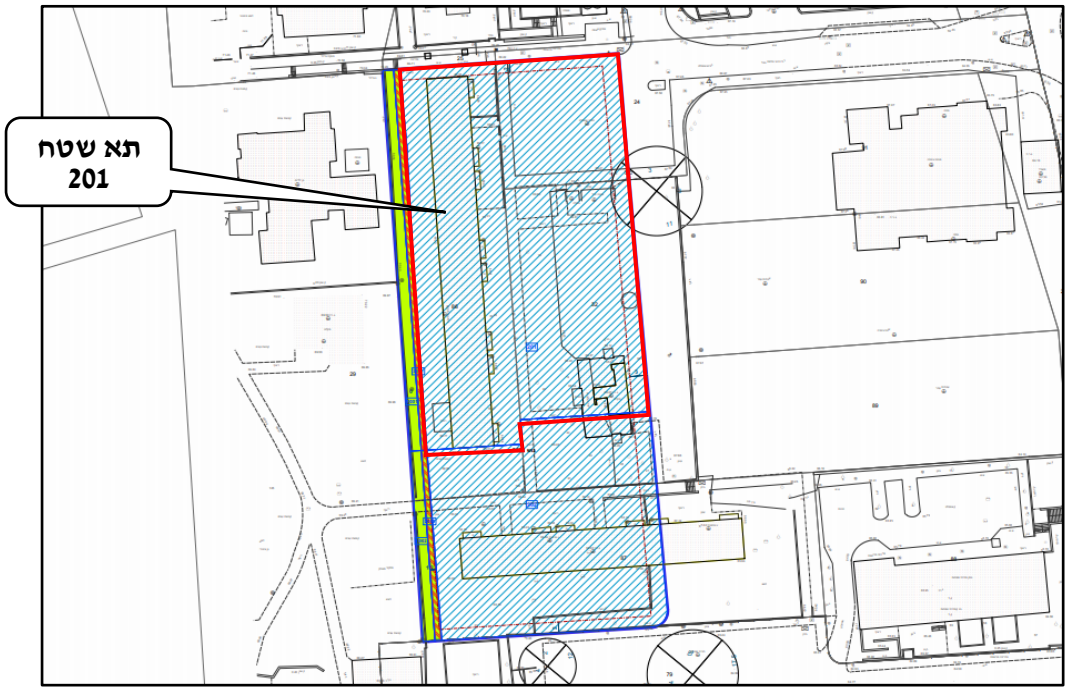
מטרת התכנית הינה חלוקת תאי שטח מס׳ 201 ו – 2001 בהתאם להוראות סע׳ 62א׳ (א) (1) לחוק התכנון והבניה.

תא שטח 201 חולק לשני תאי שטח: 201 ו – 202 – בייעוד למגורים ד׳ ומבנים ומוסדות ציבור. וכן מגרש 2001 בייעוד לשצ״פ חולק לתאי שטח 2001 ו- 2002.

להלן פירוט זכויות והוראות בניה למגרש 201 לאחר החלוקה:

שימוש	גודל תא שטח	שטחי בניה (מ״ר)				מס׳ יח״ד מוצע	מס׳ קומות		מס׳ מבנים מרבי
		עילי		תת קרקעי			עילי	תת קרקעי	
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				
מגורים	2,665	17,334	6,570		8,653	146	16	4	2
מבנים ומוסדות ציבור		560	140						
סה״כ		**17,894**	**6,710**		**8,653**	**146**			

קטע מתשריט תכנית 508-0420091



4.5. 508-0643635 - תכנית מתאר כוללנית קרית אונו

פורסמה לאישור בי.פ. 10815 בתאריך 20.9.2022.

תכנית המתאר כוללנית לקריית אונו מתווה מסגרת תכנונית להתפתחות הער לשנת 2040. התכנית קובעת אזורי ייעוד, מגדירה שימושים ונפחי בניה מרביים אותם ניתן לקבוע בתכניות מפורטות שיוכנו בעתיד בכל אזור.

כמו כן, בהתאם לתשריט התכנית הנכס מצוי **במתחם 3 – מרכז העיר.**

<u>מצב מוצע</u> – המתחם מיועד ברובו להתחדשות עירונית לפי תכניות מאושרות ומקודמות. זכויות הבניה במתחם יהיו בהתאם לתכניות תקפות. תכניות שטרם אושרו יונחו לתת דגש להסדרי חציית רחובות ראשיים, ועיצוב המרחב הציבורי.

5. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

הנכס הנדון מהווה 25 דירות מגורים בבניינים 4-5 בפרויקט אונו פריים.

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

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

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

6. גורמים ושיקולים

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

- מיקום הפרויקט במרכז המתחדש של העיר קרית אונו.
- הסביבה מבוקשת למגורים ומאופיינת בין היתר, במגדלי מגורים בבנייה חדשה.
- שטח החלקה וצורתה.
- דירות המגורים נשוא חוות הדעת:

הנכס מהווה 25 דירות מגורים, להן צמודים מקומות חניה (חלק מהדירות עם חניה כפולה).

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

סטנדרט הבניה והגמר של הדירות.

- רישוי – מסמכי הרישוי שאותרו בתיק הבניין.
- המצב התכנוני – בהתאם לתכניות בנין עיר מאושרות.
- המצב המשפטי – בעלות פרטית.
- במתחם הפרויקט נדרשים מספר הליכי רישום – רישום בית משותף / בתים משותפים ; רישום הזכויות על שם הרוכשים.
- התקבל אישור זכויות מאת ב"כ החברה כפי שפורט בפרק המשפטי לעיל.
- נתוני השוואה למחירי מכירה של דירות מגורים חדשות מפרויקטים בסביבה הקרובה.

7. נתוני השוואה

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

<u>פרויקט "**אונו פריים**" - שאול המלך 12-16 (גו"ח 6491/181-182)</u>

מכירות מתוך שלבים ב' (בניין 3) ו - ג' (בניינים 4 ו – 5) בפרויקט.

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
4.8.2025	4	10	105	16	₪ 3,310,000	₪ 31,524
14.1.2025	4	14	106	16	₪ 3,200,000	₪ 30,189
24.7.2023	5	9	133	16	₪ 3,500,000	₪ 26,316
17.4.2023	4	1	105	16	₪ 3,010,000	₪ 28,667
7.3.2023	4	4	101	16	₪ 2,945,000	₪ 29,158
16.11.2022	4	4	106	16	₪ 3,260,000	₪ 30,755
7.11.2022	4	5	106	16	₪ 3,060,000	₪ 28,868
29.9.2022	4	5	106	16	₪ 3,200,000	₪ 30,189

בהתאם למידע שנמסר לנו, למרבית הדירות המוצגות לעיל הוצמדו שני מקומות חניה בחניה עוקבת (טורקית/כפולה) וכן מחסן.

<u>פרויקט "**אונו פריים**" - שאול המלך 15-17 (גו"ח 6491/183)</u>

מכירות מתוך שלבים ב' (בניין 3) ו - ג' (בניינים 4 ו – 5) בפרויקט.

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח במ"ר	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
8.4.2025	4	3	110	12	₪ 2,950,000	₪ 26,818
18.3.2025	4	10	110	12	₪ 3,100,000	₪ 28,182
24.2.2025	4	9	110	12	₪ 3,150,000	₪ 28,636
27.11.2024	4	6	110	12	₪ 3,050,000	₪ 27,727
25.11.2024	4	1	110	12	₪ 2,848,000	₪ 25,891
4.9.2024	4	15	131	(1)	₪ 3,000,000	₪ 22,901
10.10.2023	4	9	110	12	₪ 2,830,000	₪ 25,727

(1) לא ניתן לזהות.



פרויקט "**הרימון**" – חברת מצלאוי- הרימון 2 (גו"ח 6490/394,294)

פרויקט פינוי בינוי הכולל 2 בניינים חדשים בני 11 קומות ובסה"כ 108 יח"ד.

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
13.5.2025	4	0	99	14	₪ 3,060,000	₪ 30,909
10.3.2025	4	8	99	14	₪ 3,085,000	₪ 31,162
2.2.2025	4	9	106	13	₪ 3,050,000	₪ 28,774
30.12.024	4	6	106	13	₪ 2,926,000	₪ 27,604
23.7.2024	4	3	99	14	₪ 2,910,000	₪ 29,394
5.6.2024	4	10	102	15	₪ 3,340,000	₪ 32,745
1.1.2024	4	1	99	14	₪ 3,050,000	₪ 30,808

- בהתאם לדיווח באתר מאיה של חברת מגוריט ישראל, בחודש אפריל 2022 רכשה החברה בפרויקט 23 יח"ד, בתמורה ל – 59,000,000 ₪. הדירות אותן רכשה החברה בנות 4 חדרים בשטח פלדלת כולל של כ - 2,350 מ"ר ; דירה ממוצעת בשטח של כ – 102 מ"ר בקומה 4.

התמורה משקפת מחיר של כ- **2,565,000** ₪ לדירה ממוצעת.

פרויקט "**אונו וואלי**" – חברת אאורה – בר יהודה 8 (גו"ח 6496/97-100)

פרויקט פינוי בינוי הכולל 8 בניינים חדשים בני 12-15 קומות ובסה"כ 672 יח"ד. בכל הבניינים 6 דירות בקומה ; חניון תת"ק הכולל חמישה מפלסים וסה"כ כ -1,050 מקומות חניה (חלקן עוקבות).

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
25.9.2024	4	4	110	13	₪ 3,060,000	₪ 27,818
30.6.2024	4	4	108	12	₪ 3,090,000	₪ 28,611
1.1.2024	5	8	120	12	₪ 3,470,000	₪ 28,917
7.9.2023	4	7	108	(1)	₪ 3,000,000	₪ 27,778
8.2.2023	5	5	122	11	₪ 3,350,000	₪ 27,459
24.11.2022	5	6	120	11	₪ 3,360,000	₪ 28,000
13.7.2022	4	13	113	10	₪ 3,200,000	₪ 28,319
12.7.2022	5	10	121	12	₪ 3,540,000	₪ 29,256
15.6.2022	5	4	121	12	₪ 3,275,000	₪ 27,066
30.5.2022	4	3	111	11	₪ 2,976,500	₪ 26,815



<u>פרויקט "**Ono One**" – חברת בוני התיכון – לוי אשכול 93-63 (גו"ח 6496/370-384)</u>

פרויקט פינוי בינוי הכולל 9 בניינים חדשים בני 16-20 קומות ובסה"כ 1,077 יח"ד ; חניה מתוכננת לפי 1.5 מקומות חניה לדירה (חלקן עוקבות).

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
18.9.2025	4	14	110	12	₪ 3,450,000	₪ 31,364
31.8.2025	4	10	110	12	₪ 3,400,000	₪ 30,909
31.7.2025	4	16	110	12	₪ 3,400,000	₪ 30,909
28.7.2025	4	4	110	14	₪ 3,300,000	₪ 30,000
10.6.2025	4	12	110	12	₪ 3,490,000	₪ 31,727
25.5.2025	4	4	110	12	₪ 3,330,000	₪ 30,273
19.5.2025	4	6	110	12	₪ 3,370,000	₪ 30,636
14.5.2025	4	1	110	12	₪ 3,270,000	₪ 29,727
4.5.2025	4	3	110	12	₪ 3,310,000	₪ 30,091
30.4.2025	4	1	110	11	₪ 3,270,000	₪ 29,727
24.4.2025	4	7	110	12	₪ 3,390,000	₪ 30,818
7.4.2025	4	6	110	12	₪ 3,320,000	₪ 30,182
31.3.2025	5	15	128	18	₪ 4,160,000	₪ 32,500
25.3.2025	4	17	110	11-14	₪ 3,590,000	₪ 32,636
10.3.2025	4	1	110		₪ 3,270,000	₪ 29,727
9.3.2025	5	15	128	18	₪ 4,180,000	₪ 32,656
28.2.2025	4	17	110	11-14	₪ 3,550,000	₪ 32,273
28.2.2025	4	18	110		₪ 3,525,000	₪ 32,045
18.2.2025	5	קרקע	118		₪ 3,760,000	₪ 31,864
29.1.2025	5	12	128	18	₪ 4,000,000	₪ 31,250
24.1.2025	5	8	118	11-14	₪ 3,630,000	₪ 30,763
21.1.2025	4	18	110		₪ 3,650,000	₪ 33,182
31.12.2024	4	1	110		₪ 3,220,000	₪ 29,273
31.12.2024	4	1	110		₪ 3,250,000	₪ 29,545



פרויקט "ליבא בשדרה" – אחאב 3-4 (גו"ח 6491/46-47)
פרויקט הכולל 2 מגדלים חדשים בני 15-16 קומות ובסה"כ 148 יח"ד.

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
10.9.2025	4	9	124	16	₪ 3,709,999	₪ 29,919
31.8.2025	4.5	3	129	15	₪ 3,730,000	₪ 28,915
3.8.2025	4.5	4	129	15	₪ 3,780,000	₪ 29,302
17.7.2025	4.5	6	129	15	₪ 3,739,999	₪ 28,992
8.6.2025	4	14	118	14	₪ 3,660,000	₪ 31,017
19.3.2025	5	14	124	16	₪ 3,799,999	₪ 30,645
19.1.2025	5	11	124	16	₪ 3,699,999	₪ 29,839
25.12.2024	4	1	129	15	₪ 3,299,999	₪ 25,581
2.12.2024	5	2	124	16	₪ 3,720,000	₪ 30,000
16.9.2024	4	14	117	14	₪ 3,590,000	₪ 30,684

היצע פרויקט אונו פריים

- ברחוב שאול המלך 17 מוצעת דירה למכירה בת 4 חדרים, בקומה 6, בשטח של 122 מ"ר כולל מרפסת, מחסן ומקום חניה, בתמורה ל – 3,500,000 ₪.
- ברחוב שאול המלך 17, מוצעת דירה למכירה בת 4 חדרים, בקומה 9, בשטח של 121 מ"ר כולל מרפסת, 2 מקומות חניה ומחסן, בתמורה ל – 3,150,000 ₪.

היצע בפרויקט הרימון

- ברחוב הרימון 2, מוצעת למכירה דירת 4 חדרים, בקומה 10, בשטח של 102 מ"ר + מרפסת בשטח של 12 מ"ר, בתמורה ל – 3,500,000 ₪.
- ברחוב הרימון, מוצעת למכירה דירת 4 חדרים, בקומה 5, בשטח של 112 מ"ר + מרפסת בשטח של 14 מ"ר, בתמורה ל – 3,120,000 ₪ .

היצע בפרויקט אונו וואלי

- ברחוב בר יהודה, מוצעת למכירה דירת 4 חדרים, בקומה 10, בשטח של 119 מ"ר + מרפסת שמש ומקום חניה תת קרקעי, בתמורה ל – 3,250,000 ₪.
- ברחוב בר יהודה, מוצעת למכירה דירת 4 חדרים, בקומה 7, בשטח של 110 מ"ר + מרפסת בשטח של 12 מ"ר וכן מקום חניה תת קרקעי, בתמורה ל – 3,500,000 ₪.
- ברחוב בר יהודה, מוצעת למכירה דירת 4 חדרים, בקומה 3, בשטח של 104 מ"ר + מרפסת בשטח של 15 מ"ר וכן מקום חניה תת קרקעי, בתמורה ל – 3,190,000 ₪.
- ברחוב בר יהודה, מוצעת למכירה דירת 4 חדרים, בקומה 12, בשטח של 113 מ"ר + מרפסת בשטח של 13 מ"ר, פונה לכיוון צפון מערב, בתמורה ל – 3,350,000 ₪.

8. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

שטח דירה במ״ר	שווי למ״ר
105	₪ 29,750
111	₪ 29,250
114	₪ 28,750

השווי מגלם מרפסת שמש, שתי מקומות חניה (עוקבת) ומחסן.

בוצעו התאמות לקומה, חניה בודדת וללא מחסן.

<u>אומדן שווי הדירות כגמורות ומוכנות לאכלוס בחלוקה לבניינים</u> -

<u>14 דירות מגורים בבניין 4</u>

מס׳ דירה	קומה	טיפוס	כיוון אויר	מס׳ חד׳	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר	מס׳ חניות	מחסן	שווי כולל מע״מ
7	2	B1*	צפון מערב	4	111	15	2		₪ 3,210,000
11	3	C	מערב	4	105	15	1	1	₪ 3,100,000
15	4	B*	דרום מערב	4	114	15	2	1	₪ 3,280,000
17	4	B1*	דרום מזרח	4	111	15	2	1	₪ 3,250,000
20	5	B*	דרום מערב	4	114	15	2		₪ 3,260,000
22	5	B1*	צפון מערב	4	111	15	2	1	₪ 3,270,000
24	6	A*	דרום מזרח	4	105	16	1	1	₪ 3,140,000
27	6	B1*	צפון מערב	4	111	15	1		₪ 3,230,000
32	7	B1*	צפון מערב	4	111	15	2	1	₪ 3,310,000
35	8	B*	דרום מערב	4	114	15	2	1	₪ 3,360,000
40	9	B*	דרום מערב	4	114	15	2	1	₪ 3,380,000
48	11	A	צפון מזרח	4	105	16	1		₪ 3,210,000
53	12	A	צפון מזרח	4	105	16	1		₪ 3,230,000
55	12	B*	דרום מערב	4	114	15	2		₪ 3,400,000

11 דירות מגורים בבניין 5

2	1	A	צפון מזרח	4	105	16	1		₪ 3,070,000
5	2	B1	דרום מערב	4	111	15	1	1	₪ 3,220,000
7	2	B	צפון מערב	4	114	15	1	1	₪ 3,250,000
10	3	B1	דרום מערב	4	111	15	1	1	₪ 3,220,000
17	4	B	צפון מערב	4	114	15	1	1	₪ 3,250,000
30	7	B1	דרום מערב	4	111	15	1	1	₪ 3,280,000
39	9	A*	דרום מזרח	4	105	16	2		₪ 3,190,000
40	9	B1	דרום מערב	4	111	15	2		₪ 3,310,000
49	11	A*	דרום מזרח	4	105	16	1		₪ 3,210,000
50	11	B1	דרום מערב	4	111	15	1	1	₪ 3,360,000
60	13	B1	דרום מערב	4	111	15	2		₪ 3,390,000
סה"כ					**2,755**	**386**	**37**	**14**	**₪ 81,380,000**

רגישות

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

-5%	-	5%
₪ 28,065	**₪ 29,542**	**₪ 31,019**
₪ 77,311,000	**₪ 81,380,000**	₪ 85,449,000

9. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי דירות המגורים נשוא השומה, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **81,380,000** ₪.

<u>הערות</u>:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.9.2025.

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

10. נתונים נוספים

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

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
31.3.2025	דוחות כספיים	₪ 80,030,000
31.3.2024	דוחות כספיים	₪ 80,030,000
31.3.2023	דוחות כספיים	₪ 81,920,000
30.9.2022	דוחות כספיים	₪ 76,300,000

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.3.2025 בשווי של 80,030,000 ₪.

11. הצהרות

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

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

בכבוד רב,

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

דניאל רובינזון
שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רשיון מס' 1746

גיל בר-לב
עו"ד ושמאי מקרקעין

11.11.2025

מספרנו: 3452

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

56 דירות מגורים בפרויקט "גני טל"

גוש 472 חלקה 189

רחוב רשב"י, רובע ז', אשדוד

מטרת חוות הדעת

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

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

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

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

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 18.9.2025.

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

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

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

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 30.9.2025.

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

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

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

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

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

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1746.

<u>השכלה:</u>

-2009 שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

<u>ניסיון:</u>

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

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

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

שם המומחה: דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1929.

השכלה:

-2013 שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

ניסיון:

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

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

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

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

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

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

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

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

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 9.10.2025 על ידי ספיר בן עבו, שמאית מקרקעין.

2.1 תיאור הסביבה

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

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

האוכלוסייה מאופיינת בצביון דתי חרדי.

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

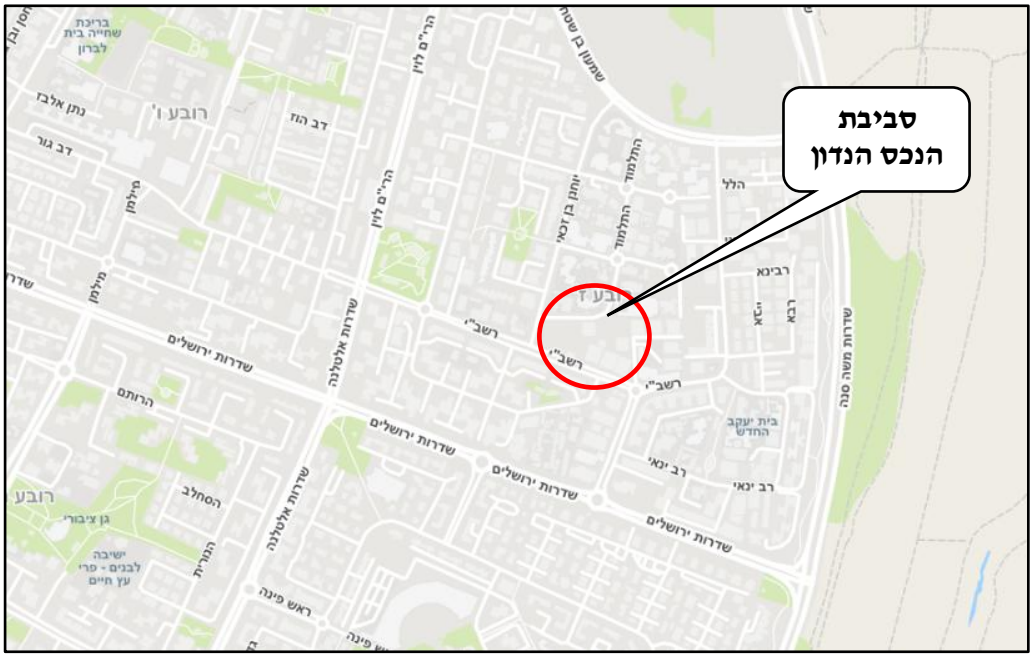
בקרבת הפרויקט קיימים בתי כנסת, ישיבות, גני ילדים, בתי ספר, קופות חולים, בית חולים אסותא, גנים ציבוריים ועוד.

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

הפיתוח הסביבתי מלא.

החניה בתחומי המגרשים ובצידי הרחובות, לא קיימת מצוקת חניה.

מפת איתור סביבה (הסימון להמחשה בלבד):



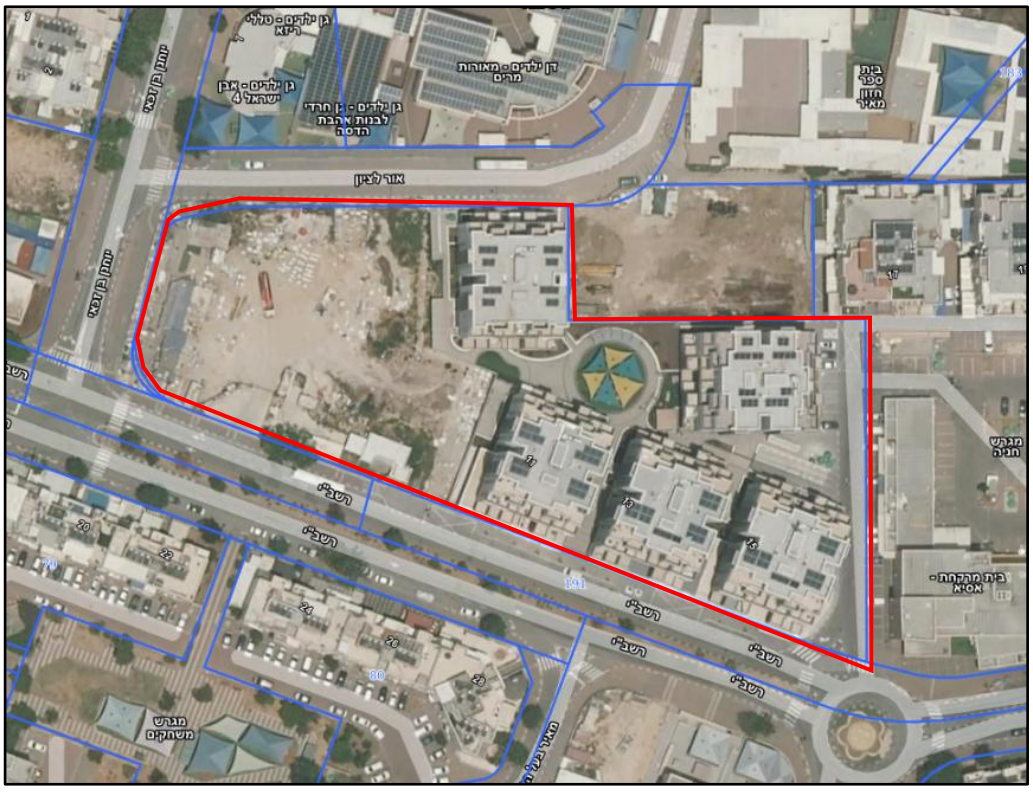
2.2 תיאור החלקה

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

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

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

תשריט החלקה (הסימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות</u>:

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

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

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

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

2.3. תיאור הפרויקט

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

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

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

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

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

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

הדמיה של הפרויקט (מבט מכיוון דרום מערב):



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

<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

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

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



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



2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה 56 דירות מגורים, כפי שיפורט להלן.

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

פירוט הדירות

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

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

<u>תיאור כללי של הדירות בבניין</u>

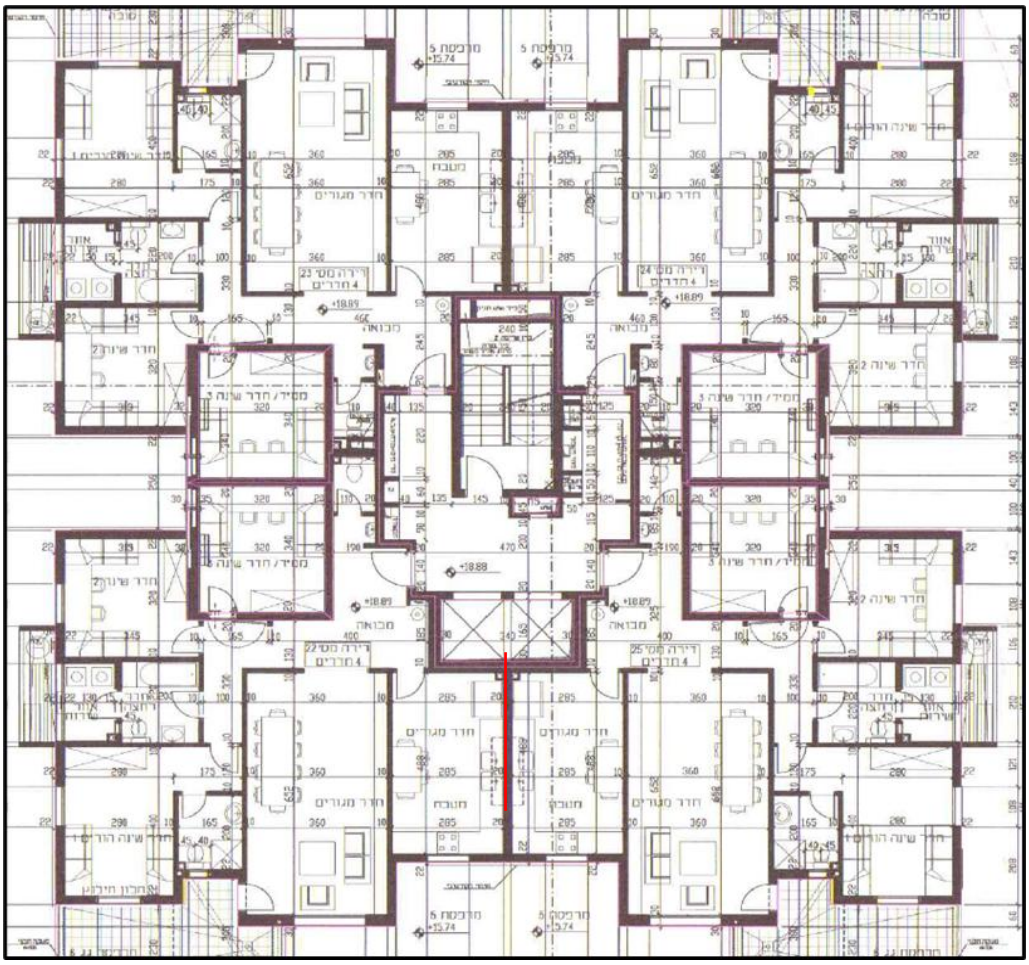
בחלוקה כללית לסלון ממנו יציאה למרפסת סוכה, מטבח, חדר רחצה הכוללים שירותים ואמבטיה, חדר שירותי אורחים, חדרי שינה בהתאם לתמהיל הדירות וכן ממ"ד.

<u>סטנדרט הבנייה והגמר בדירות</u>

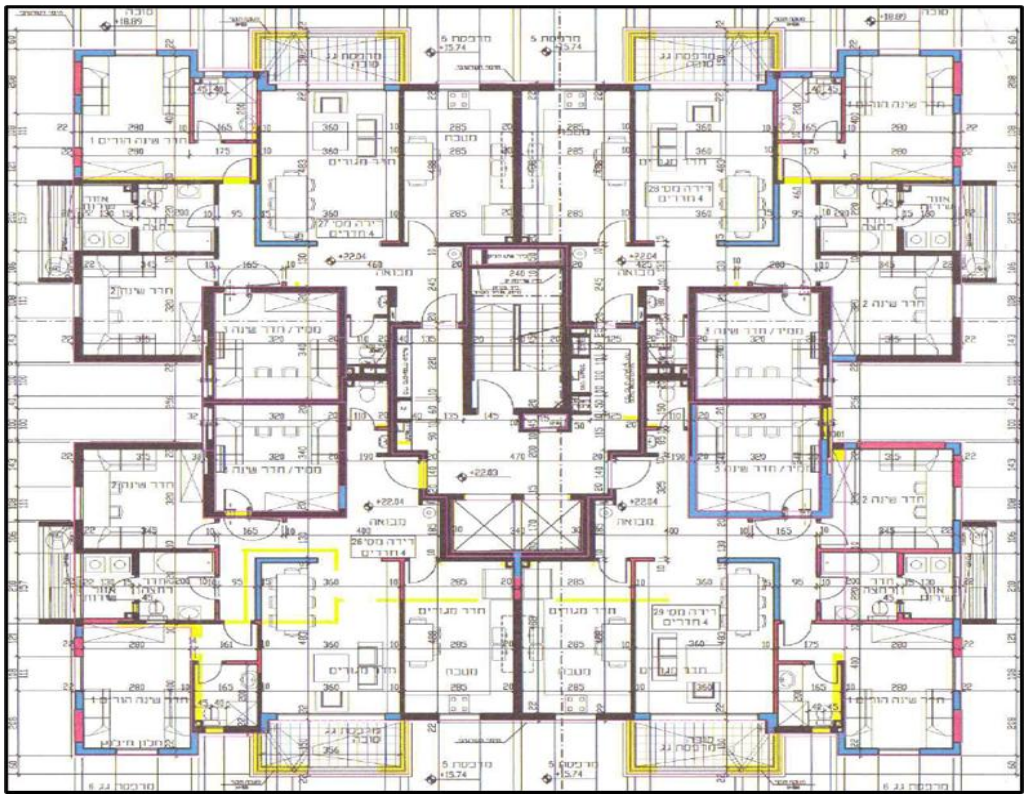
דלת בטחון בכניסה, דלתות ומשקופי עץ בחדרים, ריצוף גרניט פורצלן, ריצוף אנטיסליפ וחיפוי קירות בגובה חלקי בחדרי רחצה, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום, מטבח מאובזר הכולל ארונות מטבח תחתונים ועיליים, משטח עבודה משיש, ועוד.

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

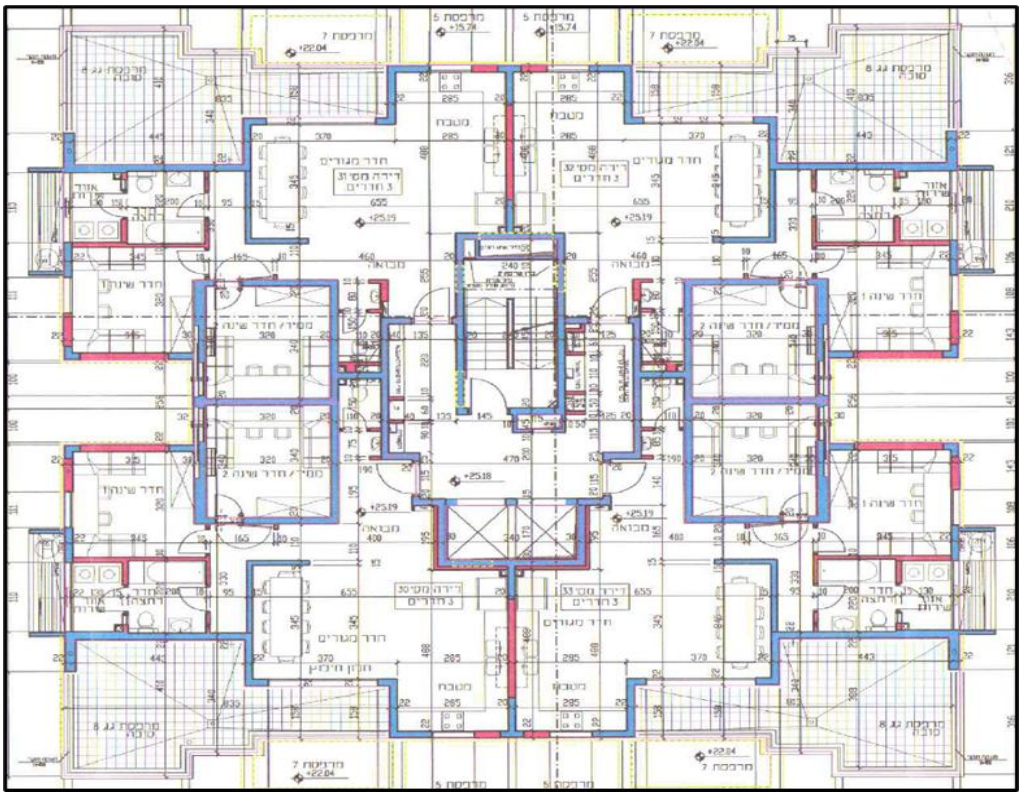
<u>קומה 6 טיפוסית בבניין 1 (כלל הדירות בקומה זו כלולות בנשוא חוות הדעת)</u>



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



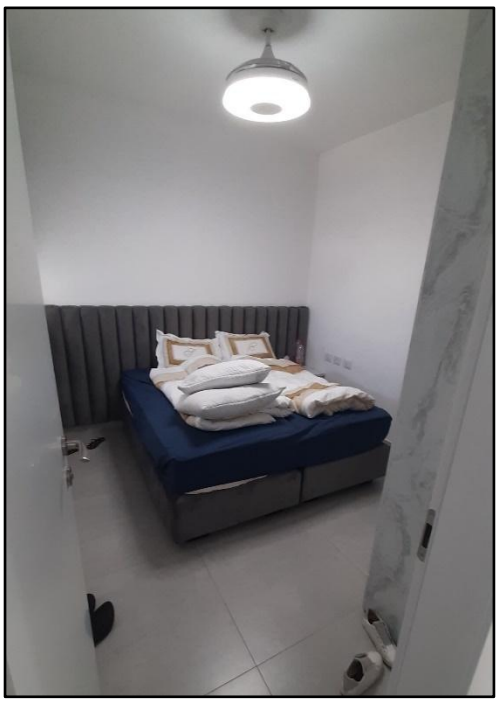
קומה 8 טיפוסית בבניין מספר 1 (כלל הדירות בקומה זו כלולות בנשוא חוות הדעת)



תמונות אופייניות

<u>דירות מגורים</u>







הרחבה ציבורית



חניון תת קרקעי



2.5. רישוי

מתוך תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עיריית אשדוד:

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

<u>התוספות והשינויים המבוקשים</u>:

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

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

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

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

3. מצב משפטי

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

3.1 נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס בתים משותפים אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 3.11.2025:

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

<u>בעלויות</u>

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

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

<u>משכנתאות</u>

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

<u>הערות</u>

על החלקה רשומות הערות רבות. הרלוונטיות לנשוא חוות הדעת:

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

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

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

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

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

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

<u>זיקות הנאה</u>

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

3.2 הסכם מכר

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

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

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

3.3. אישור זכויות

התקבל מכתב מתאריך 30.9.2025 מהחברות פסגות אשדוד הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ ופסגה שלמה ב. בע"מ, המאשר כי:

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

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

לטובת מגוריט נרשמו 56 הערות אזהרה בלשכת רשם המקרקעין.

3.4. אישור מרכז השקעות – משרד הכלכלה

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

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

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

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

לפחות מתוך שתים עשרה השנים שלאחר תום הבניה.

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

3.5. הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

- הדירות מושכרות ל – 56 שוכרים שונים (100% תפוסה), לתקופה של כ – 5 שנים ; קיימת אופציה לקצר את תקופת השכירות אחרי תקופה מינימלית של 12 חודשים.
- לשוכרים קיימות תקופות אופציה מתחדשות באופן אוטומטי – ארבע תקופות בנות 12 חודשים נוספים כל אחת.
- נבדקו ההסכמים של השכורים ונמצאו תואמים למידע שהועבר.
- סה״כ ההכנסה השנתית הצפויה מדמי שכירות הינה כ – 3,714,000 ₪. דמי השכירות מוצמדים למדד המחירים לצרכן ומתעדכנים מדי חודש (מדד שלילי לא יפחית מסכום דמי השכירות).
- בכל החוזים קיימות הוראות בדבר אי תחולת חוק הגנת הדייר.

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות המאושרות

תכנית	י.פ.	מתן תקוף	מהות התכנית
ד/313/יא	1205	19.8.1965	הקלה בחישוב אחוזי בנייה - כלל אשדוד
ד/313/ד	1248	23.12.1965	אשדוד - מרכזי רובע מסחריים
ד/313/ו	1256	20.1.1966	קביעת צפיפות לאשדוד
ד/465/א	2093	2.3.1975	לקבוע אזורי מגורים
20/101/02/3	2464	31.8.1978	שינויים בתקנון המתאר
22/101/02/3	2581	22.11.1979	קביעת תקן חניה
24/101/03/3	2587	13.12.1979	התרת הקמת מרפסות גג ומרפסות גן
62/101/02/3	4591	25.11.1997	קביעת הוראות
77/101/02/3	4915	5.9.2000	תכנון מרכזי רובע
85/101/02/3	5051	4.2.2002	יצירת מסגרת תכנונית למגורים
96/101/02/3	5224	14.9.2003	קביעת תקני חניה
98/101/02/3	5255	11.12.2003	תנאים להקת מצללות
2160/מק/3	5508	22.3.2006	קביעת בינוי
134/101/02/3	7246	10.4.2016	מתחם מסחר, משרדים ומגורים
603-0828491	9490	18.3.2021	תוספת שימושים ושינויים בזכויות בנייה למגרשים
603-0595660	12934	26.11.2024	תוספת שטחי בניה לדירות קיימות בובע ז'
בתכנון			
603-0528026		9.9.2019	תכנית מתאר כוללנית לאשדוד
בהפקדה			
603-0728386		17.12.2020	אשדוד רשב"י - מגרש 200

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת –

4.2 תכנית מס' 134/101/02/3

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7246 בתאריך 10.4.2016.

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

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

להלן עיקרי הוראות התכנית הרלוונטית לנשוא חוות הדעת:

<u>גודל המגרש</u> – 11,184 מ"ר.

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

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

פרוט הוראות וזכויות בניה –

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

(1) 4,4114 מ"ר עבור מרפסות בלבד.

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

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

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

צפיפות - 20.7 יח"ד לדונם.

תכסית - 70%.

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

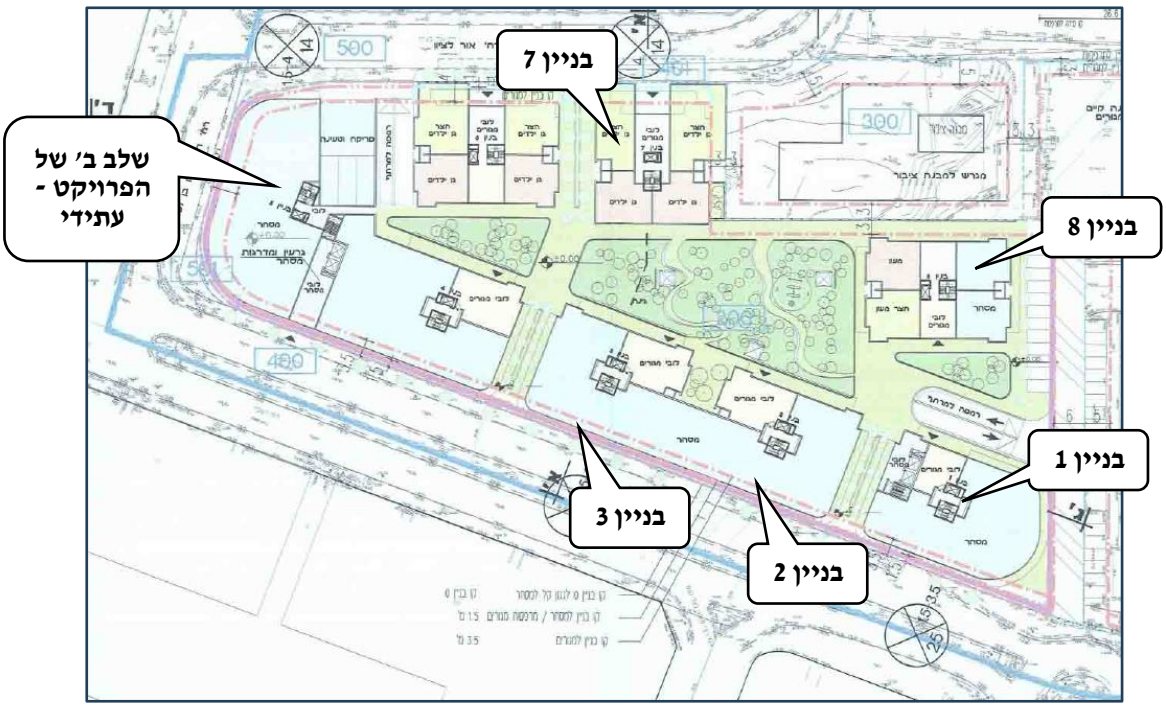
גגות - תותר הקמת מערכות סולריות על גגות המבנים, הקמת מתקנים טכניים, חדרי מעליות ושירות.

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

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

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

קטע מנספח הבינוי לתכנית (הסימון להמחשה בלבד):



4.3. תכנית מס׳ 603-0595660

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 12934 בתאריך 26.11.2024.

מטרת התכנית הינה יצירת מסגרת תכנונית למתן זכויות הרחבה לדירות קיימות עד לשטח דירה מקסימאלי, מבלי לשנות את מספר יחידות הדיור בתחומה, קביעת תנאים להוספת דיורית או שימוש למסחר ביחידת משנה לדירה קיימת וכן קביעת זכויות והנחיות בינוי.

התכנית קובעת הוראות להרחבת דירות קיימות בבנייה רוויה עד לשטח של 160 מ״ר, בתנאים, ובין היתר, מגבלות קווי בניין, דרישה להרחבות משותפות, הנחיות עיצוב, דרישה לפרסום וכדי. כמו כן, נקבע כי התכנית תקפה ל – 10 שנים, שלאחרם תבוטל.

<u>הערת הח״מ</u>: משיחה שערכנו את שמאית הוועדה המקומית, עולה כי בעת מימוש במכר הוועדה לא גובה היטל השבחה בגין תכנית זו, לאור ריבוי ההתניות למימוש הזכויות מכוח התכנית והדרישה לפרסום. היטל השבחה יחול רק במימוש בהיתר בניה.

5. נאותות סביבתית

5.1. איכות סביבה

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

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

5.2. עתיקות

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

6. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

הנכס הנדון מהווה 56 דירות מגורים בבניינים ברחוב רשב"י, אשדוד.

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

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

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

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

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

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

7. גורמים ושיקולים

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

- מיקום הפרויקט במזרח העיר אשדוד, רובע ז'.

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

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

נכס מהווה 56 דירות מגורים.

תמהיל הדירות, שטחן, מיקומן בבניינים.

סטנדרט הבניה והגמר של הדירות.

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

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

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

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

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

8. נתוני השוואה

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

<u>רובע ז'</u>

הפרויקט	גו"ח	תאריך עסקה	מס' חד'	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
מתחם גני טל	472/189	8.9.2025	5	5	134	14	₪ 3,400,000	₪ 25,373
		16.11.2023	5	1	130	43	₪ 3,100,000	₪ 23,846
		13.8.2023	5	4	130	12	₪ 2,790,000	₪ 21,462
		14.6.2023	5	5	130	14	₪ 3,000,000	₪ 23,100
		14.5.2023	4	4	116	14	₪ 2,750,000	₪ 23,700
		23.3.2023	5	3	130	20	₪ 3,104,247	₪ 23,900
		21.3.2023	4	2	114	26	₪ 2,402,780	₪ 21,100
		20.3.2023	5	1	130	18	₪ 2,450,000	₪ 18,800
		15.3.2023	5	2	130	26	₪ 2,900,000	₪ 22,300
		20.2.2023	5	5	130	14	₪ 2,350,000	₪ 18,100
		5.1.2023	5	3	130	20	₪ 2,850,000	₪ 21,900
רבי יוחנן 32	2023/19	10.7.2025	4	5	107	12	₪ 2,104,000	₪ 19,700
		11.3.2025	5	4	120	(1)	₪ 2,475,000	₪ 20,600
		14.8.2024	3	3	83	16	₪ 2,050,000	₪ 24,700
		15.4.2024	3	4	83	0	₪ 1,700,000	₪ 20,500
		18.2.2024	3	2	90	12	₪ 1,670,000	₪ 18,600
		18.12.2023	3	4	85	12	₪ 1,800,000	₪ 21,200
		23.5.2023	3	1	82	52	₪ 2,040,000	₪ 24,900
		9.1.2023	6	6	164	30	₪ 3,500,000	₪ 21,300

(1) לא ניתן לזהות.

רובע ג'

הפרויקט	גו"ח	תאריך עסקה	מס' חד'	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
אחיעזר 1	2461/13	21.4.2025	4	4	105		₪ 1,900,000	₪ 18,100
		9.4.2025	5	1	121		₪ 2,400,000	₪ 19,800
		1.4.2025	4	1	105		₪ 2,300,000	₪ 21,900
		21.1.2025	4	2	105		₪ 2,340,000	₪ 22,300
		5.1.2025	4	3	105		₪ 2,350,000	₪ 22,400
		23.12.2024	4.5	3	105		₪ 2,300,000	₪ 21,900
		23.12.2024	3	3	75		₪ 1,900,000	₪ 25,300
		18.11.2024	4	6	105	(1)	₪ 2,450,000	₪ 23,300
		6.11.2024	3	4	76		₪ 1,600,000	₪ 21,100
		13.1.2024	5	1	121		₪ 2,350,000	₪ 19,400
		1.10.2024	3	6	75		₪ 1,800,000	₪ 24,000
		30.9.2024	4	4	105		₪ 1,900,000	₪ 18,100
		26.9.2024	4	7	105		₪ 2,212,000	₪ 21,100
		24.9.2024	4	1	102		₪ 2,170,000	₪ 21,300
		21.7.2024	4	5	105		₪ 2,341,500	₪ 22,300
		17.6.2024	5	1	121		₪ 2,450,000	₪ 20,200

(1) לא ניתן לזהות.

רובע ו'

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

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

הפרויקט	גו"ח	תאריך עסקה	מס' חד'	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
מיכשוילי 30	2459/19	16.7.2024	4	5	92	13	₪ 1,800,000	₪ 19,565
		20.3.2024	4	7-גג	95	48	₪ 2,130,000	₪ 22,421
		14.2.2024	4	6	95	10	₪ 1,950,000	₪ 20,526
מיכשוילי 24-28	2459/18	15.12.2024	5	5	103		₪ 2,240,000	₪ 21,748
		19.7.2023	4	5	100	(1)	₪ 1,850,000	₪ 18,500
		6.6.2023	4	5	94		₪ 1,900,000	₪ 20,213
		7.2.2023	5	6	103		₪ 2,500,000	₪ 24,272
דב גור 47	2456/69	16.12.2024	3.5	6	71	10	₪ 1,700,000	₪ 23,944
		4.7.2023	3.5	6	75	10	₪ 1,600,000	₪ 21,333
		3.7.2023	3.5	6	75	10	₪ 1,550,000	₪ 20,667
		28.3.2023	3.5	5	70	11	₪ 1,650,000	₪ 23,571
		27.3.2023	4	7	92	58	₪ 2,290,000	₪ 24,891

הפרויקט	גו"ח	תאריך עסקה	מס' חד'	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
דב גור 45	2456/70	18.8.2025	3.5	6	71	12	₪ 1,800,000	₪ 25,352
		26.3.2025	4	5	88	12	₪ 1,775,000	₪ 20,170
		15.1.2023	4	5	88	9	₪ 1,790,000	₪ 20,341
דב גור 40	2459/9	7.3.2024	4	6	86	8	₪ 1,850,000	₪ 21,512
		16.5.2023	3	5	73	8	₪ 1,626,000	₪ 22,274
		16.4.2023	3	5	73	8	₪ 1,640,000	₪ 22,466
דב גור 20	2459/4	27.2.2025	4	6	103	11	₪ 1,865,000	₪ 18,107
		28.2.2023	5	6	117	14	₪ 2,100,000	₪ 17,949

(1) לא ניתן לזהות.

<u>רובע ח'</u>

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

הפרויקט	גו"ח	תאריך עסקה	מס' חד'	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
שערי"ם "העיר דרך מנחם בגין	2074/189	5.8.2025	2	3	65	טווח שטח המרפסות 9 מ"ר - 11 מ"ר	₪ 1,690,000	₪ 26,000
		15.7.2025	2	8	65		₪ 1,715,000	₪ 26,400
		16.6.2025	4	4	90		₪ 2,100,000	₪ 23,300
		5.6.2025	3	13	91		₪ 1,945,000	₪ 21,400
		10.4.2025	3	14	81		₪ 1,870,000	₪ 23,100
		10.4.2025	2	3	81		₪ 1,650,000	₪ 20,400
		17.3.2025	3	15	83		₪ 1,960,000	₪ 23,600
		10.3.2025	2	12	81		₪ 1,806,000	₪ 22,300
		14.2.2025	4	קרקע	107		₪ 2,515,000	₪ 23,500
		3.11.2024	4	15	107		₪ 2,250,000	₪ 21,000
		11.9.2024	3	7	91		₪ 1,909,000	₪ 21,000
		5.9.2024	3	15	91		₪ 1,989,000	₪ 21,900
		4.9.2024	4	8	107		₪ 2,189,000	₪ 20,500
		2.9.2024	3	14	91		₪ 1,979,000	₪ 21,700
		29.8.2024	4	2	93		₪ 2,029,000	₪ 21,800
		29.8.2024	4	8	99		₪ 2,230,000	₪ 22,500
		29.8.2024	3	12	91		₪ 1,959,000	₪ 21,500
		28.8.2024	3	9	91		₪ 1,939,000	₪ 21,300
		26.8.2024	3	11	91		₪ 1,949,000	₪ 21,400
		26.8.2024	4	15	86		₪ 1,999,000	₪ 23,200

הפרויקט	גו"ח	תאריך עסקה	מס' חד'	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
שערי" "העיר דרך מנחם בגין	2074/189	21.8.2024	4	11	86	טווח שטח המרפסות 9 מ"ר - 11 מ"ר	₪ 1,959,000	₪ 22,800
		21.8.2024	4	3	93		₪ 2,039,000	₪ 21,900
		16.8.2024	4	13	106		₪ 2,219,000	₪ 20,900
		15.8.2024	2.5	10	81		₪ 1,950,000	₪ 24,100
		14.8.2024	4	5	93		₪ 2,059,000	₪ 22,100
		14.8.2024	4	10	86		₪ 1,989,000	₪ 23,100
		14.8.2024	3	13	83		₪ 1,849,000	₪ 22,300
		14.8.2024	2	13	81		₪ 1,799,000	₪ 22,200
		12.8.2024	3	8	91		₪ 1,919,000	₪ 21,100
		2.8.2024	4	4	93		₪ 2,049,000	₪ 22,000
		2.8.2024	4	6	86		₪ 1,909,000	₪ 22,200
		1.8.2024	3	10	91		₪ 1,939,000	₪ 21,300
		1.8.2024	4	12	86		₪ 1,969,000	₪ 22,900
		1.8.2024	4	12	83		₪ 2,032,000	₪ 24,500
		1.8.2024	4	13	106		₪ 2,189,000	₪ 20,700
		31.7.2024	4	12	86		₪ 2,009,000	₪ 23,400
		31.7.2024	4	7	106		₪ 2,169,000	₪ 20,500
		31.2.2024	3	4	91		₪ 1,889,000	₪ 20,800
		30.7.2024	3	6	91		₪ 1,899,000	₪ 20,900
		30.7.2024	4	6	106		₪ 2,159,000	₪ 20,400
		28.7.2024	4	10	86		₪ 1,949,000	₪ 22,700
		26.7.2024	4	9	86		₪ 1,939,000	₪ 22,500
		26.7.2024	4	11	86		₪ 1,974,000	₪ 23,000
		25.7.2024	3	5	91		₪ 1,899,000	₪ 20,900
		23.7.2024	4	13	107		₪ 2,239,000	₪ 20,900
		23.7.2024	4	7	85		₪ 1,909,000	₪ 22,500
		22.7.2024	3	3	91		₪ 1,879,000	₪ 20,600

9. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

סוג דירה	שטח במ״ר	שווי למ״ר
דירת 3 חד׳	83-85	₪ 23,500
דירת 4 חד׳	107-116	₪ 23,000

(1) ביצוע התאמות לשטח המרפסות ומקום חניה.

<u>תחשיב</u> -

בניין	קומה	מס׳ דירה	כיווני אוויר	מס׳ חדרים	שטח פלדלת במ״ר	מרפסת במ״ר	חניה	שווי כולל מע״מ
1	6	22	דרום- מערב	4	116	14	1	₪ 2,830,000
		23	צפון- מערב	4	115	14	1	₪ 2,800,000
		24	צפון -מזרח	4	115	14	1	₪ 2,800,000
		25	דרום- מזרח	4	116	14	1	₪ 2,830,000
	7	26	דרום- מערב	4	109	7		₪ 2,520,000
		27	צפון- מערב	4	108	7		₪ 2,490,000
		28	צפון -מזרח	4	108	7		₪ 2,490,000
		29	דרום- מזרח	4	109	7		₪ 2,520,000
	8	30	דרום- מערב	3	85	24		₪ 2,230,000
		31	צפון- מערב	3	84	24		₪ 2,190,000
		32	צפון -מזרח	3	84	24		₪ 2,190,000
		33	דרום- מזרח	3	85	24		₪ 2,230,000
2	6	23	דרום- מערב	4	116	14	1	₪ 2,840,000
		24	צפון- מערב	4	114	14	1	₪ 2,790,000
		25	צפון -מזרח	4	114	14	1	₪ 2,790,000
		26	דרום- מזרח	4	116	14	1	₪ 2,840,000
	7	27	דרום- מערב	4	109	7	1	₪ 2,600,000
		28	צפון- מערב	4	107	7		₪ 2,470,000
		29	צפון -מזרח	4	107	7		₪ 2,470,000
		30	דרום- מזרח	4	109	7	1	₪ 2,600,000
	8	31	דרום- מערב	3	85	24		₪ 2,230,000
		32	צפון- מערב	3	83	24		₪ 2,180,000
		33	צפון -מזרח	3	83	24		₪ 2,180,000
		34	דרום- מזרח	3	85	24		₪ 2,230,000

בניין	קומה	מס' דירה	כיווני אוויר	מס' חד'	שטח פלדלת במ"ר	מרפסת במ"ר	חניה	שווי כולל מע"מ
3	6	23	דרום- מערב	4	116	14	1	2,840,000 ₪
		24	צפון- מערב	4	114	14	1	2,790,000 ₪
		25	צפון -מזרח	4	114	14	1	2,790,000 ₪
		26	דרום- מזרח	4	116	14	1	2,840,000 ₪
	7	27	דרום- מערב	4	109	7	1	2,600,000 ₪
		28	צפון- מערב	4	107	7		2,470,000 ₪
		29	צפון -מזרח	4	107	7		2,470,000 ₪
		30	דרום- מזרח	4	109	7	1	2,600,000 ₪
	8	31	דרום- מערב	3	85	24		2,230,000 ₪
		32	צפון- מערב	3	83	24		2,180,000 ₪
		33	צפון -מזרח	3	83	24		2,180,000 ₪
		34	דרום- מזרח	3	85	24		2,230,000 ₪
7	6	21	דרום- מערב	4	116	14	1	2,840,000 ₪
		22	צפון- מערב	4	115	14	1	2,800,000 ₪
		23	צפון -מזרח	4	115	14	1	2,800,000 ₪
		24	דרום- מזרח	4	116	14	1	2,840,000 ₪
	7	25	דרום- מערב	4	109	7	1	2,590,000 ₪
		26	צפון- מערב	4	108	7		2,480,000 ₪
		27	צפון -מזרח	4	108	7		2,480,000 ₪
		28	דרום- מזרח	4	109	7	1	2,590,000 ₪
8	6	22	צפון- מערב	4	116	14	1	2,840,000 ₪
		23	צפון- מזרח	4	115	14	1	2,800,000 ₪
		24	דרום -מזרח	4	115	14	1	2,800,000 ₪
		25	דרום- מערב	4	116	14	1	2,840,000 ₪
	7	26	צפון- מערב	4	109	7	1	2,590,000 ₪
		27	צפון- מזרח	4	108	7		2,490,000 ₪
		28	דרום -מזרח	4	108	7		2,490,000 ₪
		29	דרום- מערב	4	109	7	1	2,590,000 ₪
	8	30	צפון- מערב	3	85	24		2,230,000 ₪
		31	צפון- מזרח	3	84	24		2,190,000 ₪
		32	דרום -מזרח	3	84	24		2,190,000 ₪
		33	דרום- מערב	3	85	24		2,230,000 ₪
סה"כ					**5,825**	**807**	**28**	**142,260,000 ₪**

<u>סיכום והפחתות למגבלות</u>

<u>התאמה למגבלת סחירות</u> –

כאמור, החברה התחייבה בפני המוכר בהסכם הרכישה ליעד את הדירות להשכרה לתקופה של 5 שנים בהתאם לחוק עידוד השקעות הון. קרי, בתקופת השכירות, ניתן למכור את דירות המגורים כמקשה אחת ולגוף אחד שיאושר על ידי משרד הכלכלה. עובר למועד חוות הדעת הפרויקט מושכר בשלמות –תקופת ההשכרה החל מחתימה על הסכם השכירות האחרון ועד ליום 14.2.2029 (כ – 3.4 שנים). הובאה בחשבון הפחתה לגודל בשיעור של 7% המגלמת את מגבלת הסחירות.

<u>מגבלות סחירות</u> –

סה״כ שווי הדירות ללא מגבלה		₪ 142,260,000
הפחתת מגבלת סחירות	7.0%	-₪ 9,958,200
סה״כ שווי דירות המגורים בכפוף למגבלה, במעוגל		**₪ 132,300,000**

<u>רגישות</u>

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

-5%	-	5%
₪ 21,575	₪ **22,711**	₪ 23,847
₪ 125,685,000	₪ **132,300,000**	₪ 138,915,000

10. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי 56 דירות נשוא השומה כגמורות ומכונות לאיכלוס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **132,300,000** ₪.

אומדן השווי ללא מגבלת הסחירות – **142,260,000** ₪.

הערות:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.9.2025.

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

11. נתונים נוספים

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

מועד קובע	מטרת השומה	סה"כ שווי כולל מע"מ
30.9.2024	דוחות כספיים	136,020,000 ₪
30.9.2023	דוחות כספיים	117,700,000 ₪
31.12.2022	דוחות כספיים	109,000,000 ₪

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2025 בשווי של 136,020,000 ₪.

ג. שינויים ביחס לחוות הדעת הקודמת – עדכון ערכי השווי.

12. הצהרות

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

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

בכבוד רב,

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

דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רישיון מס' 1746

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

6.11.2025

מספרנו :3453

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

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

גוש 6986 חלקות 71 ו - 168

קמינסקה 4 ו – 6, תל אביב

מטרת חוות הדעת

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

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

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

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

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 18.9.2025.

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

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

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

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 30.9.2025.

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

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

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

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

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

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1746.

<u>השכלה:</u>

-2009 שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

<u>ניסיון:</u>

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

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

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

שם המומחה: דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1929.

השכלה:

-2013 שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

ניסיון:

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

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

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

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

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

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

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

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 9.10.2025 על ידי ספיר בן עבו, שמאית מקרקעין; ביקורים במועדים קודמים נערכו על ידי החי"מ.

2.1 תיאור הסביבה

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

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

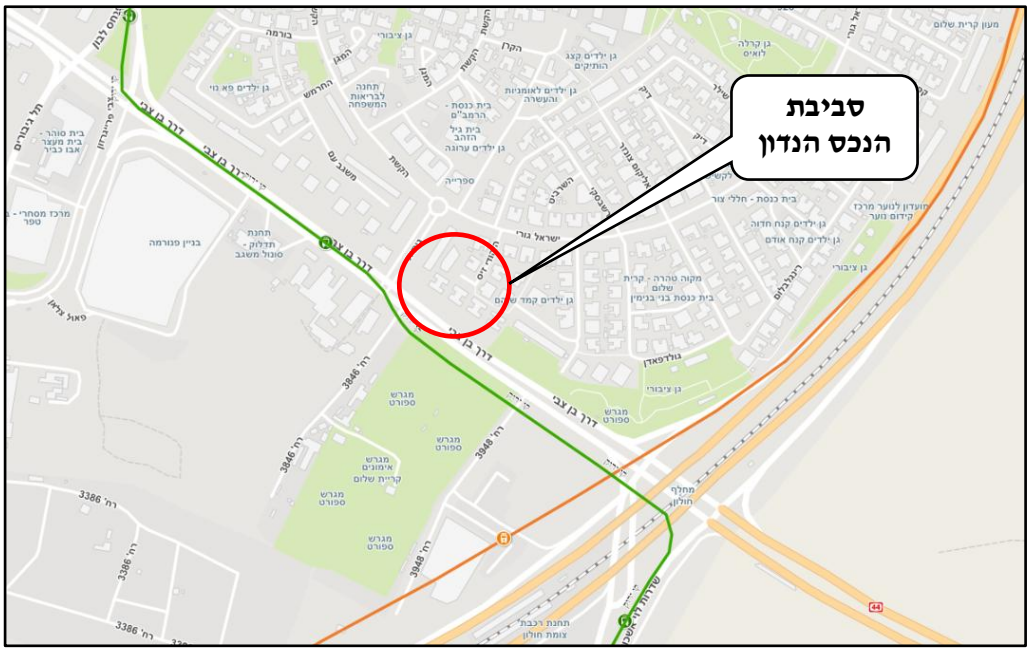
רחוב קמינסקה, צדדי, לא רציף, בחלקו סלול ומהווה כביש גישה/מגרשי חניה ובחלקו שביל להולכי רגל, מתחיל מרחוב היהודי זיס ומסתיים בצומת הרחובות ורשבסקי וגולדפאן. דרך בן צבי, ציר תנועה ראשי, שלושה מסלולים לכל כיוון (האחד מהווה נת"צ), מתחיל משד' ירושלים בצומת חולון.

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

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

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל חניה, תאורה מדרכות ועוד.

מפת איתור סביבה (הסימון להמחשה בלבד):



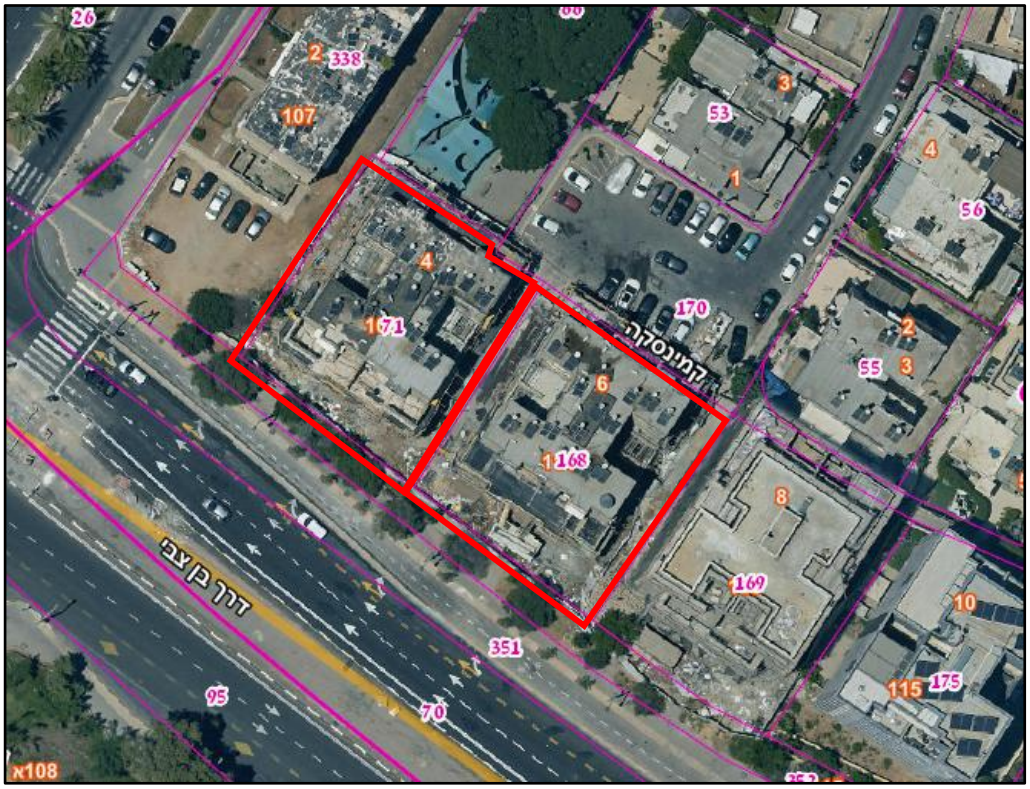
2.2. תיאור החלקה

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

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

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

תשריט החלקה (הסימון להמחשה בלבד):



גבולות:

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

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

דרום - חזית לדרך בן צבי ומעברו מגרשי כדורגל.

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

2.3. תיאור הפרויקט

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

תיאור הבניה בקומות בכל בניין:

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

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

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

קומה 7 - שתי דירות פנטהאוז חדשות + מרפסות גג.

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

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

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

סטנדרט הבנייה והגמר:

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

הדמיה של הפרויקט:



חזית הבניין מדרך קמינסקה (מבט מכיוון צפון):



2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה 20 דירות, בנות 3-4 חדרים בשני בניינים, כפי שיפורט להלן.

<u>הערות לנתוני טבלה</u>:

א. שטחי הדירות - השטחים המוצגים הינם בהתאם לחוק המכר לפי הפירוט בהסכם המכר. קיימים הפרשים קטנים ביחס לשטחי הרישוי לאור הבדלים בהנחיות למדידה.

ב. מקומות חניה - לחלק מהדירות יוצמד מקום חניה אחד רגיל ובסה"כ 13 חניות.

ג. מחסנים – יוצמדו לדירות הגן והפנטהאוז בלבד.

פירוט הדירות

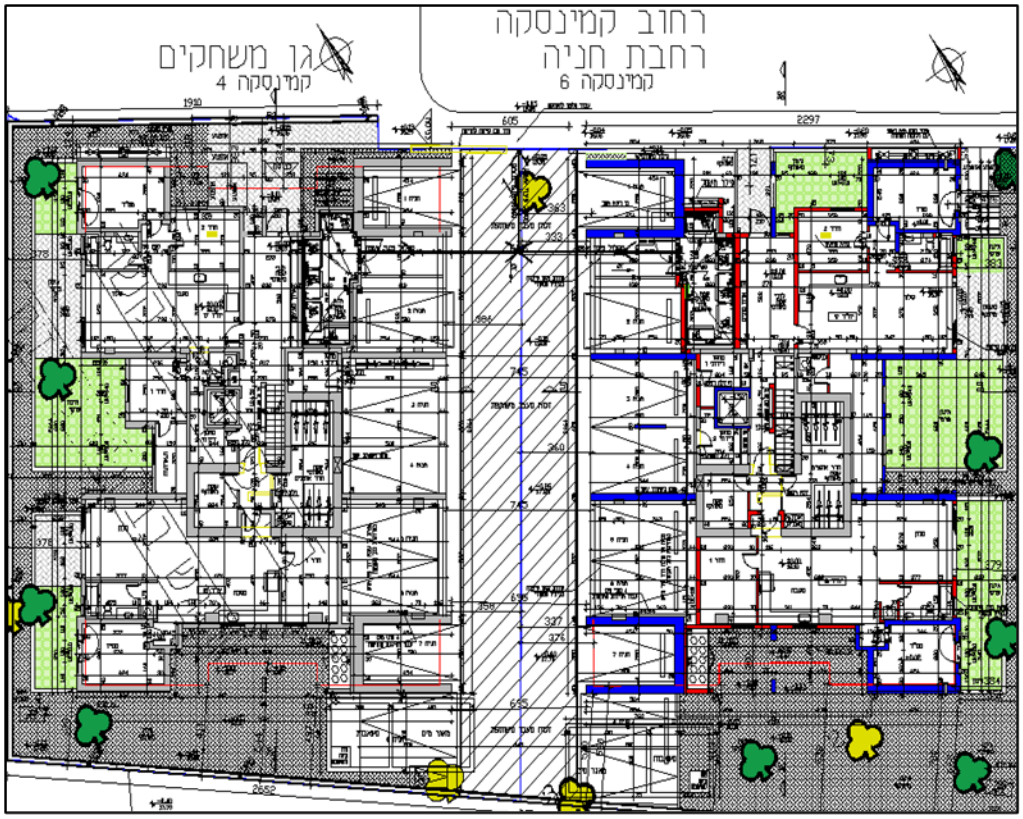
מס' דירה	מס' בניין	קומה	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת/ גינה במ"ר	מקומות חניה
17	קמינסקה 4	0	צפ'-מע'	3	90	50	1
19		5	צפ'-מז'	4	91	10	
20		5	דר'-מז'	4	91	13	1
21		5	צפ'-מע'	4	92	10	
22		5	דר'-מע'	4	90	13	1
23		6	צפ'-מז'	4	91	10	
24		6	דר'-מז'	4	91	13	1
25		6	צפ'-מע'	4	92	10	1
26		6	דר'-מע'	4	90	13	1
27		7	צפ'-מז'-דר'	4	116	61	1
17	קמינסקה 6	0	צפ' -מז'	3	89	47	1
19		5	צפ'-מז'	4	91	10	
20		5	דר'-מז'	4	91	13	1
21		5	צפ'-מע'	4	92	10	
22		5	דר'-מע'	4	90	13	1
23		6	צפ'-מז'	4	91	10	
24		6	דר'-מז'	4	91	13	1
25		6	צפ'-מע'	4	92	10	1
26		6	דר'-מע'	4	90	13	
27		7	צפ'-מע'-דר	4	116	61	1
סה"כ					**1,867**	**403**	**13**

<u>תיאור כללי של הדירות</u>

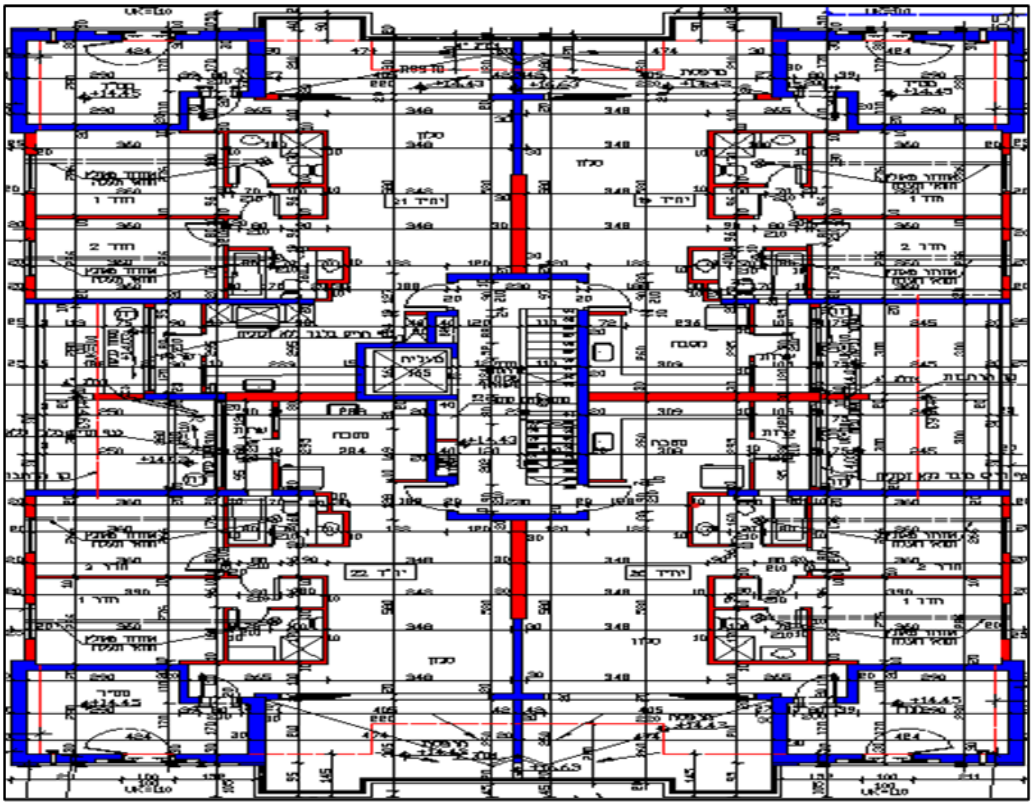
בחלוקה כללית לסלון ממנו יציאה למרפסת שמש, מטבח, חדרי רחצה הכוללים שירותים ואמבטיה, חדר שירותי אורחים (למעט בדירות 3 חדרים), חדרי שינה בהתאם לתמהיל הדירות לרבות חדר מאסטר הכולל חדר שירותים ומקלחת צמודים (למעט בדירת 3 חדרים) וכן ממ"ד.

לצורך התרשמות, תשריטי קומת הקרקע וקומות 5-7 מתוך תשריטי היתר הבניה 2010204 ו -210506:

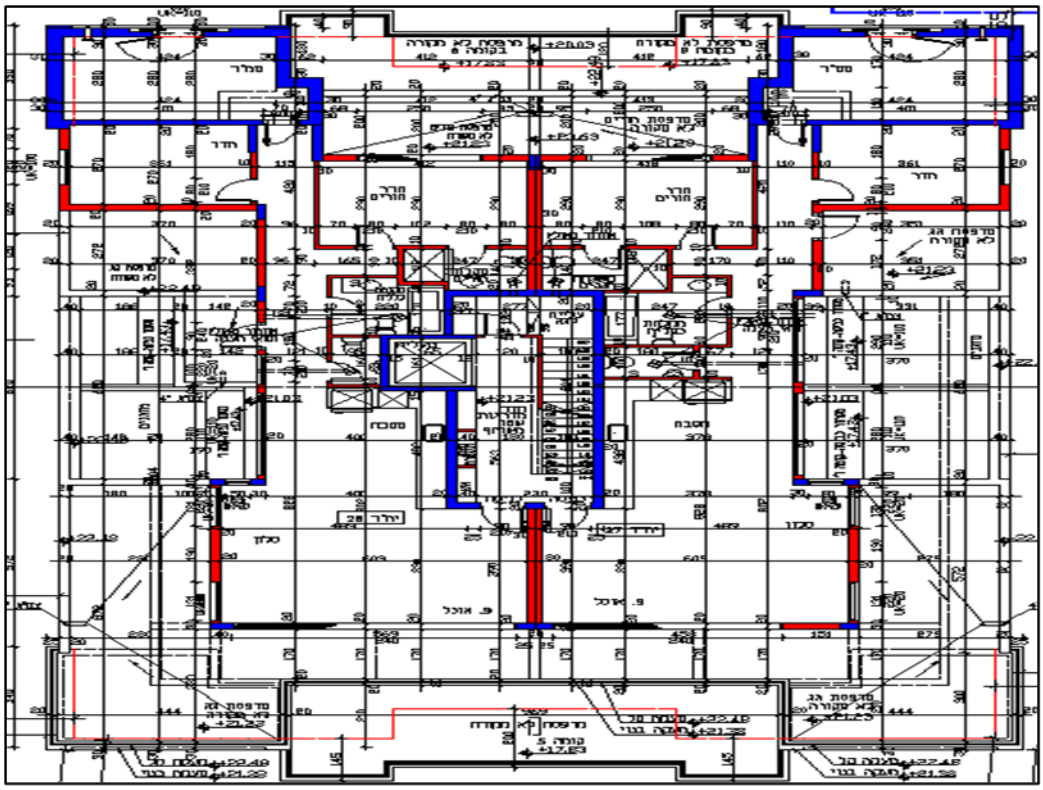
<u>קומת קרקע</u>:



קומות 5-6 (קומות טיפוסיות לשני הבניינים):



קומה 7:



2.5. רישוי

מידע מתוך תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עיריית תל אביב:

<u>חלקה 71</u>

- היתר בניה מס' **15857** מתאריך 23.9.1962, לבנין בן 4 קומות על עמודים, המכיל: בקומת העמודים - מקלט ביתן - אשפה, שטח פתוח וגדר.
- ובקומות א'- ד' - 4 דירות בנות 2 וחצי חדשים וח"ש בכל קומה.
- היתר בניה מס' **21-0204** מתאריך 05.04.2022, לחיזוק, שינויים ותוספת בנייה מכוח תמ"א 38 בבניין הקיים למגורים, בן 4 קומות, מעל קומת עמודים מפולשת, עם 16 יחידות דיור, הכוללים, בין היתר: חפירת מרתף חלקי למאגר מים וחדר משאבות משותפים, הוספת מערכת קירות ועמודים חיצונית בצמוד לבניין הקיים לחיזוקו, שינויים בחדר המדרגות המשותף והוספת מעלית פנימית בתוכו לכל גובה הבניין. השלמת הבנייה בקומת העמודים המפולשת ע"י תוספת 2 יח"ד חדשות בנות 2-4 חדרים, חדר לאשפה, חדר למונים משותפים ו-2 מחסנים דירתיים, חניה בין העמודים. הרחבת הדירות הקיימות ב-4 קומות טיפוסיות, הוספת ממ"דים, מרפסות מקורות ומסתורי כביסה לכל דירה. הקמת 2 קומות חדשות עם 4 יח"ד בכל קומה בנות 4 חדרים, מרפסות מקורות ובלתי מקורות בקומה העליונה עם פרגולה מעליהן. הוספת בנייה חלקית על הגג עם 2 יח"ד בנות 4-5 חדרים, מרפסות גג סביבן ופרגולות מבטון. על הגג העליון: פתרון למערכת סולרית ומנועים למזגנים. בכל דירה ממ"ד וחדרי שירות.בכל קומה, חדר מדרגות משותף עם פיר מעלית ומעברים משותפים בין הדירות. על המגרש: פיתוח השטח, גדרות בתחום המגרש ובגבולותיו, עצים לנטיעה, מעבר משותף לכניסה כלי רכב עם הבניין במגרש השכן.

פתרון לחנייה עבור 12 מקומות הנדרשים על פי התקן ניתן ע"י סידור 7 מקומות חניות פיזיים וחנייה לרכב נכה בין העמודים בקומת הקרקע ופתרון חלופי להסדר 5 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ניתן על ידי השתתפות בקרן חניה.

לאחר התוספת, הבניין מוצע עם 28 יח"ד וביניהן: 16 דירות קיימות ו-12 דירות חדשות.

<u>ריכוז שטחי בניה בהתאם לטבלת השטחים שצורפה לתשריט ההיתר (במעוגל)</u>:

עיקרי במ"ר	שירות במ"ר	סה"כ בבנין במ"ר	מרפסות במ"ר	מרפסות גג במ"ר
2,148	778	2,926	311	143

- היתר בניה מס' **25-0232** מתאריך 17.3.2025, לחידוש היתר מס' 21-0204 שניתן בתאריך 5.4.2022, לתקופה של 3 שנים נוספות מתאריך 5.4.2025 עד לתאריך 5.4.2028.

<u>חלקה 168</u>

- היתר בניה מס׳ **15858** מתאריך 28.9.1962, לבנין בן 4 קומות על עמודים המכיל: בקומת עמודים - מקלט, ביתן פחי אשפה, שטח פתוח וגדר. ובקומות א׳ - ד׳ - 4 דירות בנות 2 וחצי חדרים וח״ש בכל קומה.
- היתר בניה מס׳ **21-0506** מתאריך 05.04.2022, לחיזוק, שינויים ותוספת בנייה מכוח תמ״א 38 בבניין הקיים למגורים, בן 4 קומות, מעל קומת עמודים מפולשת, עם 16 יחידות דיור, הכוללים, בין היתר: חפירת מרתף חלקי למאגר מים וחדר משאבות משותפים, הוספת מערכת קירות ועמודים חיצונית בצמוד לבניין קיים לחיזוקו, שינויים בחדר המדרגות המשותף והוספת מעלית פנימית בתוכו לכל גובה הבניין. השלמת הבנייה בקומת העמודים המפולשת ע״י תוספת 2 יח״ד חדשות בנות 3 חדרים, חדר לאשפה, חדר למונים משותפים ו-2 מחסנים דירתיים, חניה בין העמודים. הרחבת הדירות הקיימות ב-4 קומות טיפוסיות, הוספת ממ״דים, מרפסות מקורות ומסתורי כביסה לכל דירה. הקמת 2 קומות חדשות עם 4 יח״ד בכל קומה בנות 4 חדרים, מרפסות מקורות ובלתי מקורות בקומה העליונה עם פרגולה מעליהן. הוספת בנייה חלקית על הגג עם 2 יח״ד בנות 4 חדרים, מרפסות גג סביבן ופרגולות מבטון. על הגג העליון: פתרון למערכת סולרית ומנועים למזגנים. בכל דירה: ממ״ד וחדרי שירות. בכל קומה: חדר מדרגות משותף עם פיר מעלית ומעברים משותפים בין הדירות. על המגרש: פיתוח השטח, גדרות בתחום המגרש ובגבולותיו, עצים לנטיעה, מעבר משותף לכניסה כלי רכב עם הבניין במגרש השכן.

פתרון לחנייה עבור 12 מקומות הנדרשים על פי התקן ניתן על ידי סידור 8 מקומות חניות פיזיים וחנייה לרכב נכה בין העמודים בקומת הקרקע ופתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן על ידי השתתפות בקרן חניה.

לאחר התוספת, הבניין מוצע עם 28 יח״ד וביניהן: 16 דירות קיימות ו-12 דירות חדשות.

<u>ריכוז שטחי בניה בהתאם לטבלת השטחים שצורפה לתשריט ההיתר (במעוגל)</u>:

עיקרי במ״ר	שירות במ״ר	סה״כ בבנין במ״ר	מרפסות במ״ר	מרפסות גג במ״ר
2,197	720	2,917	270	127

- היתר בניה מס׳ **25-0272** מתאריך 17.3.2025, לחידוש היתר מס׳ 21-0506 שניתן בתאריך 6.3.2022, לתקופה של 3 שנים נוספות מתאריך 6.3.2025 עד לתאריך 6.3.2028.

3. מצב משפטי

בפרק זה סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא חוות הדעת, אשר אינה מהווה בשום אופן תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים ובדיקת הזכויות.

<u>רקע</u>

- ביום 6.2.2017 וביום 4.9.2017, היזם, חברת "רחוב קמינסקה, גוש 6986 חלקות 71 ו-168 בע"מ" ח.פ. 515447605 (להלן: "החברה"), חתמה על הסכמים לביצוע פרויקט חיזוק ותוספת בניה במסגרת תמ"א 38, כפי שיפורט להלן, עם בעלי הדירות בשני הבניינים נשוא חוות הדעת.
- הפרויקט הינו פרויקט חיזוק ותוספת בניה לפי תמ"א 38, לפיו החברה תחזק את הבניינים הקיימים ואליהם תוסיף 12 דירות חדשות בכל בניין, שיהיו כל אחד בתום הפרויקט בני שבע קומות ועשרים ושמונה דירות, כולל שתי דירות גן ושני פנטהאוזים (להלן: "הפרויקט").
- ביום 23.2.2022 מכרה החברה, לחברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "מגוריט"), 20 דירות מגורים חדשות בפרויקט.

3.1. נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הבתים המשותפים אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 3.11.2025:

<u>חלקה 71</u>

חלקה 71 בגוש 6986 בשטח קרקע רשום של 798 מ"ר.

קיימות 18 תתי חלקות (כולל הרכוש המשותף ויחידה רישומית לצרכי הפרויקט) בבעלות של פרטיים שונים, קיים תקנון מתוקן.

הערות רלוונטיות לחוות הדעת החלים על כל תתי החלקות –

- הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו. הערות: ראה בקשה מיום 14.8.2019 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין, השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע סגול וסגול מקוקו יועדו לשמש את כל בעלי הדירות ויהוו רכוש משותף.
- הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת חברת "רחוב קמינסקה, גוש 6986 חלקות 71 ו-168 בע"מ" (למעט תתי חלקות 1, ו - 14);
- הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל – סע' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך – 1960.

<u>חלקה 168</u>

חלקה 168 בגוש 6986 בשטח קרקע רשום של 816 מ"ר.

קיימות 18 תתי חלקות (כולל הרכוש המשותף ויחידה רישומית לצרכי הפרויקט) בבעלות של פרטיים שונים, קיים תקנון מתוקן.

הערות רלוונטיות לחוות הדעת החלים על כל תתי החלקות –

- הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו. הערות: ראה בקשה מיום 14.8.2019 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין, השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע סגול וסגול מקוקו יועדו לשמש את כל בעלי הדירות ויהוו רכוש משותף.
- זיקת הנאה לטובת עיריית תל אביב-יפו, כפופה: זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל לצורך תחזוקה וטיפול בצינור ניקוז למקרקעין הזכאים על פני שטח 18 מ״ר המסומן באות C צבוע בצבע ירוק.
- הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת חברת ״רחוב קמינסקה, גוש 6986 חלקות 71 ו-168 בע״מ״;
- הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל – סע׳ 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש״ך – 1960.

3.2. הסכם מכר

תמצית הסכם המכר שנחתם ביום 23.2.2022 בין חברת ״רחוב קמינסקה, גוש 6986 חלקות 71 ו-168 בע״מ״ (להלן: ״**המוכרת**״) לבין מגוריט ישראל בע״מ מצד שני (להלן ״**הקונה**״):

<u>המקרקעין</u>: רחוב קמינסקה 4 ו – 6 בתל אביב, חלקות 71 ו-168 בגוש 6986.

<u>הפרויקט</u>: חיזוק, שיפוץ ובניית תוספת דירות לשני בנייני מגורים שיהיו כל אחד בתום הפרויקט בני שבע קומות ועשרים ושמונה דירות, כולל שתי דירות גן ושני פנטהאוזים.

<u>הממכר/הדירה</u>: רשימת הדירות והצמדותיהן (מחסן וחניה) בהתאם לנספח ב׳ להסכם, הכוללת 20 דירות בנות 3-4 חדרים, בקומות קרקע, 5,6 ו-7 + 13 מקומות חניה + 4 מחסנים בשני הבניינים כמפורט לעיל בסע׳ 2.4. לרבות החלקים ברכוש המשותף אשר יוצמדו אליהן.

<u>מסירת החזקה</u>: תוך 36 חודשים מיום חתימת ההסכם. קיימת אורכה של 9 חודשים ככל ולא ינתן פס״ד או החלטת המפקחת על המקרקעין המאפשרת ביצוע הפרויקט ביחס לבעלי הדירות שטרם חתמו.

<u>התמורה</u>: סה״כ מחיר רשימת הדירות הינו 47,200,200 ₪ כולל מע״מ. מחיריהן של כל דירה ודירה מצוינים בנספח התשלומים לחוזה המכר. בנוסף, על כל יח״ד ישולם הוצאות משפטיות הכרוכות ברישום הזכויות, אגרות ומדידות.

תשלומים בגין התמורה -

- סך של 7% מהתמורה בתוך 3 ימים מהמועד בו המוכרת תחתום על הסכם ליווי פיננסי.
- סך של 18% מהתמורה בתוך 3 ימי עסקים ממועד מסירת השוברים.
- סך של 20% מהתמורה לא יאחור מארבעה חודשים לאחר תחילת הבניה.
- סך של 20% מהתמורה לא יאוחר מתשעה חודשים לאחר התחלת הבניה.

- סך של 25% מהתמורה לא יאוחר משישה עשר חודשים לאחר התחלת הבניה.
- סך של 10% מהתמורה לא יאוחר משלושה ימי עסקים בטרם מסירת החזקה.

כל הסכומים מוצמדים למדד מחירי תשומות הבניה למגורים, בתנאים.

הערה לתמורה: ככל ו - 4 הדירות אשר נותרות בידי היזם, ימכרו בלמעלה מ - 11.6 מ' ₪ לא יחול שינוי בתמורה, ככל והדירות כאמור, ימכרו בפחת מ - 11.6 מ' ₪ יופחת ההפרש שבין 11.6 מ' ₪, לבין מחיר מכירת הדירות כאמור מהתמורה ע"פ החוזה. ההתחשבנות תיערך עובר לביצוע התשלום האחרון במסירה או לאחר מכירת הדירות - לפי המוקדם.

ערבות חוק מכר: המוכרת תבטיח כל הכספים שעל הרוכש לשלם ע"פ ההסכם בערבות ו/או בפוליסת ביטוח ע"פ ההגדרה בחוק המכר (דירות).

רכוש משותף: החל ממועד המסירה - בין אם מתגורר הרוכש בדירה ובין אם לאו, מתחייב הרוכש לשאת ושלם הוצאות החזקת הדירה ואת חלקן היחסי בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף שבבית ו/או הפרויקט.

מיסים: כל צד ישא במיסים החלים עליו עפ"י כל דין.

3.3. אישור מעורכי הדין של הפרויקט

התקבל מכתב מתאריך 3.11.2025 מקבוצת הדרים התחדשות עירונית המאשרת כי:

החברה התקשרה עם בעלי הדירות הקיימות במקרקעין בחוזה לביצוע פרויקט תמ"א 38/1 חיזוק ובניה. לפיו החברה תבנה במקרקעין 23 דירות מגורים עבור החברה, ושיפוץ הגדלה וחיזוק של 32 דירות מגורים עבור בעלי הזכויות במקרקעין.

על זכויות הבעלים בדירות הקיימות רשומה הערת אזהרה לטובת החברה בגין חוזה הפרויקט.

ביום 5.6.2022 נחתם בין חברת מגוריט לחברה הסכם למכירת 20 יחידות דיור (להלן: "חוזה המכר").

בהתאם לחוזה המכר ובכפוף לקיום תנאיו, החברה מכרה למגוריט 20 דירות מגורים.

החברה התקשרה בחוזה ליווי פיננסי ובמסגרת זו שועבדו זכויות הבעלים והחברה ביחידה הרישומית שנרשמה בחלקה 168 ובפרויקט, לרבות הדירות הנ"ל, לטובת כלל חברה לביטוח בע"מ ומכלול מימון נדל"ן בע"מ, במשכנתה, אגרת חוב ובמשכון בדרגה ראשונה והתשלומים עבור הדירות ישולמו לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס שוברים ויובטחו בפוליסת ביטוח בהתאם לחוק המכר דירות.

נכון למועד המכתב, לא התקבלה להעברת זכויות בדירות.

הערה - לאור העובדה כי טרם הושלמה עסקת רכישת הנכס וכן טרם הושלם הפרויקט לא ניתן לקבל אישור זכויות מלא מחברה משכנת. לאור האמור, המידע המופיע בפרק זה הינו חסר ואינו משקף קיומם של שעבודים ו/או עיקולים הרשומים אצל רשם המשכונות ו/או בכל גוף, ככל שקיימים.

4. נתוני תכנון

המידע בפרק זה מבוסס על אתר האינטרנט ההנדסי של הועדה המקומית תל אביב ואתר מנהל התכנון:

4.1 כלל התכניות המאושרות

תכניות	י.פ.	מתן תוקף	מהות התכנית
תא/312	719	26/11/1959	תכנון מחדש של שטחים
תא/778	1177	29/04/1965	בינוי - לאורך דרך ירושלים
תא/1680	2770	10/12/1981	בניה על גגות בתים
תא/מ	2829	24/06/1982	שינוי אחוזי בניה
03/06/2016		20/04/1985	רישום שיכונים בשכ' קרית שלום
2230א	3661	23/05/1989	הרחבת דיור
2691	4490	11/02/1997	הוראות להרחבת דיור
2710	4540	03/07/1997	הקמת מעליות בבניינים קיימים
ע1	5264	18/03/2003	מרתפים
תמ"א 38/3/א	6430	11/06/2012	חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה
3440	5526	10/05/2006	איחוד דירות
תא/ג/1	5705	20/08/2007	גגות
תא/5000	7407	22/12/2016	תכנית מתאר תל אביב - יפו
תת"ל/71א	7510	23/05/2017	רכבת הקלה - "הקו הירוק"
תמא/70	13469	21.5.2025	תכנית מתאר ארצית למרחב המטרו במטרופולין ת"א
מסמכי מדיניות			
9130	20-0011ב-8	08/07/2020	מדיניות תקני חניה
9112	ב6-19-0020	04/12/2019	מדיניות תוכניות להתחדשות עירונית
9065	ב3-16-0012	23/05/2016	מדינות קביעת תמהיל גודל יח"ד

4.2 ריכוז זכויות בניה (תא/778, תא/2230/א, ע'1, ג'1)

יעוד - אזור מגורים ד'.

תכליות - מגורים.

מס' קומות - 4 מעל קומות עמודים.

צפיפות - 16 יח"ד לבניין.

זכויות בניה -דירות מגורים בשטח כולל של 102.95 מ"ר (לאחר הרחבות מתכינת 2230/א)

מעלית - תותר הקמת מעלית בבניינים קיימים, עם וללא תוספת בניה. הועדה המקומית רשאית להתיר חריגה מקו בניין לצורך הקמת מגדל מבנה מעלית, בתנאים.

ח. יציאה לגג - עד 40 מ"ר ברוטו בבניה בשלבים ו-65% משטח הגג בבניה בו זמנית. הבנייה

בתנאי ששטח הקומה העליונה הינו לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.

מרתף - שטח המרתף יהווה 80% משטח המגרש עד 2 קומות, גובה קומה 4 מ׳.

קווי בניין - קדמי לקמינסקה - 4 מ׳; קדמי לדרך בן צבי – 11 מ׳; צדדי - 8 מ׳;

תמ״א 38 - תוספת לבניינים במסגרת חיזוק כוללת עד 25 מ״ר (כולל ממ״ד) לכל דירה קיימת, סגירת קומת העמודים ותוספת של 2.5 קומות בקונטור הקומה החדשה (המורחבת). הקלות בקווי בניין לשם מימוש הזכויות.

5. נאותות סביבתית

5.1. איכות סביבה

הנכס מצוי בסביבת מגורים ותיקה בעיר תל אביב, לא ידוע על גורמי זיהום בסביבה זו.

בחוות דעת זו לא הובאו לידיעת החתומים מטה ולא הייתה לחתומים מטה סיבה לחשד לקיומם של חומרים מסוכנים בנכס, כולל וללא הגבלה - אסבסט, PCB, דליפות דלק, או כימיקלים, שנמצאים או לא נמצאים בנכס, במהלך ביצוע ההערכה. עם זאת, הנכס נמצא בסביבה תעשייתית. החתומים מטה אינם בקיאים בביצוע בדיקות לחומרים כאלה אשר נוכחותם יכולה להשפיע על שווי הנכס. האומדנים בחוות דעת זו מבוססים על ההנחה כי אין חומרים מסוכנים קיימים בנכס או בסביבתו שיכולים להשפיע על האומדנים. החתומים מטה אינם לוקחים בחשבון ואין תחת אחריותם את נושא החומרים המסוכנים או הידע הדרוש לגילויים.

5.2. עתיקות

מבדיקה שערכנו באתר האינטרנט של רשות העתיקות, לפי נתוני גוש וחלקה עולה כי המקרקעין אינם נכללים בתחום אתר עתיקות מוכרז כדין ולא חלים עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.

6. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

גישת ההשוואה - הגישה המועדפת באומדן שווי נכסי מקרקעין. על פי גישה זו מוערך שווי נכס בהתבסס על נתוני השוואה דומים בסביבה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות (גודל, סחירות וכיוצ"ב).

גישת היוון הכנסות - גישה זו מקובלת בהערכת נכסים מניבים. על פי גישה זו שווי הנכס נקבע על ידי היוון תזרים המזומנים המתקבל וצפוי להתקבל במהלך תקופת חייו הכלכליים. שיעור ההיוון לפיו יהוון תזרים המזומנים נקבע לפי סוג הנכס, רמת הסיכון הגלומה בקבלת תזרים המזומנים הצפוי וכד'.

גישת העלות - על פי גישה זו מוערך שווי הנכס לפי העלויות הצפויות להקמת נכס דומה. שווי הנכס יוערך כסכום שווי מרכיביו לרבות, שווי הקרקע בתוספת עלות הקמת הנכס, תוך התחשבות בפחתים פיזיים, תכנוניים ובתוספת רווח יזמי הנקבע בהתאם לסוג הנכס, מצב הפיזי, מצב השוק וכד'.

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

הנכס הנדון מהווה 20 דירות מגורים ב-2 בנייני מגורים.

הגישה העדיפה להערכת שווי דירות מגורים הינה גישת ההשוואה, מנתוני מכר לדירות עם מאפיינים דומים, בפרויקט הנדון ובפרויקטים נוספים בסביבה, ותוך ביצוע התאמות נדרשות.

הדירות והפרויקט בהליך הקמה והחברה מתכננת ליעד אותן לשכירות ארוכת טווח. למרות זאת, אין מגבלה תכנונית או משפטית על מכירת הדירות באופן פרטני, בשוק החופשי לרוכשים רבים ושונים. לפיכך, שווי הדירות הוערך ללא הפחתה לגודל, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

השלכות המיסוי שיחולו על מגוריט ישראל בע"מ יחושבו ע"י רואי החשבון ויובאו בחשבון בדוחות הכספיים.

7. גורמים ושיקולים

באומדן שווי הנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום הבניינים בשכונה בדרום תל אביב, המאופיינת בבניה ותיקה, לצד סביבה מתפתחת עם תנופה בשנים האחרונות להקמת פרויקטים להתחדשות עירונית.
- שטח וצורת החלקות.
- תמהיל הדירות שטחן, מיקומן בבניין והצמדות, בהתאם להסכם המכר.

סטנדרט הבניה והגמר המתוכנן של הדירות. הפרויקט בשלבי הקמה, מועד המסירה צפוי (בהתאם למידע מהחברה) ברבעון 1 של שנת 2026 – אומדן השווי נערך לדירות כגמורות ומוכנות לאכלוס, לאחר קבלת טופס 4.

- רישוי – מסמכי הרישוי שאותרו בתיק הבניין.
- המצב התכנוני – בהתאם לתכניות בניין עיר מאושרות.
- המצב המשפטי – זכות להירשם כבעלים של דירות המגורים והשטחים הצמודים להן.

למועד חוות הדעת, טרם נרשמו בנסחי רישום המקרקעין הערות אזהרה לטובת החברה בגין עסקת רכישת הדירות.

החברה משלמת את התמורה לפי הסכמי הרכישה בהתאם להתקדמות הבניה. לפיכך, טרם שולמה מלוא התמורה.

התקבל אישור זכויות מאת עורכי דין של הפרויקט כפי שפורט בפרק המשפטי לעיל.

בהתאם למידע שנמסר לנו, למועד הקובע לחוות הדעת שילמה החברה סך של 90% מהתמורה החוזית.

- נתוני השוואה למחירי מכירה של דירות מגורים חדשות מפרויקטים בסביבה הקרובה.

8. נתוני השוואה

נתוני השוואה לעסקאות מכר של דירות בפרויקט הנדון, וכן נתוני השוואה מפרויקטים דומים בסביבה. המידע לקוח מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים ומידע משלים שאספנו (שטח הדירות מתוך תיקי הבניין ומידע מתיקי הבתים המשותפים) - הנתונים כוללים מע"מ:

<u>פרויקטים חיזוק ותוספת מכח תמ"א 38/1 ברחוב קמינסקה</u>:

פרויקט	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
קמינסקה 8 6986/169 תמ"א 38/1	30.5.2025	4	7	118	63	₪ 3,500,000	₪ 29,661
	17.6.2024	3	2	88	12	₪ 2,290,000	₪ 26,023
	22.10.2023	4	6	89	11	₪ 2,590,000	₪ 29,101
קמינסקה 24 - תמ"א 38/1 6986/334	9.10.2024	4	5	88	10	₪ 2,790,000	₪ 31,705
	25.4.2024	4	5	91	10	₪ 2,650,000	₪ 29,121
	27.2.2024	4	3	91	10	₪ 2,320,000	₪ 25,495
	12.6.2023	4	5	97	10	₪ 2,850,000	₪ 29,381
	3.3.2023	4	3	91	10	₪ 2,488,000	₪ 27,341

<u>פרויקטים חיזוק ותוספת מכח תמ"א 38/1 נוספים משכונת קריית שלום (גו"ח 7065/195-197,216)</u>

פרויקט	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
משגב עם 12-16 7065/195-197 תמ"א 38/1	7.5.2024	4	6	83	12	₪ 2,700,000	₪ 32,530
	18.1.2024	3	6	84	(1)	₪ 2,800,000	₪ 33,333
	4.1.2024	4	5	84	8	₪ 2,750,000	₪ 32,738
	2.3.2023	4.5	7	106	61	₪ 4,500,000	₪ 42,453
	14.2.2023	3	5	70	12	₪ 2,700,000	₪ 38,571
משגב 7065/216 עם 4 תמ"א 38/1	21.11.2024	5	7	101	50	₪ 4,500,000	₪ 44,554
	30.7.2023	4	5	80	8-12	₪ 2,700,000	₪ 33,750
	27.4.2023	4	6	80		₪ 2,856,288	₪ 35,704
	24.5.2022	4	6	80		₪ 2,750,000	₪ 34,375

היצע בפרויקטים חיזוק ותוספת

כתובת	שטח (מ״ר)	מספר חד׳	קומה	מחיר מבוקש	מחיר מבוקש למ״ר	חניה	הערות
קמינסקה 8	71	3	קרקע	₪ 2,800,000	₪ 39,437	-	חצר- 46 מ״ר
	118	4.5	7	₪ 3,520,000	₪ 29,831	-	מרפסת - 65 מ״ר
קמינסקה 24	89	4	6	₪ 3,000,000	₪ 33,708	-	מרפסת - 8 מ״ר
	97	4	1	₪ 2,790,000	₪ 28,763	-	מרפסת - 10 מ״ר
	70	3	קרקע	₪ 2,590,000	₪ 37,000	-	מרפסת - 50 מ״ר
משגב עם 16	94	4	1	₪ 2,800,000	₪ 29,787	-	
	92	4	4	₪ 2,950,000	₪ 32,065	-	
	105	4	4	₪ 2,950,000	₪ 28,095	1	
	100	4	1	₪ 2,750,000	₪ 27,500	-	מרפסת 12 מ״ר
משגב עם 12	80	4	1	₪ 2,750,000	₪ 34,375	-	מרפסת 12 מ״ר
	85	4	6	₪ 2,900,000	₪ 34,118	1	

פרויקטים בבנייה חדשה משכונת קריית שלום

פרויקט	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו במ״ר	מרפסת במ״ר	מחיר העסקה	מחיר למ״ר
6970/104	7.8.2025	3	2	72	12	₪ 3,015,000	₪ 41,875
	22.7.2025	3	1	72	12	₪ 2,995,000	₪ 41,597
	25.6.2025	4	4	103	13.5	₪ 3,950,000	₪ 38,350
	7.5.2025	5	8	120	11.5	₪ 4,350,000	₪ 36,250
	29.4.2025	5	3	120	11.5	₪ 4,199,000	₪ 34,992
	11.2.2025	5	5	120	11.5	₪ 4,260,000	₪ 35,500
	5.1.2025	4	3	100	13.5	₪ 3,830,430	₪ 38,304
	30.12.2024	4	3	100	13.5	₪ 3,800,000	₪ 38,000
	30.12.2024	4	2	100	13.5	₪ 3,836,000	₪ 38,360
	19.12.2024	4	4	100	13.5	₪ 3,770,000	₪ 37,700
	19.12.2024	4	7	100	13.5	₪ 3,820,000	₪ 38,200
	19.12.2024	4	8	100	13.5	₪ 3,840,000	₪ 38,400
	11.12.2024	5	4	160	(1)	₪ 6,500,000	₪ 40,625
	5.12.2024	3	קרקע	72	12	₪ 3,450,000	₪ 47,917
	19.11.2024	3	3	75	12	₪ 3,000,000	₪ 40,000
	13.11.2024	3.5	4	80	(1)	₪ 3,040,000	₪ 38,000
	12.11.2024	4	3	100	13.5	₪ 3,702,000	₪ 37,020
	4.11.2024	4	5	111	11.5	₪ 3,765,000	₪ 33,919
	2.9.2024	4	2	100	13.5	₪ 3,720,000	₪ 37,200
	22.8.2024	4	7	100	13.5	₪ 3,740,000	₪ 37,400
	20.8.2024	3	8	72	12	₪ 3,015,000	₪ 41,875
	20.8.2024	3	1	72	12	₪ 2,800,000	₪ 38,889

פרויקט	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
קרדן נדלן 6970/103	19.6.2025	3	8	70	10.6	₪ 3,031,809	₪ 43,312
	19.6.2025	3	7	70	10.6	₪ 3,031,809	₪ 43,312
	5.1.2025	4	3	101	14	₪ 3,000,000	₪ 29,703
	15.9.2024	3	6	70	10.6	₪ 3,016,522	₪ 43,093
	27.6.2024	3	2	70	10.6	₪ 2,861,522	₪ 40,879
	24.6.2024	3	7	70	10.6	₪ 3,035,522	₪ 43,365
	31.3.2024	3	8	70	10.6	₪ 3,076,522	₪ 43,950
	29.3.2024	3	1	70	10.6	₪ 2,846,522	₪ 40,665
	11.3.2024	3	1	70	10.6	₪ 2,856,522	₪ 40,807
6970/63	29.12.2024	3.5	1	95	12.49	₪ 3,550,000	₪ 37,368
	7.11.2024	3	3	76	10.92	₪ 3,280,000	₪ 43,158
	6.11.2024	3	3	76	10.92	₪ 3,364,000	₪ 44,263
	3.11.2024	2.5	6	66	12.97	₪ 3,210,000	₪ 48,636
	30.10.2024	4	2	94	12.49	₪ 3,287,000	₪ 34,968
	23.9.2024	3	3	82	12.05	₪ 3,527,743	₪ 43,021
	23.9.2024	3	4	82	12.05	₪ 3,551,328	₪ 43,309
	12.9.2024	5	5	121	11.88	₪ 5,850,000	₪ 48,347
	30.6.2024	2.5	5	66	12.97	₪ 3,130,000	₪ 47,424
	30.5.2024	2	7	57	9.44	₪ 2,712,000	₪ 47,579
	7.5.2024	3	4	76	10.92	₪ 3,185,000	₪ 41,908
	18.4.2024	4	3	104	12.49	₪ 3,950,000	₪ 37,981
	31.1.2024	5	7	113	12.04	₪ 5,293,750	₪ 46,847

9. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

בהתבסס על נתוני ההשוואה שהוצגו לעיל, תוך ביצוע התאמות לשטח הדירות, שטח מרפסות, מפרט טכני, מאזן חניה, מיקום, בינוי וצפיפות, אמדנו שווי מ"ר בנוי בסיסי כדלקמן -

סוג	שטח דירה במ"ר	שווי למ"ר
4 חד'	90-92	₪ 30,000

(1) השווי מגלם מרפסת שמש.

(2) בוצעו התאמות לקומה, מקום חניה, דירות מיוחדות.

<u>תחשיב</u> -

מס' דירה	מס' בניין	קומה	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
17	קמינסקה 4	0	צפ'-מע'	3	90	50	1	₪ 3,370,000
19		5	צפ'-מז'	4	91	10	0	₪ 2,770,000
20		5	דר'-מז'	4	91	13	1	₪ 2,950,000
21		5	צפ'-מע'	4	92	10	0	₪ 2,800,000
22		5	דר'-מע'	4	90	13	1	₪ 2,920,000
23		6	צפ'-מז'	4	91	10	0	₪ 2,790,000
24		6	דר'-מז'	4	91	13	1	₪ 2,970,000
25		6	צפ'-מע'	4	92	10	1	₪ 3,000,000
26		6	דר'-מע'	4	90	13	1	₪ 2,940,000
27		7	צפ'-מז'-דר'	4	116	61	1	₪ 3,440,000
17	קמינסקה 6	0	צפ' -מז'	3	89	47	1	₪ 3,300,000
19		5	צפ'-מז'	4	91	10	0	₪ 2,770,000
20		5	דר'-מז'	4	91	13	1	₪ 2,950,000
21		5	צפ'-מע'	4	92	10	0	₪ 2,800,000
22		5	דר'-מע'	4	90	13	1	₪ 2,920,000
23		6	צפ'-מז'	4	91	10	0	₪ 2,790,000
24		6	דר'-מז'	4	91	13	1	₪ 2,970,000
25		6	צפ'-מע'	4	92	10	1	₪ 3,000,000
26		6	דר'-מע'	4	90	13	0	₪ 2,760,000
27		7	צפ'-מע'-דר	4	116	61	1	₪ 3,440,000
סה"כ					**1,867**	**403**	**13**	**₪ 59,650,000**

<u>רגישות</u>

ביצענו בדיקת רגישות להשפעה של שינוי בשווי מ״ר בנוי ממוצע תוצאתי על סכום שווי כלל הדירות נשוא השומה (כולל מע״מ) -

-5%	-	5%
₪ **30,352**	₪ **31,950**	₪ **33,547**
₪ 56,667,500	₪ **59,650,000**	₪ 62,632,500

10. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי 20 דירות נשוא השומה כגמורות ומכונות לאיכלוס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **59,650,000** ₪.

הערות:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.9.2025.

ג. לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.

11. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך על ידנו בשנתיים האחרונות, כדלקמן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
30.9.2024	דוחות כספיים	59,300,000 ₪
31.12.2023	דוחות כספיים	57,990,000 ₪
31.12.2022	דוחות כספיים	59,730,000 ₪

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 3.9.2025 בעלות של 49,795,000 ₪ (מוצג כמקדמות על נדל"ן להשקעה).

12. הצהרות

אנו מצהירים כי אנו בעלי הידע המתאים לביצוע הערכה זו, אין לנו כל עניין פרטי או חלק בנכס נשוא חוות הדעת ודו"ח זה נעשה על פי מיטב ידיעתנו, הבנתנו וניסיוננו המקצועי ועל פי כללי האתיקה המקצועיים המחייבים.

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

בכבוד רב,

שמאי מקרקעין * דניאל רובינזון * רשיון מס' 1929 REAL ESTATE APPRAISER

דניאל רובינזון
שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רישיון מס' 1746

גיל בר-לב
עו"ד ושמאי מקרקעין

6.11.2025

מספרנו: 3454

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

23 דירות מגורים בפרויקט תמ"א 3/38/א הריסה ובנייה מחדש

גוש 7143 חלקה 50

רחוב מסריק 6, בת – ים

מטרת חוות הדעת

לבקשת מר עוז אהוד סמנכ"ל הכספים בחברת מגוריט ישראל (להלן: "מזמין חוות הדעת"), מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי הנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

הערכה התבקשה לצורך שעבוד הנכס הנדון כולו או חלקו לטובת מחזיק אגרות חוב של החברה ו/או לצורך הדוחות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית). נמסר לנו כי הנכס מוגדר כנכס השקעה בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים -תקן בינלאומי IAS40 אשר מדידתו מתבצעת בהתאם לתקן בינלאומי IFRS 13.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו לצרף, לרבות על דרך ההפניה את הערכת השווי לתשקיף המדף של החברה ולכל דוח הצעת מדף שיפורסם מכוחו וכן לדיווחיה המיידים של החברה. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו כי חוות הדעת תצורף למסמכי השעבוד של הנכס, כולו או חלקו, לטובת מחזיקי אגרת החוב של החברה.

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 18.9.2025.

ב. לא קיימות התניות לגבי תוצאות חוות הדעת ושכר טרחתנו.

ג. אנו מצהירים כי לא קיימת תלות בין משרדנו, לבין מזמין חוות הדעת.

ד. התקבל מכתב שיפוי ממזמין חוות הדעת המוגבל לשיפוי המותר לפי עמדת סגל משפטית 30 – 105 של רשות ניירות ערך.

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 30.9.2025.

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

משרד בר-לב, תורקישר, רובינזון מעניק שירותי שמאות מקרקעין, ליווי פרויקטים, כלכלה וייעוץ בתחום הנדל"ן למגוון גופים- חברות נדל"ן ציבוריות, יזמים וחברות בניה, גופים ציבוריים, מוסדות פיננסיים וגופי מימון שונים, רואי חשבון, עורכי דין, בתי משפט ופרטיים.

המשרד מרכז ידע מקצועי וניסיון מצטבר בהכנת חוות דעת למגוון רב של נכסים- נכסי מגורים, מסחר, משרדים, תעסוקה ותעשייה, מלונאות ועוד.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

שם המומחה: גיל בר-לב, עו"ד ושמאי מקרקעין

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1746.

<u>השכלה:</u>

-2009 שמאי מקרקעין מוסמך.

2008 - 2006 לימודי תעודה, שמאות מקרקעין וניהול נכסים, היחידה ללימודי חוץ של הטכניון. הלימודים כוללים, בין היתר, קורסים בכלכלה ומימון.

- 2006 עו"ד, חבר לשכת עורכי הדין בישראל.

2005 - 2001 לימודי משפטים L.L.B, המכללה האקדמית נתניה, סיום התואר בהצטיינות (מצטיין דיקן). חבר בפרויקט המצוינות של המכללה.

<u>ניסיון:</u>

- 2014 שותף במשרד שמאים בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין.

2014 - 2008 משרד שמאי מקרקעין גרינברג-אולפינר ושות'.

2008 - 2004 משרד עורכי דין יורם חגבי- חגי, המתמחה בתחום המקרקעין.

שם המומחה: דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1929.

השכלה:

-2013 שמאי מקרקעין מוסמך.

2014 - 2012 אוניברסיטת תל-אביב - תואר שני במנהל עסקים, התמחות במימון והתנהגות אירגונית.

2011 היחידה ללימודי חוץ של הטכניון – לימודי תעודה בשמאות מקרקעין.

2008 - 2006 אוניברסיטת תל-אביב - תואר ראשון בתוכנית המחקרית למצטיינים של אוניברסיטת ת"א בביולוגיה. סיום התואר בהצטיינות בפרק זמן מקוצר.

ניסיון:

- 2017 נמנה על צוות כותבי המבחנים הסופיים של המועצה לשמאי מקרקעין ושותף בצוותי המחקר של מכון אלרוב לחקר הנדל"ן באוניברסיטת ת"א.

- 2016 שותף במשרד שמאים בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין.

2016 - 2015 מנהל פיתוח עסקי בקבוצת רקע – יזמות נדל"ן, הקבוצה עוסקת ביזום נדל"ן מסחרי ומגורים בארץ ובחו"ל.

2015 - 2012 משרד שמאי מקרקעין ברק, פרידמן, כהן ושות'.

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

מהות הנכס:	23 דירות מגורים בפרויקט תמ"א 3/38/א הריסה ובנייה מחדש (דירות 2-5 חדרים + 23 מקומות חניה ו – 2 מחסנים לדירות הגן).
כתובת:	רחוב מסריק 6, בת ים
גוש:	7143
חלקה:	50
שטח קרקע רשום:	852 מ"ר
זכויות:	בעלות פרטית (1)

(1) זכות חוזית להירשם כבעלים פרטים בין המוכר (יזם הפרויקט) לבעלי הזכויות בחלקה.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 9.10.2025 על ידי ספיר בן עבו, שמאית מקרקעין ; ביקורים במועדים קודמים נערכו על ידי החי"מ.

2.1 תיאור הסביבה

צפון מערב העיר בת ים, שכונה הממוקמת במתחם הרחובות – רוטשילד מצפון, שדרות העצמאות מדרום וממזרח ודרך בן גוריון ממערב ומעברו רצועת החוף.

הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בני 3-5 קומות, חלקם מעל קומת עמודים, לצד בניינים חדשים. הסביבה מתפתחת ובשנים האחרונות קיימת תנופת בניה של פרויקטים להתחדשות עירונית במסגרת תמ"א 38 ותכניות פינוי בינוי בשלבים שונים, כגון : הצפירה 4 – 12 ; שד' יוספטל גיורא 13 – 17 ; מסריק 7/19 ; מסריק 4 – 12 ; סוקולוב 10-12/ 4-6 ; רחוב הרצל ועוד.

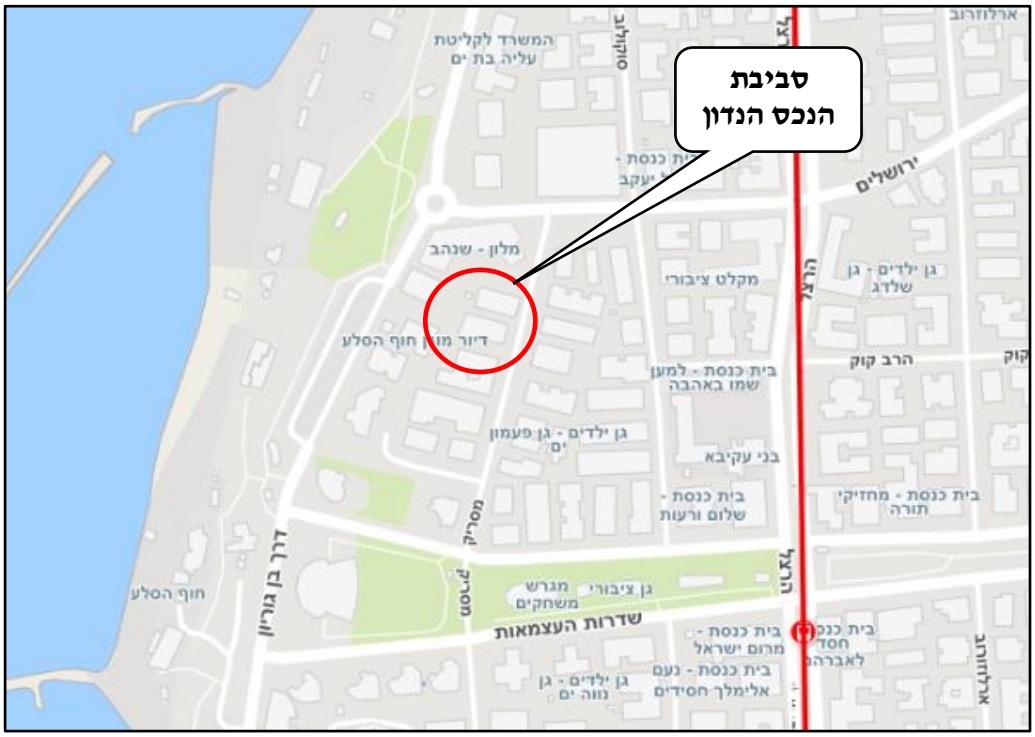
רחוב מסריק,רחוב צר, חד סטרי, מתחיל מרחוב ירושלים מצפון ומסתיים בצומת הרחובות שדרות יוספטל גיורא ועגנון מדרום.

בסביבת הנכס הנדון מוסדות ציבור – בתי ספר, בתי כנסת וגנים וגינות ציבוריות.

הנגישות התחבורתית טובה בין היתר לאור הסמיכות לקו הרכבת הקלה – הקו האדום, אשר עובר בתוואי רחוב הרצל.

הפיתוח הסביבתי מלא, החניה בצדי הרחובות ובתחום המגרשים. ניכר כי, קיימת מצוקת חניה.

מפת איתור סביבה (הסימון להמחשה בלבד):



2.2. תיאור החלקה

חלקה 50 בגוש 7143 בשטח קרקע רשום של 852 מ״ר, צורתה רגולרית דמויית טרפז, פני הקרקע מישוריים. לחלקה חזית מזרחית לרחוב מסריק.

על החלקה בשלבי בנייה פרויקט מגורים חדש מכוח תמ״א 38 הריסה ובניה, כמפורט להלן.

תשריט החלקה מאתר ה – GIS העירוני של עיריית בת ים (הסימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות</u>:

מזרח - חזית לרחוב מסריק, ומעברו בניין מגורים בן 5 קומות עם קומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת, לאחר שעבר חיזוק ותוספת במסגרת פרויקט תמ״א 38.

צפון - צלע לחלקה 51, עליה בניין מגורים, בן 5 קומות עם קומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת, לאחר שעבר חיזוק ותוספת במסגרת פרויקט תמ״א 38.

דרום - צלע לחלקה 49, עליה בניין מגורים וותיק בן 3 קומות (עליו מתוכנן פרויקט עתידי של להריסת ובניה מחדש).

מערב - עורף לחלקה 7, עליה מבני מגורים וותיקים בבניה רוויה מעל קומת קרקע מסחרית (חלקם בשימוש לבית אבות).

תמונה אופיינית (מבט מכיוון מזרח):



2.3. תיאור הפרויקט

פרויקט מגורים מכוח תמ"א 38, להריסה ובניה בניין קיים והקמת בניין מגורים חדש, בן 7 קומות + קומת גג חלקית מעל קומת קרקע ו- 3 קומות מרתף הכוללת שימושי חניה ומתקנים טכניים, בסה"כ 38 יח"ד, 41 מקומות חניה ו - 15 מחסנים.

תיאור הבניה בקומות בכל בניין:

קומות מרתף - 3 קומות מרתף חניה הכוללות סה"כ 39 מקומות חניה + 2 חניות נכים ו- 15 מחסנים.

קומת קרקע - לובי כניסה, 3 דירות גן, רמפת ירידה לחניה, מחסנים, חדר אשפה, חדר גז.

קומות 1-6 - בכל קומה 5 דירות טיפוסיות בנות 2 – 4 חד'.

קומה 7 - 4 דירות בנות 3 – 5 חד'.

קומת הגג - 2 דירות פנטהאוז + מרפסות גג.

נשוא חוות הדעת – 23 דירות מגורים, בנות 2-5 חד' בקומות קרקע עד 7 בבניין, להן יוצמד מקום חניה תת קרקעי.

הכניסה הראשית לבניין מתוכננת מכיוון דרום (רחוב מסריק). הגישה לקומות באמצעות שני פירי מעליות וחדר מדרגות המקשרים בין כל הקומות. הכניסה והיציאה מהחניון דרך רחוב מסריק.

הדמיה של הפרויקט:



2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה 23 דירות, בנות 2-5 חדרים בבניין, כפי שיפורטו להלן.

הערות לנתוני הטבלה:

א. שטחי הדירות - השטחים המוצגים הינם בהתאם לחוק המכר לפי הפירוט בהסכם המכר. קיימים הפרשים קטנים ביחס לשטחי הרישוי לאור הבדלים בהנחיות למדידה.

ב. מקומות חניה – לכל דירה יוצמד מקום חניה אחד תת קרקעי.

פירוט הדירות

מס' דירה	סוג דירה	קומה	טיפוס	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	חצר
1	גן	קרקע	G4	צפון - מערב	3	88		76
2	גן	קרקע	G42	צפון	3.5	92		35
4	דירה	1	L31	צפון - מערב	3	74	15	
5	דירה	1	L3.5	צפון - מזרח	4	90	14	
6	דירה	1	L4	דרום - מזרח	4	95	19	
7	דירה	1	L2	דרום	2	65	4	
8	דירה	1	L32	דרום - מערב	3	72	17	
9	דירה	2	L31	צפון - מערב	3	74	15	
10	דירה	2	L3.5	צפון - מזרח	4	90	14	
11	דירה	2	L4	דרום - מזרח	4.1	95	19	
12	דירה	2	L2	דרום	2	65	4	
13	דירה	2	L32	דרום - מערב	3	72	17	
14	דירה	3	T31	צפון - מערב	3	67	14	
16	דירה	3	T4	דרום - מזרח	4	96	11	
20	דירה	4	T32	צפון - מזרח	3	82	11	
29	דירה	6	L31	צפון - מערב	3	74	15	
30	דירה	6	L3.5	צפון - מזרח	4	90	14	
31	דירה	6	L4	דרום - מזרח	5	124	19	
32	דירה	6	L2	דרום	5	109	22	
33	דירה	7	H3	צפון - מערב	3	74	15	
34	דירה	7	H3.5	צפון - מזרח	4	90	14	
35	דירה	7	H51	דרום - מזרח	5	124	19	
36	דירה	7	H52	דרום - מערב	5	109	22	
סה"כ						**2,010**	**312**	**111**

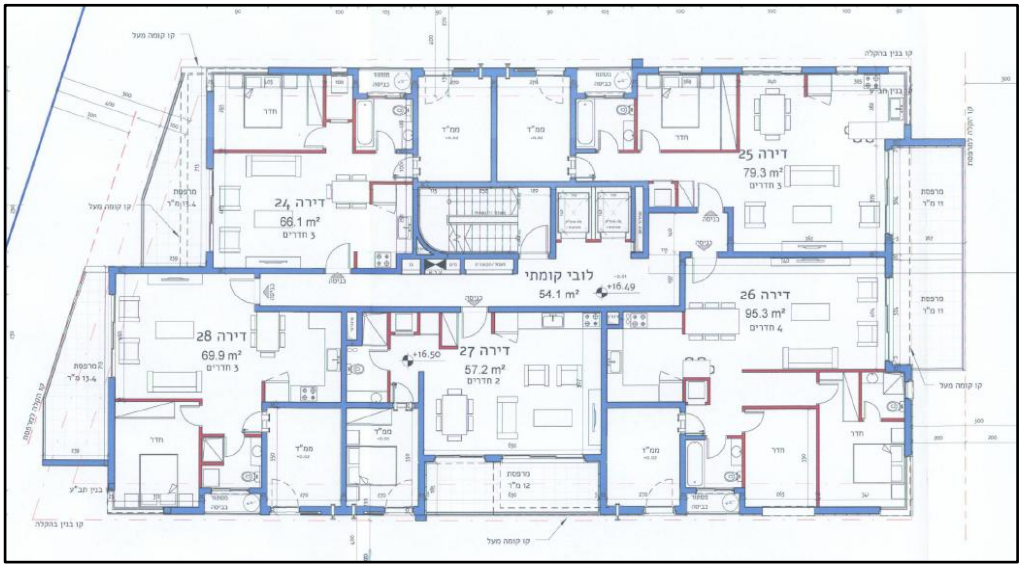
<u>תיאור כללי של הדירות</u>

בחלוקה כללית לסלון ממנו יציאה למרפסת שמש, מטבח, חדרי רחצה הכוללים שירותים ואמבטיה, חדרי שינה בהתאם לתמהיל הדירות לרבות חדר מאסטר הכולל חדר שירותים ומקלחת צמודים וכן ממ"ד.

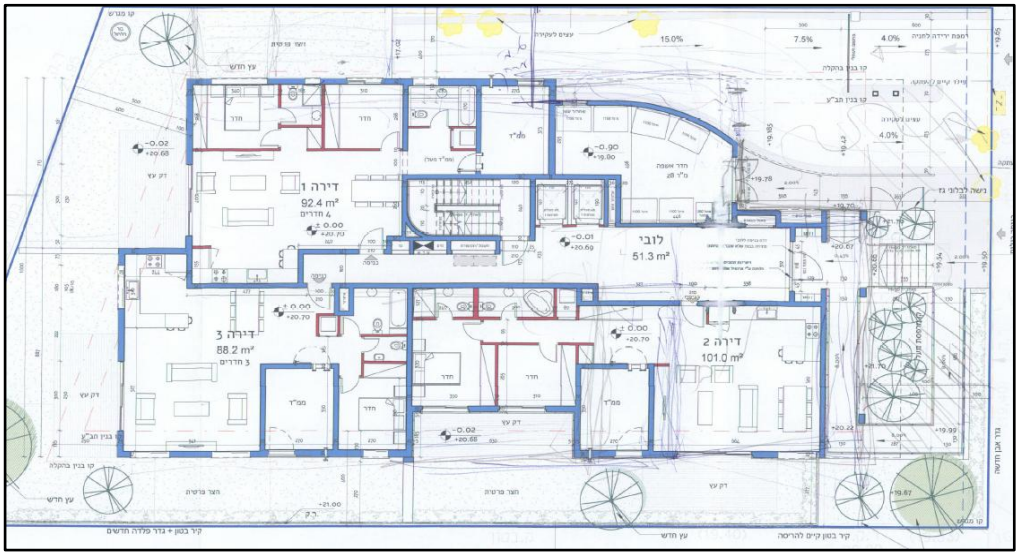
<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>

סטנדרט הבניה והגמר יהיה טוב וכמקובל בסביבה. ריצוף X8080, תריסים חשמליים, אלומיניום יוקרתיים, מטבח יוקרתי + משטח שיש מגוון, דלתות בטיחותיות בכניסה לדירות, דלתות פנים איכותיות בחדרים, לובי כניסה מרווח ומעוצב, מערכת אינטרקום בכניסה לדירה כולל מסך צבעוני ועוד.

להלן לצורך התרשמות, תשריט קומה טיפוסית מתכנית היתר הבניה:



תשריט קומת הקרקע:



2.5 רישוי

מידע מתוך תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עיריית בת ים:

- היתר בניה מס' **20190326** מתאריך 27.6.2022, לאישור תכנית עיצוב אדריכלי והריסת מבנה קיים בן 3 קומות הכולל 15 יח"ד והקמת מבנה חדש בן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכולל 38 יח"ד מעל 3 קומות מרתף חניה + גידור זמני ע"פ תמ"א 38.

<u>ריכוז שטחי בניה לפרויקט לפי טבלת השטחים שצורפה לתשריט ההיתר</u> –

עילי/תת קרקעי	עיקרי במ"ר	שירות במ"ר	סה"כ בבניין במ"ר	שטח לא מקורה במ"ר (1)
תת קרקעי		2,138.14	2,138.14	
עילי	2,816.22	991.61	3,807.83	708.99
סה"כ	**2,816.22**	**3,129.75**	**5,945.97**	**708.99**

(1) לא כולל שטחי הורדות.

<u>הקלות מבוקשות</u> – בהתאם לרשימת ההקלות המצורפת לתכנית ההיתר – הקלה בקווי בניין; תוספת 3 קומות וסגירת קומה מפולשת ותוספת 13 מ"ר ליח"ד; הקלה לתוספת 2 קומות ללא תוספת זכויות; הקלה של 30% בכמות יח"ד; הקלה בגובה קומות; הקלה בגובה מצללה והוספת קומת מרתף שלישית והגדלת תכסית ל – 86% משטח המגרש.

3. מצב משפטי

בפרק זה סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא חוות הדעת, אשר אינה מהווה בשום אופן תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים ובדיקת הזכויות.

<u>רקע</u>

- ביום 10.4.2018 היזם, חברת "קים לוסטיגמן ייזום ובניה בע"מ ח.פ. 510994015 (להלן: "**החברה**"), כרתה חוזה לביצוע פרויקט הריסה ובניה במסגרת תמ"א 38, כפי שיפורט להלן, עם בעלי הדירות בבניין נשוא חוות הדעת.
- הפרויקט הינו פרויקט הריסה ובניה לפי תמ"א, לפיו החברה תבנה במקרקעין 38 דירות מגורים, מתוכן 15 עבור בעלי הזכויות ו – 23 דירות מגורים עבורה החברה. (להלן: "**הפרויקט**").
- ביום 21.3.2022 מכרה החברה, לחברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**מגוריט**"), 23 דירות מגורים כבנויות בפרויקט.

3.1 נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הבתים המשותפים אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 4.11.2025:

חלקה 50 בגוש 7143 בשטח קרקע רשום של 852 מ"ר.

קיימות 16 תתי חלקות (כולל הרכוש המשותף), תקנון מתוקן.

תתי החלקות בבעלות של פרטיים שונים.

קיימת הערה על יעוד המקרקעין לפי תקנה 27 בהתאם לבקשה מיום 8.11.2022 הרשומה על שם קים לוסטיגמן בע"מ[1].

הערות ומשכנתאות החלים על כל תתי החלקות –

- הערת אזהרה לפי סע' 126 לטובת קים לוסטיגמן ייזום ובניה בע"מ.
- משכנתא לטובת כלל חברה לביטוח בע"מ ומכלול מימון נדל"ן בע"מ, מדרגה ראשונה בשלמות.

3.2 הסכם מכר

תמצית הסכם מכר ותוספת שנערך בתאריך 21.3.2022 ובתאריך 23.7.2022 בין קים לוסטיגמן ייזום ובניה בע"מ (להלן: "**החברה**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הרוכש ו/או הקונה**"):

<u>המקרקעין</u>: חלקה 50 בגוש 7143 בבת ים.

<u>הבניין החדש</u>: בניין אשר עתיד להיבנות על המקרעין מתוכו 15 דירות ייבנו עבור הבעלים

[1] בהתאם למידע שהתקבל מעו"ד של חברת קים לוסטיגמן ייזום ובניה בע"מ, ההערה מתייחסת לאיסור סגירת מרפסות והצמדת חניות כפולות לדירה אחת במסגרת ביצוע פרויקט תמ"א 38.

ויתר הדירות עבור החברה.

הפרויקט: הריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש ורישום הבעלים על דירותיהם ורישום יתר הדירות על שם החברה בהתאם לתנאי הסכם בתמ"א 38.

הממכר/הדירה: דירות מגורים המסומנות במספרים: 1-2,4-14,16,29-36.

מועד המסירה: 40 חודשים מתאריך חתימת ההסכם הכוללים 9 חודשים עד לקבלת היתר בניה ואישור תחילת עבודה ותקופת ביצוע של 31 חודשים ממועד אישור תחילת העבודה.

תמורה: סה"כ מחיר רשימת הדירות הינו 56,847,340 ₪ כולל מע"מ. בנוסף לתמורה הקונה ישלם לחברה סך 137,618 ₪ כולל מע"מ עבור השתתפות בהוצאות המשפטיות של החברה ובסך הכל ישולם 56,984,958 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה למדד.

תשלומים בגין התמורה –

- במועד חתימת ההסכם ישלם הקונה לחברה סכום השווה לשיעור של 7% משווי התמורה הכוללת.
- עד חלוף 3 ימי עסקים ממועד מסירת פנקס השוברים לקונה ישלם הקונה לחברה שיעור נוסף של 13% מהתמורה הכוללת.
- בתום 3 חודשים ממועד מסירת פנקס השוברים לידי הקונה ישלם הקונה לחברה 10 תשלומים שווים ורצופים של 7% מהתמורה הכוללת.
- עד 7 ימים לפני מועד המסירה ישלם הקונה לחברה שיעור של 10% מהתמורה הכוללת או שיעור המהווה השלמה לסכום היתרה הכוללת.

כל הסכומים מוצמדים למדד מחירי תשומות הבניה למגורים הידוע במועד חתימת ההסכם.

ערבות חוק מכר: המוכר מתחייב להבטיח את הכספים שמשלם לו הקונה באמצעות ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות).

רכוש משותף: החל ממועד המסירה – בין אם מתגורר הרוכש בדירה ובין אם לאו, מתחייב הרוכש לשאת ולשלם את הוצאות החזקת הדירה ואת חלקן היחסי בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף שבבית.

מיסים: כל צד נושא בתשלומים החלים עליו על פי דין.

3.3. אישור זכויות חברת קים לוסטיגמן ייזום ובניה בע"מ

התקבל מכתב מתאריך 20.10.2025 מעורך הדין של חברת קים לוסטיגמן בע"מ המאשר כי:

חברת מגוריט חתמה על הסכם מכר בתאריך 21.3.2022, במסגרתו רכשה מהיזם 23 דירות בפרויקט ובתאריך 23.7.2022 נחתמה תוספת לפיה הוחלפו 3 דירות מתוך הדירות שנמכרו.

החברה זכאית למכור את הדירות בהתאם לתנאי הסכם הפרויקט. כמו כן, החברה התקשרה בהסכם לייווי פיננסי במסגרתו שועבדו זכויות הבעלים וכי התשלומים עבור הדירות ישולמו לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס שוברים ויובטחו בפוליסת ביטוח בהתאם לחוק המכר. נכון לתאריך זה לא התקבלה בקשה להעברת זכויות בדירות.

4. נתוני תכנון

המידע בפרק זה מבוסס על אתר האינטרנט ההנדסי של עיריית בת ים ואתר מנהל התכנון:

4.1. כלל התכניות המאושרות

תכנית	י.פ.	מתן תוקף	מהות
ב/2א	1738	15.07.1971	תכנית מתאר לעיר בת-ים
ב/328	3248	15.09.1985	בניה על גגות
ב/339	3528	01.03.1988	שינוי לתכנית מתאר
ב/328ב	4197	03.03.1994	שינוי הוראות לתכנית גגות
ב/377	4540	03.07.1997	פרגולות על גגות
ב/430	4947	31.12.2000	קביעת הוראות בדבר בניית חדרי גג
ב/403	4967	01.03.2001	קביעת שימושים
תמם/1/5	5258	25.12.2003	פיתוח מערכת הסעת המונים
ב/מק/429	5468	12.12.2005	קביעת הוראות בינוי וחלוקה לאיזורים
ב/מק/497	6187	13.01.2011	יחידות מגורים על הגג במקום חדרים על הגג
ב/430/ב	6233	08.05.2011	קביעת הוראות ותנאים להקמת מצללות
ב/538	6686	04.11.2013	חיזוק ועיבוי מבנים מפני רעידות אדמה
502-0216473	7097	19.08.2015	הגדלת צפיפות בבנייה חדשה
ב/מק/1/510	7306	21.07.2016	מרפסות
תמא/3/38/א	7400	13.12.2016	חיזוק מבנים קיימים וחישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובנייה
ב/מק/1/580	7551	23.07.2017	שינוי קווי בניין ומס' קומות
ב/מק/795	7855	27.06.2018	שינוי הנחיות עיצוב ובינוי
בתכנון			
ב/מק/2/510		4.1.2023	מרפסות

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת –

4.2. ריכוז זכויות בניה

<u>יעוד</u> - מגורים ב'.

<u>תכליות</u> - בתי דירות; גני ילדים; מועדון לשעשועים חברתיים בלי נגינה; בית מלון בהסכמה מיוחדת; בית הבראה; אולם להרצאות; משרדים לבעלי מקצוע חופשי; בנין ציבורי.

<u>קומות</u> - 3 קומות מעל קומת עמודים.

<u>זכויות</u> - 40% לקומה ברוטו וסה"כ 120% כולל מרפסות ונספחים למעט קומת עמודים מפולשת.

<u>צפיפות</u> - סך אחוזי הבניה מעל 100% יחולק שטח הבניה הכולל למגורים ב – 95 מ"ר.



שטחי שירות - מתחת לכניסה הקובעת – 90% משטח המגרש; תותר הקמת שתי קומות מרתף, מחסנים שלא יעלו על 6 מ״ר ליח״ד, מועדון לרווחת הדיירים, שטחים טכניים, וחניה בקו בניין 0.

בניה על הגג - גובה מבנה הדירה שעל הגג לא יעלה על 2.70 מ׳; שטח הבניה הכולל יקטן מ – 40 מ״ר לרבות חדרים על הגג וכן מבנים המשמשים למתקנים טכניים בנויים ולא יעלה יחדיו על 40% משטח הכולל של אותו הגג.

תמ״א 38 - הרחבה בשטח של 25 מ״ר כולל ממ״ד לכל דירה קיימת, תוספת של 3.5 קומות מורחבות (קונטור קומה קיימת + הרחבה לדירות קיימות), סגירת קומת עמודים. תמריצי התמ״א פטורים מהיטל השבחה עד לתוספת של 2.5 קומות וסגירת קומת עמודים.

פרגולות - תותר הקמת פרגולה עד לקו בניין.

5. נאותות סביבתית

5.1. איכות סביבה

הנכס מצוי בסביבת מגורים ותיקה בעיר בת ים, לא ידוע על גורמי זיהום בסביבה זו.

בחוות דעת זו לא הובאו לידיעת החתומים מטה ולא הייתה לחתומים מטה סיבה לחשד לקיומם של חומרים מסוכנים בנכס, כולל וללא הגבלה - אסבסט, PCB, דליפות דלק, או כימיקלים, שנמצאים או לא נמצאים בנכס, במהלך ביצוע ההערכה. עם זאת, הנכס נמצא בסביבה תעשייתית. החתומים מטה אינם בקיאים בביצוע בדיקות לחומרים כאלה אשר נוכחותם יכולה להשפיע על שווי הנכס. האומדנים בחוות דעת זו מבוססים על ההנחה כי אין חומרים מסוכנים קיימים בנכס או בסביבתו שיכולים להשפיע על האומדנים. החתומים מטה אינם לוקחים בחשבון ואין תחת אחריותם את נושא החומרים המסוכנים או הידע הדרוש לגילויים.

5.2. עתיקות

מבדיקה שערכנו באתר האינטרנט של רשות העתיקות, לפי נתוני גוש וחלקה עולה כי המקרקעין אינם נכללים בתחום אתר עתיקות מוכרז כדין ולא חלים עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.

6. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

גישת ההשוואה - הגישה המועדפת באומדן שווי נכסי מקרקעין. על פי גישה זו מוערך שווי נכס בהתבסס על נתוני השוואה דומים בסביבה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות (גודל, סחירות וכיוצ"ב).

גישת היוון הכנסות - גישה זו מקובלת בהערכת נכסים מניבים. על פי גישה זו שווי הנכס נקבע על ידי היוון תזרים המזומנים המתקבל וצפוי להתקבל במהלך תקופת חייו הכלכליים. שיעור ההיוון לפיו יהוון תזרים המזומנים נקבע לפי סוג הנכס, רמת הסיכון הגלומה בקבלת תזרים המזומנים הצפוי וכד'.

גישת העלות - על פי גישה זו מוערך שווי הנכס לפי העלויות הצפויות להקמת נכס דומה. שווי הנכס יוערך כסכום שווי מרכיביו לרבות, שווי הקרקע בתוספת עלות הקמת הנכס, תוך התחשבות בפחתים פיזיים, תכנוניים ובתוספת רווח יזמי הנקבע בהתאם לסוג הנכס, מצב הפיזי, מצב השוק וכד'.

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

הנכס הנדון מהווה 23 דירות מגורים בבניין.

הגישה העדיפה להערכת שווי דירות מגורים הינה גישת ההשוואה, מנתוני מכר לדירות עם מאפיינים דומים, בפרויקט הנדון ובפרויקטים נוספים בסביבה, ותוך ביצוע התאמות נדרשות.

הדירות והפרויקט בהליך הקמה והחברה מתכננת ליעד אותם לשכירות ארוכת טווח. למרות זאת, אין מגבלה תכנונית או משפטית על מכירת הדירות באופן פרטני, בשוק החופשי לרוכשים רבים ושונים. לפיכך, שווי הדירות הוערך ללא הפחתה לגודל, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

השלכות המיסוי שיחולו על מגוריט ישראל בע"מ יחושבו ע"י רואי החשבון ויובאו בחשבון בדוחות הכספיים.

7. גורמים ושיקולים

באומדן שווי הנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום הפרויקט במערב העיר בת ים, במתחם הרחובות רוטשילד והעצמאות, בקרבה לצירי תחבורה ראשיים ובסמוך לחוף הים.

  הסביבה מאופיינת בתנופת בניה של פרויקטים חדשים למגורים.

- שטח החלקה וצורתה.
- תמהיל הדירות שטחן, מיקומן בבניין והצמדות, בהתאם להסכם המכר.

  סטנדרט הבניה והגמר המתוכנן של הדירות. הפרויקט בשלבי הקמה, מועד המסירה צפוי (בהתאם למידע מהחברה) בתחילת רבעון 2 של שנת 2026 – אומדן השווי נערך לדירות כגמורות ומוכנות לאכלוס, לאחר קבלת טופס 4.

- רישוי – מסמכי הרישוי שאותרו בתיק הבניין.
- המצב התכוונני – בהתאם לתכניות בניין עיר מאושרות.
- המצב המשפטי – בעלות פרטית

  למועד חוות הדעת, טרם נרשמו בנסחי רישום המקרקעין הערות אזהרה לטובת החברה בגין עסקת רכישת הדירות.

  החברה משלמת את התמורה לפי הסכמי הרכישה בהתאם להקתדמות הבניה. לפיכך, טרם שולמה מלוא התמורה.

  התקבל אישור זכויות מאת ב"כ החברה כפי שפורט בפרק המשפטי לעיל.

  בהתאם למידע שנמסר לנו, למועד הקובע לחוות הדעת שילמה החברה 90% מתוך התמורה החוזית.

- נתוני השוואה למחירי מכירה של דירות מגורים חדשות מפרויקטים בסביבה הקרובה.

8. נתוני השוואה

נתוני השוואה לעסקאות מכר של דירות בפרויקט הנדון ובסביבה הקרובה. המידע לקוח מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים ומידע משלים שאספנו – הנתונים כוללים מע"מ:

<u>פרויקטים של הריסה ובניה</u>

<u>פרוייקטים על רחוב הרצל (גו"ח 7145/66 ; 7141/4)</u>

כתובת	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
הרצל 35	29.5.2025	3	8	80	14	₪ 2,868,000	₪ 35,850
	29.5.2025	3	8	76	13	₪ 2,820,000	₪ 37,105
	10.11.2024	3	7	76	13	2835000	₪ 37,303
	18.3.2024	2	8	61	12	₪ 2,180,000	₪ 35,738
	14.2.2024	4	5	86	13	₪ 2,960,000	₪ 34,419
	18.6.2023	2	8	51	-	₪ 1,880,000	₪ 36,863
	11.6.2023	2	7	51	-	₪ 1,800,000	₪ 35,294
	8.6.2023	3	6	76	13	₪ 2,830,000	₪ 37,237
	8.6.2023	2	6	51	-	₪ 1,700,000	₪ 33,333
	8.6.2023	3	1	85	15	₪ 2,350,000	₪ 27,647
	4.6.2023	4	1	83	12	₪ 2,500,000	₪ 30,120
	22.2.2023	2	1	62	26	₪ 2,130,000	₪ 34,355
הרצל 62	4.9.2024	5	4	111	14	₪ 3,300,000	₪ 29,730
	27.5.2024	4	6	92	8	₪ 2,840,000	₪ 30,870
	22.2.2024	5	8	110	14	₪ 3,150,000	₪ 28,636
	16.1.2024	4	8	92	8	₪ 2,815,000	₪ 30,598
	19.11.2023	4	7	92	8	₪ 2,600,000	₪ 28,261
	28.8.2023	4	4	92	8	₪ 2,700,000	₪ 29,348
	20.2.2023	5	4	110	14	₪ 3,000,000	₪ 27,273



פרויקט נוספים מהסביבה (גו"ח 7142/106,138,142)

כתובת	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
הצפירה 4	24.7.2025	2.5	7	50	6	₪ 2,200,000	₪ 44,000
	8.5.2025	3	6	73	7	₪ 2,630,000	₪ 36,027
	26.9.2024	2	6	50	6	₪ 2,125,000	₪ 42,500
	16.9.2024	3	9	78	35	₪ 3,275,000	₪ 41,987
	5.8.2024	2.5	8	50	6	₪ 2,265,000	₪ 45,300
	17.7.2024	3	5	67	8	₪ 2,450,000	₪ 36,567
	16.4.2023	3	8	65	5	₪ 2,540,000	₪ 39,077
	30.3.2023	3	7	65	5	₪ 2,290,000	₪ 35,231
	5.3.2023	3	5	61	6	₪ 2,250,000	₪ 36,885
	26.2.2023	3	7	65	10	₪ 2,380,000	₪ 36,615
	14.2.2023	3	1	65	10	₪ 2,200,000	₪ 33,846
הצפירה 12	19.8.2024	5	3	110	13	₪ 3,535,000	₪ 32,136
	19.8.2024	5	5	110	13	₪ 3,595,000	₪ 32,682
	6.6.2024	5	6	110	13	₪ 3,630,000	₪ 33,000
	16.4.2024	5	8	110	13	₪ 3,625,000	₪ 32,955
	4.3.2024	5	8	110	13	₪ 3,705,000	₪ 33,682
	8.2.2024	2	1	43	27	₪ 1,886,287	₪ 43,867
הצפירה 5	28.10.2024	4	7	93	112	₪ 4,206,523	₪ 45,231
	23.9.2024	4	6	92	20	₪ 3,006,523	₪ 32,680
	4.9.2024	3	6	68	8	₪ 2,276,523	₪ 33,478
	19.5.2024	3	6	63	20	₪ 2,256,523	₪ 35,818
	7.5.2024	3	5	63	20	₪ 2,156,523	₪ 34,231

<u>פרויקטים של חיזוק ותוספת</u>

<u>פרויקטים על רחוב מסריק (גו"ח 7143/12,36,22 ; 7145/12)</u>

כתובת	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
מסריק 1	24.8.2025	4	5	97	23	₪ 3,300,000	₪ 34,021
	19.8.2025	4	7	97	23	₪ 3,200,000	₪ 32,990
	20.1.2025	4	6	97	23	₪ 3,429,060	₪ 35,351
	4.4.2023	4	5	93	26	₪ 3,125,000	₪ 33,602
מסריק 12	30.9.2024	5	5	124	13	₪ 3,400,000	₪ 27,419
	17.7.2023	5	6	147	56	₪ 4,000,000	₪ 27,211
	3.4.2023	4	5	92	16	₪ 2,900,000	₪ 31,522
סוקולוב 10	10.7.2025	3	4	94	7	₪ 2,556,809	₪ 27,200
	11.2.2025	4	4	99	10	₪ 2,806,809	₪ 28,352
	30.8.2024	4	6	93	56	₪ 3,446,523	₪ 37,059
	17.3.2023	4	6	98	124	₪ 3,825,000	₪ 39,031
סוקולוב 18	18.2.2025	4	7	101	97	₪ 3,665,737	₪ 36,294

<u>הערה</u>: הפרויקטים כוללים מקומות חניה במתקני חניה.

<u>פרויקט נוספים מהסביבה (גושים 7139, 7142, 7144)</u>

כתובת	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
שד העצמאות 21	24.7.2025	3	4	71	13	₪ 2,200,000	₪ 30,986
	4.9.2023	4	4	95	15	₪ 2,700,000	₪ 28,421
	4.9.2023	3	4	81	14	₪ 2,200,000	₪ 27,160
	30.3.2023	3	5	79	14	₪ 2,200,000	₪ 27,848
	19.1.2023	4	5	92	15	₪ 2,668,000	₪ 29,000
הרב קוקיס 18	17.3.2025	3	9	73	6	₪ 3,050,000	₪ 41,781
עגנון 25	7.8.2024	3	6	76	9	₪ 2,500,000	₪ 32,895

9. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

בהתבסס על נתוני ההשוואה שהוצגו לעיל ובפרט נתונים מהפרויקט הנדון, תוך ביצוע התאמות לשטח הדירות, שטח מרפסות, מפרט טכני, מאזן חניה, מיקום, בינוי וצפיפות, אמדנו שווי מ״ר בנוי בדירה טיפוסית בקומה ממוצעת כדלקמן -

סוג דירה	שטח ממוצע במ״ר	שווי למ״ר פלדלת
דירת 2 חד׳	65	₪ 37,000
דירת 3 חד׳	72-74	₪ 36,750
דירת 4 חד׳	90-95	₪ 33,750
דירת 5 חד׳	109	₪ 32,500

(1) השווי מגלם מרפסת שמש, מקום חניה מוצמד.

(2) בוצעו התאמות לדירות מיוחדות, ותוספת למפרט הכולל מזגן מיני מרכזי.

<u>תחשיב</u> -

מס״ד	מס׳ דירה	קומה	טיפוס	כיוון אוויר	מס׳ חד׳	שטח במ״ר	מרפסת/ חצר	שווי כולל מע״מ
1	1	קרקע	G4	צפון - מערב	3	88	76	₪ 3,580,000
2	2	קרקע	G42	צפון	3.5	92	35	₪ 3,500,000
3	4	1	L31	צפון - מערב	3	74	15	₪ 2,710,000
4	5	1	L3.5	צפון - מזרח	4	90	14	₪ 3,030,000
5	6	1	L4	דרום - מזרח	4	95	19	₪ 3,260,000
6	7	1	L2	דרום	2	65	4	₪ 2,400,000
7	8	1	L32	דרום - מערב	3	72	17	₪ 2,690,000
8	9	2	L31	צפון - מערב	3	74	15	₪ 2,700,000
9	10	2	L3.5	צפון - מזרח	4	90	14	₪ 3,030,000
10	11	2	L4	דרום - מזרח	4	95	19	₪ 3,260,000
11	12	2	L2	דרום	2	65	4	₪ 2,400,000
12	13	2	L32	דרום - מערב	3	72	17	₪ 2,690,000
13	14	3	T31	צפון - מערב	3	67	14	₪ 2,490,000
14	16	3	T4	דרום - מזרח	4	96	11	₪ 3,250,000
15	20	4	T32	צפון - מזרח	3	82	11	₪ 3,080,000
16	29	6	L31	צפון - מערב	3	74	15	₪ 2,820,000
17	30	6	L3.5	צפון - מזרח	4	90	14	₪ 3,130,000
18	31	6	L4	דרום - מזרח	5	124	19	₪ 4,160,000

מס"ד	מס' דירה	קומה	טיפוס	כיוון אוויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת/ חצר	שווי כולל מע"מ
19	32	6	L2	דרום	5	109	22	₪ 3,770,000
20	33	7	H3	צפון - מערב	3	74	15	₪ 2,840,000
21	34	7	H3.5	צפון - מזרח	4	90	14	₪ 3,160,000
22	35	7	H51	דרום - מזרח	5	124	19	₪ 4,180,000
23	36	7	H52	דרום - מערב	5	109	22	₪ 3,790,000
סה"כ בניין						**2,010**	**424**	**₪ 71,920,000**

<u>רגישות</u>

ביצענו בדיקת רגישות להשפעה של שינוי בשווי מ"ר בנוי ממוצע תוצאתי על סכום שווי כלל הדירות נשוא השומה (כולל מע"מ) -

-5%	-	5%
₪ 34,000	**₪ 35,789**	**₪ 37,579**
₪ 68,324,000	**₪ 71,920,000**	₪ 75,516,000

10. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי 23 דירות נשוא השומה כגמורות ומכונות לאיכלוס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **71,920,000** ₪.

<u>הערות</u>:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.9.2025.

ג. לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.

11. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך על ידנו בשלוש שנים האחרונות, כמפורט להלן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
30.9.2024	דוחות הכספיים	71,690,000 ₪
31.12.2023	דוחות הכספיים	69,430,000 ₪
31.12.2022	דוחות הכספיים	66,682,000 ₪

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2025 בעלות של 56,456,000 ₪ (מוצג כמקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה).

12. הצהרות

אנו מצהירים כי אנו בעלי הידע המתאים לביצוע הערכה זו, אין לנו כל עניין פרטי או חלק בנכס נשוא חוות הדעת ודו"ח זה נעשה על פי מיטב ידיעתנו, הבנתנו וניסיוננו המקצועי ועל פי כללי האתיקה המקצועיים המחייבים.

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

בכבוד רב,

שמאי מקרקעין * דניאל רובינזון * רשיון מס' 1929 REAL ESTATE APPRAISER

דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רשיון מס' 1746

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

5.11.2025

מספרנו: 3447

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

23 דירות מגורים בפרויקט "הרימון"

גוש 6490 חלקה 394

רחוב הרימון 2, קרית אונו

מטרת חוות הדעת

לבקשת מר עוז אהוד סמנכ"ל הכספים בחברת מגוריט ישראל (להלן: "**מזמין חוות הדעת**"), מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי הנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

הערכה התבקשה לצורך שעבוד הנכס הנדון כולו או חלקו לטובת מחזיק אגרות חוב של החברה ו/או לצורך הדוחות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית). נמסר לנו כי הנכס מוגדר כנכס השקעה בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים -תקן בינלאומי IAS40 אשר מדידתו מתבצעת בהתאם לתקן בינלאומי IFRS 13.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו לצרף, לרבות על דרך ההפניה את הערכת השווי לתשקיף המדף של החברה ולכל דוח הצעת מדף שיפורסם מכוחו וכן לדיווחיה המיידים של החברה. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו כי חוות הדעת תצורף למסמכי השעבוד של הנכס, כולו או חלקו, לטובת מחזיקי אגרת החוב של החברה.

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 18.9.2025.

ב. לא קיימות התניות לגבי תוצאות חוות הדעת ושכר טרחתנו.

ג. אנו מצהירים כי לא קיימת תלות בין משרדנו, לבין מזמין חוות הדעת.

ד. התקבל מכתב שיפוי ממזמין חוות הדעת המוגבל לשיפוי המותר לפי עמדת סגל משפטית 30 – 105 של רשות ניירות ערך.

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 30.9.2025.

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

משרד בר-לב, תורקישר, רובינזון מעניק שירותי שמאות מקרקעין, ליווי פרויקטים, כלכלה וייעוץ בתחום הנדל"ן למגוון גופים- חברות נדל"ן ציבוריות, יזמים וחברות בניה, גופים ציבוריים, מוסדות פיננסיים וגופי מימון שונים, רואי חשבון, עורכי דין, בתי משפט ופרטיים.

המשרד מרכז ידע מקצועי וניסיון מצטבר בהכנת חוות דעת למגוון רב של נכסים- נכסי מגורים, מסחר, משרדים, תעסוקה ותעשייה, מלונאות ועוד.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

שם המומחה: גיל בר-לב, עו"ד ושמאי מקרקעין

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1746.

<u>השכלה:</u>

2009- שמאי מקרקעין מוסמך.

2006 - 2008 לימודי תעודה, שמאות מקרקעין וניהול נכסים, היחידה ללימודי חוץ של הטכניון. הלימודים כוללים, בין היתר, קורסים בכלכלה ומימון.

2006 - עו"ד, חבר לשכת עורכי הדין בישראל.

2001 - 2005 לימודי משפטים L.L.B, המכללה האקדמית נתניה, סיום התואר בהצטיינות (מצטיין דיקן). חבר בפרויקט המצוינות של המכללה.

<u>ניסיון:</u>

2014 - שותף במשרד שמאים בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין.

2008 - 2014 משרד שמאי מקרקעין גרינברג-אולפינר ושות'.

2004 - 2008 משרד עורכי דין יורם חגבי- חגי, המתמחה בתחום המקרקעין.

שם המומחה: דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1929.

<u>השכלה</u>:

-2013 שמאי מקרקעין מוסמך.

2014 - 2012 אוניברסיטת תל-אביב - תואר שני במנהל עסקים, התמחות במימון והתנהגות אירגונית.

2011 היחידה ללימודי חוץ של הטכניון – לימודי תעודה בשמאות מקרקעין.

2008 - 2006 אוניברסיטת תל-אביב - תואר ראשון בתוכנית המחקרית למצטיינים של אוניברסיטת ת"א בביולוגיה. סיום התואר בהצטיינות בפרק זמן מקוצר.

<u>ניסיון</u>:

- 2017 נמנה על צוות כותבי המבחנים הסופיים של המועצה לשמאי מקרקעין ושותף בצוותי המחקר של מכון אלרוב לחקר הנדל"ן באוניברסיטת ת"א.

- 2016 שותף במשרד שמאים בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין.

2016 - 2015 מנהל פיתוח עסקי בקבוצת רקע – יזמות נדל"ן, הקבוצה עוסקת ביזום נדל"ן מסחרי ומגורים בארץ ובחו"ל.

2015 - 2012 משרד שמאי מקרקעין ברק, פרידמן, כהן ושות'.

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

מהות הנכס (1):	23 דירות מגורים בפרויקט "הרימון" (דירות 4 חדרים בקומות 1-10 בבניין מס' 2) + 23 מקומות חניה.
כתובת:	רחוב הרימון 2, קרית אונו.
גוש:	6490
חלקה:	394
שטח קרקע רשום:	1,398 מ"ר
מגרש:	102 (ע"פ תכנית 508-0134445)
זכויות:	בעלות פרטית (1)

(1) זכות חוזית להירשם כבעלים פרטים בהתאם למכלול הסכמי פינוי בינוי בין המוכר (יזם הפרויקט) לבעלי הזכויות בחלקה.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 27.10.2025 על ידי מעיין אפרגן לוי, שמאית מקרקעין ; ביקורים במועדים קודמים נערכו על ידי החי"מ.

2.1 תיאור הסביבה

מרכז העיר קרית אונו, שכונת קראון, בסביבת מגורים ותיקה הנהנית בעשור האחרון מתנופת התחדשות עירונית.

הסביבה הקרובה מאופיינת בבנייני מגורים בבנייה רוויה חדשה בני 10-20 קומות לצד מבני שיכון וותיקים בני 4-5 קומות ובתים צמודי קרקע. הסביבה מתפתחת ובשנים האחרונות קיימת תנופת בניה הכוללת הקמת פרויקטים חדשים, בעיקר פרויקטים של התחדשות עירונית, כגון : "אונו הירוקה (אוכלס), "אונו פריים" (מרבית הפרויקט אוכלס), "ONO ONE" (בהקמה), "אונו וואלי" (בהקמה), לוי אשכול 155 – קבוצת כנען (בתחילת הקמה), ועוד.

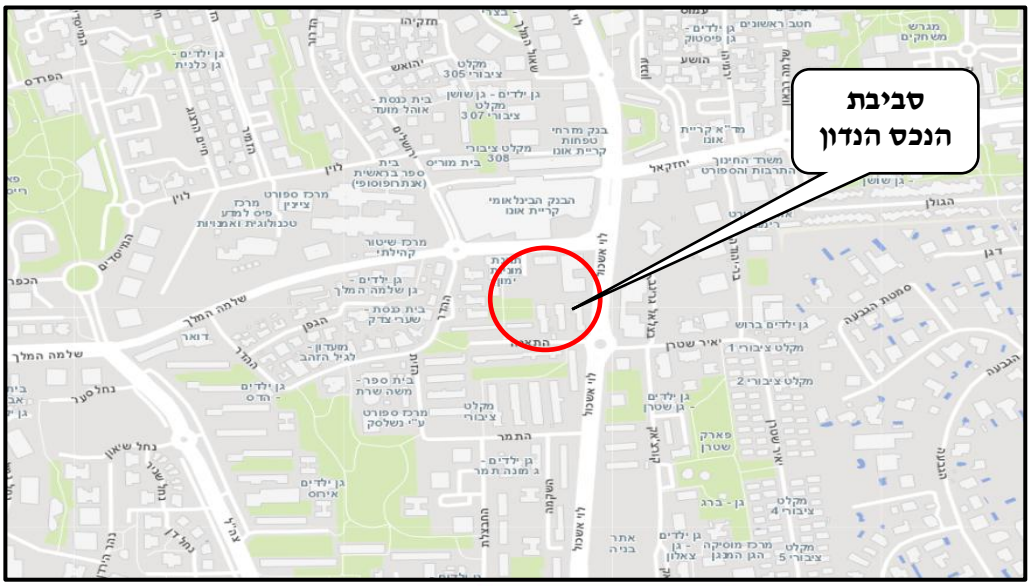
בקרבת הפרויקט קיימים מבני ציבור, בתי ספר, גינות ציבוריות ועוד. בסמוך קניון אונו, מרכז ספורט ומרכז פיס למדע טכנולוגיה ואומנות.

הרימון הינו רחוב פנימי, ללא מוצא, הממוקם במקביל וממערב לדרך לוי אשכול, הגישה לרחוב מתאפשרת מרחוב שלמה המלך.

רחוב שלמה המלך הינו רחוב ראשי המחבר בין רחוב לוי אשכול במזרח להצטלבות הרחובות גילדסגיים, דרך דורי יעקב ושדרות בן גוריון במערב.

הנגישות לאזור טובה, עקב הקרבה לצירי תחבורה ראשיים - כביש מס' 471 מצפון וכביש מס' 461 מדרום, המתחברים לכבישים ארציים מס' 4 במערב ומס' 6 ו - 40 במזרח. הנגישות צפויה להשתפר עם הקמת קו המטרו המתוכנן M3 ותחנה "שלמה המלך" המתוכננת בסמוך ממערב. הפיתוח הסביבתי מלא.

מפת איתור סביבה (הסימון להמחשה בלבד):



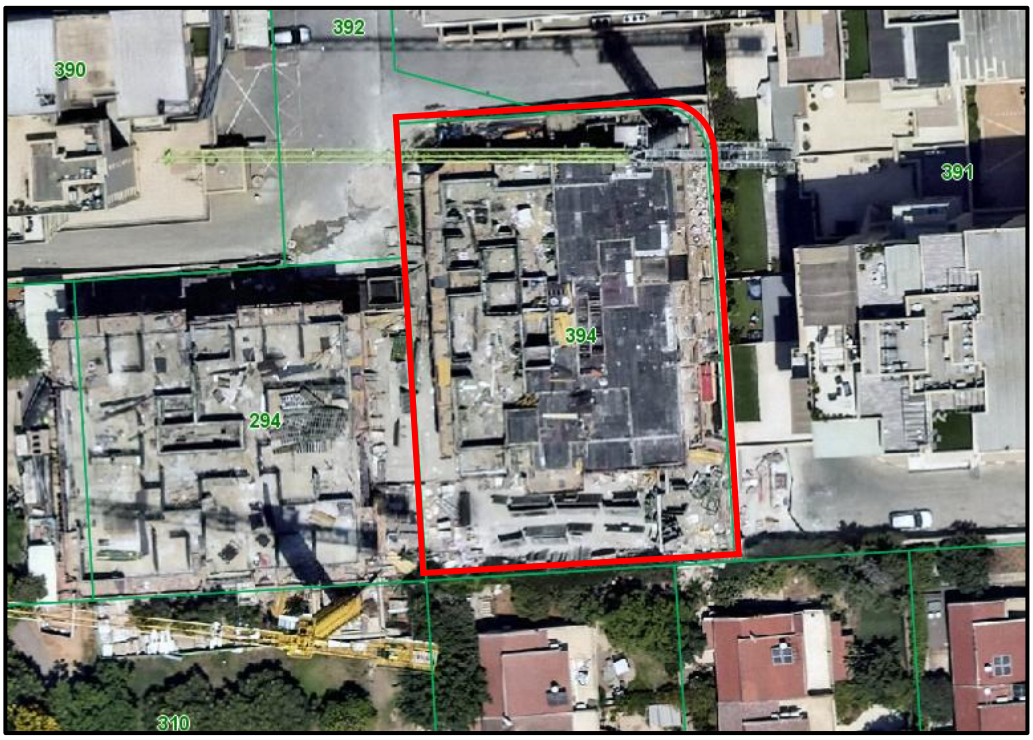
2.2. תיאור החלקה

חלקה 394 בגוש 6490 בשטח קרקע רשום של 1,398 מ״ר, ביעוד מגורים ד׳ לפי תכנית מס׳ 508-0134445, צורתה רגולרית, פני הקרקע מישוריים. לחלקה חזית חלקית לרחוב הרימון.

נכון למועד הביקור הפרויקט בשלבי בנייה מתקדמים.

על החלקה יחד עם חלקה 294 הסמוכה ממערב, מתכונן מגורים חדש במסגרת פינוי בינוי, כמפורט להלן.

תשריט החלקה מאתר ה GIS העירוני של עיריית קרית אונו (הסימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות</u>:

מערב - חזית חלקית לרחוב הרימון וחלקה 294, אשר כלולה בפרויקט פינוי בינוי המפורט להלן.

דרום - צלע לחלקה 293 עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע ותיק.

צפון מזרח - צלע לחלקה 391 עליה פרויקט מעורב הכולל 2 בניני מגורים בני 14 קומות מעל לחזית מסחרית, ומבנה מסחרי חד קומתי.

תמונה אופיינית (מבט מכיוון מערב):



2.3. תיאור הפרויקט

פרוייקט פינוי בינוי במסגרתו נהרסו שני בנינים ותיקים ותחתם יוקמו שני בניני מגורים חדשים בני 11 קומות מעל קומת הקרקע ומרתפי חניה, הכוללים בסה"כ 108 יח"ד בתמהיל מגוון (3-5 חדרים, דירות גן ודירות פנטהאוז).

תיאור הבניה בקומות בכל בניין:

קומת המרתפים - 3 קומות מרתף משותף לפרויקט לשימוש חניה, מחסנים וחדרים טכניים.

קומת קרקע - לובי כניסה, דירות גן, חדרי מדרגות, תאי מיקום לאופניים, חדר אשפה, חדר גז ומבנה ציבור.

קומה 1 - 4 דירות, מועדון דיירים ומחסנים.

קומה 2 - 5 דירות.

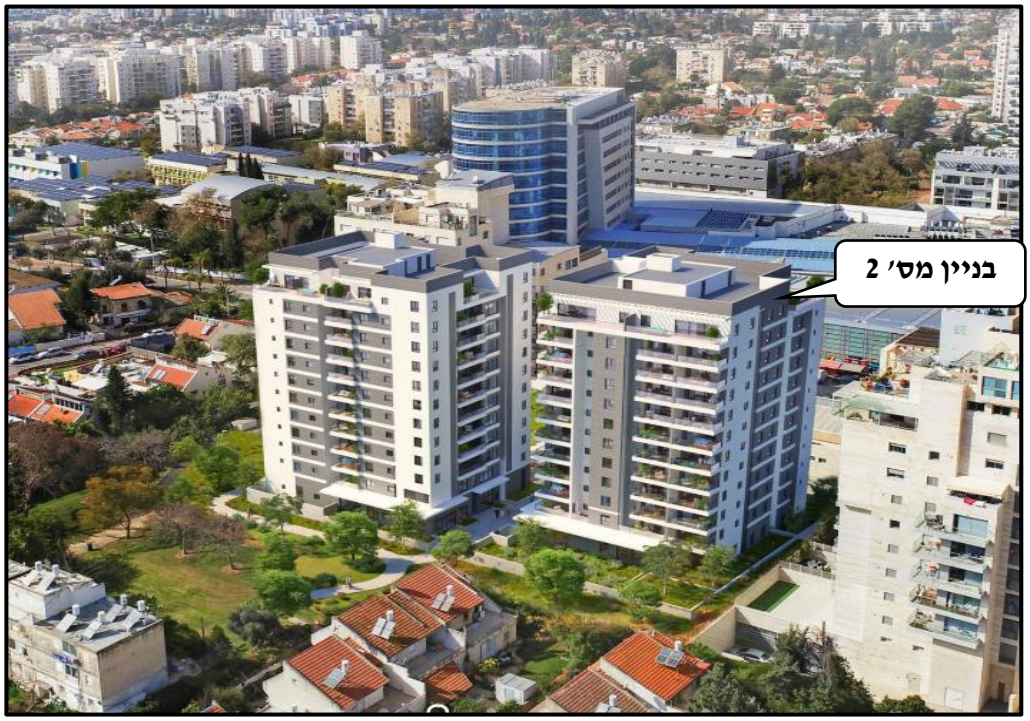
קומות 3-10 - בכל קומה 5 דירות טיפוסיות.

קומה 11 - 3 דירות פנטהאוז + מרפסות גג.

נשוא חוות הדעת – 23 דירות מגורים, בנות 4 חד' בקומות 1-10 בבניין מספר 2 (המזרחי), להן יוצמד מקום חניה תת קרקעי.

הכניסה הראשית לבניין מתוכננת מכיוון מערב. הגישה לקומות באמצעות שני פירי מעלית וחדר מדרגות המקשרים בין כל הקומות. הכניסה והיציאה מהחניון המשותף לשני הבניינים, דרך רחוב הרימון.

הדמיית הפרויקט:



2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה 23 דירות, בנות 4 חדרים בבניין המזרחי בפרויקט, כפי שיפורטו להלן.

<u>הערות לנתוני הטבלה</u>:

א. שטחי הדירות - השטחים המוצגים הינם בהתאם לחוק המכר לפי הפירוט בהסכם המכר. קיימים הפרשים קטנים ביחס לשטחי הרישוי לאור הבדלים בהנחיות למדידה.

ב. מקומות חניה – לכל דירה יוצמד מקום חניה אחד תת קרקעי.

פירוט הדירות

מס' בניין	מס' דירה	קומה	טיפוס	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניה
102	3	1	F	צפון - מערב	4	102	15	1
	4	1	F*	צפון - מזרח	4	102	15	1
	5	1	E	דרום - מזרח	4	103	12	1
	7	2	F	צפון - מערב	4	102	15	1
	8	2	F*	צפון - מזרח	4	102	15	1
	9	2	E	דרום - מזרח	4	103	12	1
	12	3	F	צפון - מערב	4	102	15	1
	18	4	F*	צפון - מזרח	4	102	15	1
	19	4	E	דרום - מזרח	4	103	12	1
	22	5	F	צפון - מערב	4	102	15	1
	23	5	F*	צפון - מזרח	4	102	15	1
	24	5	E	דרום - מזרח	4	103	12	1
	27	6	F*	צפון - מזרח	4	102	15	1
	33	7	F*	צפון - מזרח	4	102	15	1
	37	8	F	צפון - מערב	4	102	15	1
	38	8	F*	צפון - מזרח	4	102	15	1
	39	8	E	דרום - מזרח	4	103	12	1
	42	9	F	צפון - מערב	4	102	15	1
	43	9	F*	צפון - מזרח	4	102	15	1
	44	9	E	דרום - מזרח	4	103	12	1
	47	10	F	דרום - מזרח	4	102	15	1
	48	10	F*	צפון - מזרח	4	102	15	1
	49	10	E	דרום - מזרח	4	103	12	1
סה"כ						**2,351**	**326**	**23**

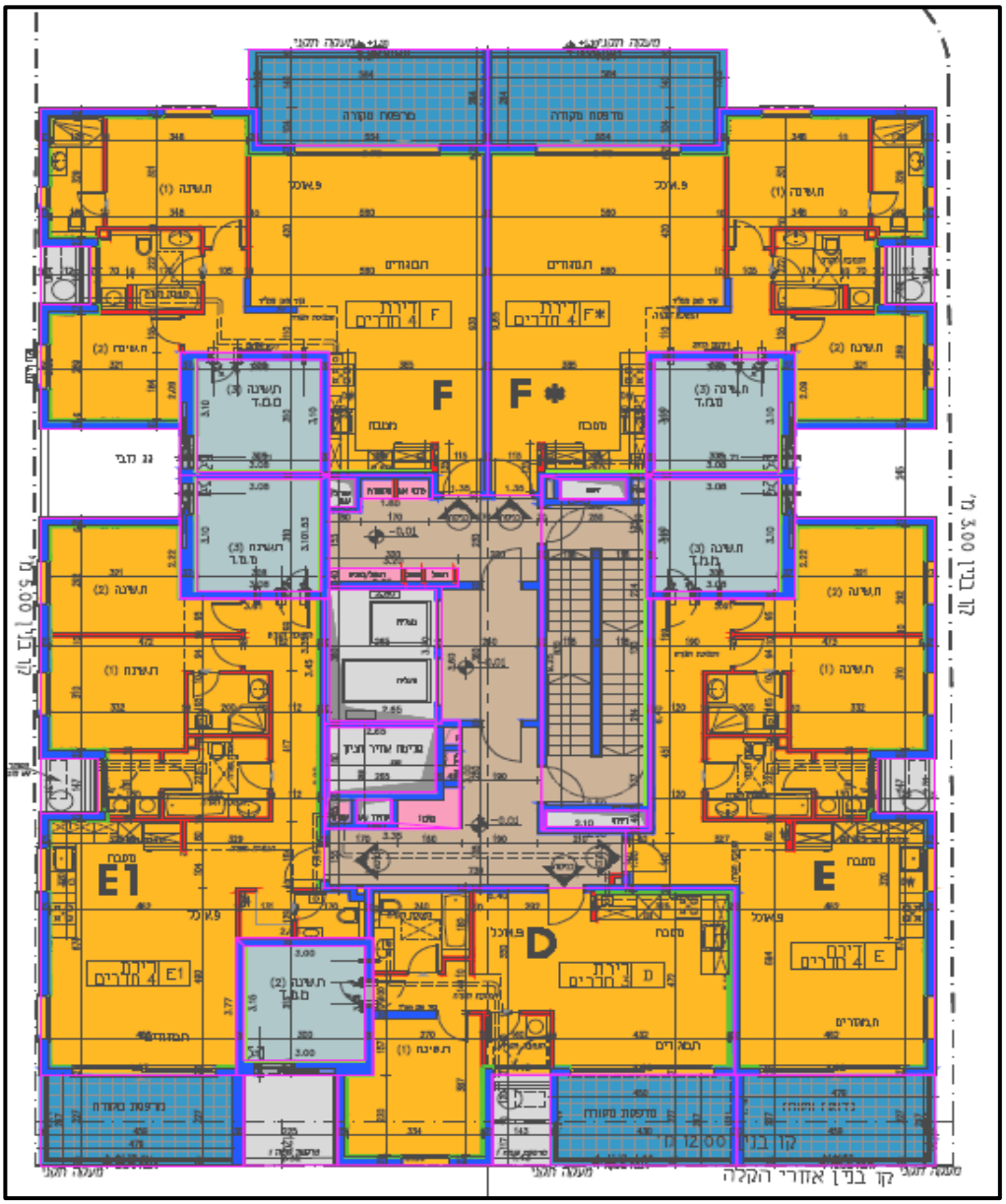
<u>תיאור כללי של הדירות</u>

בחלוקה כללית לסלון הכולל יציאה למרפסת שמש, מטבח, חדר רחצה הכולל שירותים, אמבטיה ושלושה חדרי שינה (אחד מהם ממ"ד).

<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>

סטנדרט הבניה והגמר יהיה טוב וכמקובל בסביבה. ריצוף 80X80, תריסי גלילה חשמליים, אלומיניום, מיזוג אויר מיני מרכזי, מטבח איכותי + משטח אבן קיסר או ש"ע, דלתות פלדלת בכניסה לדירות, דלתות עץ בחדרים לובי כניסה מרווח ומעוצב, מערכת אינטרקום בכניסה לדירה כולל מסך צבעוני ועוד.

להלן לצורך התרשמות, תשריט קומה טיפוסית מתכנית היתר הבניה:

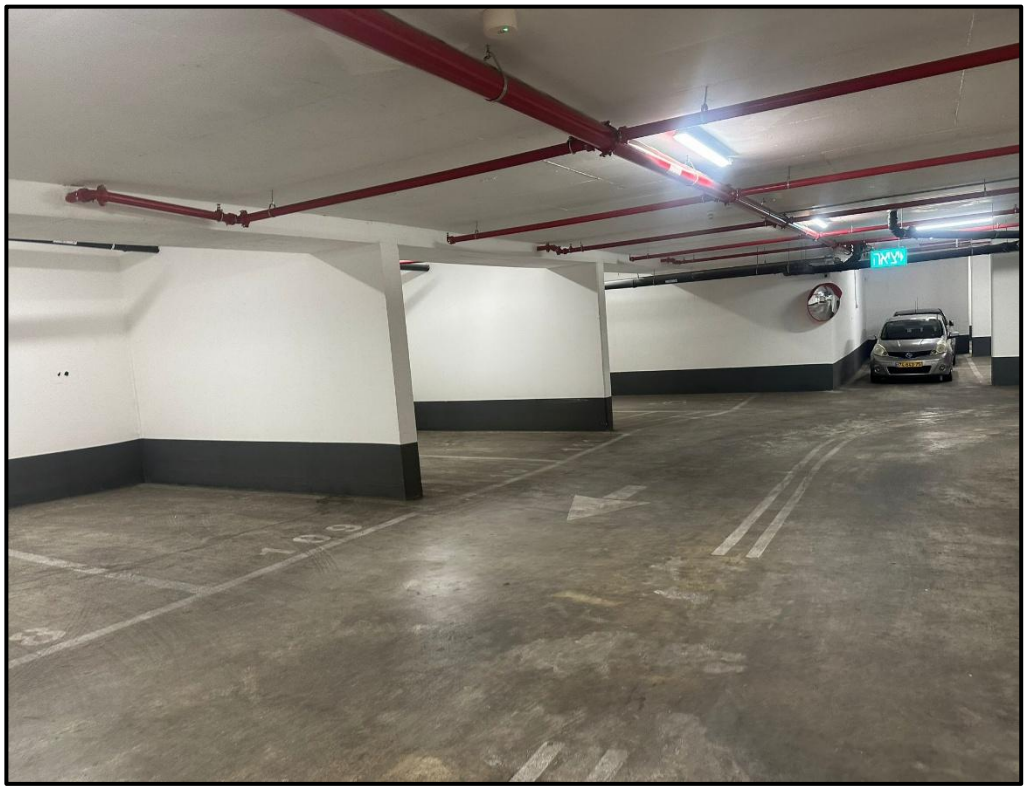


תמונות אופייניות

<u>הבניין – לובי, מבואות וחניון</u>







<u>דירות המגורים</u>







2.5 רישוי

מידע מתוך תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עיריית קרית אונו:

- היתר בניה מס' 4224 מתאריך 4.8.2022, להריסת מבנה ובניית בנין מגורים חדש בגובה 12 קומות מעל קומת קרקע הכולל מצב"ר, ו – 3 קומות מרתף. סה"כ 55 יח"ד.

<u>ריכוז שטחי בניה למגדל המגורים לפי טבלת השטחים שצורפה לתשריט ההיתר</u> –

עילי/תת קרקעי	עיקרי במ"ר	שירות במ"ר	סה"כ בבניין במ"ר	שטח לא מקורה במ"ר
תת קרקעי		3,904.16	3,904.16	
עילי	5,509.41	1,856.81	7,366.22	685.64
סה"כ	5,509.41	5,760.97	11,270.38	685.64

<u>הקלות</u> – בהתאם להחלטת ועדה מס' 202110 מתאריך 22.11.2021 – הוחלט על תוספת של כ – 16 יח"ד בלבד לשני המבנים (בניין מס' 2 – 9 יח"ד).

3. מצב משפטי

בפרק זה סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא חוות הדעת, אשר אינה מהווה בשום אופן תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים ובדיקת הזכויות.

<u>רקע</u>

- חברת "מצלאוי חברה לבניין בע"מ (להלן: "החברה"), חתמה בתאריך 5.1.2011 ו – 7.6.2020 על הסכם לביצוע פרויקט פינוי בינוי, עם בעלי הזכויות במקרקעין נשוא חוות הדעת, לפיו החברה תבנה במקרקעין פרויקט מגורים חדש אשר יכלול 108 דירות מגורים, מתוכן 32 עבור בעלי הזכויות. (להלן: "הפרויקט").
- ביום 28.4.2022 מכרה החברה, לחברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "מגוריט"), 23 דירות מגורים חדשות בפרויקט.

3.1. נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הבתים המשותפים אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 22.10.2025:

חלקה 394 בגוש 6490 בשטח קרקע רשום של 1,398 מ"ר.

קיימות 17 תתי חלקות (כולל הרכוש המשותף), תקנון מצוי.

תתי החלקות בבעלות של פרטיים שונים וחכירות מהוונות שונות.

הערות ומשכנתאות החלים על כל תתי החלקות (למעט תת חלקה 3) –

- הערת אזהרה לפי סע' 126 לטובת מצלאוי חברה לבנין בע"מ.
- הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל – סע' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך – 1960.
- משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ מדרגה ראשונה בשלמות.

3.2. הסכם מכר

תמצית הסכם מכר שנערך בתאריך 28.4.2022 בין מצלאוי חברה לבנין בע"מ (להלן: "**החברה**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הרוכש ו/או הקונה**"):

<u>המקרקעין</u>: חלקות 294 ו - 394 87 בגוש 6490 בקריית אונו, אשר מהווים מגרש מס' 101 ו – 102 ע"פ תב"ע 508-0134445.

<u>הבניין</u>: בניין מספר 2, אשר יבנה על מגרש 102 בו תיבננה הדירות.

<u>הממכר/הדירה</u>: רשימת דירות והצמדותיהן (מחסן וחניה) בהתאם לנספח א' להסכם, הכוללת 23 דירות בנות 4 חדרים בבניין מספר 2 כמפורט לעיל בסע' 2.4, לרבות החלקים ברכוש המשותף אשר יוצמדו אליהן, וכן אותו חלק שיוצא מהרכוש המשותף ויוצמד אליהן, אם יש כזה עפ"י התכנית הנ"ל, והכל בכפוף לאישור לשכת רישום המקרקעין.



מסירת החזקה: מועד המסירה הצפוי הינו המוקדם מבין שני המועדים הבאים: 48 חודשים מיום חתימת הסכם זה או 36 חודשים ממועד קבלת קבלת היתר בניה.

תמורה: סה"כ מחיר רשימת הדירות הינו 59,199,884 ₪ כולל מע"מ. מחיריהן של כל דירה ודירה מצוינים בנספח התשלומים לחוזה המכר. בנוסף, עבור כל יח"ד ישולם 5,144 ₪ בתוספת מע"מ, בגין הוצאות משפטיות הכרוכות ברישום הזכויות ו- 2,500 ₪ בתוספת מע"מ, בגין ביצוע מדידות והכנת תשריט הבית המשותף.

תשלומים בגין התמורה –

- סך של 4,335,000 ₪ במועד חתימה על הסכם המכר.
- סך של 25,368,000 ₪ ישולם עד 7 ימים מיום קבלת היתר הבניה.
- סך של 14,749,000 ₪ ישולם עד 12 חודשים ממועד קודם.
- סך של 8,849,000 ₪ ישולם עד 24 חודשים ממועד קודם.
- סך של 5,900,000 ₪ ישולם עד 10 ימים ממועד מסירת הדירות.

כל הסכומים מוצמדים למדד מחירי תשומות הבניה למגורים הידוע במועד הודעת החברה בדבר קבלת היתר בנייה לבניית הבניינים בפרויקט.

ערבות חוק מכר: המוכר מתחייב להבטיח את הכספים שמשלם לו הקונה באמצעות ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות).

רכוש משותף: החל ממועד המסירה – בין אם מתגורר הרוכש בדירה ובין אם לאו, מתחייב הרוכש לשאת ולשלם את הוצאות החזקת הדירה ואת חלקן היחסי בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף שבבית ו/או הפרויקט.

מיסים: כל צד נושא בתשלומים החלים עליו על פי דין.

3.3. אישור מחברת מצלאוי

התקבל מכתב מתאריך 30.9.2025 מעורך הדין של חברת מצלאוי המאשר כי:

חברת מגוריט חתמה על הסכם מכר בתאריך 28.4.2022, במסגרתו רכשה מהיזם 23 דירות בנות 4 חדרים בבניין 2 הנבנה על מגרש 102 הידוע כגוש 6490 חלקה 394, ברחוב הרימון 2, קריית אונו.

בהתאם למידע המצוי אצל היזם ונכון למועד אישור זה, מגוריט לא ביצעה כל העברה, מכירה או ויתור לטובת צד ג' בנוגע לזכויותיה בדירות.

אישור זה משקף את מצב הזכויות בדירות על פי המסמכים אשר הומצאו לחברה ואין החברה אחראית לפעולות אשר נעשו שלא באמצעותה.

3.4. הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

- הדירות הושכרו ל – 25 שוכרים שונים (100% תפוסה), לתקופה של 5 שנים; כאשר 4 דירות מתוכן אוכלסו במהלך חודש אוקטובר ו – 4 דירות יאוכלסו בחודש נובמבר.

  לשוכרים קיימת זכות ראשונים להארכת ההסכם ב- 5 שנים נוספות, בדמ"ש שייקבעו בהתאם לתנאי השוק על פי החלטת השוכר.
- נבדקו מדגמית הסכמי השכירות ונמצאו תואמים למידע שהועבר.
- סה"כ ההכנסה השנתית מדמי שכירות הינה כ – 1,363,000 ₪[1]. דמי השכירות מוצמדים למדד המחירים לצרכן ומתעדכנים מדי חודש (מדד שלילי לא יפחית מסכום דמי השכירות).
- בכל החוזים קיימות הוראות בדבר אי תחולת חוק הגנת הדייר.

[1] דמי שכירות עבור דירות שאוכלסו עד לספטמבר 2025. יתרת הדירות טרם אוכלסו או שטרם שולמו בגינם דמי שכירות.

4. נתוני תכנון

המידע בפרק זה מבוסס על אתר האינטרנט ההנדסי של עיריית קרית אונו ואתר מנהל התכנון:

4.1 כלל התכניות המאושרות

תכנית	י.פ.	מתן תוקף	מהות התכנית
תגפ/447	434	18.08.1955	יח"ד לשכון עולים
תממ/66	1226	28.10.1965	תכנון מחדש להקמת שכונת מגורים
תממ/66/א	1714	19.04.1971	שינוי תכנון
תרש"צ 3/43/16		2.04.1985	רישום שיכונים ציבוריים
תממ/219	4096	1.04.1993	תשתיות
תממ/237	4119	10.06.1993	בניה על גגות בתי מגורים
תממ/311	4765	9.06.1999	שיפור תנאי דיור ברח' הרימון
קא/413	6369	30.01.2012	התחדשות עירונית ע"י חיזוק ועיבוי מבנים
508-0265942	7021	25.12.2014	פרגולות
תמא/3/38/א	7400	13.12.2016	חיזוק מבנים קיימים וחישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובנייה
508-0134445	9922	20.01.2021	פינוי בינוי רח' הרימון
508-0643635	10815	20.09.2022	תכנית מתאר כוללנית
508-1234335	12178	11.3.2024	תכנית עוגנית - קרית אונו

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת –

4.2 תכנית 508-0134445 – התחדשות עירונית רחוב הרימון

פורסמה לאישור בי.פ. 9922 בתאריך 20.1.2021.

תכנית להתחדשות עירונית ברחוב הרימון. התכנית כוללת הריסת 2 מבנים וותיקים בהם 32 יח"ד והקמת 2 מבני מגורים חדשים הכוללים 92 יח"ד ושטחי ציבור מעל לקומות מרתפים.

<u>יעוד</u> - מגורים ד'.

<u>מגרש</u> - 102.

<u>שימושים</u> - מגורים כולל דירות גן; שטחים לתפעול הבניין והדירות; מועדון דיירים ו/או חדר משחקים; מבואה משותפת; מחסנים; חניות וחניונים קומות המרתף; חדרים על הגג; שטחי מצב"ר; קומה טכנית שעקרה העברת מערכות הנדסיות וטרנספורמציה קונסטרוקטיבית.

<u>זכויות בניה</u> - מגורים - מעל הכניסה הקובעת: עיקרי – 5,554 מ"ר מתוכם 552 מ"ר למרפסות ו – 80 מ"ר מועדון דיירים; שירות – 2,070 מ"ר; שירות מתחת לכניסה הקובעת – 4,200 מ"ר.

מבני ציבור – מעל הכניסה הקובעת: עיקרי – 120 מ״ר; שירות – 30 מ״ר. ימוקם בקומת הקרקע בלבד.

גובה מבנה - על פי מגבלות טיסה; עד 13 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג.

קומות מרתף - 3; גובה המרתף העליון יהיה עד 6 מ׳ נטו.

קווי בניין - צידי ימני – 3 מ׳, צידי שמאלי – 5 מ׳, אחורי – 12 מ׳, קדמי – 2 מ׳.

הוראות בינוי - שטח עיקרי ממוצע ליח״ד יהיה 107 מ״ר + 12 מ״ר עיקרי למרפסת, צרוף שטח זה לדירה יהווה כסטייה ניכרת; 20% מכלל הדירות בתכנית יהיו דירות קטנות; במידה ותהיינה דירות גן יש לשמור על שטח מגונן משותף לפחות 40% משטח הגינון. בתא שטח 102 מיקום הדירות יהיה בחלק המזרחי של הבניין; מצב״רים ימוקמו בכל בניין בקומת הקרקע לכיוון המעבר הפנימי: בתא שטח 102 בחלקו הצפון מערבי של הבניין; יותר מחסן 1 ליח״ד עד 8 מ״ר בקומת הקרקע ובקומת המרתף; שטח חדר על הגג לא יעלה על 40 מ״ר ליח״ד; שטח מועדון דיירים ו/או חדר משחקים לא יעלה על 80 מ״ר ויכלל בשטחים העיקריים; קומה טכנית כוללת בטבלת השטחים ותהיה בקומת גג עליון או בקומת המרתף; תותר מבואה משותפת בשטח שלא יפחת מ – 40 מ״ר.

חניה - תהיה תת קרקעית בתחום תא השטח; החניה לרכב ע״פ התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתרי הבניה ויהיה המרבי ביותר; החניה לדו גלגלי ואופניים ע״פ התקן הארצי ויהיה המינימלי ביותר; מיקום המעבר התת קרקעי בין החלקות ייקבע לעת הגשת היתר הבניה כך שלא יפגע בשטח המיועד לחלחול ובעצים.

זיקת הנאה - תירשם מעבר להוכלי רגל שלא יפחת מ – 5 מ׳ בין הבניינים וכן זיקת הנאה מצפון לבניין המערבי שלא יפחת מ – 3 מ׳.

קטע מתשריט התכנית:



5. נאותות סביבתית

5.1 איכות סביבה

הנכס מצוי בסביבת מגורים ותיקה בעיר קרית אונו, לא ידוע על גורמי זיהום בסביבה זו.

בחוות דעת זו לא הובאו לידיעת החתומים מטה ולא הייתה לחתומים מטה סיבה לחשד לקיומם של חומרים מסוכנים בנכס, כולל וללא הגבלה - אסבסט, PCB, דליפות דלק, או כימיקלים, שנמצאים או לא נמצאים בנכס, במהלך ביצוע ההערכה. עם זאת, הנכס נמצא בסביבה תעשייתית. החתומים מטה אינם בקיאים בביצוע בדיקות לחומרים כאלה אשר נוכחותם יכולה להשפיע על שווי הנכס. האומדנים בחוות דעת זו מבוססים על ההנחה כי אין חומרים מסוכנים קיימים בנכס או בסביבתו שיכולים להשפיע על האומדנים. החתומים מטה אינם לוקחים בחשבון ואין תחת אחריותם את נושא החומרים המסוכנים או הידע הדרוש לגילויים.

5.2 עתיקות

מבדיקה שערכנו באתר האינטרנט של רשות העתיקות, לפי נתוני גוש וחלקה עולה כי המקרקעין אינם נכללים בתחום אתר עתיקות מוכרז כדין ולא חלים עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.

6. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

גישת ההשוואה - הגישה המועדפת באומדן שווי נכסי מקרקעין. על פי גישה זו מוערך שווי נכס בהתבסס על נתוני השוואה דומים בסביבה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות (גודל, סחירות וכיוצ"ב).

גישת היוון הכנסות - גישה זו מקובלת בהערכת נכסים מניבים. על פי גישה זו שווי הנכס נקבע על ידי היוון תזרים המזומנים המתקבל וצפוי להתקבל במהלך תקופת חייו הכלכליים. שיעור ההיוון לפיו יהוון תזרים המזומנים נקבע לפי סוג הנכס, רמת הסיכון הגלומה בקבלת תזרים המזומנים הצפוי וכד'.

גישת העלות - על פי גישה זו מוערך שווי הנכס לפי העלויות הצפויות להקמת נכס דומה. שווי הנכס יוערך כסכום שווי מרכיביו לרבות, שווי הקרקע בתוספת עלות הקמת הנכס, תוך התחשבות בפחתים פיזיים, תכנוניים ובתוספת רווח יזמי הנקבע בהתאם לסוג הנכס, מצב הפיזי, מצב השוק וכד'.

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

הנכס הנדון מהווה 23 דירות מגורים בבניין.

הגישה העדיפה להערכת שווי דירות מגורים הינה גישת ההשוואה, מנתוני מכר לדירות עם מאפיינים דומים, בפרויקט הנדון ובפרויקטים נוספים בסביבה, ותוך ביצוע התאמות נדרשות.

הדירות והפרויקט בהליך הקמה והחברה מתכננת ליעד אותם להשכרה ארוכת טווח. למרות זאת, אין מגבלה תכנונית או משפטית על מכירת הדירות באופן פרטני, בשוק החופשי לרוכשים רבים ושונים. לפיכך, שווי הדירות הוערך ללא הפחתה לגודל, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

השלכות המיסוי שיחולו על מגוריט ישראל בע"מ יחושבו ע"י רואי החשבון ויובאו בחשבון בדוחות הכספיים.

7. גורמים ושיקולים

באומדן שווי הנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום הבניין בשכונת קראון מרכז העיר קרית אונו, בקרבה לצירי תחבורה ראשיים.
  הסביבה מאופיינת בתנופת בניה של פרויקטים חדשים למגורים.
- שטח החלקה וצורתה.
- תמהיל הדירות שטחן, מיקומן בבניין והצמדות, בהתאם להסכם המכר.
  סטנדרט הבניה והגמר המתוכנן של הדירות. הפרויקט בשלבי בניה, מועד המסירה הצפוי (בהתאם להתחייבות בהסכם המכר) ברבעון שני 2026 ; בהתאם למידע עדכני שהועבר מהחברה מועד המסירה הצפוי הינו ברבעון השלישי של שנת 2025 – אומדן השווי נערך לדירות כגמורות ומוכנות לאכלוס, לאחר קבלת טופס 4.
- רישוי – מסמכי הרישוי שאותרו בתיק הבניין.
- המצב התכונני – בהתאם לתכניות בניין עיר מאושרות.
- המצב המשפטי – בעלות פרטית.
  בפרויקט נדרשים מספר הליכי רישום – רישום בית משותף ; רישום הזכויות על שם הרוכשים.
  למועד חוות הדעת, טרם נרשמו בנסחי רישום המקרקעין הערות אזהרה לטובת החברה בגין עסקת רכישת הדירות.
  התקבל אישור זכויות מאת ב"כ החברה כפי שפורט בפרק המשפטי לעיל.
  בהתאם למידע שנמסר לנו, למועד הקובע לחוות הדעת שילמה החברה את מלוא התמורה וכלל היחדות דיור הנרכשות נמסרו.
- נתוני השוואה למחירי מכירה של דירות מגורים חדשות מפרויקטים בסביבה הקרובה.

8. נתוני השוואה

נתוני השוואה לעסקאות מכר של דירות בפרויקט הנדון ובסביבה הקרובה. המידע לקוח מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים ומידע משלים שאספנו – הנתונים כוללים מע"מ:

<u>פרויקט "הרימון", רימון 2-1) גו"ח 6490/394,294)</u>

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
חלקה 294						
15.7.2025	3	8	74	19	₪ 2,580,000	₪ 34,865
13.5.2025	4	10	99	14	₪ 3,060,000	₪ 30,909
29.4.2025	4	9	99	14	₪ 3,150,000	₪ 31,722
27.4.2025	4	7	99	14	₪ 3,000,000	₪ 30,211
27.3.2025	3	7	74	19	₪ 2,550,000	₪ 34,459
10.3.2025	4	8	99	14	₪ 3,085,000	₪ 31,162
26.12.2024	3	9	74	19	₪ 2,500,000	₪ 33,784
23.7.2024	4	3	98	14	₪ 2,910,000	₪ 29,694
18.6.2024	3	6	74	19	₪ 2,600,000	₪ 35,135
5.6.2024	4	10	103	14	₪ 3,340,000	₪ 32,522
25.2.2024	3	5	74	19	₪ 2,550,000	₪ 34,459
23.1.2024	3	2	74	19	₪ 2,450,000	₪ 33,108
1.1.2024	4	4	102	14	₪ 3,050,000	₪ 29,902
חלקה 394						
2.2.2025	4	9	106	13	₪ 3,050,000	₪ 28,774
30.12.2024	4	6	106	13	₪ 2,926,000	₪ 27,604
21.2.2024	3	4	73	12	₪ 2,455,000	₪ 33,630
9.1.2024	3	3	73	12	₪ 2,400,000	₪ 32,877

<u>היצע בפרויקט</u>

- ברחוב הרימון 2, מוצעת למכירה דירת 4 חדרים, בקומה 10, בשטח של 102 מ"ר + מרפסת בשטח של 12 מ"ר, בתמורה ל – 3,500,000 ₪.
- ברחוב הרימון, מוצעת למכירה דירת 4 חדרים, בקומה 5, בשטח של 112 מ"ר + מרפסת בשטח של 14 מ"ר, בתמורה ל – 3,120,000 ₪ .
- ברחוב הרימון, מוצעת למכירה דירת 4 חדרים, בקומה 10, בשטח של 99 מ"ר + מרפסת בשטח של 14 מ"ר, בתמורה ל – 3,150,000 ₪ .
- ברחוב הרימון, מוצעת למכירה דירת 4 חדרים, בקומה 4, בשטח של 99 מ"ר + מרפסת בשטח

של 13.5 מ״ר, בתמורה ל – 3,050,000 ₪ . (ירד ממחר 3,150,000 ₪).

- ברחוב הרימון, מוצעת למכירה דירת 4 חדרים, בקומה 5, בשטח של 115 מ״ר + מרפסת בשטח של 14 מ״ר, וכן חניה תת קרקעי ומחסן, בתמורה ל – 3,120,000 ₪ .
- ברחוב הרימון, מוצעת למכירה דירת 4 חדרים, בקומה 10, בשטח של 100 מ״ר + מרפסת בשטח של 16 מ״ר, וכן 2 מקומות חניה (עוקבת) ומחסן, בתמורה ל – 3,120,000 ₪ .

<u>פרויקט ״אונו וואן״, רחוב לוי אשכול (גו״ח 371-370,383,367/6496)</u>

תאריך עסקה	חד׳	קומה	שטח נטו (מ״ר)	מרפסות (מ״ר)	מחיר העסקה	מחיר למ״ר
חלקה 370						
31.8.2025	4	10	110	12	₪ 3,400,000	₪ 30,909
29.8.2024	4	13	110	12	₪ 3,500,000	₪ 31,818
8.5.2024	4	12	110	12	₪ 3,600,000	₪ 32,727
29.2.2024	5	13	118	14	₪ 3,670,000	₪ 31,102
חלקה 371						
30.4.2025	3	5	88	12	₪ 3,040,000	₪ 34,545
7.4.2025	4	6	110	12	₪ 3,320,000	₪ 30,182
24.1.2025	5	8	118	12	₪ 3,630,000	₪ 30,763
31.12.2024	4	1	110	12	₪ 3,250,000	₪ 29,545
25.12.2024	4	1	110	12	₪ 3,250,000	₪ 29,545
20.12.2024	4	4	110	12	₪ 3,290,000	₪ 29,909
30.10.2024	5	1	118	12	₪ 3,790,000	₪ 32,119
29.8.2024	4	13	110	12	₪ 3,500,000	₪ 31,818
26.7.2024	5	11	118	12	₪ 3,750,000	₪ 31,780
30.6.2024	3	7	88	12	₪ 3,100,000	₪ 35,227
25.6.2024	3	3	76	12	₪ 2,730,000	₪ 35,921
18.6.2024	4	8	110	12	₪ 3,340,000	₪ 30,364
18.6.2024	3	1	76	12	₪ 2,690,000	₪ 35,395

<u>פרויקט "אונו וואלי", בר יהודה (גו"ח 103-6496/95)</u>

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
25.9.2024	4	4	110	13	₪ 3,060,000	₪ 27,818
4.7.2024	3	2	82	8	₪ 2,460,000	₪ 30,000
30.6.2024	4	4	108	12	₪ 3,090,000	₪ 28,611
25.6.2024	5	7	118	12	₪ 3,450,000	₪ 29,237
30.6.2024	3	3	75	10	₪ 2,500,000	₪ 33,333
19.5.2024	3	3	76	11	₪ 2,450,000	₪ 32,237
21.4.2024	3	2	76	7	₪ 2,660,000	₪ 35,000
4.4.2024	5	7	118	12	₪ 3,400,000	₪ 28,814
1.1.2024	5	8	118	12	₪ 3,470,000	₪ 29,407

<u>היצע בפרויקט אונו וואלי</u>

- ברחוב בר יהודה, מוצעת למכירה דירת 4 חדרים, בקומה 10, בשטח של 119 מ"ר + מרפסת שמש ומקום חניה תת קרקעי, בתמורה ל – 3,250,000 ₪.
- ברחוב בר יהודה, מוצעת למכירה דירת 4 חדרים, בקומה 7, בשטח של 110 מ"ר + מרפסת בשטח של 12 מ"ר וכן מקום חניה תת קרקעי, בתמורה ל – 3,500,000 ₪.
- ברחוב בר יהודה, מוצעת למכירה דירת 4 חדרים, בקומה 3, בשטח של 104 מ"ר + מרפסת בשטח של 15 מ"ר וכן מקום חניה תת קרקעי, בתמורה ל – 3,190,000 ₪.
- ברחוב בר יהודה, מוצעת למכירה דירת 4 חדרים, בקומה 12, בשטח של 113 מ"ר + מרפסת בשטח של 13 מ"ר, פונה לכיוונצפון מערב, בתמורה ל – 3,350,000 ₪.

9. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

בהתבסס על נתוני ההשוואה שהוצגו לעיל ובפרט נתונים מהפרויקט הנדון, תוך ביצוע התאמות לשטח הדירות, שטח מרפסות, מפרט טכני, מאזן חניה, מיקום, בינוי וצפיפות, אמדנו שווי מ״ר בנוי בדירה טיפוסית בקומה ממוצעת כדלקמן -

סוג	שטח דירה במ״ר	שווי למ״ר
דירת 4 חד׳	102-103	28,750 ₪

(1) השווי מגלם מרפסת שמש (בהתאמות הנדרשות) ומקום חניה מוצמד.

<u>תחשיב</u> -

מס׳ דירה	קומה	טיפוס	כיוון אויר	מס׳ חד׳	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר	שווי כולל מע״מ
3	1	F	צפון - מערב	4	102	15	2,980,000 ₪
4	1	F*	צפון - מזרח	4	102	15	2,980,000 ₪
5	1	E	דרום - מזרח	4	103	12	2,950,000 ₪
7	2	F	צפון - מערב	4	102	15	2,980,000 ₪
8	2	F*	צפון - מזרח	4	102	15	2,980,000 ₪
9	2	E	דרום - מזרח	4	103	12	2,950,000 ₪
12	3	F	צפון - מערב	4	102	15	2,980,000 ₪
18	4	F*	צפון - מזרח	4	102	15	3,000,000 ₪
19	4	E	דרום - מזרח	4	103	12	2,970,000 ₪
22	5	F	צפון - מערב	4	102	15	3,020,000 ₪
23	5	F*	צפון - מזרח	4	102	15	3,020,000 ₪
24	5	E	דרום - מזרח	4	103	12	2,990,000 ₪
27	6	F*	צפון - מזרח	4	102	15	3,040,000 ₪
33	7	F*	צפון - מזרח	4	102	15	3,060,000 ₪
37	8	F	צפון - מערב	4	102	15	3,080,000 ₪
38	8	F*	צפון - מזרח	4	102	15	3,080,000 ₪
39	8	E	דרום - מזרח	4	103	12	3,050,000 ₪
42	9	F	צפון - מערב	4	102	15	3,100,000 ₪
43	9	F*	צפון - מזרח	4	102	15	3,100,000 ₪

מס' דירה	קומה	טיפוס	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	שווי כולל מע"מ
44	9	E	דרום - מזרח	4	103	12	₪ 3,070,000
47	10	F	דרום - מזרח	4	102	15	₪ 3,120,000
48	10	F*	צפון - מזרח	4	102	15	₪ 3,120,000
49	10	E	דרום - מזרח	4	103	12	₪ 3,090,000
סה"כ					**2,351**	**326**	**₪ 69,710,000**

<u>רגישות</u>

ביצענו בדיקת רגישות להשפעה של שינוי בשווי מ"ר בנוי ממוצע תוצאתי על סכום שווי כלל הדירות נשוא השומה (כולל מע"מ) -

-5%	-	5%
₪ 28,170	**₪ 29,652**	**₪ 31,135**
₪ 66,224,500	**₪ 69,710,000**	₪ 73,195,500

10. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי 23 דירות נשוא השומה כגמורות ומכונות לאיכלוס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **69,710,000** ₪.

הערות:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.9.2025.

ג. לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.

11. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך על ידנו בשנה האחרונה, כמפורט להלן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
31.12.2023	דוחות כספיים	72,220,000 ₪
30.9.2024	דוחות כספיים	72,220,000 ₪

ב. הנכס נרכש בידי חברת מגוריט ישראל בע"מ ביום 28.4.2022 בתמורה ל – 59.2 מ' ₪. אומדן השווי למועד הקובע משקף עלייה בשיעור של כ - 22% ביחס לתמורה בעסקה.

ג. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2025 בעלות של 72,220,000 ₪.

12. הצהרות

אנו מצהירים כי אנו בעלי הידע המתאים לביצוע הערכה זו, אין לנו כל עניין פרטי או חלק בנכס נשוא חוות הדעת ודו"ח זה נעשה על פי מיטב ידיעתנו, הבנתנו וניסיוננו המקצועי ועל פי כללי האתיקה המקצועיים המחייבים.

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

בכבוד רב,

שמאי מקרקעין * דניאל רובינזון * רשיון מס' 1929 REAL ESTATE APPRAISER

דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רשיון מס' 1746

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

5.11.2025

מספרנו: 3456

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

20 דירות מגורים בפרויקט תמ"א 38 – חיזוק ותוספת בניה

גוש 6995 חלקה 46

אצ"ל 18, חולון

מטרת חוות הדעת

לבקשת מר עוז אהוד סמנכ"ל הכספים בחברת מגוריט ישראל (להלן: "**מזמין חוות הדעת**"), מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי הנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

הערכה התבקשה לצורך שעבוד הנכס הנדון כולו או חלקו לטובת מחזיק אגרות חוב של החברה ו/או לצורך הדוחות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית). נמסר לנו כי הנכס מוגדר כנכס השקעה בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים -תקן בינלאומי IAS40 אשר מדידתו מתבצעת בהתאם לתקן בינלאומי IFRS 13.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו לצרף, לרבות על דרך ההפניה את הערכת השווי לתשקיף המדף של החברה ולכל דוח הצעת מדף שיפורסם מכוחו וכן לדיווחיה המיידים של החברה. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו כי חוות הדעת תצורף למסמכי השעבוד של הנכס, כולו או חלקו, לטובת מחזיקי אגרת החוב של החברה.

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 18.9.2025

ב. לא קיימות התניות לגבי תוצאות חוות הדעת ושכר טרחתנו.

ג. אנו מצהירים כי לא קיימת תלות בין משרדנו, לבין מזמין חוות הדעת.

ד. התקבל מכתב שיפוי ממזמין חוות הדעת המוגבל לשיפוי המותר לפי עמדת סגל משפטית 30 – 105 של רשות ניירות ערך.

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 30.9.2025.

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

משרד בר-לב, תורקישר, רובינזון מעניק שירותי שמאות מקרקעין, ליווי פרויקטים, כלכלה וייעוץ בתחום הנדל"ן למגוון גופים- חברות נדל"ן ציבוריות, יזמים וחברות בניה, גופים ציבוריים, מוסדות פיננסיים וגופי מימון שונים, רואי חשבון, עורכי דין, בתי משפט ופרטיים.

המשרד מרכז ידע מקצועי וניסיון מצטבר בהכנת חוות דעת למגוון רב של נכסים- נכסי מגורים, מסחר, משרדים, תעסוקה ותעשייה, מלונאות ועוד.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

שם המומחה: גיל בר-לב, עו"ד ושמאי מקרקעין

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1746.

<u>השכלה:</u>

-2009 שמאי מקרקעין מוסמך.

2008 - 2006 לימודי תעודה, שמאות מקרקעין וניהול נכסים, היחידה ללימודי חוץ של הטכניון. הלימודים כוללים, בין היתר, קורסים בכלכלה ומימון.

2006 - עו"ד, חבר לשכת עורכי הדין בישראל.

2005 - 2001 לימודי משפטים L.L.B, המכללה האקדמית נתניה, סיום התואר בהצטיינות (מצטיין דיקן). חבר בפרויקט המצוינות של המכללה.

<u>ניסיון:</u>

2014 - שותף במשרד שמאים בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין.

2014 - 2008 משרד שמאי מקרקעין גרינברג-אולפינר ושות'.

2008 - 2004 משרד עורכי דין יורם חגבי- חגי, המתמחה בתחום המקרקעין.

שם המומחה: דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1929.

השכלה:

-2013 שמאי מקרקעין מוסמך.

2014 - 2012 אוניברסיטת תל-אביב - תואר שני במנהל עסקים, התמחות במימון והתנהגות אירגונית.

2011 היחידה ללימודי חוץ של הטכניון – לימודי תעודה בשמאות מקרקעין.

2008 - 2006 אוניברסיטת תל-אביב - תואר ראשון בתוכנית המחקרית למצטיינים של אוניברסיטת ת"א בביולוגיה. סיום התואר בהצטיינות בפרק זמן מקוצר.

ניסיון:

- 2017 נמנה על צוות כותבי המבחנים הסופיים של המועצה לשמאי מקרקעין ושותף בצוותי המחקר של מכון אלרוב לחקר הנדל"ן באוניברסיטת ת"א.

- 2016 שותף במשרד שמאים בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין.

2016 - 2015 מנהל פיתוח עסקי בקבוצת רקע – יזמות נדל"ן, הקבוצה עוסקת ביזום נדל"ן מסחרי ומגורים בארץ ובחו"ל.

2015 - 2012 משרד שמאי מקרקעין ברק, פרידמן, כהן ושות'.

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

מהות הנכס (1):	20 דירות מגורים בפרויקט תמ"א 38 חיזוק ותוספת (דירות 3-4.5 חדרים) + 20 מקומות חניה
	לפירוט מספרי הדירות ומקומות החניה ראו סע' 2.4 בחוות הדעת
כתובת:	אצ"ל 18, חולון
גוש:	6995
חלקה:	46
שטח קרקע רשום:	1,653 מ"ר
זכויות:	בעלות פרטית (1)

(1) זכות חוזית להירשם כבעלים פרטים בין המוכר (יזם הפרויקט) לבעלי הזכויות בחלקה.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 9.10.2025 על ידי ספיר בן עבו, שמאית מקרקעין ; ביקורים במועדים קודמים נערכו על ידי החת"מ.

2.1 תיאור הסביבה

צפון העיר חולון, שכונת תל גיבורים הממוקמת מדרום וממזרח לכביש 20, מצפון לשכונת נאות רחל וממערב לשכונת גרין עם.

השכונה מאופיינת בבתי מגורים ותיקים בני 4-9 קומות, חלקם מעל קומת עמודים, לצד בתים ותיקים צמודי קרקע.

רחוב אצ"ל, צדדי, מתחיל מרחוב החבצלת במזרח ומסתיים ברחוב התותחנים במערב, חד סיטרי לכיוון מערב בקטע הסמוך לחוות הדעת.

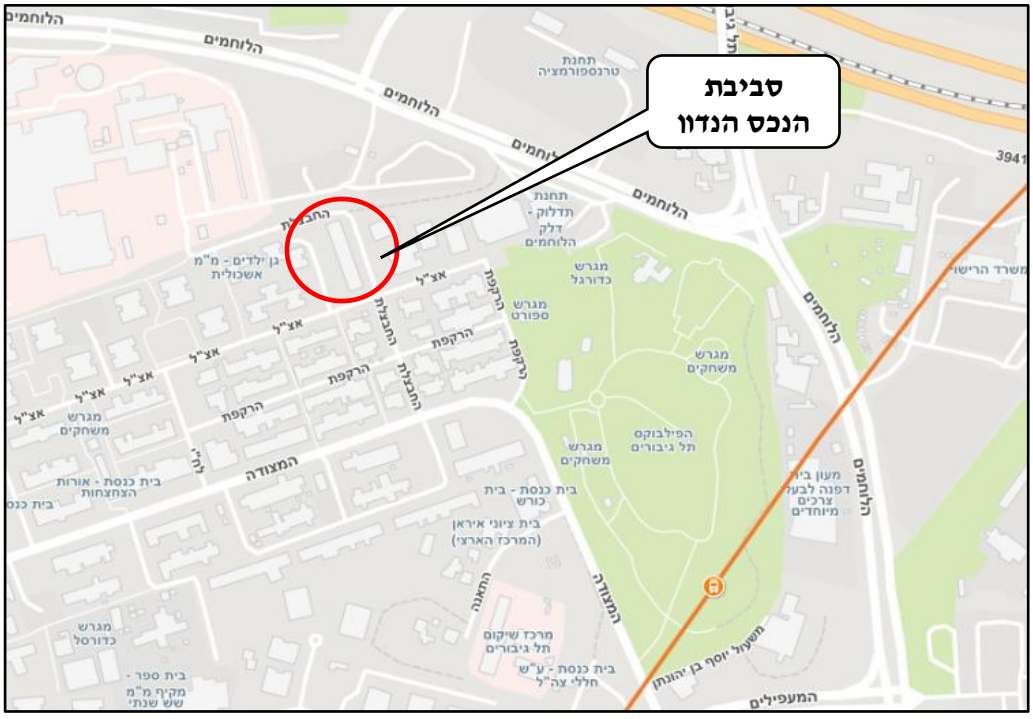
רחוב החבצלת, צדדי, חד סיטרי, מחבר בין רחוב המצודה בדרום לרחוב פנחס ספיר בצפון.

בסביבת הנכס הנדון מוסדות ציבור – בית חולים וולפסון, בתי ספר, בתי כנסת, גני ילדים ופארק תל גיבורים.

הנגישות התחבורתית טובה, לאור הקרבה לכביש ארצי מס' 20 ('נתיבי איילון'), תחנת 'צומת חולון' של רכבת ישראל. הנגישות צפויה להשתפר עם הקמת קו המטרו M1 ותחנת 'תל גיבורים' המתוכננת מדרום מזרח וקו המטרו M2 המתוכנן במקביל לציר נתיבי איילון עם תחנה בבית החולים וולפסון ממערב.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל חניה, תאורה מדרכות ועוד.

מפת איתור סביבה (הסימון להמחשה בלבד):



2.2. תיאור החלקה

חלקה 46 בגוש 6995 בשטח קרקע רשום של 1,653 מ״ר צורתה רגולרית דמוית מלבן עם קצוות מזרחיים מעוגלות, פני הקרקע בשיפוע מתון מדרום לצפון. לחלקה 3 חזיתות – חזית דרומית לרחוב אצ״ל, חזית מזרחית וצפונית לרחוב החבצלת.

על החלקה בשלבי בנייה פרויקט חיזוק ותוספת מכח תמ״א 38, כמפורט להלן.

תשריט החלקה (הסימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות</u>:

מזרח - חזית לרחוב החבצלת ומעברו חלקה 57 בגוש 7056 ועליה 4 בנייני מגורים וותיקים בני 4-8 קומות מעל קומת עמודים.

דרום - חזית לרחוב האצ״ל ומעברו חלקה 26 ועליו בית מגורים צמוד קרקע וותיק.

צפון - עורף לרחוב החבצלת, ומעברו מתחם בית חולים וולפסון.

מערב - צלע לחלקות 56 ו- 57, עליהן בשלבי בנייה פרויקט חיזוק ותוספת מכוח תמ״א 38.

2.3. תיאור הפרויקט

פרויקט מגורים מכוח תמ"א 38, לחיזוק המבנה הקיים ותוספת בניה של 3 קומות, סגירת קומת העמודים המפולשת והקמת מתקן חניה רובוטי בעורף הבניין, תוספת של 23 יח"ד וסה"כ 55 יח"ד.

תיאור הבניה בקומות בכל בניין:

קומות מרתף - 3 קומות מרתף חניה הכוללות מקומות חניה במתקן חניה רובוטי.

קומת קרקע, קיים + חדש - לובי כניסה, 3 דירות גן, חדר אשפה וחדר עגלות, מקומות חניה עיליים (בעורף הבניין).

קומות 1-4, קיימות - בכל קומה 8 דירות. הדירות מורחבות במסגרת הפרויקט + מרפסות.

קומה 5-6, חדשות - בכל קומה 8 דירות חדשות + מרפסות.

קומה 7, חדשה - 4 דירות פנטהאוז חדשות + מרפסות גג.

גג עליון - מבואות וחדרי מדרגות.

<u>נשוא חוות הדעת</u> – 20 דירות מגורים בנות 3-4 חדרים, להן מוצמד מקום חניה במתקן רובוטי.

הכניסה הראשית לבניין מתוכננת מכיוון מזרח (רחוב החבצלת). הגישה לקומות באמצעות ארבע פירי מעליות וחדרי מדרגות המקשרים בין כל הקומות (מעלית וחדר מדרגות בכל אגף). הכניסה והיציאה מהחניון דרך רחוב האצ"ל (בעורף הפרויקט).

הדמיית הפרויקט:



<u>סטנדרט הבנייה והגמר בדירות</u>

דלת בטחון בכניסה, דלתות ומשקופי עץ בחדרים, ריצוף קרמיקה (פורצלן) סוג א' במידות 80X8060 / X60 / אחר, חיפוי חדר רחצה ומעל ארון תחתון במטבח באריחי קרמיקה (פורצלן) סוג א', חלונות זכוכית במסגור אלומיניום עם תריסים חשמליים מלבד בממ"ד, מטבח מאובזר הכולל ארונות מטבח תחתונים ועיליים ויחידת אי בחלק מהדירות, מתקן לתליית כביסה ומסתור כביסה מאלומניום / אחר, משטח עבודה משיש, כלים סניטרים סטנדרטיים, מערכת מיזוג אוויר מיני מרכזית ועוד.

תמונה אופיינית (מבט מכיוון דרום מזרח):



2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה 20 דירות, בנות 3-4 חדרים בפרויקט, כפי שיפורטו להלן.

<u>הערות לנתוני הטבלה:</u>

א. שטחי הדירות - השטחים המוצגים בהתאם לחוק המכר על פי מידע שהועבר לנו ממזמין חוות הדעת.

ב. מקומות חניה – לכל דירה מוצמד מקום חניה אחד במכפיל חניה.

מס"ד	מס' דירה	סוג דירה	קומה	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניה
1	2	דירה	קרקע	3	68		1
2	3	דירה	קרקע	3	68		1
3	36	דירה	5	4.5	99	10	1
4	37	דירה	5	4	96	9	1
5	38	דירה	5	4	95	9	1
6	39	דירה	5	4	95	9	1
7	40	דירה	5	4	95	9	1
8	41	דירה	5	4	95	9	1
9	42	דירה	5	4	95	9	1
10	43	דירה	5	4	101	9	1
11	44	דירה	6	4.5	99	10	1
12	45	דירה	6	4	96	9	1
13	46	דירה	6	4	95	9	1
14	47	דירה	6	4	95	9	1
15	48	דירה	6	4	95	9	1
16	49	דירה	6	4	95	9	1
17	50	דירה	6	4	95	9	1
18	51	דירה	6	4	101	9	1
19	52	דירת פנטהאוז	7	4	100	112	1
20	55	דירת פנטהאוז	7	4	100	111	1
	סה"כ				**1,878**	**369**	**20**

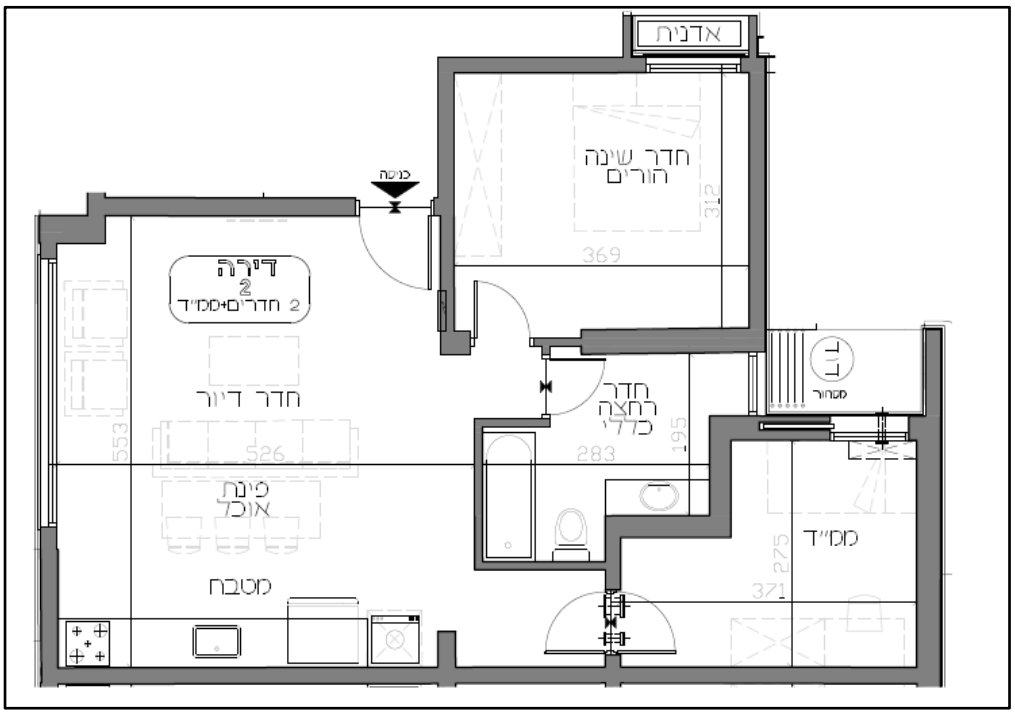
(1) החניות יוסדרו במסגרת מתקן חניה רובוטי.

<u>תיאור כללי של הדירות בבניין</u>

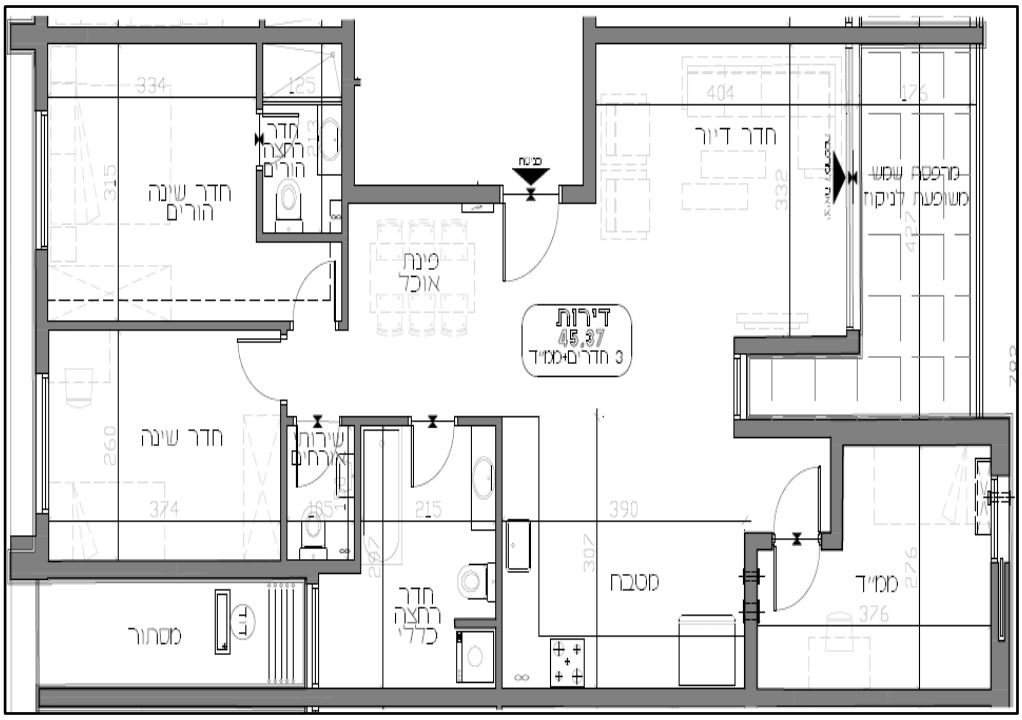
בחלוקה כללית לסלון ממנו יציאה למרפסת שמש, מטבח, חדרי רחצה הכוללים שירותים ואמבטיה, חדרי שינה בהתאם לתמהיל הדירות לרבות חדר מאסטר הכולל חדר שירותים ומקלחת צמודים וכן ממ"ד.

להלן לצורך התרשמות, תשריטי מכר לדירות –

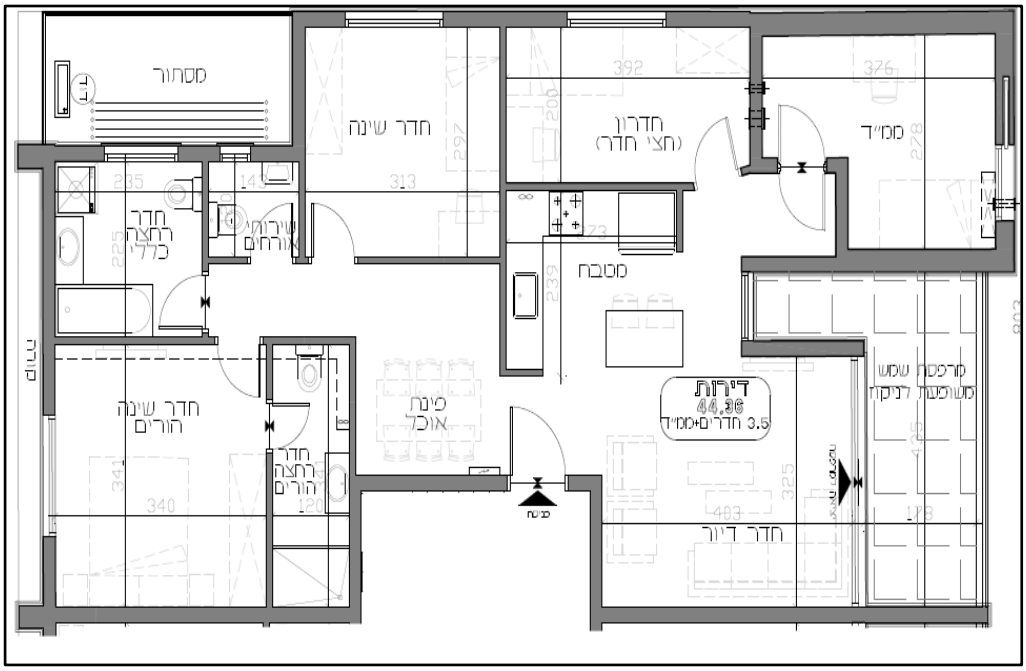
<u>דירה טיפוסית בקומת הקרקע</u> -



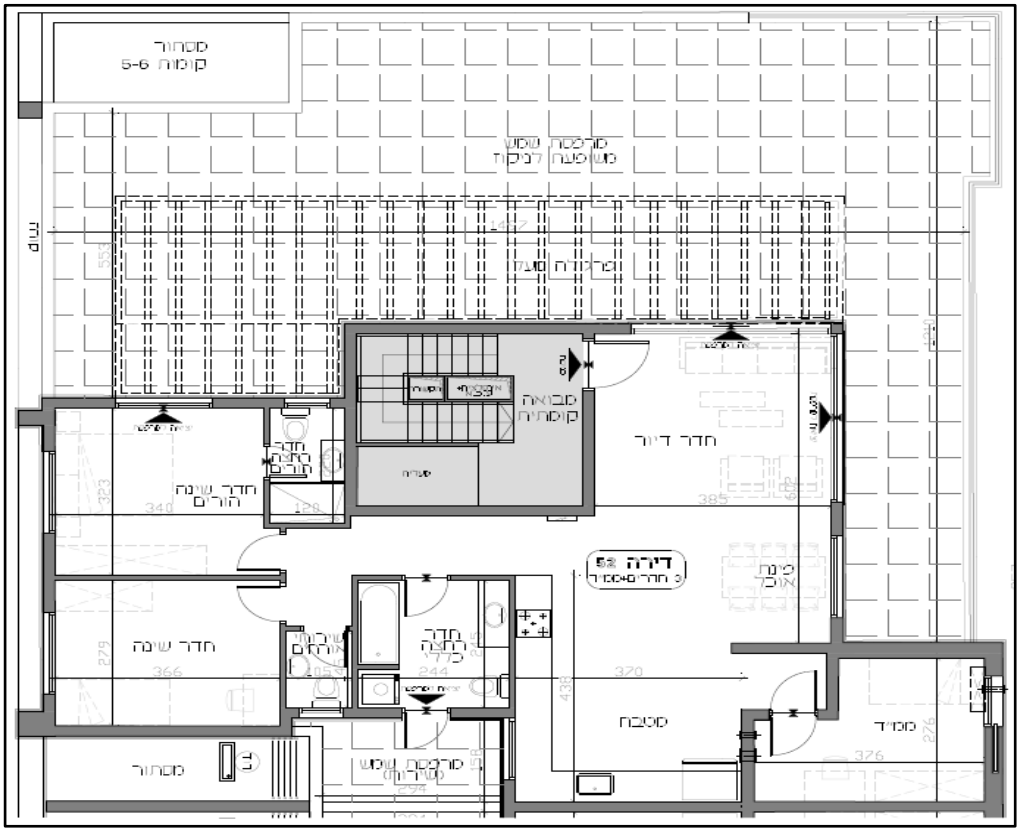
דירת 4 חד' טיפוסית בקומות 5-6 –



דירת 4.5 חד' טיפוסית בקומות 5-6 –



דירת פנטהאוז טיפוסית –



2.5 רישוי

מידע שהועבר לעיוננו ממזמין חוות הדעת:

- היתר מס' **20200279** מתאריך 24.4.2021 מכח תמ"א 38 לתוספת בנייה וחיזוק מבנה קיים ע"פ תמ"א 38. תוספת קומה חמישית ושישית + דירות גג + ממ"דים + מרפסות שמש + תוספת דירות גן בקומה המפולשת + הרחבת הלובי ותוספת מעלית + מתקן חניה + פיתוח וגידור. תוספת 23 יח"ד בבניין קיים בן 4 קומות, סה"כ 55 יח"ד. הריסה חלקית של הקומה המפולשת.

<u>ריכוז שטחי הבניה מתוך תשריט היתר הבניה</u>:

קומה	סה"כ עיקרי במ"ר	סה"כ שירות במ"ר	סה"כ שטח בנייה במ"ר
-3		188.3	188.3
-2		188.3	188.3
-1		281.5	281.5
קרקע	167.7	902.3	1,069.9
1	681.5	140.0	821.5
2	681.5	140.0	821.5
3	681.5	140.0	821.5
4	681.5	140.0	821.5
5	749.8	139.3	889.2
6	749.8	139.3	889.2
7	351.2	93.5	444.7
גג		49.9	49.9
סה"כ תת"ק		**658.2**	**658.2**
סה"כ עילי	**4,744.4**	**1,884.3**	**6,628.7**

<u>הקלות מבוקשות</u> – בהתאם לרשימת ההקלות המצורפת לתכנית ההיתר – הקלה בקווי בניין; תוספת 3 קומות וסגירת קומה מפולשת ותוספת שטח ליח"ד הקיימת; הקלה בגובה קומות; הקלה בגובה הפרגולה והוספת קומות מרתף.

- בישיבת ועדה מס' 2025003 מתאריך 25.3.2025 לתכנית שינויים להיתר מס' 20200279 מתאריך 24.4.2021 מכח תמ"א 38, הוחלא לאשר את הבקשה כולל ההקלות1 ההיתר יוצא בכפוף להשלמת הדרישות בהערות הבדיקה וגיליון הדרישות, ובתשלום אגרות והיטלים.

3. מצב משפטי

בפרק זה סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא חוות הדעת, אשר אינה מהווה בשום אופן תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים ובדיקת הזכויות.

<u>רקע</u>

- ביום 31.5.2018, היזם, חברת האצ"ל תל גיבורים בע"מ ח.פ. 515716611 (להלן: "המוכרת"), התקשרה בהסכם עם בעלי הדירות לביצוע פרויקט חיזוק ותוספת בניה במסגרת תמ"א, כפי שיפורט להלן.
- הפרויקט הינו פרויקט חיזוק ותוספת בניה לפי תמ"א 38, לפיו החברה תחזק את הבניין הקיים הכולל 32 דירות מגורים תוסיף עוד 23 דירות בבניין כך שהבניין במתכונתו החדשה יהיה בניין מגורים בן 7 קומות מעל קומת קרקע. (להלן: "הפרויקט").
- ביום 2.6.2022 מכרה המוכרת, לחברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "מגוריט"), 20 דירות מגורים חדשות בפרויקט.

3.1 נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מרוכז מפנקס בתים משותפים אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 4.11.2025:

חלקה 46 בגוש 6995 בשטח קרקע רשום של 1,653 מ"ר.

קיימות 34 תתי חלקות (כולל תת חלקה לרכוש המשותף ויחידה רישומית לצרכי הפרויקט), תקנון מוסכם.

תתי החלקות בבעלות של פרטיים שונים.

<u>הערה החלה על כל תתי החלקות</u> –

קיימת הערת אזהרה לפי תמ"א 38 על כלל תתי החלקות לטובת האצ"ל תל גיבורים בע"מ.

3.2 הסכם מכר

תמצית הסכם מכר שנערך בתאריך 2.6.2022 בין האצ"ל תל גיבורים בע"מ (להלן: "**המוכרת**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הקונה/הרוכשת**"):

המקרקעין:	רחוב האצ"ל 18 חולון, חלקה 46 בגוש 6995.
הפרויקט:	חיזוק, שיפוץ ובניית תוספת דירות לבניין מגורים שיהיה בתום הפרויקט בן 7 קומות ו – 23 דירות, כולל 3 דיקות קרקע ו – 4 דירות פנטהאוז במקרקעין.
הדירות:	רשימת דירות והצמדותיהן (חניה) בהתאם לנספח ב' להסכם, הכוללת 20 יחידות דיור כמפורט לעיל בסע' 2.4.
מסירת ההחזקה:	לא יאוחר מ- 36 חודשים מיום חתימת הסכם זה.

תמורה:	תמורת רכישת הדירות תשלם הקונה למוכרת סך של 42,700,000 ₪ כולל מע"מ (להלן: "התמורה"). התמורה תשולם על ידי הרוכשת למוכרת בשיעורים, במועדים ובתנאים להלן -
	- בתוך 3 ימי עסקים מהודעת המוכרת בדבר חתימת הסכם ליווי פיננסי, תפקיד הרוכשת סך של 7% מהתמורה (להלן: "הפיקדון").
	- סך של 18% מהתמורה בתוך שלושה ימי עסקים ממעמד מסירת השוברים.
	- סך של 20% מהתמורה, לא יאוחר מארבעה חודשים לאחר התחלת הבניה.
	- סך של 20% מהתמורה לא יאוחר מתשעה חודשים לאחר התחלת הבבניה.
	- סך של 25% מהתמורה לא יאוחר ששה עשר חודשים לאחר תחילת הבניה.
	- סך של 10% מהתמורה, השווה ליתרת התמורה, שטרם שולמה, לא יאוחר משלושה ימי עסקים בטרם מועד מסירת החזקה בדירה בכפוף לתנאים בהתאם להסכם.
	- כל הסכומים מוצמדים למדד מחירי תשומות הבניה למגורים הידוע במועד הודעת החברה בדבר קבלת היתר בנייה לבניית הבניינים בפרויקט.
רכוש משותף:	החל ממועד המסירה – בין אם מתגורר הרוכש בדירה ובין אם לאו, מתחייב הרוכש לשאת ולשלם את הוצאות החזקת הדירה ואת חלקו היחסי בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף שבבית ו/או בפרויקט.
מיסים:	כל צד נושא בתשלומים החלים עליו על פי דין.

3.3. אישור זכויות

התקבל מכתב מיום 3.11.2025, מקבוצת הדרים התחדשות עירונית, המאשר כי:

החברה התקשרה עם בעלי הדירות הקיימות במקרקעין לביצוע פרויקט תמ"א 38/1 חיזוק ובניה (להלן: "הפרויקט"), לפיו החברה תבנה במקרקעין 23 דירות מגורים עבור החברה, ושיפוץ הגדלה וחיזוק של 32 דירות מגורים עבור בעלי הזכויות במקרקעין.

בתאריך 5.6.2022 נחתם בין החברה ובין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "הרוכשת") חוזה למכירת 20 דירות בפרויקט (להלן: "חוזה מכר").

החברה התקשרה בחוזה ליווי פיננסי, ובמסגרת זו שועבדו זכויות הבעלים והחברה ביחידה הרישומית שנרשמה במקרקעין ובפרויקט, לרבות הדירות הנ"ל, לטובת כלל חברה לביטוח בע"מ ומכלול מימון נדל"ן בע"מ, במשכנתה, אגרת חוב ובמשכון דרגה ראשונה, והתשלומים

עבור הדירות ישולמו לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס שוברים ויובטחו בפוליסת ביטוח בהתאם לחור המכר.

נכון למועד מכתב זה, לא התקבלה בקשה להעברת זכויות בדירות.

<u>הערה</u> - לאור העבודה כי טרם הושלמה עסקת רכישת הנכס וכן טרם הושלם הפרויקט לא ניתן לקבל אישור זכויות מלא מחברה משכנת. לאור האמור, המידע המופיע בפרק זה הינו חסר ואינו משקף קיומם של שעבודים ו/או עיקולים הרשומים אצל רשם המשכונות ו/או בכל גוף, ככל שקיימים.

4. נתוני תכנון

המידע בפרק זה מבוסס על אתר האינטרנט ההנדסי של עיריית חולון ואתר מנהל התכנון:

4.1 כלל התכניות המאושרות

תכניות	י.פ.	מתן תוקף	מהות התכנית
ח/1	596	23.4.1958	תכנית המתאר חולון
ח/133	2181	1.1.1976	תכנית איחוד וחלוקה
ח/4/1	2829	24.6.1982	תיקונים בתכנית המאתר ח/1
ח/8/1	3683	30.7.1989	תיקונים בתכנית המאתר ח/1 - הוראות בניה
ח/15/1	4644	17.5.1998	תיקון תכנית המתאר ח/1 - מרתפים
ח/23/1	5824	26.6.2008	תכנית גגות
תמ"א/3/38	6430	11.6.2012	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה
ח/619	10999	26.12.2022	תכנית כוללת להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה
בתכנון			
ח/2040			תכנית כוללנית לעיר חולון
תכנית אב			
505-0475756			תכנית אב - תל גיבורים
הנחיות מרחביות			
22			הנחיות מרחביות - תמ"א 38

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת –

4.2 ריכוז זכויות בנייה

<u>יעוד</u> - מגורים מיוחד.

<u>מס' קומות</u> - 4 מעל קומת עמודים.

<u>צפיפות</u> - 18 יח"ד לדונם.

<u>זכויות בניה</u> - 33% זכויות בניה בקומה.

<u>ח. יציאה לגג</u> - 40 מ"ר עיקרי ליח"ד בגובה של 2.7 מ' מרצפת הגג ועד לתקרת הבטון של חדר היציאה לגג.

<u>מרתף</u> - 2 קומות מרתף, השטח המירבי המותר לבניה בקומת המרתף לא יעלה על 90% משטח המגרש, בבתים משותפים בכל קומות המרתפים ולבד שלא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד.

<u>קווי בניין</u> - קדמי - 5 מ'; צידי – 3 מ'; אחורי - 1/4 מגובה הבניין.

<u>תמ"א 38</u> - סגירה ומילוי של קומה מפולשת, הקמת עד 2.5 קומות נוספות למבנה, הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין, הרחבת יחידות הדיור הקיימות למבנה עד 25 מ"ר לדירה במפלס קיים.

5. נאותות סביבתית

5.1 איכות סביבה

הנכס מצוי בסביבת מגורים ותיקה בעיר חולון, לא ידוע על גורמי זיהום בסביבה זו.

בחוות דעת זו לא הובאו לידיעת החתומים מטה ולא הייתה לחתומים מטה סיבה לחשד לקיומם של חומרים מסוכנים בנכס, כולל וללא הגבלה - אסבסט, PCB, דליפות דלק, או כימיקלים, שנמצאים או לא נמצאים בנכס, במהלך ביצוע ההערכה. עם זאת, הנכס נמצא בסביבה תעשייתית. החתומים מטה אינם בקיאים בביצוע בדיקות לחומרים כאלה אשר נוכחותם יכולה להשפיע על שווי הנכס. האומדנים בחוות דעת זו מבוססים על ההנחה כי אין חומרים מסוכנים קיימים בנכס או בסביבתו שיכולים להשפיע על האומדנים. החתומים מטה אינם לוקחים בחשבון ואין תחת אחריותם את נושא החומרים המסוכנים או הידע הדרוש לגילויים.

5.2 עתיקות

מבדיקה שערכנו באתר האינטרנט של רשות העתיקות, לפי נתוני גוש וחלקה עולה כי המקרקעין נכללים בתחום אתר עתיקות מוכרז כדין וחלים עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.

אין לבצע כל פעולה באתר ללא קבלת אישור ממנהל רשות העתיקות.

מס' האתר: 876/0.

שם האתר: חולון, תל גיבורים.

מדובר בפרויקט חיזוק ותוספת בניה על נכס בנוי שאוכלס לפני שנים רבות. לפיכך, חוות הדעת נערכה תחת ההנחה כי לא קיימים ממצאי עתיקות אשר יכולים, בפרט בשלב זה, להשפיע על שווי הנכס או לגרור עלויות מיוחדות לנכס.

6. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

גישת ההשוואה - הגישה המועדפת באומדן שווי נכסי מקרקעין. על פי גישה זו מוערך שווי נכס בהתבסס על נתוני השוואה דומים בסביבה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות (גודל, סחירות וכיוצ"ב).

גישת היוון הכנסות - גישה זו מקובלת בהערכת נכסים מניבים. על פי גישה זו שווי הנכס נקבע על ידי היוון תזרים המזומנים המתקבל וצפוי להתקבל במהלך תקופת חייו הכלכליים. שיעור ההיוון לפיו יהוון תזרים המזומנים נקבע לפי סוג הנכס, רמת הסיכון הגלומה בקבלת תזרים המזומנים הצפוי וכד'.

גישת העלות - על פי גישה זו מוערך שווי הנכס לפי העלויות הצפויות להקמת נכס דומה. שווי הנכס יוערך כסכום שווי מרכיביו לרבות, שווי הקרקע בתוספת עלות הקמת הנכס, תוך התחשבות בפחתים פיזיים, תכנוניים ובתוספת רווח יזמי הנקבע בהתאם לסוג הנכס, מצב הפיזי, מצב השוק וכד'.

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

הנכס הנדון מהווה 20 דירות מגורים בבניין.

הגישה העדיפה להערכת שווי דירות מגורים הינה גישת ההשוואה, מנתוני מכר לדירות עם מאפיינים דומים, בפרויקט הנדון ובפרויקטים נוספים בסביבה, ותוך ביצוע התאמות נדרשות.

הדירות והפרויקט בהליך הקמה והחברה מתכננת ליעד אותן לשכירות ארוכת טווח. למרות זאת, אין מגבלה תכנונית או משפטית על מכירת הדירות באופן פרטני, בשוק החופשי לרוכשים רבים ושונים. לפיכך, שווי הדירות הוערך ללא הפחתה לגודל, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

השלכות המיסוי שיחולו על מגוריט ישראל בע"מ יחושבו ע"י רואי החשבון ויובאו בחשבון בדוחות הכספיים.

7. גורמים ושיקולים

באומדן שווי הנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום הבניין בצפון העיר חולון, שכונת תל גיבורים.

השכונה מאופיינת בבתי מגורים ותיקים בני 4-9 קומות, חלקם מעל קומת עמודים, לצד בתים ותיקים צמודי קרקע.

- שטח החלקה וצורתה.
- תמהיל הדירות שטחן, מיקומן בבניין והצמדות, בהתאם להסכם המכר.

סטנדרט הבניה והגמר המתוכנן של הדירות. הפרויקט בשלבי הקמה, מועד המסירה צפוי (בהתאם למידע מהחברה) ברבעון 4 של שנת 2026 – אומדן השווי נערך לדירות כגמורות ומוכנות לאכלוס, לאחר קבלת טופס 4.

- רישוי – בהתאם למסמכי ההיתר שהועבר לעיוננו.
- המצב התכנוני – בהתאם לתכניות בניין עיר מאושרות.
- המצב המשפטי – זכות להירשם כבעלים של דירות המגורים והשטחים הצמודים להן.

למועד חוות הדעת, טרם נרשמו בנסחי רישום המקרקעין הערות אזהרה לטובת החברה בגין עסקת רכישת הדירות.

החברה משלמת את התמורה לפי הסכמי הרכישה בהתאם להתקדמות הבניה. לפיכך, טרם שולמה מלוא התמורה.

התקבל אישור זכויות מאת ב"כ החברה כפי שפורט בפרק המשפטי לעיל.

בהתאם למידע שנמסר לנו, למועד הקובע לחוות הדעת שילמה החברה סך של 90% מתוך התמורה החוזית.

- נתוני השוואה למחירי מכירה של דירות מגורים חדשות מפרויקטים בסביבה הקרובה.

8. נתוני השוואה

נתוני השוואה לעסקאות מכר של דירות מפרויקטים דומים של חיזוק ותוספת בסביבה.

המידע לקוח מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים ומידע משלים שאספנו (שטח הדירות מתוך תיקי הבניין ומידע מתיקי הבתים המשותפים) - הנתונים כוללים מע"מ:

פרויקט	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
האצל 20-28	26.3.2025	3	7	77	79	₪ 2,611,809	₪ 33,920
	26.3.2025	4	7	81	92	₪ 2,817,309	₪ 34,782
	15.7.2024	3	1	75	64	₪ 2,420,522	₪ 32,274
	19.6.2024	3	7	78	93	₪ 2,731,833	₪ 35,024
	10.4.2024	3	7	77	81	₪ 2,662,522	₪ 34,578
	31.3.2024	3	7	78	38	₪ 2,577,265	₪ 33,042
	20.2.2024	3	1	74	64	₪ 2,381,288	₪ 32,180
	23.8.2023	4	6	84	10	₪ 2,192,287	₪ 26,099
	20.8.2023	4	7	78	93	₪ 2,986,287	₪ 38,188
	31.7.2023	4	6	87	8	₪ 2,166,287	₪ 24,900
	29.6.2023	4	5	84	10	₪ 2,106,287	₪ 25,075
	25.6.2023	4	5	85	10	₪ 2,236,287	₪ 26,309
	13.6.2023	4	6	81	12	₪ 2,136,287	₪ 26,374
	12.6.2023	4	6	86	9	₪ 2,156,287	₪ 25,073
	7.6.2023	4	6	86	9	₪ 2,206,287	₪ 25,655
	4.4.2023	4	6	85	10	₪ 2,189,287	₪ 25,756
	4.4.2023	4	5	82	12	₪ 2,100,287	₪ 25,613
	4.4.2023	4	5	82	12	₪ 2,100,287	₪ 25,613
	21.3.2023	4	6	86	8	₪ 2,216,287	₪ 25,771
	21.3.2023	3	קרקע	95	63	₪ 3,031,287	₪ 31,908
	15.3.2023	4	5	81	12	₪ 2,118,287	₪ 26,152

היצע בפרויקט

כתובת	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת במ"ר	מחיר מבוקש	מחיר למ"ר
אצל 22	3	קרקע	75	31	₪ 2,302,268	₪ 30,697
	3	7	80	83	₪ 2,999,000	₪ 37,488
	4	קרקע	108	88	₪ 3,502,510	₪ 32,431
	3	קרקע	95	55	₪ 3,340,000	₪ 35,158
אצל 26	4	קרקע	113	205	₪ 4,542,583	₪ 40,200
אצל 28	4	קרקע	104	156	₪ 3,901,833	₪ 37,518

פרויקט	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
הטייסים21	26.8.2025	4	6	93	13	₪ 2,400,000	₪ 25,806
	9.4.2025	4	7	94	103	₪ 2,550,000	₪ 27,128
	26.3.2025	4	6	92	9	₪ 2,100,000	₪ 22,826
	13.3.2025	4	7	94	103	₪ 3,600,000	₪ 38,298
	1.10.2024	4	7	95	93	₪ 3,500,000	₪ 36,842
	1.10.2024	4	6	92	8	₪ 2,360,000	₪ 25,652
	25.9.2024	4	5	93	13	₪ 2,300,000	₪ 24,731
	23.7.2024	4	6	94	13	₪ 2,350,000	₪ 25,000
	4.9.2023	4	5	92	8	₪ 1,770,000	₪ 19,239
	3.9.2023	2.5	קרקע	89	42	₪ 2,490,000	₪ 27,978
	13.8.2023	4	6	93	13	₪ 2,420,000	₪ 26,022
	10.5.2023	4	5	93	10	₪ 2,300,000	₪ 24,731

9. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

בהתבסס על נתוני ההשוואה שהוצגו לעיל, תוך ביצוע התאמות לשטח הדירות, שטח מרפסות, מפרט טכני, מאזן חניה, מיקום, בינוי וצפיפות, אמדנו דווי מ״ר בנוי בסיסי כדלקמן -

סוג	שטח דירה במ״ר	שווי למ״ר
דירת 3 חד׳	68	₪ 23,500
דירת 4 חד׳	95-101	₪ 25,000

(1) השווי מגלם מרפסת שמש ומקום חניה מוצמד במתקן חניה.

(2) בוצעו התאמות לקומה, שטח ודירות מיוחדות.

<u>אומדן שווי הדירות</u> –

מס״ד	מס׳ דירה	קומה	מס׳ חד׳	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר	מס׳ חניות	שווי כולל מע״מ
1	2	קרקע	3	68		1	₪ 1,600,000
2	3	קרקע	3	68		1	₪ 1,600,000
3	36	5	4.5	99	10	1	₪ 2,540,000
4	37	5	4	96	9	1	₪ 2,420,000
5	38	5	4	95	9	1	₪ 2,400,000
6	39	5	4	95	9	1	₪ 2,400,000
7	40	5	4	95	9	1	₪ 2,400,000
8	41	5	4	95	9	1	₪ 2,400,000
9	42	5	4	95	9	1	₪ 2,400,000
10	43	5	4	101	9	1	₪ 2,550,000
11	44	6	4.5	99	10	1	₪ 2,560,000
12	45	6	4	96	9	1	₪ 2,440,000
13	46	6	4	95	9	1	₪ 2,420,000
14	47	6	4	95	9	1	₪ 2,420,000
15	48	6	4	95	9	1	₪ 2,420,000
16	49	6	4	95	9	1	₪ 2,420,000
17	50	6	4	95	9	1	₪ 2,420,000
18	51	6	4	101	9	1	₪ 2,570,000
19	52	7	4	100	112	1	₪ 3,510,000
20	55	7	4	100	111	1	₪ 3,500,000
סה״כ				**1,878**	**369**	**20**	**₪ 49,390,000**

<u>רגישות</u>

ביצענו בדיקת רגישות להשפעה של שינוי בשווי מ״ר בנוי ממוצע תוצאתי על סכום שווי כלל הדירות נשוא השומה (כולל מע״מ) -

-5%	-	5%
₪ **24,984**	₪ **26,299**	₪ **27,614**
₪ 46,920,500	₪ 49,390,000	₪ 51,859,500

10. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי 20 דירות נשוא השומה כגמורות ומכונות לאיכלוס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **49,390,000** ₪.

<u>הערות</u>:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.9.2025.

ג. לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.

11. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך על ידנו בשלוש השנים האחרונות, כדלקמן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
30.9.2024	שווי לדוחות הכספיים	49,180,000 ₪
31.12.2023	שווי לדוחות הכספיים	48,270,000 ₪
31.12.2022	שווי לדוחות הכספיים	45,550,000 ₪

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2025 בעלות של 44,612,000 ₪ (מוצג כמקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה).

12. הצהרות

אנו מצהירים כי אנו בעלי הידע המתאים לביצוע הערכה זו, אין לנו כל עניין פרטי או חלק בנכס נשוא חוות הדעת ודו"ח זה נעשה על פי מיטב ידיעתנו, הבנתנו וניסיוננו המקצועי ועל פי כללי האתיקה המקצועיים המחייבים.

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

בכבוד רב,

שמאי מקרקעין * דניאל רובינזון * רשיון מס' 1929 REAL ESTATE APPRAISER

דניאל רובינזון
שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רישיון מס' 1746

גיל בר-לב
עו"ד ושמאי מקרקעין

5.11.2025

מספרנו: 3457

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

40 דירות מגורים

חלקה 11 בגוש שומה 30074

רחוב יפו 59, ירושלים

מטרת חוות הדעת

לבקשת מר עוז אהוד סמנכ"ל הכספים בחברת מגוריט ישראל (להלן: "**מזמין חוות הדעת**"), מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי הנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

הערכה התבקשה לצורך שעבוד הנכס הנדון כולו או חלקו לטובת מחזיק אגרות חוב של החברה ו/או לצורך הדוחות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית). נמסר לנו כי הנכס מוגדר כנכס השקעה בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים -תקן בינלאומי IAS40 אשר מדידתו מתבצעת בהתאם לתקן בינלאומי IFRS 13.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו לצרף, לרבות על דרך ההפניה את הערכת השווי לתשקיף המדף של החברה ולכל דוח הצעת מדף שיפורסם מכוחו וכן לדיווחיה המיידים של החברה. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו כי חוות הדעת תצורף למסמכי השעבוד של הנכס, כולו או חלקו, לטובת מחזיקי אגרת החוב של החברה.

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 18.9.2025.

ב. לא קיימות התניות לגבי תוצאות חוות הדעת ושכר טרחתנו.

ג. אנו מצהירים כי לא קיימת תלות בין משרדנו, לבין מזמין חוות הדעת.

ד. התקבל מכתב שיפוי ממזמין חוות הדעת המוגבל לשיפוי המותר לפי עמדת סגל משפטית 30 – 105 של רשות ניירות ערך.

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 30.9.2025.

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

משרד בר-לב, תורקישר, רובינזון מעניק שירותי שמאות מקרקעין, ליווי פרויקטים, כלכלה וייעוץ בתחום הנדל"ן למגוון גופים- חברות נדל"ן ציבוריות, יזמים וחברות בניה, גופים ציבוריים, מוסדות פיננסיים וגופי מימון שונים, רואי חשבון, עורכי דין, בתי משפט ופרטיים.

המשרד מרכז ידע מקצועי וניסיון מצטבר בהכנת חוות דעת למגוון רב של נכסים- נכסי מגורים, מסחר, משרדים, תעסוקה ותעשייה, מלונאות ועוד.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

שם המומחה: גיל בר-לב, עו"ד ושמאי מקרקעין

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1746.

<u>השכלה:</u>

-2009 שמאי מקרקעין מוסמך.

2008 - 2006 לימודי תעודה, שמאות מקרקעין וניהול נכסים, היחידה ללימודי חוץ של הטכניון. הלימודים כוללים, בין היתר, קורסים בכלכלה ומימון.

2006 - עו"ד, חבר לשכת עורכי הדין בישראל.

2005 - 2001 לימודי משפטים L.L.B, המכללה האקדמית נתניה, סיום התואר בהצטיינות (מצטיין דיקן). חבר בפרויקט המצוינות של המכללה.

<u>ניסיון:</u>

2014 - שותף במשרד שמאים בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין.

2014 - 2008 משרד שמאי מקרקעין גרינברג-אולפינר ושות'.

2008 - 2004 משרד עורכי דין יורם חגבי- חגי, המתמחה בתחום המקרקעין.

שם המומחה: דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1929.

השכלה:

-2013 שמאי מקרקעין מוסמך.

2014 - 2012 אוניברסיטת תל-אביב - תואר שני במנהל עסקים, התמחות במימון והתנהגות אירגונית.

2011 היחידה ללימודי חוץ של הטכניון – לימודי תעודה בשמאות מקרקעין.

2008 - 2006 אוניברסיטת תל-אביב - תואר ראשון בתוכנית המחקרית למצטיינים של אוניברסיטת ת"א בביולוגיה. סיום התואר בהצטיינות בפרק זמן מקוצר.

ניסיון:

- 2017 נמנה על צוות כותבי המבחנים הסופיים של המועצה לשמאי מקרקעין ושותף בצוותי המחקר של מכון אלרוב לחקר הנדל"ן באוניברסיטת ת"א.

- 2016 שותף במשרד שמאים בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין.

2016 - 2015 מנהל פיתוח עסקי בקבוצת רקע – יזמות נדל"ן, הקבוצה עוסקת ביזום נדל"ן מסחרי ומגורים בארץ ובחו"ל.

2015 - 2012 משרד שמאי מקרקעין ברק, פרידמן, כהן ושות'.

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

מהות הנכס:	40 דירות מגורים בפרויקט (דירות 2-3 חדרים)
כתובת:	רחוב יפו 59, ירושלים
גוש שומה:	30074
חלקה:	511
שטח קרקע:	488 מ״ר[1]
זכויות:	בעלות פרטית (1)

(1) זכות חוזית להירשם כבעלים פרטים בהתאם להסכם בין המוכר (יזם הפרויקט) לבעלי הזכויות בחלקה.

[1] בהתאם לנסח קיימת בקשה לתיקון שטח וגבולות על פי תצ״ר 2990/21, בכתובת אבן ישראל פינת רח׳ יפו 59, ירושלים.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 29.9.2025 על ידי פרי יצחק, שמאית מקרקעין; ביקורים במועדים קודמים נערכו בידי החו"מ.

2.1 תיאור הסביבה

מרכז העיר ירושלים, בהצטלבות הרחובות יפו ואבן ישראל, בסביבה המהווה מרכז עסקים, תרבות ובילוי.

הסביבה מאופיינת בשימושים מעורבים למגורים, משרדים ומלונות בבניה סמי רוויה וותיקה הכוללים קומת קרקע מסחרית, לצד מבני מגורים חדשים או מבנים שעברו חיזוק ותוספת בניה.

רחוב יפו, ראשי, חוצה את ירושלים לאורכה, מהכניסה לעיר מכיוון כביש ארצי מס' 1 ועד לשערי העיר העתיקה ממערב. הרחוב מוטה תחבורה ציבורית, הקטע הרלוונטי מהווה מדרחוב הסגור לתנועת רכבים ומשמש לתנועת הרכבת הקלה בלבד לצד הולכי רגל. רחוב אבן ישראל, מדרחוב צדדי, מחבר בין רחוב יפו לרחוב אגריפס.

בקרבת הפרויקט קיימים בתי ספר, גני ילדים, בתי כנסת, בתי חולים, בתי מלון, משרדי ממשלה, התחנה המרכזית החדשה, שוק "מחנה יהודה" המהווה מוקד תיירות ובילוי ועוד.

הנגישות לאזור טובה, עקב הסמיכות לצירי תנועה ראשיים והקו האדום של הרכבת הקלה העובר על רחוב יפו.

הפיתוח הסביבתי מלא. קיימת מצוקת חניה.

מפת איתור סביבה (הסימון להמחשה בלבד):



2.2. תיאור החלקה

חלקה 511 בגוש שומה 30074 בשטח קרקע של 488 מ״ר, צורתה רגורלית מלבנית, פני הקרקע בשיפוע מתון לכיוון מזרח.

החלקה בעלת 2 חזיתות - חזית לרחוב יפו וחזית לרחוב אבן ישראל.

על החלקה בשלבי בנייה פרויקט מגורים המיועד בחלקו לשימור במסגרת הקמת פרויקט מגורים חדש, כמפורט להלן.

תשריט החלקה מאתר ה – GIS של ירושלים (הסימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות</u>:

צפון - חזית לרחוב יפו ולציר הרכבת הקלה, ומעברם בנייני מגורים הכוללים קומת קרקע עם חזית מסחרית.

מזרח - חזית לרחוב אבן ישראל, המהווה מדרחוב צידי, ומעברו מבנה מגורים/מלונאות חדש מעל קומת קרקע מסחרית.

דרום - עורף לחלקה 502 ועליה מוקם פרויקט מגורים חדש, בניין מגורים בן 8 קומות.

מערב - צלע לחלקה 12 ועליה מוקם פרויקט מגורים חדש, בניין מגורים בן 8 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

2.3. תיאור הפרויקט

פרויקט הכולל 10 קומות וקומה עליונה חלקית מעל קומת קרקע מסחרית הכוללת גלריה חלקית וקומת מרתף חלקית, סה"כ 65 יח"ד. הפרויקט נבנה מכוח הוראות וזכויות הבניה מתכנית 101-0939785 ובמסגרתו מוצע לשימור חזיתות של מבנה קיים בן קומה אחת.

תיאור הבניה בקומות בכל בניין:

קומת קרקע - לובי כניסה וחזית מסחרית.

קומת גלריה - קומה חלקית לשטחי מסחר.

קומה 2 - 4 דירות בנות 2 – 3 חד', 2 דירות בנות 3 חד' המיועדות לרישום על שם הרשות המקומית.

קומות 3-9 - 7 דירות בקומה בנות 2 – 3 חד', סה"כ 49 דירות.

קומה 10 + 11 - 4 דירות מיני פנטהאוז בשני מפלסים

קומת גג - גג טכני ומרפסות גג של דירות מיני פנטהאוז.

<u>נשוא חוות הדעת</u> – 40 דירות מגורים, בנות 2-3 חדרים בקומות 2-8 (בקומות אלו 8 דירות טיפוסיות בקומה).

לובי הכניסה לבניין מתוכנן בצלע הדרום מערבית שלו, והגישה אליו באמצעות שני שבילים המובילים מהרחובות יפו ואבן ישראל.

הגישה לקומות המגורים באמצעות 2 פירי מעליות וחדר מדרגות בכל אגף המקשרים בין כל קומות הבניין. בפרויקט לא מוצע פתרון חניה.

סטנדרט הבנייה והגמר:

שלד בטון ובלוקים, קירות חוץ בחיפוי קשיח, בשטחים הציבוריים סטנדרט הגמר כולל חיפוי קירות בגובה מלא באריחי קרמיקה או אלמנטים מעוצבים (עץ, זכוכית וכו'), ריצוף גרניט פורצלן, קיר שימור מאבן ירושלמית מסורתית, הכנות למצלמות אבטחה בלובי ועוד.

הדמיית הבניין (מבט מכיוון צפון מזרח):



תמונה חזית הפרויקט (מבט מכיוון צפון מזרח – רחוב יפו):



2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה 40 דירות מגורים, כפי שיפורט להלן.

<u>הערה לעניין השטחים</u> – שטחי הפלדלת והמרפסות המפורטים להלן הינם בהתאם לחוק המכר לפי הפירוט בהסכם המכר. קיימים הפרשים קטנים ביחס לשטחי הרישוי לאור הבדלים בהנחיות למדידה.

קומה	מס' דירה	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח פלדלת במ"ר	מרפסת במ"ר
2	1	צפ'-מע'	3	77	3
	2	צפ'	3	61	3
	3	צפ'-מז'	2	59	3
	4	מז'	3	75	5
3	7	מע'	2	39	
	8	צפ'-מע'	2	47	3
	9	צפ'	3	61	3
	12	דר'-מז'	3	64	3
	13	דר'	2	47	3
	14	דר'-מע'	2	55	3
4	15	מע'	2	39	
	16	צפ'-מע'	2	47	3
	18	צפ'-מז'	2	59	3
	20	דר'-מז'	3	64	3
	21	דר'	2	47	3
	22	דר'-מע'	2	55	3
5	23	מע'	2	39	
	24	צפ'-מע'	2	47	3
	25	צפ'	3	61	3
	26	צפ'-מז'	2	59	3
	28	דר'-מז'	3	64	3
	29	דר'	2	47	3
6	31	מע'	2	39	
	32	צפ'-מע'	2	47	3
	34	צפ'-מז'	2	59	3
	35	מז'	2	56	3
	37	דר'	2	47	3
	38	דר'-מע'	2	55	3

קומה	מס' דירה	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח פלדלת במ"ר	מרפסת במ"ר
7	39	מע'	2	39	
	40	צפ'-מע'	2	47	3
	42	צפ'-מז'	2	59	3
	43	מז'	2	56	3
	44	דר'-מז'	3	64	3
	45	דר'	2	47	3
	46	דר'-מע'	2	55	3
8	47	מע'	2	39	
	48	צפ'-מע'	2	47	3
	51	מז'	2	56	3
	53	דר'	2	47	3
	54	דר'-מע'	2	55	3
סה"כ				**2,126**	**95**

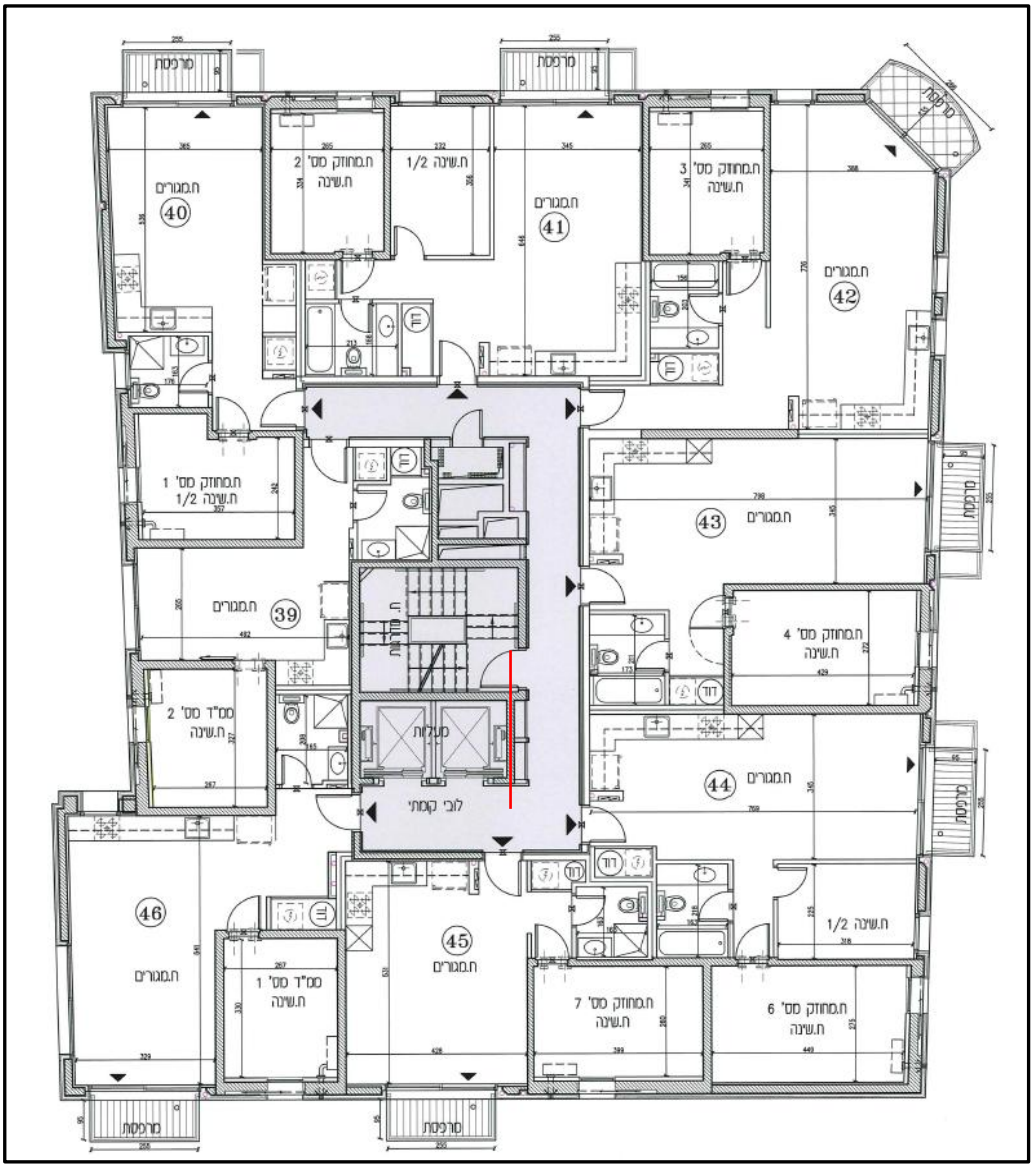
<u>תיאור כללי של הדירות בבניין</u>

בחלוקה כללית לסלון ממנו יציאה למרפסת, מטבח, חדר רחצה הכולל שירותים ואמבטיה, חדרי שינה בהתאם לתמהיל הדירות וכן ממ"ד / חדר מחוזק.

<u>סטנדרט הבנייה והגמר בדירות</u>

דלת כניסה יוקרתית, דלתות פנים פנדור או שו"ע, ריצוף גרניט פורצלן, מערכת מיזוג מלאה, חימום תת רצפתי חשמלי; בחדר רחצה ריצוף נגד החלקה ואריחי חיפוי קירות, ארון אמבטיה תלוי עם מרה וברזי יוקרה, אסלות תלויות ואמבטיה אקרילית או מקלחון ; מטבח מאובזר הכולל ארונות מטבח תחתונים ועיליים, משטח עבודה משיש איכותי, כיור נירוסטה, ברז מוט נשלף, ועוד.

קומה 6 מתוך תשריטי המכר – קומה טיפוסית (כלל הדירות בקומה מהוות את נשוא חוות הדעת מלבד דירה מס' 41)



2.5 רישוי

מידע מתוך תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עיריית ירושלים:

היתר בניה מספר **119004** מתאריך 29.11.2023, להריסה חלקית, תוספת 9 קומות וקומה עליונה חלקית על קומת מסחר קיימת. סה"כ 65 יח"ד.

<u>ריכוז שטחי הבניה מתוך תשריט בקשה להיתר</u>:

עילי / תת קרקעי	מגורים במ"ר	בניני ציבור במ"ר	מסחר קיים במ"ר	שירות (מבואות) במ"ר	מרפסות במ"ר	סה"כ במ"ר
תת קרקעי	0	0	0	112	0	112
עילי	3,767	140	528	523	137	5,095
סה"כ	**3,767**	**140**	**528**	**635**	**137**	**5,206**

3. מצב משפטי

בפרק זה סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא חוות הדעת, אשר אינה מהווה בשום אופן תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים ובדיקת הזכויות.

<u>רקע</u>

- ביום 20.4.2021, היזם חברת תנופה (ש.ה.פ) ייזום פרויקטים בע"מ (להלן: "**החברה**"), התקשרה עם בעלי הזכויות בחלקה 11 שבגוש 30074, על הסכם למימוש זכויות הבניה מכוח תכנית 101-0939785. במסגרת ההסכמים זכויות הבנייה של הבניין הוצמדו ליחידה רישומית נפרדת (להלן: "**תת חלקה 11**").
- הפרויקט מכוח תכנית 4847 ומכוח תכנית 101-0939785 הכוללות הוראות לשימור המבנה הקיים ותוספת קומות, סה"כ 65 דירות מגורים ושטחי מסחר.
- ביום 30.10.2022 מכרה החברה, לחברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**מגוריט**"), 40 דירות מגורים חדשות בפרויקט.

3.1. נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס בתים משותפים אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 3.11.2025:

חלקה 511 בגוש 30074 בשטח קרקע רשום של 488 מ"ר.

קיימות 12 תתי חלקות (כולל תת חלקה לרכוש משותף), תקנון מתוקן.

<u>תתי חלקות 1-10</u>

תתי החלקות 1-10 בבעלות פרטיים שונים, למעט תת חלקה 9 בבעלות החברה בלבד.

הערות רלוונטיות לחוות הדעת החלים על כל תתי החלקות 1-10 –

- הערת אזהרה לפי סע' 126 לטובת חברת תנופה (ש.ה.פ) ייזום פרויקטים בע"מ (למעט תת חלקה 1, 2 ו – 9) – הימנעות מעשיית עסקה התחייבות מיום 20.4.2021.

<u>תת חלקה 11 – יחידה רישומית נפרדת – בבעלות משותפת כדלקמן</u> –

שם	החלק ברכוש המשותף
סטרויא דוד	11/382
סטרויא לילה	11/382
גולדמן שירי	208/3820
כהן שמחה סימה	6/191
גולדן איילה	26/1910
כהן דורית	3/191
פימן מיכאל	9/191
תנופה (ש.ה.פ) ייזום פרוייקטים בע"מ	149/191

ליחידה הוצמדו הצמדות שונות בגג המבנים הקיימים ובחצרות.

<u>משכנתאות</u> –

משכנתא מדרגה ראשונה, לטובת כלל חברה לביטוח בע"מ, רובי יהלום בע"מ וקבוצת רובי מימון בע"מ על כלל הבעלויות.

<u>הערות</u> –

- הערה בדבר העברה לזרים, לטובת מדינת ישראל.
- 3 הערות אזהרה סעיף 126, לטובת תנופה (ש.ה.פ) ייזום פרויקטים בע"מ, התחייבות והימנעות מעשיית עסקה מיום 9.3.2021.
- תיקון הערת אזהרה סעיף 126, לטובת תנופה (ש.ה.פ) ייזום פרויקטים בע"מ, התחייבות מיום 8.3.2021.
- הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים מיום 14.11.2022, בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין.
- הערה על צו עיקול לטובת לשכת מסלול מזונות חיפה, תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 300157080, מיום 16.7.2024.

3.2. הסכם מכר

תמצית הסכם מכר מיום 30.10.2022 בין תנופה (ש.ה.פ) ייזום פרויקטים בע"מ (להלן: "המוכרת") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "הקונה"):

<u>המקרקעין</u> - בניין המצוי ברחוב יפו 59 בירושלים, והידוע כגוש 30074 חלקה 11.

<u>הזכויות במקרקעין</u> - זכויות חוזיות למימוש זכויות בניה ע"פ תכנית מס' 4847 ותכנית מס' 101-0939785 במקרקעין הנ"ל אשר הוצמדו ליחידה רישומית נפרדת, תת חלקה 11.

<u>הפרויקט</u> - פרויקט לבניית 65 דירות מגורים ושטחים מסחריים בהתאם לתכנית 4847 ותכנית 101-0939785 (התכנית החדשה).

<u>הממכר</u> - רשימת דירות בהתאם לנספח ג' להסכם, המהוות את מלוא הזכויות ב – 40 דירות מגורים בנות 2-3, בקומות 1-7 כמפורט עליל בסע' 2.4, לרבות החלקים ברכוש המשותף אשר יוצמדו אליהן.

<u>התמורה</u> - 90,488,776 ₪ כולל מע"מ בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה לכל תשלום מעל 20% מהתמורה, בהתאם למדד הבסיס הידוע בעת חתימת ההסכם. בנוסף, ישלם הקונה לב"כ המוכרת סך של 5,114 ₪ בתוספת מע"מ לכל דירה בגין הוצאותיה המשפטיות של החברה ובסה"כ עבור 40 יח"ד סך של 204,560 ₪ בתוספת מע"מ.

<u>התמורה תשולם ע"י הקונה באופן הבא</u>:

1. במועד החתימה – סך של 1% מהתמורה (904,888 ₪).
2. בתוך 30 ימים ממועד התשלום הקודם – סך המהווה השלמה ל – 30,000,000 ₪ (דהיינו 29,095,112 ₪).

3. לאחר 6 חודשים ממועד התשלום הקודם – סך של 11,000,000 ₪ במשך 3 חיציונים - סה"כ 33,000,000 ₪.
4. כעבור 6 חודשים מתום התשלום הקודם – סך של 6,000,000 ₪ אחת לרבעון – סה"כ 18,000,000 ₪.
5. יתרת התמורה בסך של 9,488,776 ₪ תשולם 3 ימי עסקים בטרם מסירת הממכר לקונה (ככל שתבוצע מסירה לסירוגין, תשולם יתרת התמורה בנוגע לחלק מהדירות שיימסרו לקונה).

לכל התשלומים יתווספו הפרשי הצמדה מממד הבסיס.

<u>הערה לתמורה</u>: הצדדים מצהירים כי מחירי הדירות הנרכשות על פי הסכם זה נקבעו על בסיס הענקת "הנחת כמות" ו"הנחת מכירה מוקדמת" לקונה ביחס למחירון הדירות של הפרויקט. מוסכם כי אם יתברר כי מחירי המכירה של דירות נוספות שימכרו בפרויקט יפחתו מהמחיר הצפוי, תהיה זכאית הקונה להפחתה יחסית מהתמורה לפי הסכם זה. תבוצע התחשבנות בין הצדדים וככל שיתברר כי סך מחירי המכירה המינימליים של דירות המוכרת יהיו נמוכים ממחירי המכירה בפועל של דירות אלה, אזי הקונה יהיה זכאי להפחתה או לקיזוז מתוך מחיר הרכישה לפי שיעור ההפחתה.

<u>מסירת החזקה</u> - תוך 46 חודשים ממועד חתימת הסכם זה. במקרה של איחור במסירת הממכר מעבר לתקופות הדחיה מותרות המפורטות בהסכם, יהיה זכאי הקונה בפיצוי ללא הוכחת נזק בהתאם לסעיף 5א' לחוק המכר (דירות).

<u>ז. בניה עתידיות</u> - זכויות מכוח תב"ע נקודתית עתידית יהיו שייכות למוכרת למשך 10 שנים שתחילתן במועד חתימת הסכם זה. ככל שזכויות הבנייה תאושרנה לפני מועד מסירת הדירות אזי המוכרת תהיה רשאית לממשן ולבנות על גגות הבניין הקיימים ובלבד שהבנייה תסתיים עד מועד מסירת הדירות. לאחר 10 שני זכויות הבנייה העתידיות כאמור לעיל, יהיו בבעלות כל בעלי הזכויות בבניין כל אחד לפי חלקו היחסי.

<u>שינויים</u> - שינויים בתכניות אשר יידרשו ע"י רשויות התכנון במסגרת הליכי מתן היתר בניה, העולים על המגבלות הקבועות בצו מכר דירות, תשס"ח – 2008, דהיינו הקטנת שטחי בנייה בדירה מסוימת בשיעור 2% - 5% או הקטנת מידות אביזרים במפרט הדירה מסוימת העולה על 5% יזכו את הקונה בזכות להתאמת התמורה בגין אותה דירה על פי הערכת שמאי בלתי תלוי או לבטל הסכם זה ביחס לאותה דירה.

<u>רכוש משותף</u> - החל ממועד המסירה – מתחייב הקונה לשאת ושלם הוצאות החזקת הדירה ואת חלקן היחסי בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף שבבית ו/או הפרויקט.

<u>אחזקה</u> - בשל אופי הפרויקט יהיה צורך בחברת ניהול שתנהל את אחזקת וניקיון הרכוש המשותף. חברת הניהול תמונה ע"י המוכרת, בהסכמת הקונה ובמחירים סבירים ומקובלים בפרויקטים דומים. הקונה מתחייב לשלם את כל התשלומים לחברת הניהול.

<u>מיסים</u> - כל צד נושא בתשלומים החלים עליו על פי דין.

<u>העברת זכויות</u> - מוסכם כי עד לרישום של הדירות על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין כיחידות נפרדות, הקונה יהיה רשאי למכור את הדירות ולהעביר את זכויותיו וחובותיו הכלולות בחוזה זה לצד שלישי בתנאים.

3.3. אישור זכויות

התקבל מכתב מיום 23.10.2025, מחברת תנופה ש.ה.פ ייזום פרויקטים בע"מ כי:

ביום 30.10.2022 מכרה החברה למגוריט ישראל בע"מ את הזכויות ב – 40 יח"ד אשר ייבנו בפרויקט "J FIFTY NINE" אשר החברה בונה ברחוב יפו 59 כמפורט בהסכם המכר שנחתם בין הצדדים.

הרוכשת שילמה עד ליום 30.10.2024 עבור הד'ירות הנ"ל סך של 70,012,349 ₪.

על זכויות החברה בפרויקט רשומות בלשכת רישום המקרקעין משכנתאות לטובת הגורם המלווה וזאת להבטחת מסגרת האשראי שהועמדה לחברה למימון חלקה היחסי בעלויות הקמת הפרויקט ובכלל זה לצורך הנפקת ערבויות חוק המכר לרוכשת בהתאם להסדר השוברים ולהסכם הליווי.

כמו כן, במסגרת הסכמי השיתוף שנחתמו בין גל בעלי הזכויות במקרקעין הנ"ל יוחדו הזכויות במקרקעין עליהן יבנו הדירות שנמכרו לרוכשת לטובת החברה.

נכון למועד אישור זכויות זה לא התקבלה בחברה הודעה או בקשה להעברת זכויות בדירות אותן רכשה הרוכשת.

למעט המפורט לעיל, נכון למועד אישור זכויות זה לא ידוע לחברה על כל חוב, שעבוד ו/או עיקול שהוטל ביחס לפרויקט.

המידע המפורט באישור זכויות זה אינו מתייחס לרישום שאינם מתנהלים בחברה לרבות ברשם החברות, ברשם המשכונות או כל רשם אחר המתנהל על פי דין.

4. נתוני תכנון

המידע בפרק זה מבוסס על אתר האינטרנט ההנדסי של הועדה המקומית ירושלים ואתר מנהל התכנון:

4.1 כלל התכניות המאושרות

תכנית	י.פ.	מתן תקוף	מהות התכנית
62	687	16.7.1959	תכנית מתאר מקומית
1201	1301	8.9.1966	תיקון לתכנית מתאר
1680	1881	14.12.1972	תכנית מפורטת - הרחבת קטע רחוב יפו
4847	5308	27.6.2004	שינוי לתכנית מתאר
5166	5264	15.1.2004	הענקת זכויות לשטחי חניה וקביעת תקן למקומות חניה
8000	5286	29.3.2004	הקו הראשון של הרכבת הקלה
תמ"א 38 על תיקוניה	5397	18.5.2005	תכנית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה
5166/ב	6052	21.1.2010	שינויים לתקן חניה שנקבע בתכנית מס' 5166
92098	6605	6.6.2013	הוספת שימושים לאכסון תיירותי בירושלים
10038	7655	27.12.2017	חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה בירושלים
101-0939785	9885	29.9.2021	תוספת בניה למבנה קיים, 65 יח"ד ומסחר

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת –

4.2 תכנית מס' 101-0939785

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 9885 בתאריך 29.9.2021.

התכנית קובעת הוראות להריסה חלקית של בניין קיים תוך שימור חלק מהחזיתות, חיזוק ובנית בניין בן 10 קומות וקומה חלקית עליונה מעל קומת מרתף עבור מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור.

בהתאם לתשריט התכנית מסומנת רצועה בשטח של כ – 30 מ"ר בצלע המערבית של החלקה ביעוד לשביל. יתרת החלקה ביעוד **מגורים ומסחר** בשטח של כ – 490 מ"ר; בחלק הדרום מערבי קיימת זיקת הנאה למעבר רגלי ברצף עם רצועת השביל.

להלן עיקרי הוראות התכנית הרלוונטית לנשוא חוות הדעת:

<u>יעוד</u> - מגורים ומסחר.

<u>שימושים</u> - מגורים ושימושים נלווים, תעסוקה, מסחר לסוגיו וכיוצ"ב, מבנים ומוסדות ציבור.

<u>הוראות בינוי</u> –

1. תותר הריסה חלקית של מבנה קיים תוך שימור חזיתות היועדים לשימור ובינוי של בניין בן 10 קומות וקומה חלקית עליונה של מסחר, מגורים, מבנים ומוסדות ציבור מעל קומת מרתף של שרותים טכניים נלווים למסחר ומגורים.

2. תותר בנייה של 65 יח״ד מעבר לשטחי מסחר ותעסוקה בהתאם לנספח בינוי ופיתוח.
3. קומת הקרקע תשמש למסחר ו/או תעסוקה בלבד, יותר לובי כניסה למגורים בהתאם לנספח בינוי ופיתוח.
4. יותרו מרפסות זיזיות מעבר לקו בנין וגבול בתא שטח 1 כמסומן בנספח בינוי ופיתוח.
5. 20% מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח עד 80 מ״ר.
6. תותר בינוי מעל ומתחת לשטח עם זיקת הנאה לציבור בקומת הקרקע.
7. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות א׳ בצבע סגול, יותר שימוש ל – 2 יח״ד צרכי רווחה בלבד. שטח זה מיועד להפקעה.

<u>פרוט הוראות זכויות בניה</u>:

שימוש	שטחי בניה			מס׳ יח״ד	מס׳ קומות	מרפסות בנוסף לשטח העיקרי (במ״ר)
	מעל כניסה קובעת		תת״ק			
	עיקרי	שירות	שירות			
מבנים ומוסדות ציבור	140			2		
מגורים	3,146			63	10	170
מסחר	543	1,274	191			
סה״כ	**(1) 3,829**	**(2) 1274**	**191**	**65**	**(3) 10**	**170**

<u>הערות לטבלה</u>

1. תותר המרת שטחי מסחר לשטחי מגורים בשיעור של עד 10%.
2. תותר המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים.
3. מספר הקומות לא כולל קומה חלקית במפלס 32.04+.

<u>קווי בניין</u> - קו בניין 0 לכל הכיוונים.

<u>גובה</u> - גובה המבנה על הכניסה הקובעת 35.18 מ׳. מעבר לגובה זה יותר מבנה יציאות עבור חדרי מדרגות, קירות מגן לגנרטור, קירות בריכות ומעקה תקני. יותר שינוי של עד 0.3 מ׳ במפלס ה – 0.00+ ובגובה בניין מרבי בהתאם לתכנון מפלסים הסופיים של הכבישים והמדרכות כל עוד כניסות מסחר ומגורים יהיו במפלס המדרכה הסמוכה.

<u>חניה</u> - הבינוי על פי תכנית זו יהיה פטור מחובת חניה, וזאת לאור קרבת התכנית לציר הרכבת הקלה ברחוב יפו.

<u>מסחר</u> - תותר קומת מסחר בחזית רחובות יפו ואבן ישראל בהתאם למסומן בנספח בינוי ופיתוח; לא תותר ״סגירת חורף״ או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק״ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מינימלי של 3.5 מ׳ מעבר לסגירת חורף.

<u>שימור</u> - הבינוי המסומן בנספח בינוי בסגול הוא בינוי לשימור; תותר הריסת מבנה קיים דרום מערבי תוך פירוק חזיתותיו, חלק האבנים שיפורקו ישולבו בחזית הדרומית; יצורף תכנון הנדסי של מהנדס קונסטרוקציה המבטיח תמיכת מבנה לשימור בתקופת הבניה; לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, בסגנונו, אלמנטים המקוריים שבו, בפרטי הבניין לרבות סוג

האבן, כיחול ובהתאם למסומן בנספח הבינוי.

<u>זיקת הנאה</u> - השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר; שטח זה יפותח בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.

<u>תנאים למתן היתר בניה</u> -

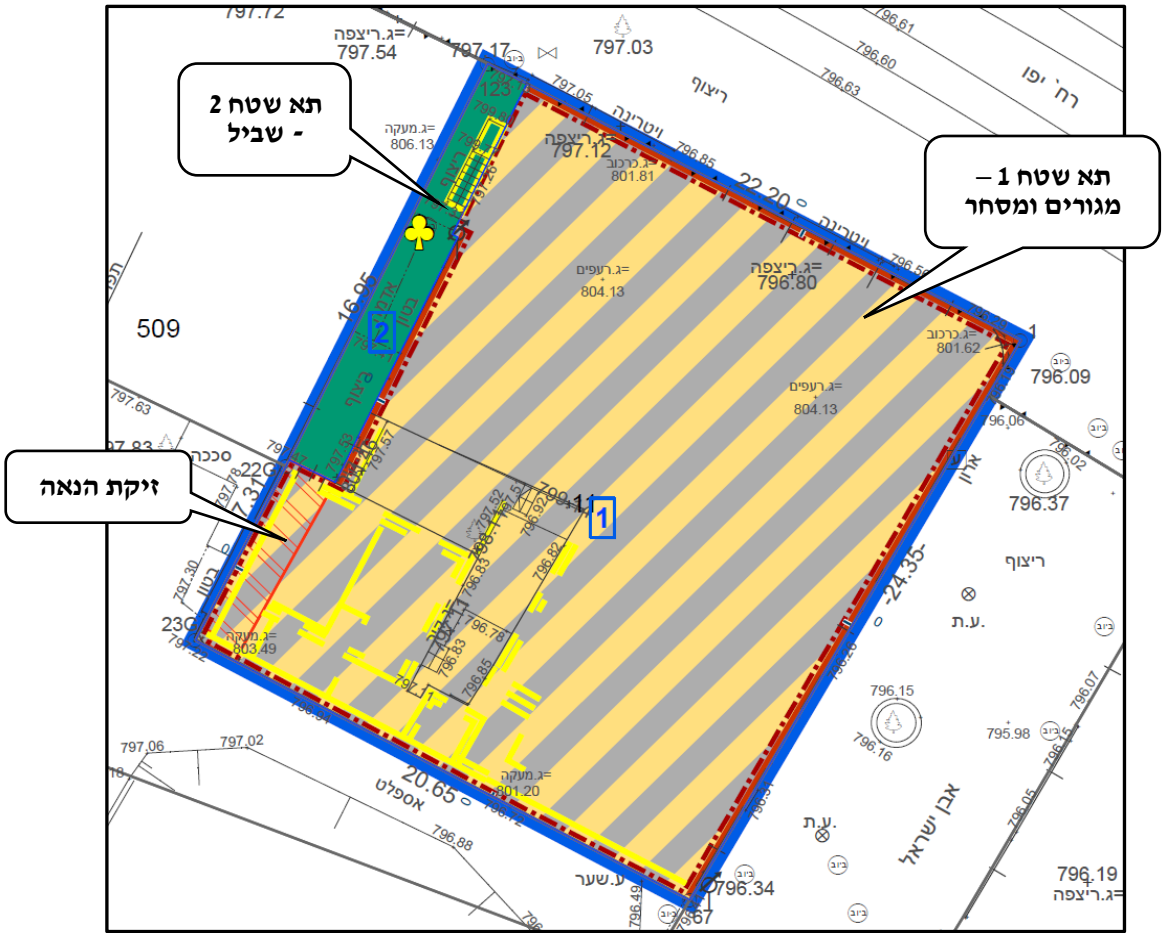
בין היתר, תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר וקבלת אישורו;

הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח לאישור מהנדס העיר אשר יכלול אלמנטים נדרשים;

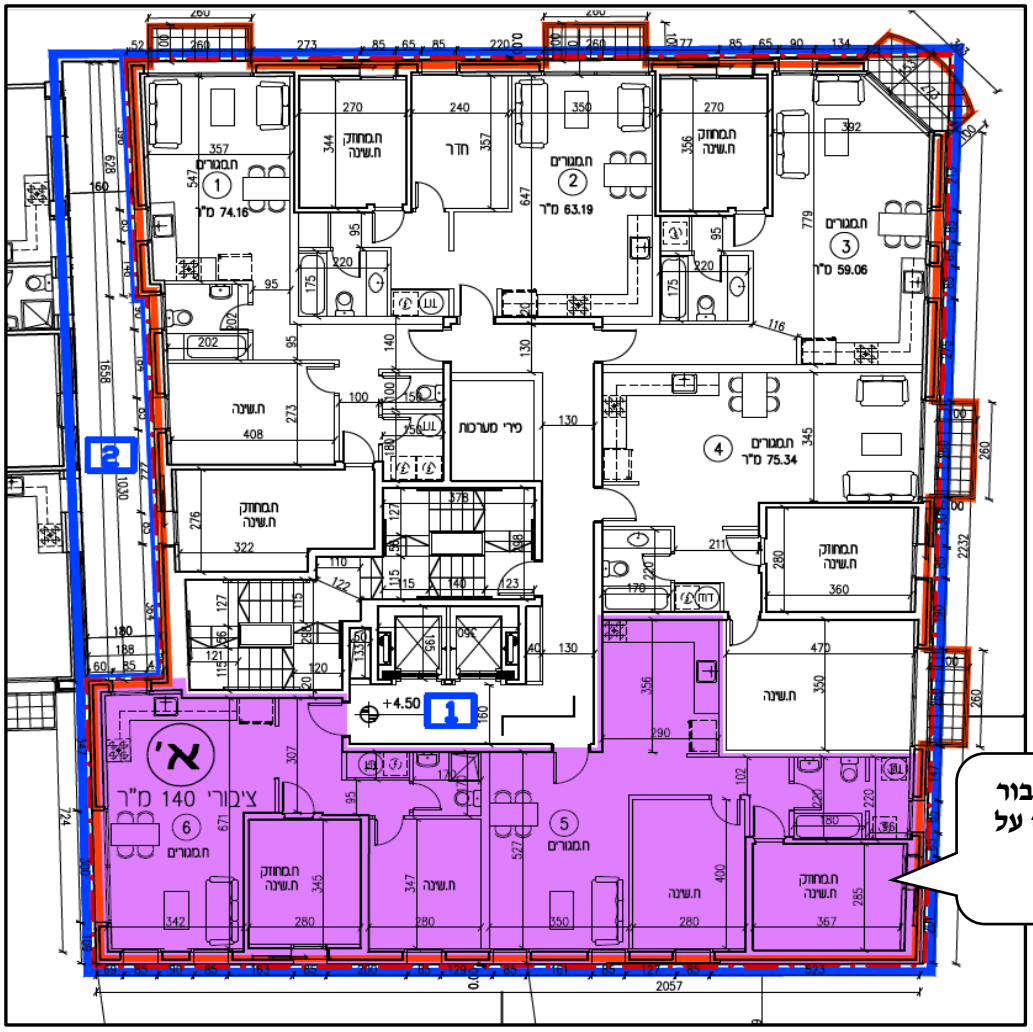
אישור תכנית האב לתחבורה לעניין ממשק עם התווי של הרכבת הקלה;

רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט.

קטע רלוונטי מתשריט התכנית



קטע מנספח הבינוי והפיתוח – קומה 2



שטח לצרכי ציבור ומיועד לרישום על שם הרשות המקומית

5. נאותות סביבתית

5.1 איכות סביבה

הנכס מצוי בסביבת מגורים ותיקה בעיר ירושלים, לא ידוע על גורמי זיהום בסביבה זו.

בחוות דעת זו לא הובאו לידיעת החתומים מטה ולא הייתה לחתומים מטה סיבה לחשד לקיומם של חומרים מסוכנים בנכס, כולל וללא הגבלה - אסבסט, PCB, דליפות דלק, או כימיקלים, שנמצאים או לא נמצאים בנכס, במהלך ביצוע ההערכה. עם זאת, הנכס נמצא בסביבה תעשייתית. החתומים מטה אינם בקיאים בביצוע בדיקות לחומרים כאלה אשר נוכחותם יכולה להשפיע על שווי הנכס. האומדנים בחוות דעת זו מבוססים על ההנחה כי אין חומרים מסוכנים קיימים בנכס או בסביבתו שיכולים להשפיע על האומדנים. החתומים מטה אינם לוקחים בחשבון ואין תחת אחריותם את נושא החומרים המסוכנים או הידע הדרוש לגילויים.

5.2 עתיקות

מבדיקה שנערכה באתר רשות העתיקות, עפ"י גוש וחלקה, לא ניתן לאתר מידע לגבי החלקה נשוא חוות הדעת, היות ואזור זה אינו מוסדר סטטוטורית. בהתאם למידע העולה מאתר Govmap, נמצא כי המקרקעין נכללים בתחום אתר עתיקות מוכרז כדין וחלים עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978

אין לבצע כל פעולה באתר ללא קבלת אישור ממנהל רשות העתיקות.

שם אתר: ירושלים, נבי עכאשה (27479/0); מספר אתר: 27479/0.

תיאור העתיקות: קבר מדומה מן המאה הט"ז או הי"ז לסה"נ. בסביבתו עמוד מונוליתי חצוב חלקית מהתקופה הרומית הקדומה, (דומה לעמוד במגרש הרוסים). בור מים מקורה בקמרון.

כמו כן, חוות הדעת נערכה תחת ההנחה כי לא קיימים ממצאי עתיקות אשר יכולים, בפרט בשלב זה, להשפיע על שווי הנכס או לגרור עלויות מיוחדות לנכס.

6. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

גישת ההשוואה - הגישה המועדפת באומדן שווי נכסי מקרקעין. על פי גישה זו מוערך שווי נכס בהתבסס על נתוני השוואה דומים בסביבה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות (גודל, סחירות וכיוצ"ב).

גישת היוון הכנסות - גישה זו מקובלת בהערכת נכסים מניבים. על פי גישה זו שווי הנכס נקבע על ידי היוון תזרים המזומנים המתקבל וצפוי להתקבל במהלך תקופת חייו הכלכליים. שיעור ההיוון לפיו יהוון תזרים המזומנים נקבע לפי סוג הנכס, רמת הסיכון הגלומה בקבלת תזרים המזומנים הצפוי וכד'.

גישת העלות - על פי גישה זו מוערך שווי הנכס לפי העלויות הצפויות להקמת נכס דומה. שווי הנכס יוערך כסכום שווי מרכיביו לרבות, שווי הקרקע בתוספת עלות הקמת הנכס, תוך התחשבות בפחתים פיזיים, תכנוניים ובתוספת רווח יזמי הנקבע בהתאם לסוג הנכס, מצב הפיזי, מצב השוק וכד'.

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

הנכס הנדון מהווה 40 דירות מגורים בבניין ברחוב יפו 59, ירושלים.

הגישה העדיפה להערכת שווי דירות מגורים הינה גישת ההשוואה, מנתוני מכר לדירות עם מאפיינים דומים, בפרויקט הנדון ובפרויקטים נוספים בסביבה, ותוך ביצוע התאמות נדרשות.

בהתאם למידע ממזמין חוות הדעת, דירות המגורים עתידות לשמש כדירות להשכרה. על אף האמור, אין מגבלה תכנונית או משפטית על מכירת הדירות באופן פרטני, בשוק החופשי לרוכשים רבים ושונים. לפיכך, שווי הדירות הוערך ללא הפחתה לגודל, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

השלכות המיסוי שיחולו על מגוריט ישראל בע"מ יחושבו ע"י רואי החשבון ויובאו בחשבון בדוחות הכספיים

7. גורמים ושיקולים

באומדן שווי הנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום הפרויקט במרכז העיר ירושלים, אופי הסביבה ורמת הפיתוח הקיימת.

הסביבה מאופיינת בשימושים מעורבים למגורים, משרדים ומלונות בבניה סמי רוויה וותיקה הכוללים קומת קרקע מסחרית, לצד מבני מגורים חדשים או מבנים שעברו חיזור ותוספת בניה.

- שטח החלקה וצורתה.

הפרויקט – בניין בן 9 קומות מגורים מעל קומת מסחר וגלריה עם חזית לרחובות יפו ואבן ישראל, סה"כ 65 יח"ד.

- דירות המגורים נשוא חוות הדעת –

הנכס מהווה 40 דירות מגורים.

תמהיל הדירות, שטחן, מיקומן בבניין בהתאם להסכם המכר.

סטנדרט הבניה והגמר של הדירות. טרם החלה הקמת הפרויקט – אומדן השווי נערך לדירות כגמורות ומוכנות לאכלוס, לאחר קבלת טופס 4.

- רישוי – מסמכי הרישוי שאותרו בתיק הבניין.
- המצב התכנוני – בהתאם לתכניות בנין עיר מאושרות.
- המצב המשפטי – בעלות פרטית.

במתחם הפרויקט נדרשים מספר הליכי רישום - עדכון הבית המשותף; רישום הזכויות על שם הרוכשת.

למועד חוות הדעת, טרם נרשמו בנסחי רישום המקרקעין הערות אזהרה לטובת החברה בגין עסקת רכישת הדירות.

החברה משלמת את התמורה לפי הסכם הרכישה. לפיכך טרם שולמה מלוא התמורה.

בהתאם למידע שנמסר לנו, למועד הקובע לחוות הדעת שילמה החברה סך של 70,012,349 ₪ מתוך התמורה החוזית.

- נתוני השוואה למחירי מכירה של דירות מגורים חדשות מפרויקטים בסביבה הקרובה.

8. נתוני השוואה

נתוני השוואה לעסקאות מכר של דירות מגורים בעלי מאפיינים דומים בסביבה הקרובה. המידע לקוח מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים ומידע משלים שאספנו (שטח הדירות מתוך תיקי הבניין ומידע מתיקי הבתים המשותפים) – הנתונים כוללים מע"מ:

הפרויקט	גו"ח	תאריך עסקה	מס' חדרים	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
יפו 59	30074/511	24.8.2025	2	8	59	3	₪ 4,000,000	₪ 65,871
		24.8.2025	2.5	8	64	3	₪ 4,000,000	₪ 61,256
		25.7.2025	2.5	8	61	3	₪ 3,563,640	₪ 57,201
		10.7.2025	2.5	9	60	3	₪ 3,548,000	₪ 57,879
		19.9.2024	3	9	77	3	₪ 4,220,000	₪ 53,895
		19.9.2024	2	8	47	3	₪ 2,437,000	₪ 50,455
פרויקט "חצר הנביאים" - מונבז 3	30052/176	11.12.2024	4	9	160	(1)	₪ 14,425,000	₪ 90,439
		20.8.2024	4	8	129	(1)	₪ 11,250,000	₪ 87,549
		1.8.2024	3	6	87	15	₪ 3,800,000	₪ 40,259
		5.5.2024	2	6	61	9	₪ 2,700,000	₪ 41,316
		12.3.2024	4	8	120	39	₪ 6,500,000	₪ 46,595
		25.6.2023	2	3	55.2	0	₪ 2,280,000	₪ 41,304
		27.4.2023	2	4	55.2	5	₪ 2,325,000	₪ 40,470
		25.4.2023	2	4	55.2	5	₪ 2,300,000	₪ 40,035
		28.3.2023	2	5	61	8	₪ 2,500,000	₪ 38,402
פרויקט "אגרפיס"	30074/502	3.2.2025	4	7	92	8	₪ 4,800,000	₪ 50,131
		21.10.2024	2	5	53	3	₪ 2,480,000	₪ 45,505
		19.4.2024	2	4	53	3	₪ 2,600,000	₪ 47,575
		17.7.2023	2	4	60	5	₪ 2,275,000	₪ 36,546
		12.7.2023	5	7	134	0	₪ 4,600,000	₪ 34,328
		4.7.2023	4	3	100	9	₪ 3,650,000	₪ 34,845
		21.6.2023	2	4	58	7	₪ 2,710,000	₪ 44,101
		8.5.2023	2	1	53	3	₪ 2,500,000	₪ 45,905

<u>היצע לדירות בפרויקט נשוא חוות הדעת</u>–

- מוצעת למכירה דירת 2 חדרים בשטח של 59 מ"ר ומרפסת שמש בשטח של כ – 3 מ"ר, בקומה 8, בתמורה ל – 3,749,009 ₪;
- מוצעת למכירה דירת 2 חדרים בשטח של 56 מ"ר ומרפסת שמש בשטח של כ – 3 מ"ר, בקומה 8, בתמורה ל – 3,550,992 ₪;
- מוצעת למכירה דירת 3 חדרים בשטח של 60 מ"ר, בקומה 4, בתמורה ל – 3,400,000 ₪.

הפרויקט	גו״ח	תאריך עסקה	מס׳ חדרים	קומה	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר	מחיר עסקה	מחיר למ״ר
פרויקט CITY PARK יפו 61	30074/509	1.4.2025	2	5	44	3	₪ 2,513,352	₪ 55,239
		21.4.2024	2	2	51	0	₪ 1,923,077	₪ 37,707
		25.2.2024	2	3	47	3	₪ 2,140,000	₪ 44,124
		25.2.2024	2	3	52	3	₪ 2,354,850	₪ 44,016
		25.2.2024	2	4	52	3	₪ 2,354,850	₪ 44,016
		25.2.2024	2	2	52	3	₪ 2,564,170	₪ 47,928
		25.2.2024	2	4	51	3	₪ 2,104,212	₪ 40,080
		25.2.2024	2	5	51	3	₪ 2,104,220	₪ 40,080
		25.2.2024	2	5	52	3	₪ 2,564,187	₪ 47,929
		24.5.2023	2	2	44	0	₪ 1,794,872	₪ 40,793
		19.4.2023	2	2	46	0	₪ 2,150,000	₪ 46,739
		6.3.2023	2	2	44	0	₪ 2,100,000	₪ 47,727
פרויקט מידטאון ירושלים	30107/168	30.5.2024	2	17	46	5	₪ 2,880,000	₪ 59,381
		12.5.2024	2	28	54	5	₪ 3,338,512	₪ 59,089
		18.4.2024	2	12	48	5	₪ 3,090,000	₪ 61,188
		18.4.2024	2	24	53	5	₪ 4,059,000	₪ 73,135
		17.4.2024	2	7	51	5	₪ 3,439,170	₪ 64,284
		17.4.2024	2	23	53	5	₪ 4,042,512	₪ 72,838
		17.4.2024	2	23	47	5	₪ 3,468,512	₪ 70,071
		17.4.2024	2	24	47	5	₪ 3,485,000	₪ 70,404
		16.4.2024	2	24	53	5	₪ 4,059,000	₪ 73,135
		28.3.2024	2	21	53	5	₪ 4,039,009	₪ 72,775
		26.3.2024	2	8	53	5	₪ 3,702,106	₪ 66,705
		20.3.2024	2	22	53	5	₪ 4,096,674	₪ 73,814
		20.3.2024	2.5	25	53	5	₪ 4,153,027	₪ 74,829
		20.3.2024	2	14	47	5	₪ 3,090,000	₪ 62,424
		20.3.2024	2	14	47	5	₪ 3,090,000	₪ 62,424
		20.3.2024	2	14	49	5	₪ 3,180,000	₪ 61,748
		15.3.2024	2	10	48	5	₪ 3,134,150	₪ 62,062
		12.3.2024	2	20	47	5	₪ 3,400,000	₪ 68,687
		15.2.2024	2	14	53	5	₪ 3,615,000	₪ 65,135
		13.2.2024	2	14	49	5	₪ 3,180,000	₪ 61,748
		11.2.2024	2	17	53	5	₪ 3,792,000	₪ 68,324
		11.2.2024	2	17	48	5	₪ 3,340,000	₪ 66,139
		1.2.2024	2	16	49	5	₪ 3,337,000	₪ 64,796
		29.1.2024	2	10	49	5	₪ 3,151,000	₪ 61,184
		28.1.2024	2	18	49	5	₪ 3,339,000	₪ 64,835

9. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

בהתבסס על נתוני ההשוואה שהוצגו לעיל ובפרט נתונים מהפרויקט הנדון, תוך ביצוע התאמות לשטח הדירות, שטח מרפסות, מפרט טכני, מאזן חניה, מיקום, בינוי וצפיפות, אמדנו שווי מ"ר בנוי בדירה טיפוסית בקומה ממוצעת כדלקמן -

סוג דירה	שטח במ"ר	שווי למ"ר
דירת 2 חד'	39	₪ 57,250
דירת 2 חד'	47	₪ 56,000
דירת 2 חד'	55-59	₪ 55,500
דירת 3 חד'	61-64	₪ 57,000
דירת 3 חד'	75-77	₪ 54,500

(1) ביצוע התאמות לכיווני אוויר ולדירות מיוחדות.

<u>תחשיב</u> -

קומה	מס' דירה	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח פלדלת במ"ר	מרפסת במ"ר	שווי כולל מע"מ
2	1	צפ'-מע'	3	77	3	₪ 4,250,000
	2	צפ'	3	61	3	₪ 3,550,000
	3	צפ'-מז'	2	59	3	₪ 3,370,000
	4	מז'	3	75	5	₪ 4,140,000
3	7	מע'	2	39		₪ 2,160,000
	8	צפ'-מע'	2	47	3	₪ 2,760,000
	9	צפ'	3	61	3	₪ 3,600,000
	12	דר'-מז'	3	64	3	₪ 3,580,000
	13	דר'	2	47	3	₪ 2,620,000
	14	דר'-מע'	2	55	3	₪ 2,990,000
4	15	מע'	2	39		₪ 2,160,000
	16	צפ'-מע'	2	47	3	₪ 2,810,000
	18	צפ'-מז'	2	59	3	₪ 3,470,000
	20	דר'-מז'	3	64	3	₪ 3,630,000
	21	דר'	2	47	3	₪ 2,670,000
	22	דר'-מע'	2	55	3	₪ 3,040,000

קומה	מס' דירה	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח פלדלת במ"ר	מרפסת במ"ר	שווי כולל מע"מ
5	23	מע'	2	39		₪ 2,260,000
	24	צפ'-מע'	2	47	3	₪ 2,860,000
	25	צפ'	3	61	3	₪ 3,700,000
	26	צפ'-מז'	2	59	3	₪ 3,350,000
	28	דר'-מז'	3	64	3	₪ 3,680,000
	29	דר'	2	47	3	₪ 2,860,000
6	31	מע'	2	39		₪ 2,310,000
	32	צפ'-מע'	2	47	3	₪ 2,910,000
	34	צפ'-מז'	2	59	3	₪ 3,570,000
	35	מז'	2	56	3	₪ 3,390,000
	37	דר'	2	47	3	₪ 2,770,000
	38	דר'-מע'	2	55	3	₪ 3,140,000
7	39	מע'	2	39		₪ 2,360,000
	40	צפ'-מע'	2	47	3	₪ 2,960,000
	42	צפ'-מז'	2	59	3	₪ 3,620,000
	43	מז'	2	56	3	₪ 3,280,000
	44	דר'-מז'	3	64	3	₪ 3,780,000
	45	דר'	2	47	3	₪ 2,820,000
	46	דר'-מע'	2	55	3	₪ 3,190,000
8	47	מע'	2	39		₪ 2,410,000
	48	צפ'-מע'	2	47	3	₪ 3,010,000
	51	מז'	2	56	3	₪ 3,410,000
	53	דר'	2	47	3	₪ 2,870,000
	54	דר'-מע'	2	55	3	₪ 3,240,000
סה"כ				**2,126**	**95**	**₪ 124,550,000**

<u>רגישות</u>

ביצענו בדיקת רגישות להשפעה של שינוי בשווי מ"ר בנוי ממוצע תוצאתי על סכום שווי כלל הדירות נשוא השומה (כולל מע"מ) -

-5%	-	5%
₪ 55,667	₪ **58,597**	₪ 61,527
₪ 118,322,500	₪ **124,550,000**	₪ 130,777,500

10. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי 40 דירות נשוא השומה כגמורות ומכונות לאיכלוס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **124,550,000** ₪.

הערות:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.9.2025.

ג. לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.

11. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך בשנתיים האחרונות על ידינו, כמפורט להלן:

מועד קובע	מטרת השומה	סה"כ שווי כולל מע"מ
30.9.2024	דוחות כספיים	106,230,000 ₪
30.9.2023	דוחות כספיים	99,526,000 ₪

ב. הנכס נרכש בתאריך 30.10.2022 בתמורה ל – 90,488,776 ₪.

ג. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2025 בעלות של 81,469,000 ₪ (מוצג כמקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה).

ד. שינויים ביחס לחוות הדעת הקודמת – עדכון ערכי שווי.

12. הצהרות

אנו מצהירים כי אנו בעלי הידע המתאים לביצוע הערכה זו, אין לנו כל עניין פרטי או חלק בנכס נשוא חוות הדעת ודו"ח זה נעשה על פי מיטב ידיעתנו, הבנתנו וניסיוננו המקצועי ועל פי כללי האתיקה המקצועיים המחייבים.

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

בכבוד רב,

שמאי מקרקעין * דניאל רובינזון * רשיון מס' 1929 REAL ESTATE APPRAISER

דניאל רובינזון
שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רשיון מס' 1746

גיל בר-לב
עו"ד ושמאי מקרקעין

10.11.2025

מספרנו: 3488

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

65 יח"ד בבניין מגורים ומסחר

חלקה 30 בגוש שומה 30037

רח' קינג ג'ורג' 27 פינת הלל 2, ירושלים

מטרת חוות הדעת

לבקשת מר עוז אהוד סמנכ"ל הכספים בחברת מגוריט ישראל (להלן: "מזמין חוות הדעת"), מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי הנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

הערכה התבקשה לצורך שעבוד הנכס הנדון כולו או חלקו לטובת מחזיק אגרות חוב של החברה ו/או לצורך הדוחות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית). נמסר לנו כי הנכס מוגדר כנכס השקעה בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים -תקן בינלאומי IAS40 אשר מדידתו מתבצעת בהתאם לתקן בינלאומי IFRS 13.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו לצרף, לרבות על דרך ההפניה את הערכת השווי לתשקיף המדף של החברה ולכל דוח הצעת מדף שיפורסם מכוחו וכן לדיווחיה המיידים של החברה. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו כי חוות הדעת תצורף למסמכי השעבוד של הנכס, כולו או חלקו, לטובת מחזיקי אגרת החוב של החברה.

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 18.9.2025.

ב. לא קיימות התניות לגבי תוצאות חוות הדעת ושכר טרחתנו.

ג. אנו מצהירים כי לא קיימת תלות בין משרדנו, לבין מזמין חוות הדעת.

ד. התקבל מכתב שיפוי ממזמין חוות הדעת המוגבל לשיפוי המותר לפי עמדת סגל משפטית 30 – 105 של רשות ניירות ערך.

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 30.9.2025.

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

משרד בר-לב, תורקישר, רובינזון מעניק שירותי שמאות מקרקעין, ליווי פרויקטים, כלכלה וייעוץ בתחום הנדל"ן למגוון גופים- חברות נדל"ן ציבוריות, יזמים וחברות בניה, גופים ציבוריים, מוסדות פיננסיים וגופי מימון שונים, רואי חשבון, עורכי דין, בתי משפט ופרטיים.

המשרד מרכז ידע מקצועי וניסיון מצטבר בהכנת חוות דעת למגוון רב של נכסים- נכסי מגורים, מסחר, משרדים, תעסוקה ותעשייה, מלונאות ועוד.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

שם המומחה: גיל בר-לב, עו"ד ושמאי מקרקעין

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1746.

<u>השכלה:</u>

-2009 שמאי מקרקעין מוסמך.

2008 - 2006 לימודי תעודה, שמאות מקרקעין וניהול נכסים, היחידה ללימודי חוץ של הטכניון. הלימודים כוללים, בין היתר, קורסים בכלכלה ומימון.

2006 - עו"ד, חבר לשכת עורכי הדין בישראל.

2005 - 2001 לימודי משפטים L.L.B, המכללה האקדמית נתניה, סיום התואר בהצטיינות (מצטיין דיקן). חבר בפרויקט המצוינות של המכללה.

<u>ניסיון:</u>

2014 - שותף במשרד שמאים בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין.

2014 - 2008 משרד שמאי מקרקעין גרינברג-אולפינר ושות'.

2008 - 2004 משרד עורכי דין יורם חגבי- חגי, המתמחה בתחום המקרקעין.

שם המומחה: דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1929.

השכלה:

-2013 שמאי מקרקעין מוסמך.

2014 - 2012 אוניברסיטת תל-אביב - תואר שני במנהל עסקים, התמחות במימון והתנהגות אירגונית.

2011 היחידה ללימודי חוץ של הטכניון – לימודי תעודה בשמאות מקרקעין.

2008 - 2006 אוניברסיטת תל-אביב - תואר ראשון בתוכנית המחקרית למצטיינים של אוניברסיטת ת"א בביולוגיה. סיום התואר בהצטיינות בפרק זמן מקוצר.

ניסיון:

- 2017 נמנה על צוות כותבי המבחנים הסופיים של המועצה לשמאי מקרקעין ושותף בצוותי המחקר של מכון אלרוב לחקר הנדל"ן באוניברסיטת ת"א.

- 2016 שותף במשרד שמאים בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין.

2016 - 2015 מנהל פיתוח עסקי בקבוצת רקע – יזמות נדל"ן, הקבוצה עוסקת ביזום נדל"ן מסחרי ומגורים בארץ ובחו"ל.

2015 - 2012 משרד שמאי מקרקעין ברק, פרידמן, כהן ושות'.

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

מהות הנכס:	שטחי המגורים בבניין מגורים הכולל חזית מסחרית המיועד לשימור בהתאם לכרטסת מבנים לשימור של הוועדה המקומית ירושלים
כתובת:	רחוב קינג ג'ורג' 27 פינת רחוב הלל 2, ירושלים
גוש שומה:	30037
חלקה:	30
שטח קרקע רשום:	591.08 מ"ר
שטח נטו:	521 מ"ר (1)
שטח בנוי:	כ – 2,560 מ"ר (שטחי המגורים בלבד)
זכויות:	בעלות פרטית (2)

(1) בניכוי 70 מ"ר (עפ"י תיק מידע להיתר מעיריית ירושלים מתאריך 9.11.2020) המסומן להפקעה בהתאם לתכנית 2184.

(2) חברת מגוריט מחזיקה ב – 90% מהנכס (שטחי המגורים והצמדות בבניין.

(3) קיים הסכם שיתוף עם יתר בעלי הזכויות במקרקעין.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 9.11.2025 על ידי ספיר בן עבו, שמאית מקרקעין ; ביקורים במועדים קודמים בוצעו על ידי החת"מ.

2.1 תיאור הסביבה

מרכז העיר ירושלים, בהצטלבות הרחובות המלך קינג' גורג', בארי והלל.

הסביבה מאופיינת בשימושים מעורבים למגורים, משרדים ומלונות בבניה סמי רוויה ווותיקה הכוללים קומת קרקע מסחרית, לצד מבני מגורים חדשים או מבנים שעברו חיזוק ותוספת בניה.

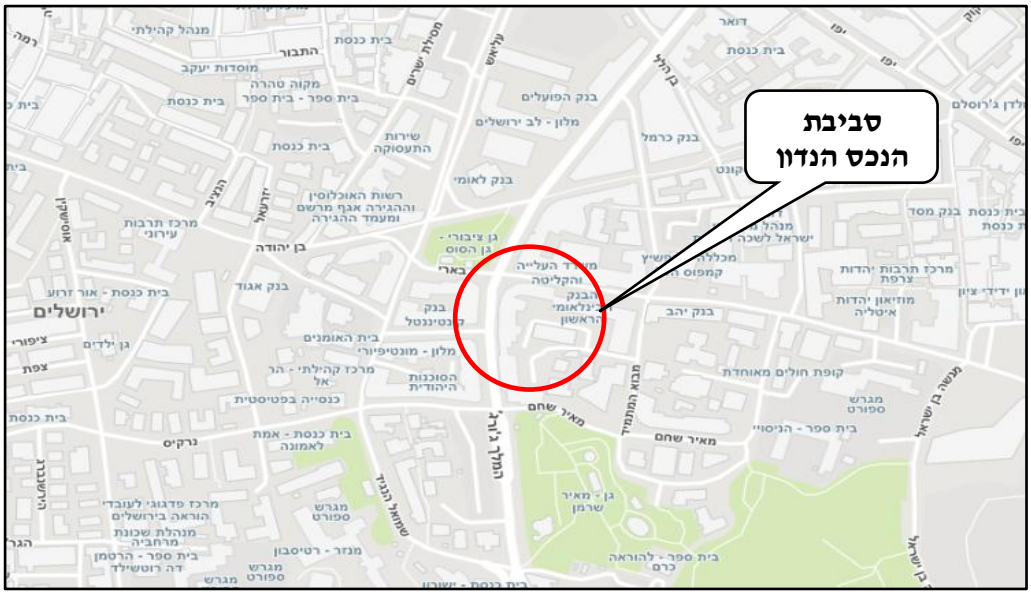
רחוב קינג ג'ורג', רחוב ראשי, מוטה תחבורה ציבורית, חד סטרי לרכבים פרטים לכיוון צפון בקטע הרלוונטי (סגור לתנועת רכבים פרטיים החל מרחוב הלל ועד לרחוב יפו – משמש רק כנתיב תחבורה ציבורית), המחבר בין הצטלבות הרחובות יפו ונתן שטראוס בצפון לבין הצטלבות הרחובות גרשון אגרון, הרמב"ן וקרן היסוד בדרום.

רחוב הלל, חד סיטרי ממערב למזרח, בעל 2 נתיבים בקטע הרלוונטי, המחבר בין הצטלבות הרחובות קינג ג'ורג ובארי במערב לרחוב בן סירא במזרח.

בקרבת הנכס מצויים מבני ציבור רבים לרבות, עיריית ירושלים, בתי משפט ומשרדי ממשלה, תאטראות ומוזאונים, בתי מלון. כמו כן, בסמוך לנכס, גן העצמאות ומדרחוב בן יהודה אשר סגור לתנועת כלי רכב והוא מאופיין בתנועה רבה של הולכי רגל וחנויות רבות בעיקר למכירת מזכרות, מסעדות וכד'.

הנגישות התחבורתית לאזור טובה, היות וקיימת תחבורה ציבורית ענפה בצירים ראשיים הסמוכים ומצפון, ברחוב יפו פועל קו האדום של הרכבת הקלה. בעתיד מתוכנן לעבור ברחוב קינג ג'ורג' הקו הכחול של הרכבת הקלה. הפיתוח הסביבתי מלא. קיימת מצוקת חנייה.

מפת איתור סביבה (הסימון להמחשה בלבד):



2.2. תיאור החלקה

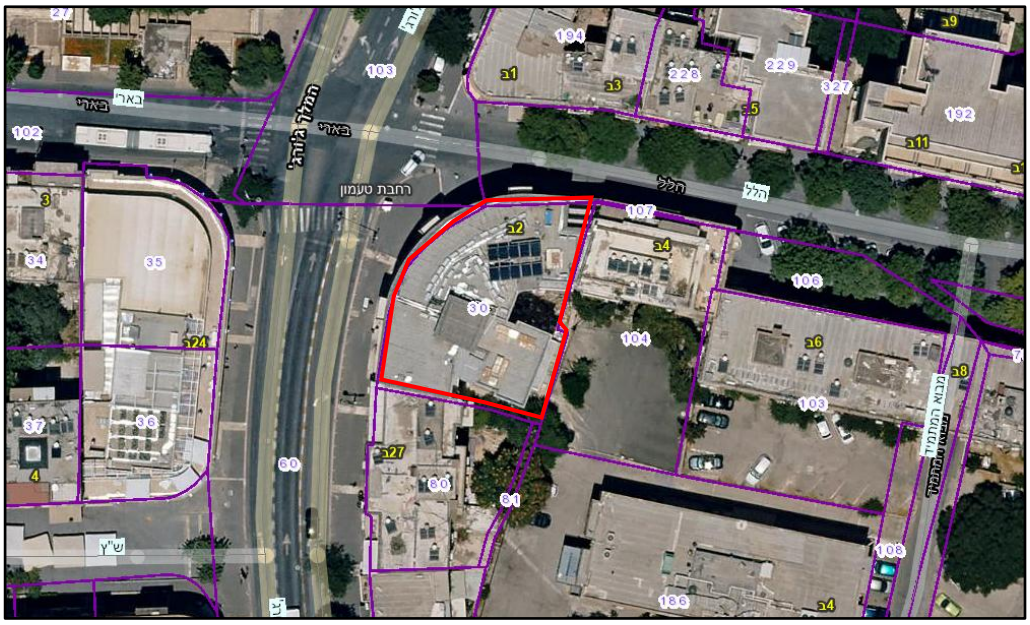
חלקה 30 בגוש שומה 30037 בשטח קרקע של 591.08 מ״ר, צורתה אי רגורלית, פני השטח בשיפוע מתון היורד מכיוון מערב למזרח. לחלקה שתי חזיתות - חזית לרחוב קינג ג׳ורג׳ וחזית לרחוב הלל.

על פי תכנית 2184, מסומן שטח של כ – 70 מ״ר בחזית החלקה לרחוב הלל ביעוד להרחבת דרך ושטח לארקדה (חל בקומת הקרקע בלבד). בגין יעוד זה נרשמה הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19.

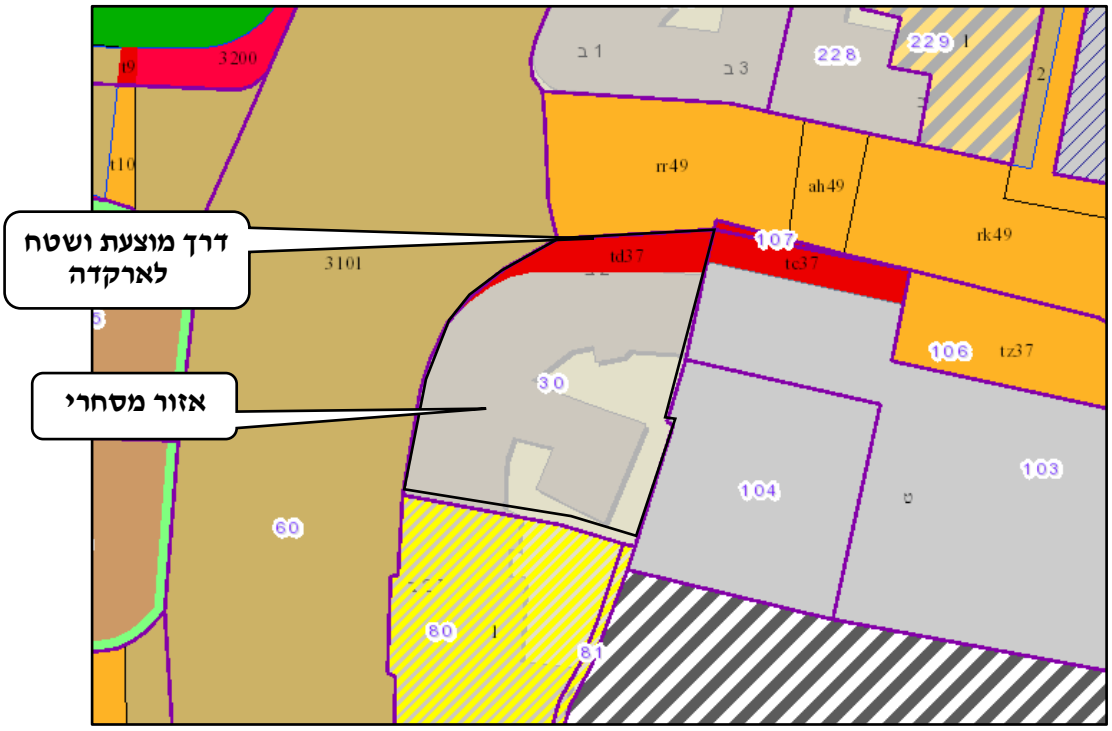
השטח נטו לאחר הפקעות, הינו כ – 521 מ״ר (בהתאם לדף מידע תכנוני של הוועדה המקומית ירושלים), ביעוד לאזור מסחרי.

על החלקה בנוי בניין מגורים ומסחר שעבר חיזוק, שיפוץ ושימור, כמפורט להלן.

תשריט החלקה מה – GIS העירוני של ירושלים על רקע תצ״א (הסימון להמחשה בלבד):



תשריט החלקה מאתר GIS של עיריית ירושלים כולל יעודי קרקע (סימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות</u>:

מערב - חזית לרחוב קינג ג'ורג' ומעברו חלקה מס' 35 בגוש שומה 30043 ועליה מבנה בן 3 קומות המשמש ל"מוזיאון הכנסת".

צפון - חזית לרחוב הלל ומעברו חלקה מס' 194 בגוש שומה 30049 ועליה מבנה מגורים ותיק בן 3 קומות מעל לקומת קרקע מסחרית.

דרום - צלע לחלקה 80 בגוש שומה 30037 ועליה מבנה מגורים ותיק, הבנוי בקיר משותף עם הנכס הנדון, בן 5 קומות.

מזרח - צלע לחלקה 103 בגוש שומה 30037 ועליה מבנה מגורים ותיק, הבנוי בקיר משותף עם הנכס הנדון, בן 5 קומות מעל לקומת קרקע מסחרית; חלקה 104 בגוש 30037, פנויה, ביעוד לאזור מסחרי, מכוסה אספלט ומשמשת כחניה.

2.3. תיאור הפרויקט

<u>הבניין הקיים</u>

בניין מגורים הכולל חזית מסחרית, שהוקם במהלך שנות ה - 30' למאה הקודמת, בשטח ברוטו של כ - 3,450 מ"ר , ומיועד לשימור בהתאם לכרטסת מבנים לשימור של הוועדה המקומית .

בהתאם לתיק התיעוד שנערך לבניין ומסמכי הרישוי שאותרו, הבניין נבנה במקור כבניין למגורים וברבות השנים הקומות העליונות הוסבו לשימושי משרדים.

הבניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל לקומת קרקע מסחרית וקומת מרתף חלקית.

הבניין בנוי תוך ניצול הטופוגרפיה המשופעת של החלקה, כך שחלקים מקומת המרתף גלויה בצידו המזרחי של הבניין.

הבניין מחולק ל - 2 אגפים, כאשר לכל אגף כניסה נפרדת וחדר מדרגות נפרד : הכניסה לאגף הצפוני הינה מרחוב הלל; הכניסה לאגף המערבי הינה מרחוב קינג ג'ורג' (בשני האגפים הכניסה הינה בין יחידות המסחר שבקומת הקרקע).

לכל אגף פיר מעלית אחד וגרעין מדרגות פנימי המקשר בין כלל הקומות (המעלית אינה משרתת את קומת המרתף). בעורפו של הבניין, במפלס המרתף, חצר פנימית, לא מטופחת. בשטח המגרש אין חניה.

<u>תיאור הפרויקט</u>

כללי

פרויקט חיזוק, שיפוץ ושימור הבניין הקיים אשר יכלול חזית מסחרית ו – 6 קומות מגורים, חלוקה מחדש של החללים הפנימיים (ללא פירוק רצפות/תקרות), הריסה חלקית של חזיתות אחוריות והרחבת בניה בשטח החצר האחורית וכן הריסת הבינוי הקיים בקומת הגג.

בבניין המשופץ מוצעות 65 דירות בנות 1-3 חדרים, בשטח של 20-72 מ"ר, בשטח נטו כולל של כ – 2,354 מ"ר + מרפסות, לחלק מהדירות מרפסת שמש בשטח של 2-3 מ"ר. בפרויקט לא מוצע פתרון חניה.

אלמנטי שימור

שימור חזיתות לרחוב קינג ג'ורג' והלל על כל פרטי הבניה המקוריים הקיימים לרבות פרטי אבן ומרפסות זיז ;

שימור הכניסות הראשיות על כל פרטי הבניה המקוריים הקיימים לרבות פרטי אבן ופרטי דלתות ברזל בכניסה ;

שימור מעברים משותפים וחדרי המדרגות מקוריים קיימים לרבות פרטי מדרגות טראצו ומעקות ברזל וכן פרט מעלית וחדר המדרגות הדרומי.

תיאור הבניה בקומות

קומת מרתף - 3 דירות מגורים בנות 1-2 חד', ממ"מ, שטחי מסחר, חדרים טכניים, מבואה קומתית הכוללת ח"מ באגף הצפוני וח"מ ומעלית באגף המערבי.

קומת קרקע - 2 דירות מגורים בנות 1-2 חד', שטחי מסחר, כניסה צפונית מרחוב הלל למבואה קומתית הכוללת ח"מ, וכניסה מערבית מרחוב קינג ג'ורג' למבואה קומתית הכוללת ח"מ ומעלית.

קומה 1-6 - 10 דירות מגורים בנות 1-3 חד', ממ"מ ומבואה קומתית הכוללת 2 ח"מ ומעלית באגף המערבי.

גג טכני - ח"מ ומערכות טכניות.

סטנדרט הבניה והגמר

סטנדרט הבניה והגמר יהיה כמקובל בפרויקטים דומים בסביבה ובהתאם להנחיות יחידת השימור.

תמונה אופיינית ממועד הביקור



תמונות אופייניות ממועד הביקור

<u>דירת מגורים</u>



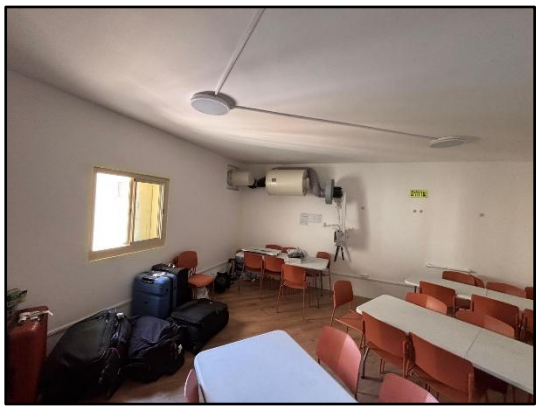




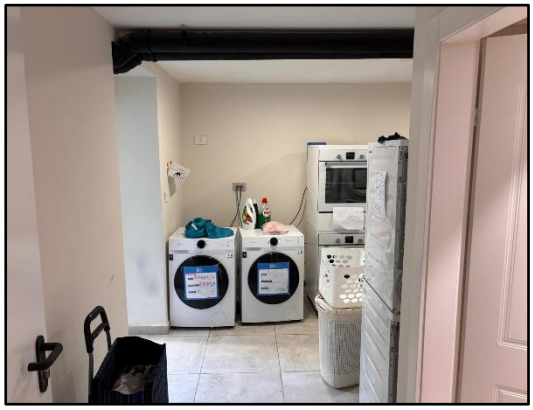

חללים משותפים















2.4. תמהיל הדירות ופירוט השטחים

כניסה	קומה	מס' דירה	מס' חד'	שטח פלדלת ליח"ד במ"ר	שטח מרפסת במ"ר
ב	מרתף	1	2	39.96	
		2	1	34.07	
		3	1	29.02	
	קרקע	4	2	39.87	
		5	1	33.98	
ב+ג	ראשונה	6	2	39.69	2.6
		7	1	34.07	2.5
		8	1	29.65	
		9	2	47.43	
		10	2	40.61	
		11	1	20.51	
		12	1	20.46	
		13	1	20	
		14	2	43.53	
		15	3	72.19	
ב+ג	שניה	16	2	39.89	2.6
		17	1	34.07	2.5
		18	1	29.45	2.3
		19	2	47.41	
		20	2	40.61	
		21	1	20.51	
		22	1	20.46	
		23	1	20	
		24	2	43.53	
		25	3	72.23	2.9
ב+ג	שלישית	26	2	39.89	2.6
		27	1	34.07	2.5
		28	1	29.61	
		29	2	47.43	
		30	2	40.61	2.8
		31	1	20.51	
		32	1	20.46	3.2
		33	1	20	
		34	2	43.53	3.6
		35	3	72.19	2.9

כניסה	קומה	מס' דירה	מס' חד'	שטח פלדלת ליח"ד במ"ר	שטח מרפסת במ"ר
ב+ג	רביעית	36	2	39.87	2.6
		37	1	34.07	2.5
		38	1	29.63	
		39	2	47.43	
		40	2	40.61	2.6
		41	1	20.51	
		42	1	20.46	3.22
		43	1	20	
		44	2	43.53	3.5
		45	3	67.05	2.9
ב+ג	חמישית	46	2	39.88	2.6
		47	1	34.07	2.5
		48	1	29.6	
		49	2	47.42	
		50	2	40.61	2.6
		51	1	20.51	
		52	1	20.46	3.2
		53	1	20	
		54	2	43.53	3.3
		55	3	61.52	9.2
ב+ג	שישית	56	2	39.56	2.6
		57	1	34.07	2.5
		58	1	29.48	
		59	2	47.41	
		60	2	40.61	2.6
		61	1	20.51	
		62	1	20.46	3.2
		63	1	20	
		64	2	43.53	3.5
		65	3	56.06	7.9
סה"כ		**65**		**2,353.95**	**96.02**

2.5. רישוי

מידע מתוך תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עיריית ירושלים:

<u>רישוי לבניין הקיים</u>

הערה מקדמית – במסמכי תיק הבניין לא אותר היתר הבניה המקורי לפיו הוקם המבנה.

- תכנית היתר חתומה, מיום 28.3.1935, הכוללת את תשריטי קומות הבניין, למעט קומות המרתף והגג. מהות התכנית ומס' ההיתר אינם מפורטים בגוף התכנית.
- היתר בניה מס' **8227** מתאריך 20.2.1951, לפתיחת דלת ובניין מדרגות מהחנות למרתף ובניין מחיצות וכן להרכבת 2 קערות לשימוש המקום למכבסה אוטומטית לפי התכנית הרצופה.

בהתאם לתשריט ההיתר, הבקשה מתייחסת לשטח של כ – 86.98 מ"ר בקומת המרתף.

- היתר בניה מס' **28234** מתאריך 3.7.1988, לבניית מעלית.
- היתר בניה מספר **41398** מתאריך 25.1.1997, להתקנת וטרינות.
- היתר בניה מספר **42072** מתאריך 22.6.1997, לתקרה מונמכת.

<u>רישוי לפרויקט</u>

בקשה מספר 1996/1134.03 אושרה בהחלטת ועדה מתאריך 15.2.2021 (דיון בהתנגדויות), כולל צפיפות של 59 דירות מגורים המיועדות להשכרה ארוכת טווח.

בתאריך 15.12.2021 התקיימה ישיבה נוספת בבקשה ובוטל התנאי להשכרה ארוכת טווח. שאר התנאים ללא שינוי.

בתאריך 20.7.2022 התקיימה ישיבה נוספת, לאישור בקשה להיתר הכוללת 65 יח"ד, ובה הוחלט לאשר את הבקשה, בתנאים.

- היתר בנייה מספר **118707** מתאריך 31.8.2023, לפיו הוחלט לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ללא תוספת שטחים ושינוי תמהיל הדירות ל – 65 יח"ד.

<u>ריכוז שטחי הבניה מתוך תכנית ההיתר</u>:

עילי/תת קרקעי	עיקרי במ"ר	שירות במ"ר	סה"כ בבניין במ"ר
תת קרקעי	336.78	43.99	380.77
עילי	2,714.27	398.13	3,112.40
סה"כ	**3,051.05**	**442.12**	**3,493.17**

- **תעודת גמר** מיום 5.6.2025 עבור היתר בניה מס' 118707 מיום 27.8.2023.

3. מצב משפטי

בפרק זה סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא חוות הדעת, אשר אינה מהווה בשום אופן תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים ובדיקת הזכויות.

<u>רקע</u> -

- בתאריך 22.10.2018 רכשה חברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "מגוריט") את המקרקעין מבעלים פרטיים.
- חלקים מהמקרקעין (10%) המהווים את שטחי המסחר והאחסנה שבקומת הקרקע ובמפלס המרתף, נרכשו על ידי מגוריט בנאמנות עבור חברת פיתוח א.א (1999) ייזום תבונה חדשנות בע"מ (להלן: "פיתוח").
- מגוריט ופיתוח חתמו על הסכם שיתוף המסדיר את החלוקה של שטחי הבניין בינהם, וקובע הוראות לעניין הזכויות והחובות של כל צד, אחזקה, פיתוח ושימוש במקרקעין.

3.1. נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס בתים משותפים אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 5.11.2025:

חלקה 30 בגוש שומה 30037 - בשטח קרקע רשום של 591.08 מ"ר.

הרישום בפנקסי השטרות לגבי מקרקעין לא מוסדרים. מהווה, על פי החוק, ראייה לכאורה לתוכנו. הנכס מצוי בבדיקה במסגרת הליכי רישום/תיקון הסדר.

<u>גבולות</u>

צפון – דרך, דרום – חלקה מחולקת של דר' ברנרד יוסף, מזרח – מטיה מרכוס ושות', מערב – שדרת המלך ג'ורג' 5.

הערות רשם המקרקעין – באב אל חליל; המלך ג'ורג' 5.

<u>בעלויות</u>

מגוריט ישראל בע"מ (9/10) ופיתוח א.א (1999) ייזום תבונה חדנו תבע"מ (1/10).

<u>משכנתאות</u>

להלן פירוט המשכנתאות הרלוונטיות לנשוא חוות הדעת –

משכנתה מדרגה שניה, מהרמטיק נאמנות בע"מ, ללא הגבלת סכום, על החלק בנכס 9/10.

<u>הערות</u>

- הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, מתאריך 16.8.1981, פורסם בי.פ 2732 .
- הערה על הסכם שיתוף מתאריך 19.3.2023.
- הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27, מתאריך 25.7.2023, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

3.2. הסכם מכר

תמצית הסכם מכר מתאריך 22.10.2018 בין עמוס מר חיים ויוסף מר חיים (להלן: "**המוכר או המוכרים**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הקונה**"):

הממכר:	מגרש הידוע כחלקה 30 בגוש 30037, הנמצא ברח' המלך ג'ורג' 27 פינת רח' הלל 2, ועליו בנוי בניין בן 7 קומות.
תמורה:	78,000,000 ₪.
מיסים:	כל צד נושא בתשלומים החלים עליו על פי דין.

הערת הח"מ – חלקים מהכנס (10%) נרכשו בנאמנות על ידי הקונה עבור חברת פיתוח א.א. (1999) ייזום תבונה חדשנות בע"מ ונחתם הסכם שיתוף בין הצדדים כמפורט להלן.

3.3. הסכם שיתוף

תמצית הסכם שיתוף מתאריך 22.10.2018 בין פיתוח א.א (1999) ייזום תבונה חדשנות בע"מ (להלן: "**צד א'**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**צד ב'**"):

המקרקעין:	חלקה 30 בגוש 30037, הנמצא ברח' המלך ג'ורג' 27 ורח' הלל 2 בירושלים, אשר עליו בנוי בניין בן 7 קומות הכולל דירות וחנויות.
יחס החזקות:	חלוקת המקרקעין בין הצדדים, השימוש והחזקה הבלעדית בהם יהיה בהתאם לתשריט המצורף כנספח להסכם זה, וכדלקמן:

- <u>צד א'</u> - חלקים בשיעור של כ – 10% - שטחי חנויות ומחסנים בקומת הקרקע ובמפלס המרתף וחצר עורפית צמודה.
- <u>צד ב'</u> – חלקים בשיעור של כ – 90% - שטחי הדירות בקומות הבניין וחצר עורפית במפלס המרתף. כמו כן, מלוא זכויות הבנייה הקיימות ו/או העתידיות בבניין בכללותו, כולל כל זכויות הבנייה הנובעת מהחנויות הנרכשות ע"י צד א'.

מובהר, כי זכויות הבנייה בכללותן תהיינה רק של צד ב' גם אם צד א' ייזום תכנית להוספת זכויות בנייה, בניגוד להתחייבותו שלא ליזום תב"ע או תכנית לתוספת בניה לגבי המקרקעין בבניין, כאמור להלן.

חרף האמור לעיל, מוסכם כי ככל וניתן יהיה להרחיב את החנויות של צד א', אזי צד א' רשאי להגדיל את שטחי החנויות ובלבד שהגדלת החנויות לא תפגע, באופן מעשי, דהיינו בתכסית המותרת לבנייה בכל קומה בשים לב לקווי הבניין המאושרים, בזכויות הבנייה של צד ב'.

כל צד יהיה אחראי באופן בלעדי כלפי הצדדים האחרים וכלפי צד ג' בכל הנוגע לחלק שבהחזקתו הבלעדית, לרבות כל תשלום או

הוצאה הנובעים מהחזקתו הבלעדית.

רכוש משותף:	משמש את שני הצדדים, יתוחזק באופן משותף ע"י שני הצדדים, עפ"י חלקיהם היחסי במקרקעין. אחריות והוצאות תחזוקה על שטחים ומתקנים המשמשים את חלקו של צד מסויים יחולו על אותו צד בלבד. מוסכם כי קירות חיצוניים של הבניין ביחידותיו של כל צד יוצמדו לכל אחד מהצדדים ולא יהוו רכוש משותף; פירי המעלית, המעליות וחדרי המדרגות מוצמדים לחלקו של צד ב' ומהווים חלק מהממכר לצד ב'; חדר ההסקה המקלטים המסומנים הם רכוש משותף.
זכויות בנייה:	כאמור, כל זכויות הבנייה הקיימות ו/או העתידיות יהיו בבעלות צד ב' ויוצמדו לחלקו. מוסכם כי הגגות העליונים החדשים שיווצרו עת לעת ובשלבים שונים מעל היחידות הנוספות שייבנו ע"י צד ב', יהיו אך ורק בבעלות צד ב'. כמו כן, לצורך ביצוע עבודות הבנייה יהיה רשאי צד ב' לפעול לחיזוק הבניין, לרבות בדרך של ביצוע פרויקט תמ"א 38, והסכמת צד א' ניתנת בזאת מראש לכל פעולת שיפוץ, בנייה, הריסה, בנייה מחדש וכיו"ב ובלבד שהפעולות האמורות תתבצענה עפ"י היתר בניה כדין. מובהר, כי לאחר מימוש זכויות הבנייה ע"י צד ב' ובניית הדירות החדשות ו/או הרחבת הדירות הקיימות, יתוקן צו רישום הבית המשותף, באופן שייבטא את המצב החדש וכי החלקים החדשים ברכוש המשותף יחולקו ביחס החדש שבין שטחי הרצפות המיוחסים לכל אחד מהצדדים לאחר ביצוע הבנייה החדשה. מחלוקת בין הצדדים בעניין החלקים ברכוש המשותף יובא להכרעת שמאי מקרקעין בלתי תלוי.
בית משותף:	כל אחד מהצדדים יהיה רשאי לאחד או לפצל יחידות מבין יחידותיו בבית המשותף למספר שונה של יחידות, להעביר מחסן ו/או כל הצמדה אחרת, לרבות גג המוצמד ליחידה אחרת שבבעלותו של אותו צד בין יחידותיו של אותו צד. שינוי ברכוש המשותף המשמש את שני הצדדים ושאינו משמש רק אחד מהצדדים, טעון הסכמת כל הצדדים.
פירוק השיתוף:	הצדדים אינם רשאים לדרוש את פירוק השיתוף לפי הסכם זה. קבע ביהמ"ש כי למרות זאת יש להורות על פירוק השיתוף, תבוצע חלוקה בעין באמצעות רישום בית משותף. הצדדים ישאו בהוצאות הפירוק בחלקים שווים בינהם בהתאם לחלקם בקרקע.
זכות ראשונים:	צד א' מעניק לצד ב' זכות סירוב ראשונה לרכישת חלקו של צד א' בחנויות (כולן או חלקן).

3.4. הסכם הסדרת הבניה בתחום החצר העורפית

תמצית הסכם שהועבר לעיוננו מתאריך 30.1.2024 בין פיתוח א.א (1999) ייזום תבונה חדשנות בע"מ (להלן: "**פיתוח**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**מגוריט**"):

הואיל והקמת הממ"קים מחייבת בנייה על חלק מהשטחים שהוקנו בהסכם השיתוף לפיתוח (כמפורט לעיל), לרבות בנייה בחלק משטח החנות והמחסן שמתחתיה שבבעלותה, המוחזקות בדיירות מוגנת ומשמשת כחנות לממכר פרחים.

כתוצאה מבניית הממ"קים בשטחים שבבעלותה נגרמו וצפויים להוסיף להיגרם לפיתוח נזקים רבים.

מגוריט פנתה לפיתוח וביקשה את הסכמתה לביצוע עבודות שהותרו לה בהיתר הבניה, בכלל זאת ביצוע עבודות בהתאם להיתר הבנייה בחלקי המקרקעין ו/או הבניין שבבעלות פיתוח.

ההסכם כולל הוראות וההסכמות לביצוע העבודות הדרושות, לרבות הסכמות לגבי האפשרות של פיתוח לניצול זכויות בניה מכוח תכניות מאושרות או כאלו שיתאשרו לבניית שטחים בתחום החצר בבעלותה ועד לשתי קומות. לעניין זה, פיתוח תאפשר למגוריט בנייה עתידית בגג שמעל לקומת הקרקע וכן לאור הודעת פיתוח על כוונת לבצע את הבניה האמורה הודיעה מגוריט כי היא מעוניינת לקבוע את אופן ביסוס הבנייה באופן שיאפשר למגוריט לבנות בעתיד תוספת קומות מעל לשטחים שפיתוח תבנה.

בנוסף מגוריט מתחייבת לקיים את ה"הסכם המשולש" (המפורט להלן) שייחתם בין מגוריט, פיתוח והדייר המוגן בחנות הפרחים.

כתנאי לכניסתו לתקוף של הסכם זה, תשלם מגוריט לפיתוח סך של 2,000,000 ₪ בתוספת מע"מ לכיסוי כל הנזקים וההוצאות שנגרמו ו/או יגרמו לפיתוח עקב ביצוע העבודות ובתמורה להסכמת פיתוח לביצוען. בנוסף התחייבה מגוריט לפירוק והסדרת השטחים בחצר של פיתוח.

3.5. הסכם משולש – דייר מוגן – חנות פרחים

תמצית הסכם שהועבר לעיוננו מתאריך 30.1.2024 בין דוד אלחרר (להלן: "**דייר מוגן**") פיתוח א.א (1999) ייזום תבונה חדשנות בע"מ (להלן: "**פיתוח**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**מגוריט**"):

במסגרת הקמת הממ"קים בשטח החצר שבבעלות פיתוח, אשר תפוסים בידי הדייר המוגן, פנתה מגוריט לדייר המוגן, בבקשה לקבל את הסכמתו לביצוע העבודות הדרושת לה, בהתאם להיתר הבניה שניתן לה, בחלק האחורי של החנות והמחסן שבשימושו של הדייר המוגן.

מגוריט התחייבה כלפי הדייר המוגן כדלקמן –

- עקב הקטנת שטחי החנות והמחסן העומדים כיום לשימושו של הדייר המוגן כתוצאה מהקמת קירות התמך של הממ"קים וכתחליף לשטחים אלו, התחייבה מגוריט לצרף לשטחי החנות והמחסן את שטחו של פיר המעלית הצמוד אליהם (שאינו בשימוש כיום)

ובמלוא שטחו (לרבות קירותיו), ובאופן שבצידם החאורי של החנות והמחסן יווצר ובעל מפלס שטח בנוי.

- שטח זה, החדש, ובשני מפלסיו יהיה בבעלות פיתוח ויהווה חלק מן "המושכר" בדיירות מוגנת שיעמוד לשימושו של הדייר המוגן במקום השטח המקורי שעמד לשימושו.
- מגוריו מתחייבת לבנות ו/או להתאים את השטח החדש עפ"י כל צרכיו ודרישתו של הדייר המוגן ולשביעות רצונו ובהתאם לתכנית מפורטת שתאושר על ידו. נקבעו תנאים נוספים שיכללו במסגרת התכנית המפורטת לבינוי לרבות לו"ז לביצוע.
- כתנאי לתחילת ביצוע העבודות תשלם מגוריט לדייר המוגן פיצוי בגובה של 20,000 ₪ בתוספת מע"מ בגין אי הנוחות וההפרעה שייגרמו לשימושו בחנות ובמחסן במהלך ביצוען.

3.6. הסכם שיתוף פעולה (הסכם שכירות)

תמצית הסכם שכירות מתאריך 1.7.2025 בין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**מגוריט**") לבין עמותת נפש בנפש עלייה (להלן: "**העמותה**"):

- מגוריט הינה בעלים של 65 דירות ברחוב הלל 2 בירושלים (להלן: "הפרויקט").
- בכוונת מגוריט להשכיר את הדירות ו/או חלקן לצדדים שלישיים (יחידים) למטרת מגוריט על פי התנאים הקבועים ל"השכרה לטווח ארוך" בתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה.
- העמותה איתרה ו/או תאתר קבוצת בנות אשר מעוניינות לעלות ארצה ולהתגורר בפרויקט ב-64 דירות שבמהלך שירותן בשירות הלאומי ו/או השתתפותן בתכניות לימוד.
- לאור האמור הסכימו הצדדים כי מגוריט תחתום על חוזי שכירות עם השוכרות בנוח הדומה למצורף כנספח ג' כאשר העמותה תהא צד להסכם הגורם המסייע במימון השכירות.
- העמותה מתחייבת לשאת עבור שוכרות בכל תשלום שיידרש בקשר לדירות החל מיום 1.8.2025 וזאת לפרק זמן של 60 חודשים (להלן: "תקופת ההסכם").
- מגוריט תרהט את הפרויקט על חשבונה באופן הבא:
  - 6 הממ"קים ירוהטו כדלקמן: חדר כושר, 3 פינות ישיבה לבנות, חדר לימוד שיכיל כיסאות ושולחנות וממ"ק אחד ריק.
  - כל המיטות בכל הדירות (למעט דירות הסטודיו הקטנות – 21 מ"ר) יהיו מיטות יחיד.
  - תהיה תשתית אינטרנט אלחוטי מוכנה להתקנה להתחברות עם רשת החל מיום תחילת תקופת ההסכם.

- התקנת מצלמות בכל האזורי המשותפים (בכל קומה), כאשר עלות התפעול השוטף תהיה על העמותה.
- חדר כביסה בקומה 1- כאשר יהיו בחדר הכביסה כמות מספקת של מכונות כביסה ומייבשים שיתאימו לצרכי הפרויקט.
- מעלית אחת תהיה מעלית שבת.
- מגוריט תרהט דירה אחת בקומה 1- בריהוט גן.
- לכל דירה יהיו לפחות 2 מפתחות שינתנו לשוכרות.

- העמותה תשא בכל התשלומים הנוגעים להחזקת המושכר במשך כל תקופת ההסכם, לרבות דמי שכירות ודמי ניהול, ובכל תשלום אשר מוטל ו/או יוטל על השוכרות כמי שמחזיקות בכנס. העמותה מתחייבת לשלם למגוריט את מלוא התמורה גם במקרה בו לא ימצאו שוכרות לכלל הדירות.
- העמותה תשא בתשלום דמי השכירות עבור השוכרות בגין כלל הדירות בסך של 360,000 ₪ לחודש (להלן: "דמי השכירות"), על פי המנגנון התשלום שיפורט להלן:
  - במשך השנתיים הראשוות תשלם העמותה סך של 360,000 ₪ לחודש.
  - בתחילת השנה השלישית תהא תוספת של 2.5% לדמי השכירות כפי שהיו בסיומה של השנה השניה.
  - בתחילת השנה הרביעית תהא תוספת של 5% לדמי השכירות כפי שהיו בסיומה של השנה השלישית.
  - בתחילת השנה החמישית תהא תוספת של 5% לדמי השכירות כפי שהיו בסיומה של השנה הרביעית.

  מוסכם בין הצדדים כי החל מתחילת השנה השנייה להסכם דמי השכירות יוצמדו למדד המחירים לצרכן, כמפורט להלן: מדד הבסיס (הקובע) הינו המדד הידוע ביום 1.8.2025 והפרשי ההצמדה יחושבו לפי עליית מדד המחירים לצרכן החל מיום 1.8.2026 ביחס למדד הבסיס. ההצמדה תבוצע מידי חודש בחודשו.
- העמותה תשלם עבור השוכרות את תשלום די הניהול כפי שיעודכנו מעת לעת, לרבות במקרה בו הועלו דמי הניהול, בכפוף לעליה של עד 7.5% בשנה.

4. נתוני תכנון

המידע בפרק זה מבוסס על אתר האינטרנט ההנדסי של הועדה המקומית ירושלים ואתר מנהל התכנון:

4.1 כלל התכניות המאושרות

תכנית	י.פ	מתן תוקף	מהות התוכנית
62	687	16.7.1959	תכנית מתאר לעיר ירושלים
1201	1301	8.9.1966	תיקון לתכנית המאתר
2184	2479	16.11.1978	הרחבת דרך קיימת ברחוב הלל
4123	3990	2.4.1992	חישוב זכויות הבניה לגבי חדרי מדרגות
5021	4358	14.12.1995	התרת בניה מוגבלת בשטח דרך
5022	4393	22.3.1996	תנאים לבנית מעלית חיצונית
5022א	4847	30.1.2000	שינוי הוראות לבנית מעלית חיצונית
5166	5264	15.1.2004	עדכון תקן חניה
תמ"א 38 על תיקוניה	5397	18.5.2005	חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה
5166ב	6052	21.1.2010	שינויים לתקן חניה שנקבע בתכנית מס' 5166
101-0092098	6605	6.6.2013	הוספת שימושים לאכסון תיירותי בירושלים
10038	7655	27.12.2017	חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה בירושלים
101-0178129	7908	17.8.2018	רכבת קלה ירושלים- "הקו הכחול"
בהכנה			
101-0965152		10.3.2022	עדכון תכנית 10038 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בירושלים
בהפקדה			
101-1070911	13876	16.10.2025	התחדשות עירונית במתחם חסבון, ירושלים

4.2 ריכוז זכויות והוראות בניה

בהתאם לתכנית מס' 2184 החלקה הנדונה כוללת שני יעודים: מגרש ביעוד לאזור מסחרי בשטח של כ – 521 מ"ר; שטח ביעוד להרחבת דרך ושטח לארקדות בשטח של כ – 70 מ"ר.

(השטחים עפ"י תיק מידע להיתר מעיריית ירושלים מתאריך 9.11.2020).

להלן פירוט השימושים והזכויות לכל יעוד בנפרד:

<u>הרחבת דרך ושטח לארקדות</u>

השטח המיועד להפקעה הינו שטח הארקדות בקומת הקרקע בלבד של הבניינים הקיימים ומיועד לבניית מדרכות בשטח הארקדות.

השימושים בבניינים הקיימים בשטח אשר מעל לשטח הארקדות, ובשטח המרתף, יהיו בהתאם לשימושים הקיימים בעת הפקדת תכנית זו.



אזור מסחרי

תכליות - כבאזורי מגורים, בתנאי שלא יותרו מגורים בקומת הקרקע אלא באישורה של הוועדה המקומית; בנייני ציבור, בתי הבראה, בתי חינוך, בתי ספר ומלון; משרדים; חנויות; בתי מלאכה ותעשיות, בתנאים.

זכויות והוראות - 150%, 50% תכסית, 3-4 קומות, 15 מ', קווי בניין 0 מ' לחזית, 2.5 מ' או 0 לצדדים, 5 מ' לאחור.

מרתף - הגדרה – שטח שמתחת לקומת הקרקע או קומת הקרקע התחתונה של בית ושגובהו אינו עולה על 2.25 מטר עד התקרה ושכל חלק ממנו אינו נמצא יותר ממטר וחצי מעל פני המפלס הסופי המאושר של הקרקע הסמוכה למרתף או המפלס הסופי הממשי של אותה קרקע, לפי הנמוך מביניהם.

שימושים – אחסנה, חללים למעליות ומקומות לשימוש מיזוג אויר, בתנאים.

שימור - המבנה מיועד לשימור בהתאם לכרטסת מבנים לשימור של הוועדה המקומית – אתר 3573 – 'בית מר חיים'.

הערה לעניין זכויות הבניה ותכנית 62 - הבניין הוקם בשנות ה' 30' טרם תכנית 62 ואינו בנוי בהתאמה לתכנית (שטחי הבניין גדולים משמעותית וכן התכסית).

4.3. תכנית 10038

אושרה למתן תוקף ב.י.פ. 7655 מיום 27.12.2017.

תכנית שנערכה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38, המאפשר הכנת תכנית מפורטת מקומית הכוללת הוראות והתאמת זכויות הבניה לתנאי כל יישוב.

התכנית כוללת הנחיות מיוחדות לבינוי במרקמים בעלי אופי ייחודי ובין היתר בתחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור.

בהתאם להגדרות התכנית, נשוא חוות הדעת ממוקם בתחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור ומוגדר כמבנה היסטורי (מגורים גדול).

בהתאם להוראות התכנית, במבנה היסטורי בתחום העיר ההיסטורית תותרנה תוספת של עד 2 קומות, בתנאים –

- ההצעה למימוש תכנית זו אינה כוללת כל תוספת בינוי להרחבות בחזית הקדמית ובחזיתות הצידיות של המבנה לפי חלופה א' – להרחבת דירות קיימות (מפורטת להלן).
- מוצע חיזוק פנימי שאינו פוגע בחזות המבנה.
- נקבע בחוות דעת של מהנדס הועדה כי הגובה המוצע אינו עולה באופן ניכר על הגובה שנקבע במדיניות התכנון העדכנית לאזור.
- הקומה השנייה של תוספת מעל המבנה תוסג ב – 3 מטר מגבול המגרש בחזית הקדמית.

תנאים נוספים –

- התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור ככל שיתבצעו ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה מתחתיה, למעט חריגות נחוצות על פי הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.
- שטחה של כל יחידת דיור נוספת יכלול מרחב מוגן דירתי, אלא אם אישרה רשות מסומכת פטור או פתרון מיגון חלופי.
- ככל שקיימת במבנה המקורי קומת גג חלקית, תוספת הקומה על פי סעיף זה תפוצל, באופן שתתאפשר השלמת קומת הגג החלקית עד לקו ההיקף של הקומה מתחתיה, ובנוסף יאפשר בינוי חלקי בקומה שמעל, בהיקף שאינו עולה על שטח הבינוי הקיים בהיתר בקומה החלקית הקיימת.
- פיצול הזכות לתוספת קומה כאמור ייחשב כמימוש זכויות להשלמת קומת גג, אם הותרו בתכנית מאושרת החלה על המבנה.

<u>הרחבת יחידות הדיור הקיימות</u> -

במבנים היסטוריים תתאפשרנה 3 חלופות בנייה להרחבת יחידות הדיור הקיימות -

- <u>חלופה א'</u>

הרחבות בנייה במפלס יחידות הדיור הקיימות בהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד, בחזית האחורית שאינה פונה לרחוב בלבד, עד לקו בניין 2 מ' מגבול המגרש האחורי, ללא הרחבות בינוי כלשהן בצידי הבניין ובחזית הקדמית. חלופה זו הינה תנאי לתוספת מוגדלת של בינוי על הגג הבניין. תבחן תוספת מעלית בהמלצת מהנדס הוועדה בהתאם למגבלות שנקבעו בתכנית 5022.

- <u>חלופה ב'</u>

הרחבות בנייה בהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד במפלס הדירות הקיימות, עד לקו 3 מ' מגבולות המגרש בחזית האחורית שאינה פונה לרחוב וכן הרחבות כאמור בצידי הבניין, עד לקו בניין 3 מ' מגבולות המגרש, וזאת בתחום חלק החזיתות הצידיות הקרובות לאחורי הבניין בלבד, תוך הותרת החזית הקדמית כולה ו – 4 מ' מאורך החזיתות הצידיות, הקרובות לחזית הקדמית, פנויות ללא בינוי. תבחן תוספת מעלית בהמלצת מהנדס הוועדה בהתאם למגבלות שנקבעו בתכנית 5022.

- <u>חלופה ג'</u>

הרחבות בנייה בהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד במפלס הדירות הקיימות, במידה וקווי בנייה בתכניות מאושרות מפורטות החלות על המקום מאפשרות זאת. האמור בתנאי שקווי הבניין לבנייה המוצעת אינם סותרים הוראות שימור המבנה שנקבעו בתכנית מפורטת ובכפוף להגשת תיק תיעוד, חוות דעת של יחידת השימור ודיון בועדת השימור של עיריית ירושלים. תבחן תוספת מעלית בהמלצת מהנדס הוועדה בהתאם למגבלות שנקבעו בתכנית 5022.

מהנדס הוועדה ישקול מבין החלופות את החלופה התכנונית המתאימה, בהתאם לתנאי האתר בו מוגשת הבקשה להיתר ויעביר את המלצתו המנומקת, כך שתעמוד בפני הוועדה המקומית בעת הדיון בבקשה.

על אף האמור לעיל, יתאפשר במבנים היסטוריים מיקום אלמנטים הנדרשים לחיזוק מבנים. זאת בנוסף על המתאפשר מתוקף החלופות לעיל במידה ולא נמצא פתרון אחר, וזאת לאחר קבלת חוו"ד מהנדס הוועדה או מי מטעמו ויחידת השימור העירונית. חוו"ד תתיחסנה לאופן שילובם של האלמנטים האמורים בחזות האדריכלית של הבניין ולאי פגיעה בערכי השימור.

יובהר כי מדובר באלמנטים קונסטרוקטיביים, מזעריים ככל הניתן ולא בתוספות בינוי ולא בתוספת שטחי בנייה ומיקומם יישקל רק במידה ומדובר במוצא אחרון לאחר שנמצא שלא ניתן לייצר את החיזוקים הנדרשים במסגרת חלופות הבינוי לעיל.

5. נאותות סביבתית

5.1 איכות סביבה

הנכס מצוי בסביבת מגורים ותיקה בעיר ירושלים, לא ידוע על גורמי זיהום בסביבה זו.

בחוות דעת זו לא הובאו לידיעת החתומים מטה ולא הייתה לחתומים מטה סיבה לחשד לקיומם של חומרים מסוכנים בנכס, כולל וללא הגבלה - אסבסט, PCB, דליפות דלק, או כימיקלים, שנמצאים או לא נמצאים בנכס, במהלך ביצוע ההערכה. החתומים מטה אינם בקיאים בביצוע בדיקות לחומרים כאלה אשר נוכחותם יכולה להשפיע על שווי הנכס. האומדנים בחוות דעת זו מבוססים על ההנחה כי אין חומרים מסוכנים קיימים בנכס או בסביבתו שיכולים להשפיע על האומדנים. החתומים מטה אינם לוקחים בחשבון ואין תחת אחריותם את נושא החומרים המסוכנים או הידע הדרוש לגילויים.

5.2 עתיקות

מבדיקה שנערכה באתר רשות העתיקות, עפ"י גוש וחלקה, לא ניתן לאתר מידע לגבי החלקה נשוא חוות הדעת, היות ואזור זה אינו מוסדר סטטוטורית. בהתאם למידע העולה מאתר Govmap, נמצא כי המקרקעין נכללים בתחום אתר עתיקות מוכרז כדין וחלים עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978

אין לבצע כל פעולה באתר ללא קבלת אישור ממנהל רשות העתיקות.

שם אתר: ירושלים, ימק"א – רחוב קרן היסוד (2822/0); מספר אתר: 2822/0.

תיאור העתיקות: שרידי מנזר מהתקופה הביזנטית, קברים, מיתקנים חקלאיים מתחת לאצטדיון ועד לרחוב קרן היסוד.

כיום מדובר בנכס בנוי שאוכלס לפני שנים רבות. לפיכך, חוות הדעת נערכה תחת ההנחה כי לא קיימים ממצאי עתיקות אשר יכולים, בפרט בשלב זה, להשפיע על שווי הנכס או לגרור עלויות מיוחדות לנכס.

6. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

גישת ההשוואה - הגישה המועדפת באומדן שווי נכסי מקרקעין. על פי גישה זו מוערך שווי נכס בהתבסס על נתוני השוואה דומים בסביבה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות (גודל, סחירות וכיוצ"ב).

גישת היוון הכנסות - גישה זו מקובלת בהערכת נכסים מניבים. על פי גישה זו שווי הנכס נקבע על ידי היוון תזרים המזומנים המתקבל וצפוי להתקבל במהלך תקופת חייו הכלכליים. שיעור ההיוון לפיו יהוון תזרים המזומנים נקבע לפי סוג הנכס, רמת הסיכון הגלומה בקבלת תזרים המזומנים הצפוי וכד'.

גישת העלות - על פי גישה זו מוערך שווי הנכס לפי העלויות הצפויות להקמת נכס דומה. שווי הנכס יוערך כסכום שווי מרכיביו לרבות, שווי הקרקע בתוספת עלות הקמת הנכס, תוך התחשבות בפחתים פיזיים, תכנוניים ובתוספת רווח יזמי הנקבע בהתאם לסוג הנכס, מצב הפיזי, מצב השוק וכד'.

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

הנכס הנדון מהווה מהווה 65 דירות בבניין מגורים ומסחר ברחוב קינג ג'ורג' 27 פינת רחוב הלל 2, ירושלים.

הגישה העדיפה להערכת שווי דירות מגורים הינה גישת ההשוואה, מנתוני מכר לדירות עם מאפיינים דומים, בפרויקט הנדון ובפרויקטים נוספים בסביבה, ותוך ביצוע התאמות נדרשות.

הדירות מושכרות כיום בשוק בחופשי. למרות זאת, אין מגבלה תכנונית או משפטית על מכירת הדירות באופן פרטני, בשוק החופשי לרוכשים רבים ושונים. לפיכך, שווי הדירות הוערך ללא הפחתה לגודל, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

השלכות המיסוי שיחולו על מגוריט ישראל בע"מ יחושבו ע"י רואי החשבון ויובאו בחשבון בדוחות הכספיים.

7. גורמים ושיקולים

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום הנכס ברחוב קינג ג'ורג' פינת רחוב הלל, מרכז העיר ירושלים, בסביבה מבוקשת מאוד למגורים, בסמיכות לקו רכבת קלה קיים (אדום, רחוב יפו) וקו עתידי שיעבור על רחוב קינג ג'ורג (כחול).
- הסביבה מאופיינת בשימושים מעורבים למגורים, משרדים ומלונות בבניה סמי רוויה וותיקה הכוללים קומת קרקע מסחרית, לצד מבני מגורים חדשים או מבנים שעברו חיזוק ותוספת בניה.
- הרחובות הסובבים מוטים תחבורה ציבורית.
- שטח החלקה וצורתה.
- דירות המגורים נשוא חוות הדעת –

  הנכס מהווה 65 דירות מגורים.

  תמהיל הדירות, שטחן, מיקומן בבניין.

  סטנדרט הבניה והגמר של הדירות.
- רישוי – בהתאם להיתרי בניה מאושרים.
- המצב התכנוני – הבניין מסומן לשימור בהתאם למדיניות עיריית ירושלים ומופיע בכרטסת שימור כאתר מס' 3995. קיימת יתרת זכויות בניה מתמ"א 38 ותכנית 10038 אשר הוכנה מכוחה. ניצול זכויות הבניה כפוף לתנאים.

  לאור אי הוודאות, והעובדה כי מימוש תוספת הזכויות מחייב חיזוק המבנה, וכן עלויות בניה עודפות שונות – לא הבאנו בחשבון מרכיב שווי לזכויות בניה לא מנוצלות.
- זכויות - הנכס בבעלות פרטית במושע; קיים הסכם שיתוף המסדיר את החלוקה של שטחי הבניין, במסגרתו יוחדו שטחי המגורים לחברה, וכן קובע הוראות לעניין הזכויות והחובות של כל צד, אחזקה, פיתוח ושימוש במקרקעין.
- הובאו בחשבון נתוני ההשוואה דומים בסביבה, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

8. נתוני השוואה

עסקאות מכר של דירות מגורים בבניינים חדשים בעלי מאפיינים דומים בסביבה הקרובה. המידע לקוח מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים ומידע משלים שאספנו (שטח הדירות מתוך תיקי הבניין/תשריטי הבית המשותף, כולל מרפסות מקורות) – הנתונים כוללים מע"מ:

<u>רחוב הלל 15 פינת רחוב ההסתדרות ; גו"ח 30049/305</u>

פרויקט מגורים לחיזוק, שיפוץ ושימור בניין קיים ותוספת אגף נוסף בעורפו. הפרויקט יכלול חזית מסחרית, בריכה וספא בקומות המרתף וחניה במתקן רובוטי. פתרון המיגון בפרויקט במסגרת ממ"ק.

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (במ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
8.4.2025	2	4	53	6.4	₪ 3,802,222	₪ 71,740
6.3.2025	4	5	88	6.4	₪ 5,555,000	₪ 63,125
26.2.2025	2	1	55	0	₪ 3,010,000	₪ 54,727
11.2.2025	4	3	88	6.4	₪ 5,425,000	₪ 61,648
26.1.2025	3	6	89	6.4	₪ 6,046,668	₪ 67,940
26.1.2025	3	7	89	6.4	₪ 6,555,556	₪ 73,658
20.1.2025	3	5	89	6.4	₪ 6,600,000	₪ 74,157
31.12.2024	4	1	92	0	₪ 5,611,362	₪ 60,993
26.12.2024	4	1	88	6.4	₪ 5,000,000	₪ 56,818
10.12.2024	3	6	87	7.2	₪ 6,400,000	₪ 73,563
04/11/2024	2	4	54	6	₪ 3,160,000	₪ 58,519
31/10/2024	4	4	89	11	₪ 5,730,000	₪ 64,382
23/09/2024	2	5	53	6	₪ 3,899,812	₪ 73,581
23/09/2024	3	5	87	7	₪ 5,740,840	₪ 65,987
23/09/2024	2	5	53	6	₪ 3,899,812	₪ 73,581
23/09/2024	2	5	53	6	₪ 3,899,812	₪ 73,581
22/08/2024	2	2	55	2.5	₪ 2,706,430	₪ 49,208
22.7.2024	4	5	89	11	₪ 5,805,095	₪ 65,226
22.7.2024	2	5	53	6	₪ 4,207,188	₪ 79,381
2.7.2024	4	3	90	11	₪ 4,920,000	₪ 54,667
19.5.2024	3	6	89	11	₪ 5,365,800	₪ 60,087
16.5.2024	3	4	88	11	₪ 4,633,200	₪ 52,650
21.3.2024	4	6	89	11	₪ 5,660,000	₪ 63,596
11.3.2024	2	3	51	6	₪ 2,860,000	₪ 56,078



<u>רחוב שחם מאיר 5 ; גו"ח 30037/166</u>

פרויקט יוקרתי, 4 דירות רגולריות בקומה, חניה לכל דירה.

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (במ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
5.6.2025	1.5	3	37	6	₪ 2,485,000	₪ 67,162
5.12.2023	4	1	98	(1)	₪ 5,000,000	₪ 51,020
3.8.2023	2	3	54	8	₪ 3,100,000	₪ 57,407

(1) לא אותר מידע.

<u>רחוב שחם מאיר 10 ; גו"ח 30037/164</u>

פרויקט מגורים בבנייה חדשה בעל מאפיינים דומים מבחינת צפיפות, כולל פתרון חניה.

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (במ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
10.12.2024	2	2	64	2.2	₪ 3,200,000	₪ 50,000
19.9.2024	2	19	69	12	₪ 4,800,000	₪ 69,565
28.8.2024	3	2	100	10.7	₪ 5,700,000	₪ 57,000
26.8.2024	2	12	69	14.97	₪ 4,550,000	₪ 65,942
31.7.2024	3	21	92	(1)	₪ 5,500,000	₪ 59,783
5.8.2024	2	4	45	2	₪ 2,900,000	₪ 64,444
30.1.2024	2	3	64	2.2	₪ 3,250,000	₪ 50,781
23.1.2024	3	6	92	13.02	₪ 4,273,504	₪ 46,451
28.9.2023	2	5	44	6	₪ 3,000,000	₪ 68,182
15.2.2023	2	1	67	6	₪ 3,675,000	₪ 54,851
15.1.2023	3	14	92	13	₪ 4,571,000	₪ 49,685

(2) לא אותר מידע.

<u>היצע לדירות חדשות ברחוב שחם מאיר</u> –

- ברחוב שחם מאיר מוצעת למכירה דירת 2 חדרים בשטח של 66 מ"ר בקומה 2, בתמורה ל – 3,900,000 ₪ ;
- ברחוב שחם מאיר מוצעת למכירה דירת 2 חדרים בשטח של 57 מ"ר בקומה 7, בתמורה ל – 3,990,000 ₪.

עסקאות נוספות של דירות בנות 2-4 חדרים מפרויקטים חדשים בסביבה הקרובה -

פרויקט	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (במ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
קרדן באגריפס 30074/502	3.2.2025	4	7	92	4	₪ 4,800,000	₪ 52,174
	21.10.2024	2	5	53	3	₪ 2,480,000	₪ 46,792
	19.4.2024	2	4	53	3	₪ 2,600,000	₪ 49,057
CITY PARK יפו 61 30074/509	1.4.2025	2	5	44	3	₪ 2,513,352	₪ 57,122
	21.4.2024	2	2	51	0	₪ 1,923,077	₪ 37,707
	25.2.2024	2	3	47	3	₪ 2,140,000	₪ 45,532
	25.2.2024	2	3	52	3	₪ 2,354,850	₪ 45,286
	25.2.2024	2	4	52	3	₪ 2,354,850	₪ 45,286
	25.2.2024	2	2	52	3	₪ 2,564,170	₪ 49,311
	25.2.2024	2	4	51	3	₪ 2,104,212	₪ 41,259
	25.2.2024	2	5	51	3	₪ 2,104,220	₪ 41,259
	25.2.2024	2	5	52	3	₪ 2,564,187	₪ 49,311
שחם מאיר 5 30037/166	5.6.2025	1.5	3	37	6	₪ 2,485,000	₪ 67,162
שמואל הנגיד 27 30042/89	18.8.2025	4	2	98	7	₪ 6,355,000	₪ 64,847
	14.8.2025	3	1	75	6.5	₪ 4,303,750	₪ 57,383
	11.5.2025	4	3	98	7	₪ 6,275,524	₪ 64,036
	8.5.2025	3	קרקע	83	61	₪ 4,861,934	₪ 58,578
	8.1.2025	3	1	75	7	₪ 4,841,025	₪ 64,547
	30.12.2024	3	קרקע	82	62	₪ 6,000,000	₪ 73,171
	30.12.2024	2	קרקע	73	36	₪ 5,000,000	₪ 68,493
לינקולן 12 30028/40	20.7.2025	3	1	85	(1)	₪ 4,720,000	₪ 55,529
מאפו 4 30028/56	3.3.2025	2	3	56	6.75	₪ 3,506,810	₪ 62,622
	9.10.2024	2	4	56	7	₪ 3,606,523	₪ 64,402
	29.1.2024	2	קרקע	61	12	₪ 3,600,000	₪ 59,016
	29.1.2024	2	קרקע	45	39	₪ 3,500,000	₪ 77,778

(1) לא אותר מידע.

היצע לדירות משופצת בבניינים וותיקים בסביבה –

- ברחוב מבוא המתמיד 16 מוצעת למכירה דירת 2 חדרים בשטח של 45 מ"ר בקומה חמישית, בתמורה ל – 2,630,000 ₪;
- ברחוב הלל מוצעת למכירה דירת 3 חדרים בשטח של 53 מ"ר בקומה שלישית, בתמורה ל – 2,750,000 ₪.

9. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

בהתבסס על נתוני ההשוואה שהוצגו לעיל, תוך ביצוע התאמות לשטח הדירות, שטח המרפסות, מפרט טכני, מאזן חניה, מיקום, בינוי וצפיפות, אמדנו שווי מ״ר בנוי בסיסי כדלקמן:

סוג דירה	שטח במ״ר	שווי למ״ר
דירת חדר	20-21	₪ 64,500
דירת 2 חד׳	29-34	₪ 61,250
דירת 2 חד׳	40-47	₪ 57,750
דירת 3 חד׳	56	₪ 55,250
דירת 3 חד׳	62-72	₪ 53,750

(1) ביצוע התאמות לדירות בקומת הקרקע והמרתף.

אומדן שווי הדירות -

מס״ד	קומה	חד׳	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר	שווי כולל מע״מ
1	מרתף	2	40.0	14	₪ 2,440,000
2	מרתף	1	34.1	14	₪ 2,260,000
3	מרתף	1	29.0	0	₪ 590,000
4	קרקע	2	39.9	0	₪ 2,190,000
5	קרקע	1	34.0	0	₪ 1,980,000
6	1	2	39.7	2.6	₪ 2,400,000
7	1	1	34.1	2.5	₪ 2,200,000
8	1	1	29.7	0	₪ 1,820,000
9	1	2	47.4	0	₪ 2,740,000
10	1	2	40.6	0	₪ 2,350,000
11	1	1	20.5	0	₪ 1,320,000
12	1	1	20.5	0	₪ 1,320,000
13	1	1	20.0	0	₪ 1,290,000
14	1	2	43.5	0	₪ 2,510,000
15	1	3	72.2	0	₪ 3,880,000
16	2	2	39.9	2.6	₪ 2,440,000
17	2	1	34.1	2.5	₪ 2,220,000
18	2	1	29.5	2	₪ 1,930,000

מס"ד	קומה	חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	שווי כולל מע"מ
19	2	2	47.4	0	₪ 2,770,000
20	2	2	40.6	0	₪ 2,370,000
21	2	1	20.5	0	₪ 1,340,000
22	2	1	20.5	0	₪ 1,330,000
23	2	1	20.0	0	₪ 1,300,000
24	2	2	43.5	0	₪ 2,540,000
25	2	3	72.2	2.9	₪ 4,040,000
26	3	2	39.9	2.6	₪ 2,460,000
27	3	1	34.1	2.5	₪ 2,250,000
28	3	1	29.6	0	₪ 1,850,000
29	3	2	47.4	0	₪ 2,790,000
30	3	2	40.6	2.8	₪ 2,520,000
31	3	1	20.5	0	₪ 1,350,000
32	3	1	20.5	3.2	₪ 1,500,000
33	3	1	20.0	0	₪ 1,320,000
34	3	2	43.5	3.6	₪ 2,720,000
35	3	3	72.2	2.9	₪ 4,080,000
36	4	2	39.9	2.6	₪ 2,490,000
37	4	1	34.1	2.5	₪ 2,270,000
38	4	1	29.6	0	₪ 1,870,000
39	4	2	47.4	0	₪ 2,820,000
40	4	2	40.6	2.6	₪ 2,530,000
41	4	1	20.5	0	₪ 1,360,000
42	4	1	20.5	3.2	₪ 1,520,000
43	4	1	20.0	0	₪ 1,330,000
44	4	2	43.5	3.5	₪ 2,750,000
45	4	3	67.1	2.9	₪ 3,830,000
46	5	2	39.9	2.6	₪ 2,510,000
47	5	1	34.1	2.5	₪ 2,290,000

מס״ד	קומה	חד׳	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר	שווי כולל מע״מ
48	5	1	29.6	0	₪ 1,890,000
49	5	2	47.4	0	₪ 2,850,000
50	5	2	40.6	2.6	₪ 2,560,000
51	5	1	20.5	0	₪ 1,380,000
52	5	1	20.5	3.2	₪ 1,530,000
53	5	1	20.0	0	₪ 1,340,000
54	5	2	43.5	3.3	₪ 2,760,000
55	5	3	61.5	9.2	₪ 3,700,000
56	6	2	39.6	2.6	₪ 2,520,000
57	6	1	34.1	2.5	₪ 2,310,000
58	6	1	29.5	0	₪ 1,900,000
59	6	2	47.4	0	₪ 2,870,000
60	6	2	40.6	2.6	₪ 2,580,000
61	6	1	20.5	0	₪ 1,390,000
62	6	1	20.5	3.2	₪ 1,550,000
63	6	1	20.0	0	₪ 1,350,000
64	6	2	43.5	3.5	₪ 2,800,000
65	6	3	56.1	7.9	₪ 3,480,000
סה״כ			**2,354**	**124**	**₪ 144,740,000**

<u>רגישות</u>

ביצענו בדיקת רגישות להשפעה של שינוי בשווי מ״ר בנוי ממוצע תוצאתי על שווי הנכס במצבו (כולל מע״מ) -

-5%	-	5%
₪ **58,414**	₪ 61,488	₪ **64,563**
₪ 137,500,000	₪ **144,740,000**	₪ 151,980,000

10. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן נשוא חוות הדעת, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **144,740,000** ₪.

הערות:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.9.2025

ג. לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.

11. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך בשלוש השנים האחרונות על ידי הח"מ, כדלקמן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
30.9.2024	דוחות כספיים	124,980,000 ₪
31.12.2023	דוחות כספיים	91,610,000 ₪
31.12.2022	דוחות כספיים	86,200,000 ₪

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2025 בשווי של 144,440,000 ₪.

ג. שינויים ביחס לחוות הדעת הקודמת – סיום העבודות ואיכלוס – הכרה בהשקעות וברווח היזמי; עדכון ערכי שווי.

12. הצהרות

אנו מצהירים כי אנו בעלי הידע המתאים לביצוע הערכה זו, אין לנו כל עניין פרטי או חלק בנכס נשוא חוות הדעת ודו"ח זה נעשה על פי מיטב ידיעתנו, הבנתנו וניסיוננו המקצועי ועל פי כללי האתיקה המקצועיים המחייבים.

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

בכבוד רב,

שמאי מקרקעין * דניאל רובינזון * רשיון מס' 1929 REAL ESTATE APPRAISER

דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רישיון מס' 1746

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

5.11.2025

מספרנו: 3458

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

85 דירות מגורים בפרויקט "OZ Blend"

גוש 6372, חלקה 22

פינת הרחובות אמסטרדם ודגניה, פתח תקווה

מטרת חוות הדעת

לבקשת מר עוז אהוד סמנכ"ל הכספים בחברת מגוריט ישראל (להלן: "מזמין חוות הדעת"), מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי הנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

הערכה התבקשה לצורך שעבוד הנכס הנדון כולו או חלקו לטובת מחזיק אגרות חוב של החברה ו/או לצורך הדוחות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית). נמסר לנו כי הנכס מוגדר כנכס השקעה בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים -תקן בינלאומי IAS40 אשר מדידתו מתבצעת בהתאם לתקן בינלאומי IFRS 13.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו לצרף, לרבות על דרך ההפניה את הערכת השווי לתשקיף המדף של החברה ולכל דוח הצעת מדף שיפורסם מכוחו וכן לדיווחיה המיידים של החברה. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו כי חוות הדעת תצורף למסמכי השעבוד של הנכס, כולו או חלקו, לטובת מחזיקי אגרת החוב של החברה.

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט ישראל, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 18.9.2025.

ב. לא קיימות התניות לגבי תוצאות חוות הדעת ושכר טרחתנו.

ג. אנו מצהירים כי לא קיימת תלות בין משרדנו, לבין מזמין חוות הדעת.

ד. התקבל כתב שיפוי ממזמין חוות הדעת המוגבל לשיפוי המותר לפי עמדת סגל משפטית 30-105 של רשות ניירות ערך.

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 30.9.2025.

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

משרד בר-לב, תורקישר, רובינזון מעניק שירותי שמאות מקרקעין, ליווי פרויקטים, כלכלה וייעוץ בתחום הנדל"ן למגוון גופים- חברות נדל"ן ציבוריות, יזמים וחברות בניה, גופים ציבוריים, מוסדות פיננסיים וגופי מימון שונים, רואי חשבון, עורכי דין, בתי משפט ופרטיים.

המשרד מרכז ידע מקצועי וניסיון מצטבר בהכנת חוות דעת למגוון רב של נכסים- נכסי מגורים, מסחר, משרדים, תעסוקה ותעשייה, מלונאות ועוד.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

שם המומחה: גיל בר-לב, עו"ד ושמאי מקרקעין

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1746.

<u>השכלה:</u>

-2009 שמאי מקרקעין מוסמך.

2008 - 2006 לימודי תעודה, שמאות מקרקעין וניהול נכסים, היחידה ללימודי חוץ של הטכניון. הלימודים כוללים, בין היתר, קורסים בכלכלה ומימון.

- 2006 עו"ד, חבר לשכת עורכי הדין בישראל.

2001 - 2005 לימודי משפטים L.L.B, המכללה האקדמית נתניה, סיום התואר בהצטיינות (מצטיין דיקן). חבר בפרויקט המצוינות של המכללה.

<u>ניסיון:</u>

- 2014 שותף במשרד שמאים בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין.

2014 - 2008 משרד שמאי מקרקעין גרינברג-אולפינר ושות'.

2008 - 2004 משרד עורכי דין יורם חגבי- חגי, המתמחה בתחום המקרקעין.

שם המומחה: **דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין**

עיסוק: **שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1929.**

השכלה:

-2013 שמאי מקרקעין מוסמך.

2014 - 2012 אוניברסיטת תל-אביב - תואר שני במנהל עסקים, התמחות במימון והתנהגות אירגונית.

2011 היחידה ללימודי חוץ של הטכניון – לימודי תעודה בשמאות מקרקעין.

2008 - 2006 אוניברסיטת תל-אביב - תואר ראשון בתוכנית המחקרית למצטיינים של אוניברסיטת ת"א בביולוגיה. סיום התואר בהצטיינות בפרק זמן מקוצר.

ניסיון:

- 2017 נמנה על צוות כותבי המבחנים הסופיים של המועצה לשמאי מקרקעין ושותף בצוותי המחקר של מכון אלרוב לחקר הנדל"ן באוניברסיטת ת"א.

- 2016 שותף במשרד שמאים בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין.

2016 - 2015 מנהל פיתוח עסקי בקבוצת רקע – יזמות נדל"ן, הקבוצה עוסקת ביזום נדל"ן מסחרי ומגורים בארץ ובחו"ל.

2015 - 2012 משרד שמאי מקרקעין ברק, פרידמן, כהן ושות'.

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

מהות הנכס:	85 דירות מגורים חדשות בפרויקט "OZ Blend", בתמהיל מגוון של 3-4 חד' ודירות פנטהאוז בנות 5-6 חד', להם מוצמדים מקומות חניה ומחסנים, הכל כמפורט בסעיף 2.4 לחוות הדעת
כתובת:	פינת הרחובות אמסטרדם ודגניה , פתח תקווה
גוש:	6372
חלקה:	22
מגרש:	1 מתכנית פת/41/1223
שטח המגרש:	6,841 מ"ר
זכויות:	בעלות פרטית

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך בתאריך 9.10.2025 ע"י ספיר בן עבו, שמאית מקרקעין.

2.1 תיאור הסביבה

מערב העיר פתח תקווה, שכונת נווה עוז הממוקמת מדרום מערב לשכונת נווה גנים, וממזרח לאזור התעשייה קרית מטלון.

השכונה מאופיינת בעיקר בבנייה צמודת קרקע; בסביבה הקרובה מספר מגדלי מגורים ומתחם לדיור מוגן.

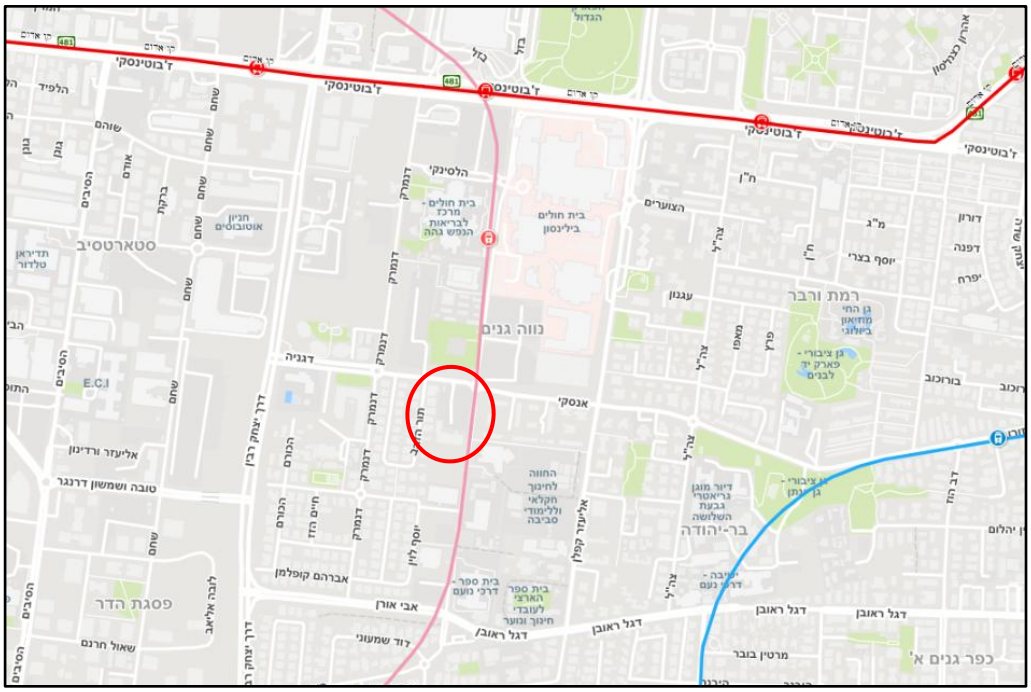
רחוב אמסטרדם, דו סטרי, צדדי, מתחיל מצפון במפגש הרחובות דגניה, משה סורוקה ואנסקי ומסתיים ברחוב ללא מוצא בסמיכות למתחם מגרשי ספורט.

רחוב דגניה, דו סטרי, מתחיל ממזרח במפגש הרחובות משה סורוקה, אנסקי ואמסטרדם ומסתיים בדרך יצחק רבין ממערב.

בסביבה הקרובה מבני ציבור – מתחם בית החולים בילינסון ושניידר, בתי ספר, גני ילדים, בתי כנסת, מכללה לטכנאים ולהנדסאים, קאנטרי קלאב נווה עוז ועוד.

הנגישות טובה לאור הקרבה לדרך יצחק רבין המובילה לרחוב ז'בוטינסקי מצפון המהווה ציר תנועה ראשי בעיר ומדרום לכביש 471. כמו כן, מצפון על ציר זבוטינסקי תחנת רכבת קלה – הקו האדום. הנגישות צפויה להשתפר עם הקמת קו המטרו M3 אשר מתוכנן לעבור בתוואי רחוב אמסטרדם ומשה סורוקה ממזרח לנכס. הפיתוח הסביבתי באזור מלא, החניה בצדי הרחובות ובתחום המגרשים.

מפת איתור סביבה (מיקום הנכס מסומן בעיגול אדום להמחשה):



2.2. תיאור החלקה

חלקה 22 בגוש 6372 בשטח קרקע רשום של 9,449 מ״ר, צורתה רגולרית – מלבנית, פני הקרקע בשיפוע מתון מצפון לדרום.

לחלקה חזית צפונית לרחוב דגניה וחזית מזרחית לרחוב אמסטרדם. כיום החלקה ריקה ומגודרת ועליה בנויים מבנים יבילים המיועד להריסה.

על החלקה נמצא פרויקט מגורים בשלבי הקמה הכולל 6 בנייני מגורים בני 10-7 קומות מעל 2 קומות מרתף ושטחי מסחר, הכוללים 170 יח״ד סה״כ ובניין בן 9 קומות לתעסוקה, כמפורט להלן.

תשריט החלקה מתוך אתר GIS של הוועדה המקומית פתח תקווה (הסימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות</u>:

צפון - חזית לרחוב דגניה, ומעברו מגרש חניה ומנחת מסוקים של בית החולים הצמוד.

מזרח - חזית לרחוב אמסטרדם, ומעברו בנייני מגורים וותיקים הכלולים בתמל/2017 הקובעת הוראות להתחדשות עירונית.

מערב - צלע לחלקות 280-268 (זוגיים בלבד), עליהן בנויים בתי מגורים צמודי קרקע.

דרום - צלע לחלקה 217, המהווה קרקע ביעוד למבנים ומוסדות ציבור.

תמונה אופיינית ממועד הביקור:



2.3. תיאור הפרויקט והבניינים

פרויקט "OZ Blend" הנמצא בשלבי הקמה, כולל סה"כ 6 בנייני מגורים עם חזית מסחרית, בני 7-9 קומות ובניין נוסף לתעסוקה מעל 2 קומות מרתפי חניה משותפים לכלל הפרויקט, סה"כ 170 יח"ד בתמהיל מגוון.

הכניסה הראשית למתחם מתוכננת מרחבה ציבורית הממוקמת על פינת רחוב דגניה ואמסטרדם.

הכניסה לחניון על ידי רמפה מרחוב אמסטרדם.

<u>נשוא חוות הדעת</u> - סה"כ 85 יח"ד בנות 3 – 6 חדרים המיועדות להשכרה, המהוות את בניינים 6א ו- 6ב' בשלמות, להן יוצמדו 88 מקומות חניה ו- 85 מחסנים.

<u>בניין 6א'</u> – בניין בן 10 קומות מעל קומת מסחר וקומת ביניים הכוללת מחסנים וסה"כ 47 יח"ד.

<u>בניין 6ב'</u> – בניין בן 9 קומות מעל קומת מסחר וקומת ביניים הכוללת מחסנים וסה"כ 38 יח"ד.

הדמיית הפרויקט



<u>סטנדרט הבניה והגמר</u>

סטנדרט הבניה כולל שלד בטון ובלוקים, קירות חוץ בחיפוי שיש ואבן, קירות פנים בחיפוי קרמיקה בשטחים הציבוריים חיפוי עד לתקרה בלובי הכניסה, רצפת בטון מוחלק במרתף החניה, ספרינקלרים ותאורה. מעקות מתכת בחדרי המדרגות, חדרי עגלות, חדר אשפה ואינטרקום לדלתות הכניסה לבניינים.

2.4. תיאור יחידות נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה 85 יח"ד בנות 3 – 6 חדרים המיועדות על ידי החברה להשכרה להן יוצמדו 85 מקומות חניה ו – 85 מחסנים, כפי שיפורט להלן.

<u>תיאור כללי של הדירות</u>

בחלוקה כללית לסלון ממנו יציאה למרפסת שמש, מטבח, חדרי רחצה הכוללים שירותים ואמבטיה, חדר שירותי אורחים, חדרי שינה בהתאם לתמהיל הדירות לרבות חדר מאסטר הכולל חדר שירותים ומקלחת צמודים וכן ממ"ד.

<u>הערות לנתוני הטבלה</u>:

א. שטחי הדירות – בהתאם לשטחי המכר כפי שמופיע בהסכם המכר. קיימים פערים זניחים ביחס לשטחי הרישוי לאור הבדלים בהנחיות מדידה.

ב. מקומות חניה – לכל דירה יוצמד מקום חניה אחד תת קרקעי למעט דירות בנות 5 – 6 חדרים להן יוצמדו שתי מקומות חניה תת קרקעיים.

ג. מחסנים – לכל דירה הוצמד מחסן הממוקם בקומת הביניים או במרתפי הפרויקט.

<u>בניין 6 א'</u>

מס"ד	קומה	מס' חדרים	שטח פלדלת במ"ר	מרפסת במ"ר	מחסן	חניה
1	1	4	97	30	1	1
2	1	4	101	61	1	1
3	1	3	72	30	1	1
4	1	4	101	42	1	1
5	1	3	77	10	1	1
6	2	4	95	11	1	1
7	2	4	99	12	1	1
8	2	3	72	12	1	1
9	2	4	101	12	1	1
10	2	3	77	10	1	1
11	3	4	95	11	1	1
12	3	4	99	12	1	1
13	3	3	72	12	1	1
14	3	4	101	12	1	1
15	3	3	77	10	1	1
16	4	4	95	11	1	1
17	4	4	99	12	1	1
18	4	3	72	12	1	1
19	4	4	101	12	1	1
20	4	3	77	10	1	1

מס"ד	קומה	מס' חדרים	שטח פלדלת במ"ר	מרפסת במ"ר	מחסן	חניה
21	5	4	95	11	1	1
22	5	4	99	12	1	1
23	5	3	72	12	1	1
24	5	4	101	12	1	1
25	5	3	77	10	1	1
26	6	4	95	11	1	1
27	6	4	99	12	1	1
28	6	3	72	12	1	1
29	6	4	101	12	1	1
30	6	3	77	10	1	1
31	7	4	95	11	1	1
32	7	4	99	12	1	1
33	7	3	72	12	1	1
34	7	4	101	12	1	1
35	7	3	77	10	1	1
36	8	4	95	11	1	1
37	8	4	99	12	1	1
38	8	3	72	12	1	1
39	8	4	101	12	1	1
40	8	3	77	10	1	1
41	9	4	95	11	1	1
42	9	4	99	12	1	1
43	9	3	72	12	1	1
44	9	4	101	12	1	1
45	9	3	77	10	1	1
46	10	6	173	84	1	2
47	10	5	142	60	1	2
סה"כ לבניין			**4,320**	**777**	**47**	**49**

בניין 6 ב'

מס"ד	קומה	מס' חדרים	שטח פלדלת במ"ר	מרפסת במ"ר	מחסן	חניה
48	1	3	77	10	1	1
49	1	4	101	42	1	1
50	1	3	73	30	1	1
51	1	4	101	42	1	1
52	1	4	97	17	1	1
53	2	3	77	10	1	1
54	2	4	101	12	1	1
55	2	3	73	12	1	1
56	2	4	99	13	1	1
57	2	4	95	11	1	1
58	3	3	77	10	1	1
59	3	4	101	12	1	1
60	3	3	73	12	1	1
61	3	4	99	13	1	1
62	3	4	95	11	1	1
63	4	3	77	10	1	1
64	4	4	101	12	1	1
65	4	3	73	12	1	1
66	4	4	99	13	1	1
67	4	4	95	11	1	1
68	5	3	77	10	1	1
69	5	4	101	12	1	1
70	5	3	73	12	1	1

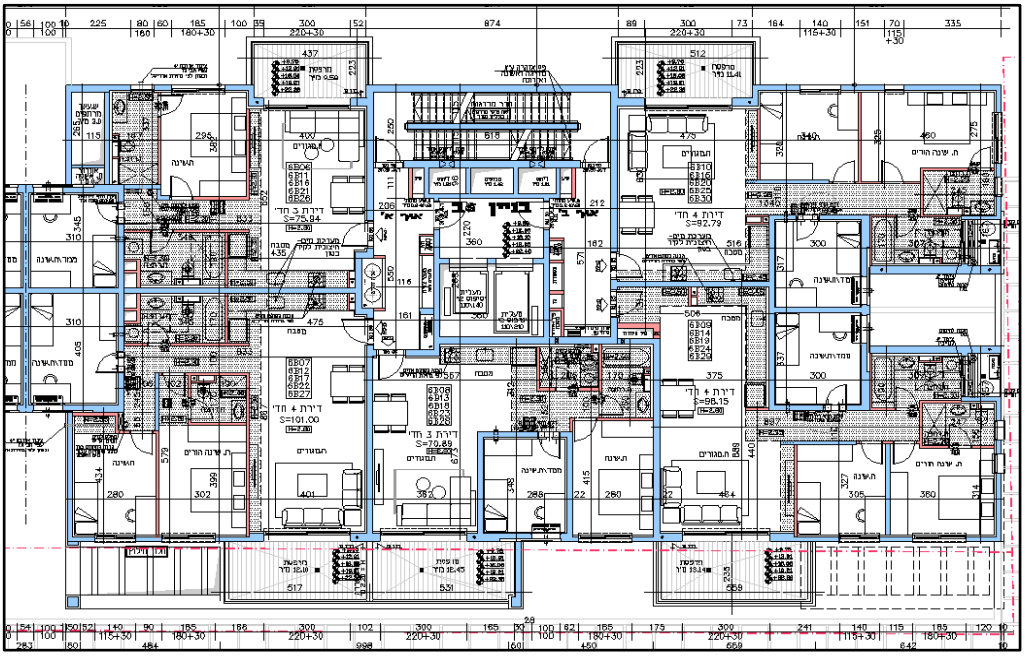
מס"ד	קומה	מס' חדרים	שטח פלדלת במ"ר	מרפסת במ"ר	מחסן	חניה
71	5	4	99	13	1	1
72	5	4	95	11	1	1
73	6	3	77	10	1	1
74	6	4	101	12	1	1
75	6	3	73	12	1	1
76	6	4	99	13	1	1
77	6	4	95	11	1	1
78	7	3	77	10	1	1
79	7	4	101	12	1	1
80	7	3	73	12	1	1
81	7	4	137	71	1	1
82	8	3	77	10	1	1
83	8	4	101	12	1	1
84	8	3	74	12	1	1
85	9	5	140	115	1	2
סה"כ לבניין			**3,452**	**686**	**38**	**39**
סה"כ לבניינים			**7,772**	**1,463**	**85**	**88**

<u>סטנדרט הבניה והגמר:</u>

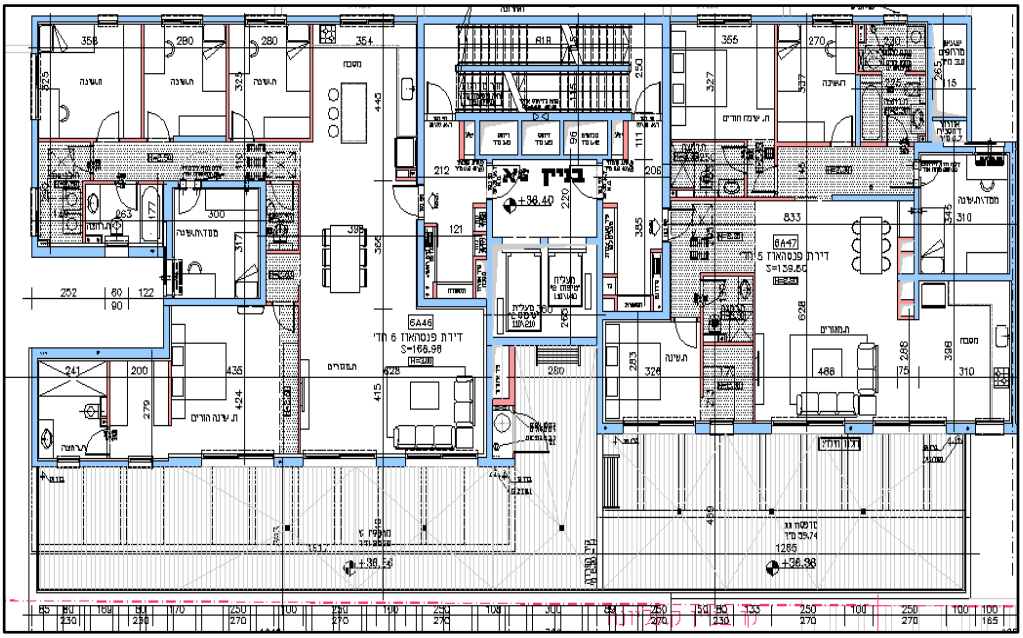
סטנדרט הבניה והגמר יהיה טוב וכמקובל בסביבה. ריצוף 80X80, מערכת מיזוג אויר מיני מרכזית, דלתות פלדלת בכניסה לדירות, דלתות עץ בחדרים לובי כניסה מרווח ומעוצב, מע' אינטרקום בכניסה לדירה כולל מסך צבעוני ועוד.

להלן, תשריטי דירות טיפוסיות מתוך תשריט היתר הבניה:

<u>תשריט קומה טיפוסית בניין 6ב' – קומות 2-8 (בניין 6א' הינו מראה לבניין זה)</u>



<u>תשריט קומה 10 בניין 6א'</u>



2.5. רישוי

מידע כללי מתוך תיק הבניין הסרוק באתר האינטרנט ההנדסי של עיריית פתח תקווה:

- היתר מס' **2022090** מתאריך 29.3.2022, הריסת מבנה ארעי קיים והקמת 6 בניינים הכוללים מגורים + מסחר + תעסוקה + 2 מרתפי חניה כולל צובר כז. סה"כ 170 יח"ד. כולל עוגנים זמניים בגבול החלקה.

<u>טבלת השטחים של הבניינים מתוך תשריט היתר מס' 2022090</u>:

בניין	מס' קומות	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	שטח מרפסות במ"ר	שטח תת קרקעי משותף במ"ר
6א - 6ב'	10	7,588.21	5,366.06	2,009.84	12,017.18
סה"כ		**7,588.21**	**5,366.06**	**2,009.84**	**12,017.18**

- בישיבת ועדה מס' 20240006 מתאריך 21.5.2024 הוחלט לאשר תכנית שינויים להיתר קיים מס' **2022090** מתאריך 29.3.2022, שינויים פנימיים במספר דירות, ביטול קיר מגן והחלפה בדלת הדף רסיסים, שינוי מיקום ותוספת שטח של מרפסות.אישור הבקשה בכפוף להשלמת דרישות צוות מקצועי ואגף רישוי ובתנאי מילוי גליון דרישות מצורף.

3. מצב משפטי

תמצית המידע המשפטי הרלוונטי לחוות דעת זו אשר אינו מהווה בשום אופן תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים וקבלת יעוץ משפטי רלוונטי.

3.1. נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הבתים המשותפים, אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים מיום 4.11.2025:

שטח קרקע רשום – 9,449 מ"ר.

בעלות –	עוז יובלים יזמות בע"מ, בשלמות.
משכנתאות –	קיימת משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, מתאריך 8.4.2024, מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, בשלמות, על כל הבעלים.
הערות –	קיימת הערת אזהרה סעיף 126 מתאריך 8.2.2022 ע"ש עיריית פתח תקווה ע"פ מסמך התחייבות מיום 2.2.2022; קיימת הערה על הפקעת חלק מחלקה – סעיף 19 מתאריך 28.3.2022.
זיקות הנאה -	רשומה זיקת הנאה מתאריך 3.1.2011 לטובת חלקה כפופה מס' 280 מגוש 6372, משועבדת בזכות מעבר.

3.2. הסכמי מכר – תמצית הסכם מכר שנחתם בתאריך 6.5.2024 מול עוז יובלים יזמות בע"מ (להלן "המוכר") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן "הקונה"):

הוצג בפנינו הסכם מכר בגין הזכויות, להלן תמצית עיקרי הדברים:

- המוכר הינו הבעלים הבלעדי והרשום של מלוא הזכויות במקרקעין הידועים כחלקות 22 ו – 217 בגוש 6372, ברחוב אמסטרדם פינת דגניה בפתח תקווה.
- המוכר יזם ותכנן על המגרש פרויקט במסגרתו ייבנה על המקרקעין פרויקט ביעוד מגורים, מסחר ותעוסקה שבו ייבנו מבנה תעסוקה ו – 6 בנייני מגורים הכוללים סה"כ 170 יח"ד מעל חזית מסחרית חלקית ומעל מרתפי חניה.
- בהתאם להוראות התכנית החלה על המקרקעין והיתר הבניה, הפרויקט כולל 85 דירות המיועדות להשכרה אשר תהיינה בבעלות אחת, והן לא תימכרנה לדיירים פרטיים למשך זמן של 10 שנים.
- הרוכש יודע כי בהתאם להיתר הבניה תנאי לקבלת היתר בניה הינו רישום הערה לפי תקנה 27, לפיה הדירות להשכרה תהיינה בבעלות אחת ולא תמכרנה למשך 10 שנים.
- עובר לחתימת הסכם זה, הגיש המוכר בקשה למשרד הכלכלה והתעשייה להכליל את כל 85 הדירות הנמכרות בחלק מבניין חדש להשכרה כהגדרתו בחוק, כדירות אשר כולן מיועדות להשכרה לתקופה של 5 שנים לפחות מתוך 7 השנים שלאחר תום הבניה בהתאם להוראות החוק.

- המוכרת מצהירה כי המקרקעין וזכויותיה נקיות וחופשיות מכל זכות מגבילה להעברת זכויותיה לקונה ורישום הזכויות על שמה בלשכת רישום המקרקעין, וזכויות אלה נקיות מכל זכות או טענה של צד ג'.
- הממכר - מלוא זכויותיו ב – 85 דירות מגורים על הצמדותיהן בבניינים 6א' ו – 26' בפרויקט המיועדות להשכרה.
- התמורה – 202,000,000 ₪ כולל מע"מ.

3.3. אישור זכויות

הוצג בפנינו אישור זכויות מותנה החתום על ידי עוז יובלים, מתאריך 29.10.2025 בגין גוש 6372, חלקה 22,217 המהווה את מגרש 1 מתב"ע פת/41/1223.

- מהות הנכס: דירת מגורים ושטחי מסחר.
- מספר דירות: 85.
- בניינים: 6א + 26ב.
- בעל הזכויות בנכס: מגוריט ישראל בע"מ.
- <u>הערות</u>:
  - ביום 6.5.2024 נחתם חוזה מכר בין הרוכש לבין עוז יובלים יזמות בע"מ.
  - הזכויות במקרקעין שפרטיהם לעיל משועבדות לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, בהתאם להסכם ליווי בנקאי לפרויקט.
  - הרוכש טרם שילם את מלוא התמורה בגין רכישת הנכס לחברה ע"פ הסכם המכר.
  - טרם נרשמו זכויות הרוכש בלשכת רישום המקרקעין.
  - בנוסף קיימת חבות בתשלום חלק יחסי בהוצאות ואגרות רישום הבית המשותף.
  - אישור זה מתייחס אך ורק לרישום אצל החברה ולפרטים המצויים בידייה במועד הינתן אישור זה. אישור זה אינו מתייחס לשיעבודים או לצדדדים שלישיים, ככל שקיימים.
  - אין באמור באישור זה בכדי לשנות או לגרוע מהתחייבויות בעלי הזכויות לפי הסכם מכר עם עוז יובלים בע"מ או לפטור את המעוניין מלבדוק את הרישומים המתייחסים לבעלי הזכויות או למקרקעין או בכל מקום אחר, לרבות רמ"י, לשכת רישום המקרקעין, רשם המשכונות, רשם החברות וכו'.

4. נתוני תכנון

המידע בפרק זה מבוסס על מידע מתוך אתר האינטרנט ההנדסי של הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה פתח תקווה, ואתר מנהל התכנון:

4.1. כלל התוכניות החלות

תכנית	י.פ.	מתן תוקף	מהות התכנית
פת/1223	1153	21.1.1965	קביעת שטחים והוראות בניה
פת/1223/10	3704	8.10.1989	בית החולים בילנסון
פת/2000	4004	14.5.1992	תוכנית מתאר מקומית
פת/מק/2000/ד	4490	11.2.1997	שינוי בינוי ועיצוב אדריכלי
פת/2000/א	4745	28.4.1999	שטחי שירות והוראות כלליות
פת/מק/2000/ד1	4926	12.10.2000	בריכות, קיר משותף, פרגולות
פת/1223/41	8028	5.12.2018	מתחם אמסטרדם
תת"ל/103	10659	11.7.2022	קו מטרו M3
פת/1223/41/א	12475	18.6.2024	איחוד וחלוקה למתחם אמסטרדם
בתכנון			
פת/2040			תכנית מתאר כוללנית פתח תקווה

4.2. ריכוז זכויות (בהתאם לתכניות פת/1223/41 ו – פת/1223/41/א)

<u>תא שטח</u> – מספר 1.

<u>ייעוד</u> – מגורים, מסחר ותעסוקה.

<u>שימושים</u> – דירות להשכרה, מגורים, מרפאות, משרדים, מסחר, חדר כושר, בתי קפה, מסעדות.

<u>בינוי</u> –

דירות להשכרה: בבניין שיועד כולו או רובו לדירות להשכרה יוקצה בקומת הקרקע או ביציע או במרתף שטח למכבסה ולחדר חברת הניהול.

דירות גן: תותר בניית דירות גן כולל יציע כחלק מסה"כ שטחי הבניה ומספר יח"ד מהתכנית. תותר הצמדת שטח קרקע לדירות הגן בתנאי שלפחות 40% משטחי היגנון יוקצו לכלל דיירי הבניין; בגבול בין חצר פרטית לשצ"פ תותר גדר מחומרים קלים עם צמחיה שלא תעלה על 40 ס"מ; דירות הגן תחוייבנה בבניית מחסנים בשטח נטו של 6 מ"ר בקונטור הבניין; שטחי המחסנים יהיו כלולים בשטחי השירות כמפורט בטבלת הזכויות; תותר בניית פרגולות לדירות הגן.

מחסנים: תותר בנית מחסנים בשטח של 6 מ"ר נטו כשטח שירות לכל יח"ד שירשם על שם הדייר;

מרפסת שמש: תותר הבלטת מרפסות מקורות בהתאם לתקנות וטבלת הזכויות.



טבלת זכויות הבניה (שימושי מגורים בלבד) –

שטח המגרש במ"ר	שטחי בניה במ"ר				סה"כ	מס' יח"ד	קומות	
	עילי		תת קרקעי				עילי	תת קרקעי
	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				
6,841	17,136	9,425	900	20,523	47,984	170	9 (1)	3

מרפסות – 2,550 מ"ר לפי ממוצע של 15 מ"ר ליח"ד.

(1) בניינים 3-2: קומת קרקע (כולל יציע) + 9 קומות + דירת גג.

הערה לטבלה –

א. תמהיל שימושי שטחים עיקריים: דירות קטנות להשכרה 2,881 מ"ר; דירות בינוניות להשכרה 3,780 מ"ר; דירות רגילות 7,475 מ"ר; דירות גן 1,500 מ"ר; דירות גג 1,500 מ"ר; חדרי רווחה לדיירים 900 מ"ר.

ב. חדר לרווחת הדיירים – תותר הקמת חדר לשימוש חדר כושר, משחקים, בית כנסת וכו' בשטח עיקרי מרבי של 100 מ"ר לכל בניין בנוסף לשטחים מהטבלה.

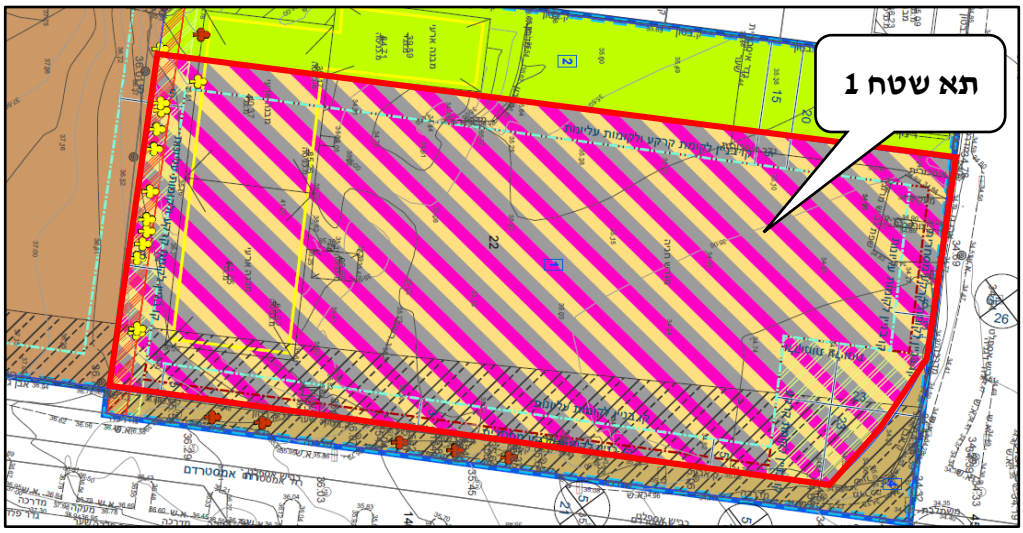
ג. חדרי יציאה לגג – לא יותרו חדרים מעל לדירות הפנטהאוז.

ד. קווי בניין – בהתאם לתשריט.

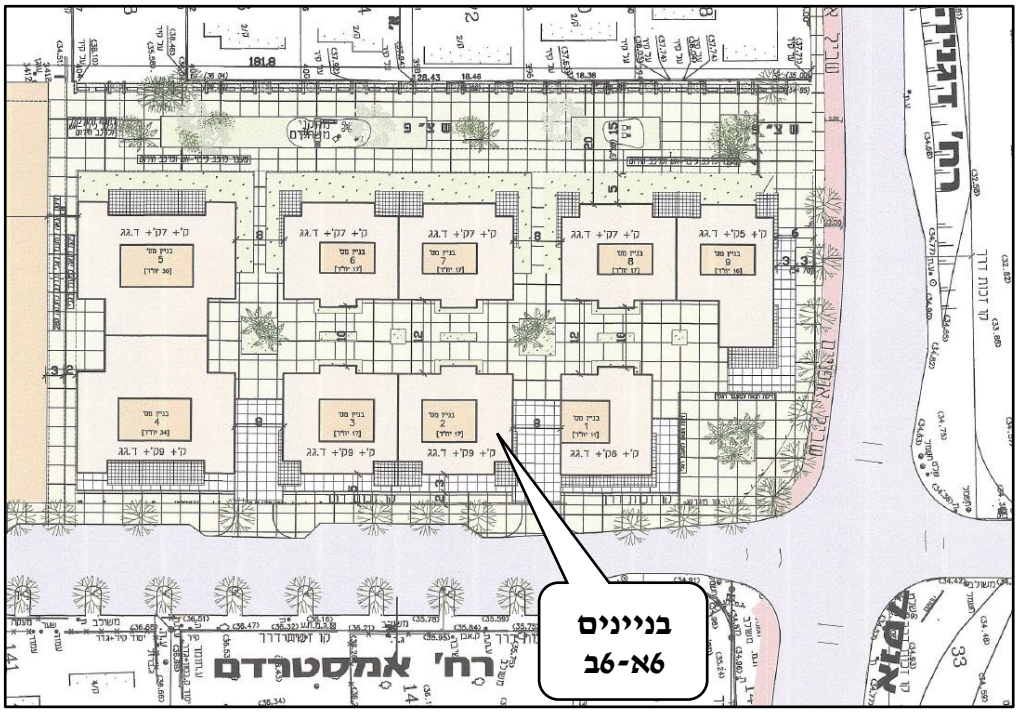
הנחיות מיוחדות – דירות להשכרה: התכנית כוללת 85 דירות להשכרה כמחצית דירות קטנות בשטח עיקרי ממוצע של 67 מ"ר כדוגמת סטודנטים/ מתמחים/ זוגות צעירים וכמחצית דירות בגודל בינוני של 90 מ"ר עיקרי ממוצע כדוגמת לסגל רפואי ואחיות; הדירות מיועדות להשכרה יהיו בבעלות אחת ולא ימכרו לפרטיים למשך זמן של 10 שנים ותירשם הערת אזהרה בעניין זה אשר יהווה תנאי לאיכלוס בניין להשכרה בתחום התכנית; היזם ימציא התחייבות לעירייה בדבר הפעלת חברת ניהול ואחזקה.

חניה – במגרשי המגורים החניה תהייה תת קרקעית בלבד ובתחומי המגרש ובהתאם לתקן תקף; מרתפי החניה ייבנו באופן שיינתן מענה למי נגר עילי.

קטע רלוונטי מתשריט התכנית (הסימון להמחשה בלבד):



קטע רלוונטי מתשריט התכנית (הסימון להמחשה בלבד):



5. נאותות סביבתית

5.1. איכות סביבה

הנכס ממוקם מערב העיר, פתח תקווה, שכונת נווה עוז.

הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים בבנייה רוויה חדשים לצד בנייני מגורים וותיקים.

לא ידוע לנו על שימושים מזהמים בסביבה הקרובה. בכל מקרה, יצוין כי החתומים מטה אינם מוסמכים לבדיקה או איתור של חומרים מזהמים וחוות הדעת הוכנה תחת ההנחה כי לא קיימים מזהמים בקרקע ברמה שתגרום לאובדן ערך או תטיל עלויות מיוחדות למיגון או טיהור קרקע.

<u>חוות הדעת נערכה תחת ההנחה כי לא קיימים בנכס חומרים מסוכנים</u>.

5.2. עתיקות

מבדיקה שערכנו באתר האינטרנט של רשות העתיקות, לפי נתוני גוש וחלקה עולה כי המקרקעין אינם נכללים בתחום אתר עתיקות מוכרז כדין ולא חלים עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.

6. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

גישת ההשוואה - הגישה המועדפת באומדן שווי נכסי מקרקעין. על פי גישה זו מוערך שווי נכס בהתבסס על נתוני השוואה דומים בסביבה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות (גודל, סחירות וכיוצ"ב).

גישת היוון הכנסות - גישה זו מקובלת בהערכת נכסים מניבים. על פי גישה זו שווי הנכס נקבע על ידי היוון תזרים המזומנים המתקבל וצפוי להתקבל במהלך תקופת חייו הכלכליים. שיעור ההיוון לפיו יהוון תזרים המזומנים נקבע לפי סוג הנכס, רמת הסיכון הגלומה בקבלת תזרים המזומנים הצפוי וכד'.

גישת העלות - על פי גישה זו מוערך שווי הנכס לפי העלויות הצפויות להקמת נכס דומה. שווי הנכס יוערך כסכום שווי מרכיביו לרבות, שווי הקרקע בתוספת עלות הקמת הנכס, תוך התחשבות בפחתים פיזיים, תכנוניים ובתוספת רווח יזמי הנקבע בהתאם לסוג הנכס, מצב הפיזי, מצב השוק וכד'.

<u>התייחסות לנכס המוערך</u>:

הנכס הנדון מהווה 85 דירות מגורים בפרויקט "Oz blend", בשכונת נווה עוז.

תכנית פת/41/1231 על תיקוניה קובעת כי 85 יח"ד מתוך הפרויקט יושכרו לתקופה של 10 שנים. בתום תקופת השכירות רשאית החברה למכור את הדירות בפרויקט, כולן או חלקן, בשוק החופשי.

הגישה העדיפה על הערכת שווי דירות מגורים הינה גישת ההשוואה, מנתוני מכר לדירות בעלי מאפיינים דומים בפרויקט הנדון ובפרויקטים נוספים בסביבה, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

לאור המגבלה התכנונית נערכה התאמה נוספת כדלקמן:

מגבלת סחירות - בתקופת השכירות, ניתן למכור את דירות המגורים כמקשה אחת ולגוף אחד שכפוף לאישור העירייה. הובא בחשבון הפחתה לגודל כמקובל, שכן מדובר למעשה על מכירה של 85 דירות מגורים כמקשה אחת.

מעבר לאמור, השלכות המיסוי שיחולו על מגוריט ישראל בע"מ יחושבו ע"י רואי החשבון ויובאו בחשבון בדוחות הכספיים.

7. גורמים ושיקולים

אומדן שווי הנכס נערך בגישת ההשוואה.

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום הפרויקט במערב העיר פתח תקווה, שכונת נווה עוז, בסמוך למתחם בית החולים בילינסון ושניידר.
- שטח המגרש וצורתו.
- מצב התכנוני – זכויות הבניה המאושרות על פי תכניות בניין עיר בתוקף. תכנית פת/41/1231 על תקיוניה קובעת כי 85 יח״ד מתוך הפרויקט יושכרו לתקופה של 10 שנים.
- רישוי – בהתאם להיתרי בניה קיימים.
- הפרויקט – 6 בנייני מגורים בני 7-9 קומות הכוללים חזית מסחרית, מעל 2 קומות מרתף וכן בניין בשימוש לתעסוקה.

  נשוא חוות הדעת – מהווה 2 בניינים מתוך הפרויקט בני 9-10 קומות, סה״כ 85 יח״ד המיועדות להשכרה לתקופה של 10 שנים.
- תמהיל הדירות, שטחן, מיקומן בבניין והצמדות, בהתאם למידע שהוצג לנו.

  סטנדרט הבניה והגמר המתוכנן של הדירות. הפרויקט בשלבי הקמה – אומדן השווי נערך לדירות כגמורות ומוכנות לאכלוס, לאחר קבלת טופס 4.
- זכויות – בעלות פרטית.

  התקבל אישור זכויות מאת עורכי דין של הפרויקט כפי שפורט בפרק המשפטי לעיל.

  בהתאם למידע שנמסר לנו, למועד הקובע לחוות הדעת שילמה החברה 17% מתוך התמורה החוזית.
- נתוני השוואה למחירי מכירה של דירות מגורים חדשות בסביבה הקרובה.

8. נתוני השוואה

8.1. נתוני השוואה למחירי מכירה – כוללים מע"מ

נתוני השוואה לעסקאות מכר של דירות בפרויקטים דומים בסביבה - המידע לקוח מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים ומידע משלים שאספנו (שטח הדירות מתוך תיקי הבניין) – הנתונים כוללים מע"מ:

"OZ Blend" – פרויקט נשוא חוות הדעת (עסקאות מבניינים 1-4), גו"ח: 6372/22, רחוב אמסטרדם פינת דגניה:

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
31.8.2025	5	7	125	27.8	₪ 4,282,710	₪ 34,262
8.7.2025	5	1	126	19.3	₪ 3,738,580	₪ 29,671
2.7.2025	4	2	110	18.05	₪ 3,387,710	₪ 30,797
24.4.2025	5	4	124	27.8	₪ 3,992,710	₪ 32,199
27.3.2025	5	2	124	27.8	₪ 3,967,710	₪ 31,998
9.3.2025	6	6	183	39.05	₪ 5,954,800	₪ 32,540
5.3.2025	5	3	124	27.8	₪ 4,002,710	₪ 32,280
23.1.2025	5	2	124	27.8	₪ 3,987,710	₪ 32,159
31.12.2024	5	2	123	27.8	₪ 3,934,373	₪ 31,987
30.12.2024	6	4	144	27.8	₪ 4,262,373	₪ 29,600
17.12.2024	6	1	152	25.44	₪ 4,452,373	₪ 29,292
14.10.2024	6	3	144	27.8	₪ 4,322,373	₪ 30,016
1.10.2024	5	1	170	96.18	₪ 6,053,562	₪ 35,609
22.8.2024	4	3	109	18	₪ 3,407,373	₪ 31,260
16.7.2024	6	6	171	34	₪ 5,627,692	₪ 32,910
30.6.2024	6	2	144	27	₪ 3,945,850	₪ 27,402
26.6.2024	4	2	111	13	₪ 3,365,373	₪ 30,319
26.6.2024	4	5	111	13	₪ 3,455,373	₪ 31,129
26.6.2024	4	4	111	13	₪ 3,200,000	₪ 28,829
19.6.2024	6	2	152	25	₪ 4,352,373	₪ 28,634
9.5.2024	5	1	124	27	₪ 3,912,373	₪ 31,551
5.5.2024	5	1	172	100	₪ 5,905,850	₪ 34,336
1.5.2024	4	6	109	18	₪ 3,182,373	₪ 29,196
16.4.2024	6	5	144	28	₪ 4,089,373	₪ 28,398
9.4.2024	4	4	109	18	₪ 3,262,373	₪ 29,930
4.4.2024	4	5	109	18	₪ 3,307,373	₪ 30,343
2.4.2024	3	5	83	11	₪ 2,600,000	₪ 31,325

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
14.2.2024	6	6	151	25	₪ 4,462,138	₪ 29,551
14.2.2024	5	5	124	27	₪ 3,862,138	₪ 31,146
4.2.2024	5	6	124	27	₪ 3,877,138	₪ 31,267
31.1.2024	6	5	151	25	₪ 4,314,138	₪ 28,570
23.1.2024	5	6	123	27	₪ 3,662,138	₪ 29,773
21.1.2024	3	6	83	12	₪ 2,712,138	₪ 32,676
16.1.2024	6	8	173	91	₪ 6,402,138	₪ 37,007
10.1.2024	5	3	124	27	₪ 3,722,138	₪ 30,017

קפלן 39-41 – פרויקט הריסה ובניה, שני בנייני מגורים בני 9 קומות, סה"כ 74 יח"ד, גו"ח: 6373/836:

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
28.9.2025	3	5	81	12	₪ 2,586,809	₪ 31,936
28.8.2025	5	8	120	18	₪ 3,266,809	₪ 27,223
5.8.2025	3	8	81	12	₪ 2,656,809	₪ 32,800
10.7.2025	5	6	117	12	₪ 3,226,809	₪ 27,580
8.6.2025	3	קרקע	91.5	120	₪ 2,996,809	₪ 32,752
5.6.2025	4	7	97	12	₪ 2,940,000	₪ 30,309
27.5.2025	4	5	97	12	₪ 2,961,809	₪ 30,534
31.3.2025	3	7	81	12	₪ 2,680,000	₪ 33,086
13.3.2025	4	3	98	12	₪ 2,956,809	₪ 30,172
18.2.2025	4	2	98	12	₪ 2,900,000	₪ 29,592
16.2.2025	4	6	97	13	₪ 3,020,000	₪ 31,134
9.2.2025	4	4	98	12	₪ 2,956,809	₪ 30,172
23.1.2025	5	5	117	13	₪ 3,306,809	₪ 28,263
22.1.2025	3	6	81	12	₪ 2,656,809	₪ 32,800
15.1.2025	4	1	97	13	₪ 2,970,000	₪ 30,619
26.12.2024	5	9	130	(1)	₪ 3,944,023	₪ 30,339
19.9.2024	5	9	139	(1)	₪ 4,121,523	₪ 29,651
4.2.2024	5	6	120	14	₪ 3,003,600	₪ 25,030

9. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

בהתבסס על נתוני ההשוואה שהוצגו לעיל ובפרט מהפרויקט הנדון, תוך ביצוע התאמות לשטח הדירות, הצמדות ומיקום אמדנו שווי מ״ר בנוי בסיסי כדלקמן –

דירה	שטח ממוצע במ״ר	שווי למ״ר
דירת 3 חד׳	75	₪ 31,750
דירת 4 חד׳	98-101	₪ 30,250
דירה 5 חד׳	140-142	₪ 28,750
דירת 6 חד׳	173	₪ 28,250

(1) השווי מגלם מרפסת שמש, מקומות חניה מוצמדים, מחסן ומיזוג אוויר בכל הדירות. נערכו התאמות להצמדות כאמור ולקומה.

<u>תחשיב</u>:

בניין	מס״ד	קומה	מס׳ חדרים	שטח פלדלת במ״ר	מרפסת במ״ר	מחסן	חניה	סה״כ שווי כולל מע״מ
א6	1	1	4	97	30	1	1	₪ 3,130,000
	2	1	4	101	61	1	1	₪ 3,500,000
	3	1	3	72	30	1	1	₪ 2,500,000
	4	1	4	101	42	1	1	₪ 3,380,000
	5	1	3	77	10	1	1	₪ 2,450,000
	6	2	4	95	11	1	1	₪ 2,860,000
	7	2	4	99	12	1	1	₪ 3,000,000
	8	2	3	72	12	1	1	₪ 2,290,000
	9	2	4	101	12	1	1	₪ 3,070,000
	10	2	3	77	10	1	1	₪ 2,450,000
	11	3	4	95	11	1	1	₪ 2,860,000
	12	3	4	99	12	1	1	₪ 3,000,000
	13	3	3	72	12	1	1	₪ 2,290,000
	14	3	4	101	12	1	1	₪ 3,070,000
	15	3	3	77	10	1	1	₪ 2,450,000
	16	4	4	95	11	1	1	₪ 2,880,000
	17	4	4	99	12	1	1	₪ 3,020,000
	18	4	3	72	12	1	1	₪ 2,310,000
	19	4	4	101	12	1	1	₪ 3,090,000
	20	4	3	77	10	1	1	₪ 2,470,000

בניין	מס"ד	קומה	מס' חדרים	שטח פלדלת במ"ר	מרפסת במ"ר	מחסן	חניה	סה"כ שווי כולל מע"מ
	21	5	4	95	11	1	1	₪ 2,900,000
	22	5	4	99	12	1	1	₪ 3,040,000
	23	5	3	72	12	1	1	₪ 2,330,000
	24	5	4	101	12	1	1	₪ 3,110,000
	25	5	3	77	10	1	1	₪ 2,490,000
	26	6	4	95	11	1	1	₪ 2,920,000
	27	6	4	99	12	1	1	₪ 3,060,000
	28	6	3	72	12	1	1	₪ 2,350,000
	29	6	4	101	12	1	1	₪ 3,130,000
	30	6	3	77	10	1	1	₪ 2,510,000
	31	7	4	95	11	1	1	₪ 2,940,000
	32	7	4	99	12	1	1	₪ 3,080,000
	33	7	3	72	12	1	1	₪ 2,370,000
א6	34	7	4	101	12	1	1	₪ 3,150,000
	35	7	3	77	10	1	1	₪ 2,530,000
	36	8	4	95	11	1	1	₪ 2,960,000
	37	8	4	99	12	1	1	₪ 3,100,000
	38	8	3	72	12	1	1	₪ 2,390,000
	39	8	4	101	12	1	1	₪ 3,170,000
	40	8	3	77	10	1	1	₪ 2,550,000
	41	9	4	95	11	1	1	₪ 2,980,000
	42	9	4	99	12	1	1	₪ 3,120,000
	43	9	3	72	12	1	1	₪ 2,410,000
	44	9	4	101	12	1	1	₪ 3,190,000
	45	9	3	77	10	1	1	₪ 2,570,000
	46	10	6	173	84	1	2	₪ 5,980,000
	47	10	5	142	60	1	2	₪ 4,750,000
סה"כ לבניין				**4,320**	**777**	**47**	**49**	**₪ 137,150,000**

בניין	מס"ד	קומה	מס' חדרים	שטח פלדלת במ"ר	מרפסת במ"ר	מחסן	חניה	סה"כ שווי כולל מע"מ
ב6	48	1	3	77	10	1	1	₪ 2,450,000
	49	1	4	101	42	1	1	₪ 3,380,000
	50	1	3	73	30	1	1	₪ 2,520,000
	51	1	4	101	42	1	1	₪ 3,350,000
	52	1	4	97	17	1	1	₪ 2,980,000
	53	2	3	77	10	1	1	₪ 2,450,000
	54	2	4	101	12	1	1	₪ 3,070,000
	55	2	3	73	12	1	1	₪ 2,310,000
	56	2	4	99	13	1	1	₪ 2,990,000
	57	2	4	95	11	1	1	₪ 2,860,000
	58	3	3	77	10	1	1	₪ 2,450,000
	59	3	4	101	12	1	1	₪ 3,070,000
	60	3	3	73	12	1	1	₪ 2,310,000
	61	3	4	99	13	1	1	₪ 2,990,000
	62	3	4	95	11	1	1	₪ 2,860,000
	63	4	3	77	10	1	1	₪ 2,470,000
	64	4	4	101	12	1	1	₪ 3,090,000
	65	4	3	73	12	1	1	₪ 2,330,000
	66	4	4	99	13	1	1	₪ 3,010,000
	67	4	4	95	11	1	1	₪ 2,880,000
	68	5	3	77	10	1	1	₪ 2,490,000
	69	5	4	101	12	1	1	₪ 3,110,000
	70	5	3	73	12	1	1	₪ 2,350,000

בניין	מס״ד	קומה	מס׳ חדרים	שטח פלדלת במ״ר	מרפסת במ״ר	מחסן	חניה	סה״כ שווי כולל מע״מ
ב6	71	5	4	99	13	1	1	₪ 3,030,000
	72	5	4	95	11	1	1	₪ 2,900,000
	73	6	3	77	10	1	1	₪ 2,510,000
	74	6	4	101	12	1	1	₪ 3,130,000
	75	6	3	73	12	1	1	₪ 2,370,000
	76	6	4	99	13	1	1	₪ 3,050,000
	77	6	4	95	11	1	1	₪ 2,920,000
	78	7	3	77	10	1	1	₪ 2,530,000
	79	7	4	101	12	1	1	₪ 3,150,000
	80	7	3	73	12	1	1	₪ 2,410,000
	81	7	4	137	71	1	1	₪ 4,920,000
	82	8	3	77	10	1	1	₪ 2,550,000
	83	8	4	101	12	1	1	₪ 3,170,000
	84	8	3	74	12	1	1	₪ 2,450,000
	85	9	5	140	115	1	2	₪ 5,040,000
	סה״כ לבניין			**3,452**	**686**	**38**	**39**	**₪ 109,900,000**
	סה״כ לבניינים			**7,772**	**1,463**	**85**	**88**	**₪ 247,050,000**

הדירות כאמור מיועדות להשכרה לתקופת של 10 שנים לפחות; הובא בחשבון מקדם שווי של 0.9 ביחס לדירות למכירה בשוק חופשי לאור מגבלות השכירות והסחירות בהתבסס על תזרים מזומנים -תפעולי הצפוי שערכנו לדירות אלו (DCF) – ערך נוכחי נקי של ההכנסות הצפויות מהשכרתם בתקופת השכירות, בתוספת ערך גרט.

סה״כ שווי הדירות ללא מגבלת השכירות	₪ 247,050,000
מקדם שווי לדירות להשכרה	90%
סה״כ שווי הדירות כולל מגבלת השכירות, במעוגל	**₪ 222,300,000**

<u>רגישות</u>

ביצענו בדיקת רגישות להשפעה של שינוי בשווי מ״ר בנוי ממוצע תוצאתי על סכום שווי כלל הדירות נשוא השומה (כולל מע״מ) –

-5%	-	5%
₪ 27,172	**₪ 28,602**	**₪ 30,032**
₪ 211,185,000	**₪ 222,300,000**	₪ 233,415,000

10. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי 85 דירות נשוא השומה כגמורות ומכונות לאיכלוס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **222,300,000** ₪.

<u>הערות</u>:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.9.2025.

ג. לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.

11. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך על ידנו בשנה האחרונה, כמפורט להלן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
30.9.2024	דוחות כספיים	223,900,000 ₪

ב. בתאריך 6.5.2024 רכשה החברה את הדירות נשוא חוות הדעת תמורת 202,000,000 ₪ כולל מע"מ.

ג. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2025 בעלות של 46,753,000 ₪ (מוצג כמקדמות על נדל"ן להשקעה).

12. הצהרות

אנו מצהירים כי אנו בעלי הידע המתאים לביצוע הערכה זו, אין לנו כל עניין פרטי או חלק בנכס נשוא חוות הדעת ודו"ח זה נעשה על פי מיטב ידיעתנו, הבנתנו וניסיוננו המקצועי ועל פי כללי האתיקה המקצועיים המחייבים.

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

בכבוד רב,

שמאי מקרקעין * דניאל רובינזון * רשיון מס' 1929 REAL ESTATE APPRAISER

דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רישיון מס' 1746

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

18.5.2025

מספרנו : 3253

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

47 דירות מגורים בפרויקט מגורים, מסחר ותעסוקה

חלקה 123 בגוש 7094

רחוב הסוללים 3-1, תל אביב

מטרת חוות הדעת

לבקשת מר מואיז מרציאנו סמנכ"ל הכספים בחברת מגוריט ישראל (להלן: "**מזמין חוות הדעת**"), מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי הנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

הערכה התבקשה לצורך שעבוד הנכס הנדון כולו או חלקו לטובת מחזיק אגרות חוב של החברה ו/או לצורך הדוחות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית). נמסר לנו כי הנכס מוגדר כנכס השקעה בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים - תקן בינלאומי IAS40 אשר מדידתו מתבצעת בהתאם לתקן בינלאומי IFRS 13.

לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזאת את הסכמתנו לחברה, כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו לצרף, לרבות על דרך ההפניה את הערכת השווי לתשקיף המדף של החברה ולכל דוח הצעת מדף שיפורסם מכוחו וכן לדיווחיה המיידים של החברה. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו כי חוות הדעת תצורף למסמכי השעבוד של הנכס, כולו או חלקו, לטובת מחזיקי אגרת החוב של החברה.

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין קרן מגוריט, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 8.4.2025.

ב. לא קיימות התניות לגבי תוצאות חוות הדעת ושכר טרחתנו.

ג. אנו מצהירים כי לא קיימת תלות בין משרדנו, לבין מזמין חוות הדעת.

ד. התקבל מכתב שיפוי ממזמין חוות הדעת המוגבל לשיפוי המותר לפי עמדת סגל משפטית 30 – 105 של רשות ניירות ערך.

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 31.3.2025.

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

משרד בר-לב, תורקישר, רובינזון מעניק שירותי שמאות מקרקעין, ליווי פרויקטים, כלכלה וייעוץ בתחום הנדל"ן למגוון גופים - חברות נדל"ן ציבוריות, יזמים וחברות בניה, גופים ציבוריים, מוסדות פיננסיים וגופי מימון שונים, רואי חשבון, עורכי דין, בתי משפט ופרטיים.

המשרד מרכז ידע מקצועי וניסיון מצטבר בהכנת חוות דעת למגוון רב של נכסים- נכסי מגורים, מסחר, משרדים, תעסוקה ותעשייה, מלונאות ועוד.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

שם המומחה: **גיל בר-לב, עו"ד ושמאי מקרקעין**

עיסוק: **שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1746.**

<u>השכלה</u>:

2009- שמאי מקרקעין מוסמך.

2008 - 2006 לימודי תעודה, שמאות מקרקעין וניהול נכסים, היחידה ללימודי חוץ של הטכניון. הלימודים כוללים, בין היתר, קורסים בכלכלה ומימון.

2006 - עו"ד, חבר לשכת עורכי הדין בישראל.

2005 - 2001 לימודי משפטים L.L.B, המכללה האקדמית נתניה, סיום התואר בהצטיינות (מצטיין דיקן). חבר בפרויקט המצוינות של המכללה.

<u>ניסיון</u>:

2014 - שותף במשרד שמאים בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין.

2008 - 2014 משרד שמאי מקרקעין גרינברג-אולפינר ושות'.

2008 - 2004 משרד עורכי דין יורם חגבי - חגי, המתמחה בתחום המקרקעין.

שם המומחה: **דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין**

עיסוק: **שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1929.**

השכלה:

2013 - שמאי מקרקעין מוסמך.

2014 - 2012 אוניברסיטת תל-אביב - תואר שני במנהל עסקים, התמחות במימון והתנהגות אירגונית.

2011 היחידה ללימודי חוץ של הטכניון –לימודי תעודה בשמאות מקרקעין.

2008 - 2006 אוניברסיטת תל-אביב - תואר ראשון בתוכנית המחקרית למצטיינים של אוניברסיטת ת"א בביולוגיה. סיום התואר בהצטיינות בפרק זמן מקוצר.

ניסיון:

2017 - נמנה על צוות כותבי המבחנים הסופיים של המועצה לשמאי מקרקעין ושותף בצוותי המחקר של מכון אלרוב לחקר הנדל"ן באוניברסיטת ת"א.

2016 - שותף במשרד שמאים בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין.

2016 - 2015 מנהל פיתוח עסקי בקבוצת רקע – יזמות נדל"ן, הקבוצה עוסקת ביזום נדל"ן מסחרי ומגורים בארץ ובחו"ל.

2015 - 2012 משרד שמאי מקרקעין ברק, פרידמן, כהן ושות'.

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

כתובת:	רחוב הסוללים 1-3, שכונת ביצרון, תל אביב.
מהות הנכס:	47 דירות מגורים חדשות בפרויקט מגורים, מסחר ותעסוקה, בתמהיל מגוון של 2-4 חד', להם יוצמדו מקומות חניה, הכל כמפורט בסעיף 3 לחוות הדעת
גוש:	7094
חלקה (ח):	123
שטח קרקע רשום:	23,668 מ"ר
בעלות (1):	חכירה מעיריית תל אביב

(1) חברות מבנה נדל"ן בע"מ ותדהר ראש העין יזמות נדל"ן בע"מ (להלן "**המוכרות**") בעלות הזכויות במקרקעין. לחברת מגוריט ישראל בע"מ, זכות חוזית להירשם כחוכרת מתוקף הסכם מכר.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 11.5.2025 על ידי ספיר בן עבו, שמאית מקרקעין. ביקורים קודמים נערכו על ידי החת"מ.

2.1 תיאור הסביבה

מזרח העיר תל אביב השוליים הצפוניים של שכונת ביצרון, התחומה בדרך השלום מצפון וממזרח, רחוב יגאל אלון ונתיבי איילון ממערב ורחוב יצחק שדה מדרום.

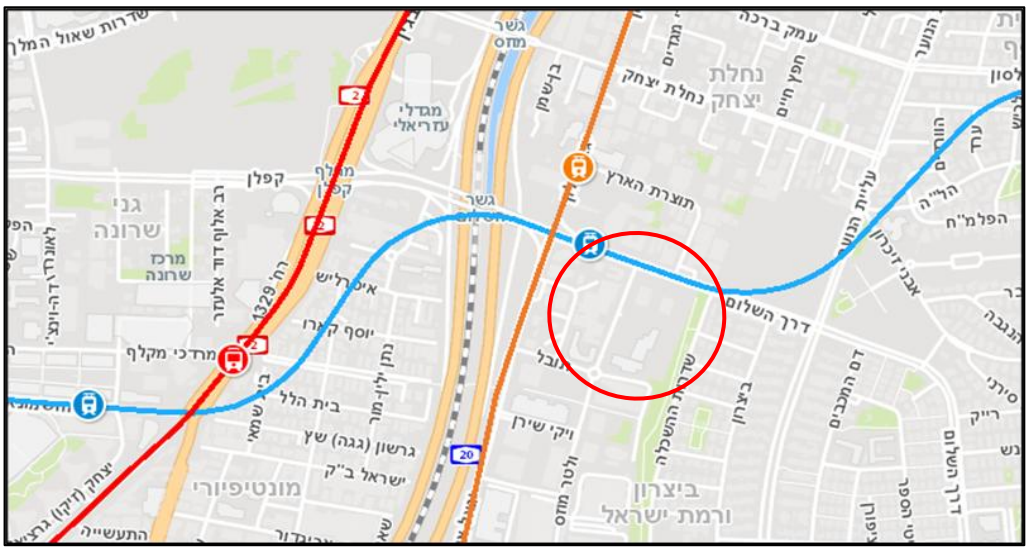
הסביבה מאופיינת בתנופת בניה ובשנים האחרונות נבנים בסביבה פרויקטים חדשים עתירי שטחים לשימושי משרדים משולבים עם מסחר ומגורים, כגון: מגדל TOHA (שני מגדלים משרדים); מגדלי היצירה - EAST&TLV (2 בנייני מגורים משולבים במסחר ומשרדים); מתחם מחלבות טרה לשעבר (במתחם מתוכננים 4 מגדלים למשרדים ומגורים); מגדלי ת"א (ארבעה מגדלים בשילוב מסחר, תעסוקה ומגורים); פרי מגדים (פרויקט פינוי בינוי).

בנוסף, בסביבה הקרובה מתחם מגדלי עזריאלי (מגדלי משרדים ומרכז מסחרי), קריית הממשלה, בסיס צבאי 'הקריה', מתחם שרונה ועוד.

רחוב הסוללים, דו סטרי, מחבר בין דרך השלום מצפון לבין הרחובות תובל וולטר מוזס מדרום. דרך השלום הינה דרך ראשית העוברת בין הערים גבעתיים ותל אביב - מחברת בין רחוב קפלן ודרך מנחם בגין במערב (אזור מרכז עזריאלי, הקריה ותחנת הרכבת) למזרח העיר – דרך משה דיין ורחוב אלוף שדה.

הנגישות התחבורתית לאזור טובה, לאור הקרבה לנתיבי איילון וכביש מס' 2 (דרך נמיר), ממערב וכן תחנת רכבת פרברית "השלום". כמו כן, הנגישות צפויה להשתפר בעקבות הקמת קווי המטרו M1 ו- M2 בהן מתוכננות תחנות סמוכות לפרויקט ובמסגרת הרחבה של תחנת הרכבת השלום, אשר תהפוך להיות מרכז תחבורה ראשי בעיר.

מפת איתור סביבה (מיקום הנכס מסומן בעיגול אדום להמחשה):



2.2. תיאור החלקה

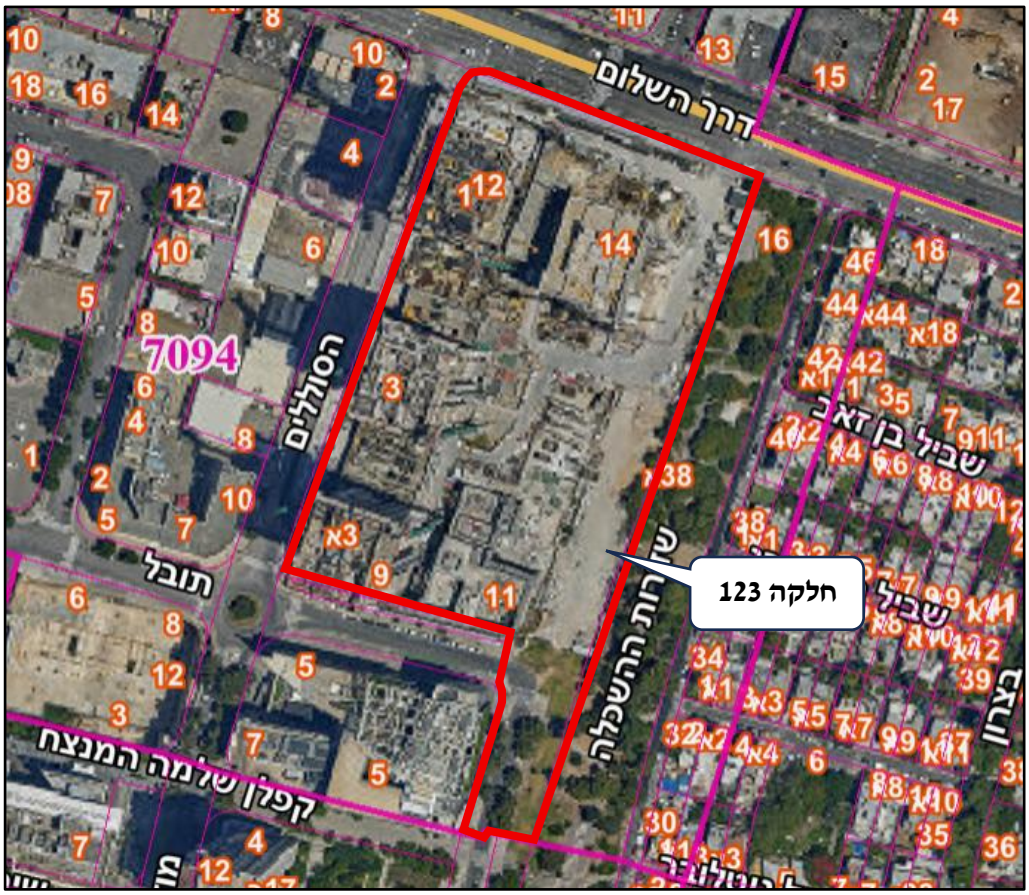
חלקה 123 בגוש 7094 בשטח קרקע רשום של 23,668 מ״ר, צורתה אי רגולרית, פני הקרקע בשיפוע מתון היורד ממזרח למערב.

לחלקה 3 חזיתות – לרחוב דרך השלום, רחוב הסוללים ורחוב תובל.

על החלקה מתוכן פרויקט משולב של מגורים, תעסוקה ומסחר לפי תכנית תא/מק/3900.

נכון למועד הביקור הפרויקט בשלבי בניה מתקדמים.

תשריט החלקה מאתר GIS של עת״א (הסימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות החלקה</u>:

צפון - חזית לרחוב דרך השלום ומעברו מבני תעסוקה ומסחר.

מערב - חזית לרחוב הסוללים ומעברו מבני תעשיה.

דרום - חזית לרחוב תובל ומעברו מבני משרדים.

מזרח - צלע לחלקה 71 ביעוד שצ״פ לפי תכנית תא/3255/ב.

2.3 תיאור הפרויקט והבניינים

"מתחם הסוללים", פרויקט אשר הוקם בידי שותפות של חברות תדהר ומבנה במתחם אשר נקבע בתכנית תא/מק/3900 הכלוא בין הרחובות הסוללים, תובל ושד' ההשכלה ודרך השלום.

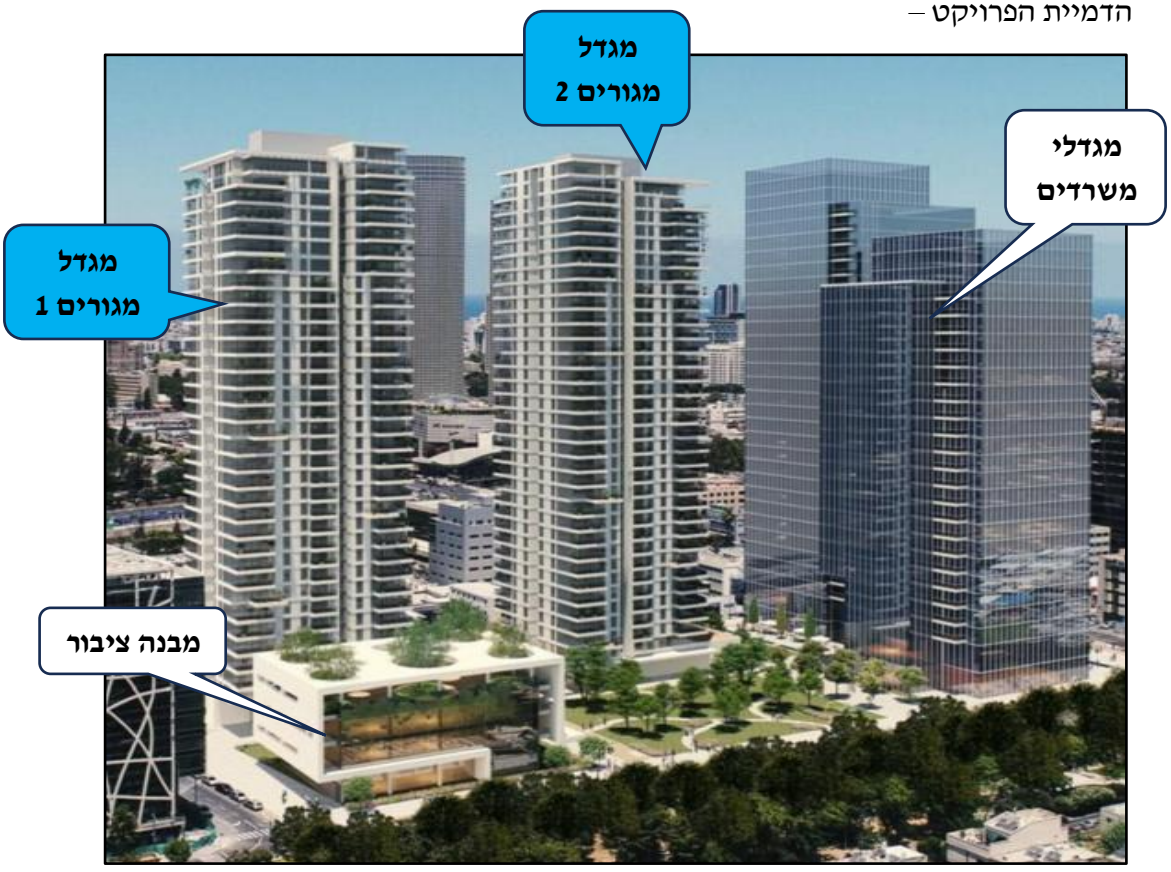
הפרויקט כולל שני מגדלי תעסוקה בני 40 ו – 15 קומות ושני מגדלי מגורים בני 34 קומות מעל לקומת קרקע הכוללת חזית מסחרית ומבנה ציבור, הכל מעל לארבעה מפלסי מרתפי חניה.

מגדלי המגורים בני 34 קומות מעל קומת קרקע וכוללים בסה"כ 360 יח"ד בתמהיל מגוון (2-6 חדרים ודירות פנטהאוז), מעל קומת קרקע מסחרית. הגישה לקומות בכל מגדל באמצעות 4 מעליות וחדר מדרגות. הכניסה למגדלי המגורים משבילי גישה מרחוב תובל מדרום, מרחוב הסוללים מצפון מערב או משד' ההשכלה ממזרח.

הגישה למרתפי החניה דרך רמפות הממוקמות בפינת הרחובות תובל והסוללים.

<u>נשוא חוות הדעת</u> – 47 דירות מגורים בשני מגדלי המגורים, בנות 2-4 חד' בקומות 2-28 (בקומות אלו 5-6 דירות בקומה טיפוסית), להן מוצמדים 41 מקומות חניה.

הדמיית הפרויקט –



תמונה אופיינית ממועד הביקור (מבט לכיוון מערב):



2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה 47 דירות מגורים, כפי שיפורט להלן.

פירוט טיפוסי הדירות:

מס"ד	בניין	מס' יחידה	טיפוס דירה	קומה	כיוונים	מס' חדרים	שטח ליח"ד במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	חניה
1	1	2	AG	2	מזרח	2	52	12	
2	1	7	C	3	מזרח	3	73	12	1
3	1	9	BM	3	צפון מערב	4	102	15	1
4	1	6	D	3	דרום מזרח	4	102	16	1
5	1	11	DM	3	דרום מערב	4	102	16	1
6	1	14	B	4	צפון מזרח	4	102	15	1
7	1	15	BM	4	צפון מערב	4	102	15	1
8	1	12	D	4	דרום מזרח	4	102	16	1
9	1	17	DM	4	דרום מערב	4	102	16	1
10	1	20	B	5	צפון מזרח	4	102	15	1
11	1	18	D	5	דרום מזרח	4	102	16	1
12	1	24	D	6	דרום מזרח	4	102	16	1
13	1	38	B2	8	צפון מזרח	4	102	16	1
14	1	44	B1	9	צפון מזרח	4	102	15	1
15	1	45	BM1	9	צפון מערב	4	102	15	1
16	1	42	D1	9	דרום מזרח	4	102	16	1
17	1	47	DM1	9	דרום מערב	4	102	16	1
18	1	65	DM	12	דרום מערב	4	102	16	1
19	1	71	DM	13	דרום מערב	4	102	16	1
20	1	89	DM2	16	דרום מערב	4	102	16	1
21	1	95	DM1	17	דרום מערב	4	102	16	1
22	1	92	B1	17	צפון מזרח	4	102	15	1
23	1	90	D1	17	דרום מזרח	4	102	16	1
24	1	100	A	18	מערב	2	52	12	
25	1	106	A	19	מערב	2	52	12	
26	1	107	DM	19	דרום מערב	4	102	16	1
27	1	144	C	26	מזרח	3	73	12	1
28	1	154	C	28	מזרח	3	73	12	1
29	2	11	DM	3	צפון מערב	4	102	16	1
30	2	15	BM	4	דרום מערב	4	102	15	1
31	2	17	DM	4	צפון מערב	4	102	16	1
32	2	21	BM	5	דרום מערב	4	102	15	1
33	2	23	DM	5	צפון מערב	4	102	16	1

מס"ד	בניין	מס' יחידה	טיפוס דירה	קומה	כיוונים	מס' חדרים	שטח ליח"ד במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	חניה
34	2	27	BM	6	דרום מערב	4	102	15	1
35	2	29	DM	6	צפון מערב	4	102	16	1
36	2	33	BM	7	דרום מערב	4	102	15	1
37	2	35	DM	7	צפון מערב	4	102	16	1
38	2	41	DM2	8	צפון מערב	4	102	16	1
39	2	44	B1	9	דרום מזרח	4	102	15	1
40	2	45	BM1	9	דרום מערב	4	102	15	1
41	2	42	D1	9	צפון מזרח	4	102	16	1
42	2	47	DM1	9	צפון מערב	4	102	16	1
43	2	70	A	13	מערב	2	52	12	
44	2	94	A1	17	מערב	2	52	12	
45	2	90	D1	17	צפון מזרח	4	102	16	1
46	2	92	B1	17	דרום מזרח	4	102	15	1
47	2	100	A	18	מערב	2	52	12	
סה"כ							**4387**	**680**	**41**

<u>תיאור כללי של הדירות בבניין</u>

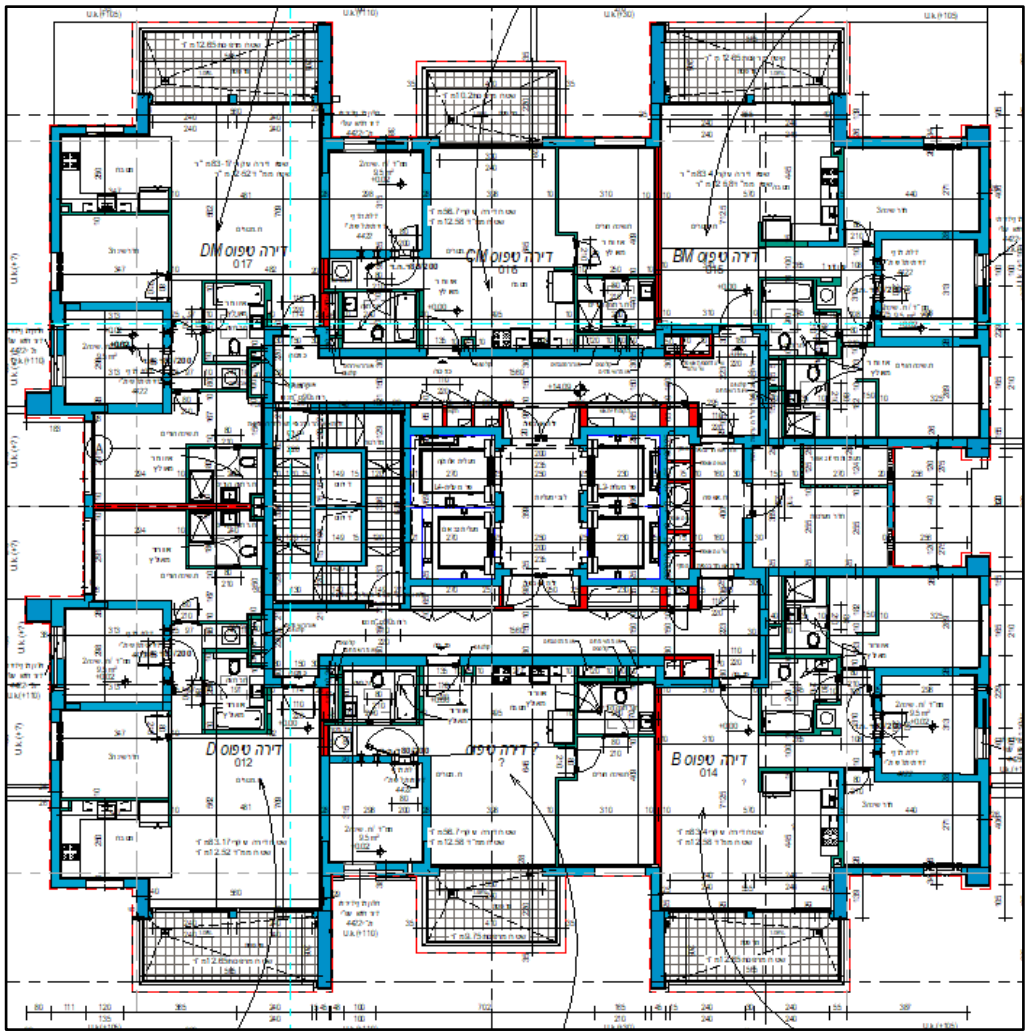
בחלוקה כללית לסלון ממנו יציאה למרפסת שמש, מטבח, חדרי רחצה הכוללים שירותים ואמבטיה, חדרי שינה בהתאם לתמהיל הדירות לרבות חדר מאסטר הכולל חדר שירותים ומקלחת צמודים וכן ממ"ד.

<u>סטנדרט הבנייה והגמר בדירות</u>

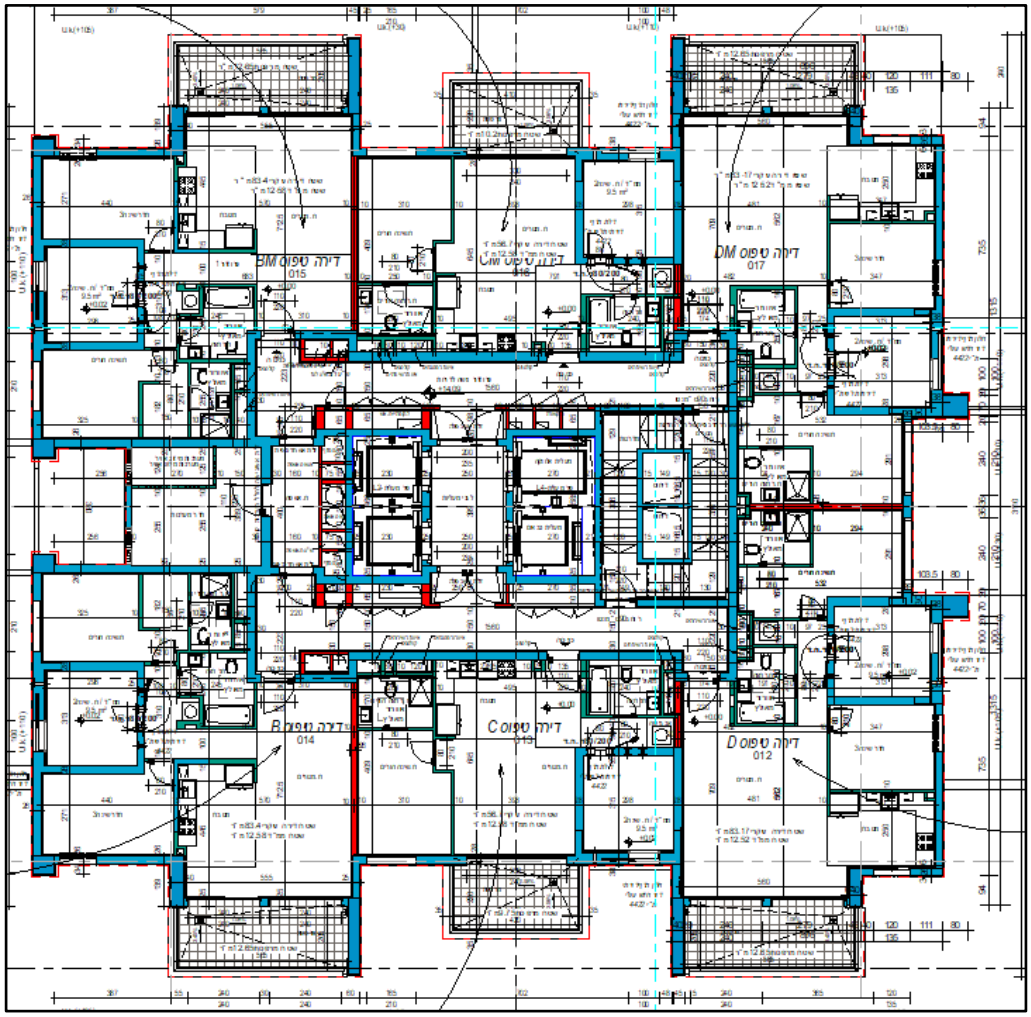
דלת פלדה בכניסה, דלתות ומשקופי עץ בחדרים, ריצוף גרניט פורצלן 80X80, מרצפות קרמיקה וחיפוי קירות בקרמיקה בחדרי רחצה, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום עם תריסים חשמליים, תריס צלון חשמלי בסלון, מטבח מאובזר הכולל ארונות מטבח תחתונים ועיליים, מערכת מיזוג אוויר ועוד.

להלן לצורך התרשמות, תשריטי קומות טיפוסיות מתוך תשריט היתר הבניה מס' 221387 :

<u>בניין מס' 1</u>



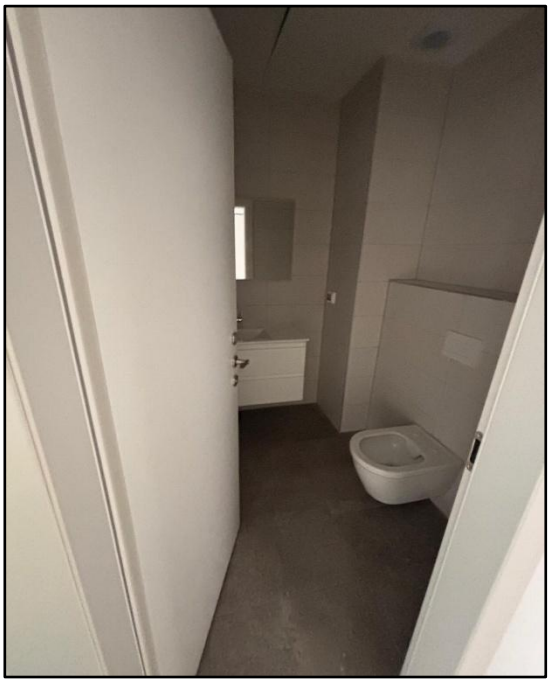
בניין מס' 2

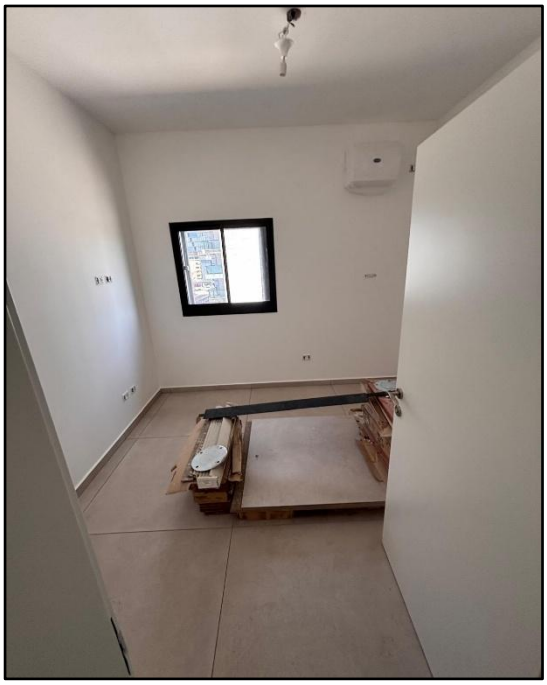

דיור טיפוס DM
015
דיור טיפוס DM
017
דיור טיפוס B
014
דיור טיפוס C
013
דיור טיפוס D
012

תמונות אופייניות

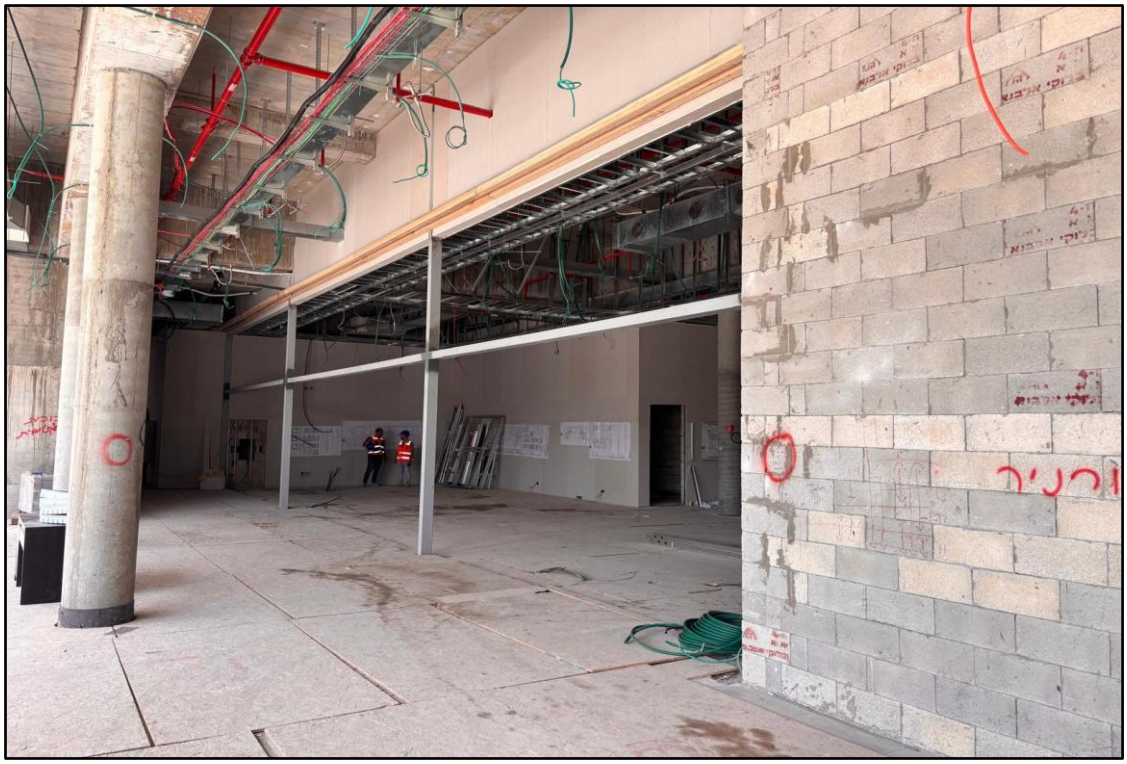
<u>דירות המגורים</u>



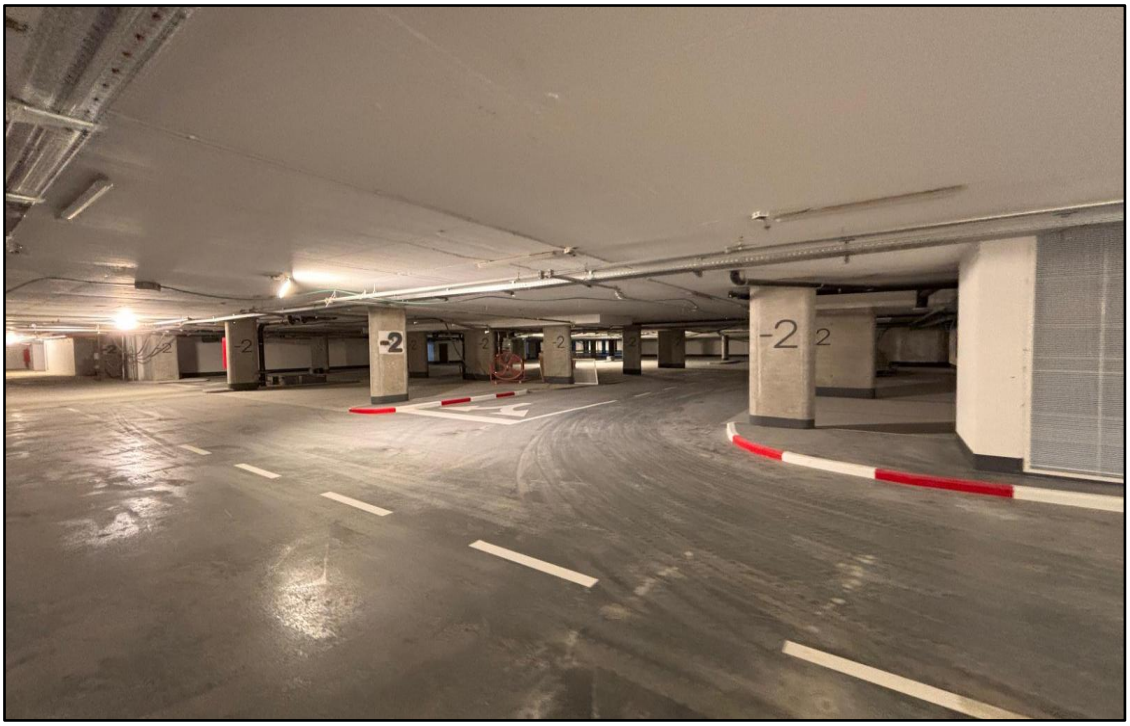




<u>לובי הבניין</u>



<u>חניון הבניין</u>



2.5. רישוי

מידע מתוך תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עיריית תל אביב:

- היתר בניה מס' **21-0113** מתאריך 16.2.2021, דיפון וחפירה ב"מרחב הסוללים"; התקנת עוגנים פולימריים זמניים בהיקף דירות הדיפון של הרחובות הגובלים.
- היתר בנייה מס' **22-0388** מתאריך 1.5.2022, הקמת 4 קומות מרתף במגרש 101 בחלק הדרומי של מרתף משותף עם מגרש 102, במרחב הסוללים, המכילות 663 מקומות חניה לרכב פרטי כולל חניות נגישות, מתוכן 21 מקומות עבור מגרש 102 (רח' הסוללים 1).

<u>ריכוז שטחי בניה למרתפים</u>

עילי/ תת"ק	משרדים	מתקנים וטכני	מעברים, מבואות	אחסנה	חניה
עילי			324.3		
תת"ק	58.5	1,249.5	1,112.3	667.1	16,874.8
סה"כ	**58.5**	**1,249.5**	**1,436.6**	**667.1**	**16,874.8**

- היתר בניה מס' **22-1387** מתאריך 1.6.2022, מבנה ציבור ושני מגדלי מגורים מעל קומת קרקע מסחרית בחלק הדרומי של מתחם הסוללים (מגרש 101 בתב"ע תא/מק/3900). הכוללים: מבנה ציבור בן 4 קומות ו – 2 בנייני מגורים בני 35 קומות כ"א עם קומת קרקע מסחרית משותפת, 32 מקומות למגורים ו – 2 קומות טכניות, סה"כ 360 יח"ד (180 יח"ד בכל בניין).
- החלטת ועדה מיום מתאריך 27.10.2024, לאשר בתנאים את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 22-1387 בזמן בנייה הכוללים: תוספת שטחים עיקריים והקטנת שטחי שירות בתחום השטחים המותרים מתב"ע תא/מק/3900; תוספת ושינויים בפירים; ביטול גרם מדרגות חירום אחד; הוספת 4 יחידות ג'קוזי ליח"ד מסוימות בקומה ראשונה; בקומת קרקע, תוספת שטח עיקרי בחדר דיירים; בקומות 1-20 תוספת שטח למבואות.

<u>ריכוז שטחי בניה לשני מגדלי המגורים</u>

מגורים	מסחר	ממ"ק/ ממ"ד	מתקנים וטכני	מעברים, מבואות ולובי	חניה ואחסנה
29,368	1,171	4,677	2,002	9,276	278

3. מצב משפטי

בפרק זה סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא חוות הדעת, אשר אינה מהווה בשום אופן תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים ובדיקת הזכויות.

3.1. נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 27.4.2025:

חלקה 123 בגוש 7094 בשטח קרקע רשום של 23,668 מ"ר.

בעלויות – עירית תל אביב יפו, בשלמות.

<u>חכירות</u> –

- חכירה ראשית מיום 17.4.2023, החוכרים –

  תדהר ראש העין יזמות נדל"ן בע"מ (החלק בזכות 3327/23668)

  מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ (החלק בזכות 20341/23668)

  קיימת הגבלה בהעברה, קיימת הגבלה בירושה, בשלמות, על כל הבעלים.

<u>משכנתאות</u> –

- משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ ללא הגבלת סכום, על החכירה של מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ.
- משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ ללא הגבלת סכום, על החכירה של תדהר ראש העין יזמות נדל"ן בע"מ.
- משכנתה מדרגה שניה לטובת מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ בסכום של 115,000,000 ₪, על החכירה של תדהר ראש העין יזמות נדל"ן בע"מ.

<u>הערות</u> –

- הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מיום 27.7.2020, הערות: השטחים המפורטים בהיתר והמסומנים בצבע אדום מהווים שטחי שירות ויועדו לשמש כרכוש משותף, השטחים המפורטים בהיתר והמסומנים צהוב מהווים שטחי שירות ויועדו לשמש כרכוש משותף או יוצמדו לשימושים העיקריים, השטחים המסומנים בצבע ירוק מהווים שטחי שירות ויועדו לשמש כרכוש משותף.
- הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב מיום 27.7.2020, הערות: השטחים המפורטים בהיתר והמסומנים בצבע סגול יועדו לשמש את כל בעלי הדירות ויהוו שטחי שירות, בשטחים המסומנים בצבע אפרסק ירשם זיקת הנאה לטובת הציבור.
- הערה על הפקעה סעיפים 5 ו – 7 לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה, הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 13227 מיום 26.2.2025 עמוד 3860-3886.

3.2. הסכם מכר

תמצית הסכם מכר מיום 26.3.2025 בין מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ ותדהר ראש העין יזמות נדל"ן בע"מ (להלן: "**החברות**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הרוכש**")

הפרויקט:	פרויקט שבמסגרתו יבנו 2 מבנים למטרות מגורים ומסחר ("בנייני המגורים"); 2 מגדלי תעסוקה שבאחד 15 קומות ובשני 40 קומות למטרות מסחר ומשרדים ("בנייני המסחר והמשרדים"), מבנה למטרת ציבור אשר יכלול 4 קומות ("מבנה ציבור"), 4 קומות מרתף, שיבנו מתחת למקרקעין בכללותם.
מקרקעין:	המקרקעין עליהם יוקם הפרויקט, הידועים כגוש 7094 חלקה 123, המצויים בתחום הרחובות הסוללים, תובל, שד' ההשכלה, דרך השלום, בתל אביב.
המגרש:	חלק מהמקרקעין אשר מהווה חלק מתא שטח 101 לפי התכנית ומיועד לבניית בנייני המגורים והשטחים התת קרקעיים שישרתו אותם. למען הסר ספק, המגרש לא כולל את 'פרויקט המשרדים, המסחר והציבור'.
בנייני המגורים:	שני בניינים אשר מוקמים במגרש המגורים ויכללו, בין היתר, את דירות המגורים ושטחי שירות לשימוש בלעדי של בנייני המגורים ושטחים משותפים נוספים שיוצמדו לבנייני המגורים.
דירות:	רשימת הדירות בשני בנייני המגורים, שהרוכש רוכש את זכויות החכירה בהן עפ"י תנאי חוזה זה, כמפורט בנספח ב': 47 דירות מגורים להן יוצמדו 41 מקומות חניה, הכל כמפורט ברשימת הדירות נספח ב' וכמסומן בתכניות ובתשריטי המכר.
תמורה:	190,400,000 ₪ כולל מע"מ. פירוט התמורה לפי תמורה לכל דירה לפי נספח ב' להסכם.
מיסים:	כל צד נושא בתשלומים החלים עליו על פי דין.

4. נתוני תכנון

המידע מבוסס על אתר האינטרנט ההנדסי של הועדה המקומית תל אביב ואתר מנהל התכנון:

4.1 כלל התכניות התקפות

תכנית	י.פ	מתן תוקף	מהות התוכנית
K	143	22.2.1951	תכנית "קיי" - מזרחית לואדי מוסררה
תא/311	243	7.8.1952	תיקון גבול תכנית K
221	254	9.10.1952	חלוקת קרקעות למגרשי בניין
תא/367	364	5.8.1954	שינוי הזכויות באזורי מגורים - עבר אילון
תא/367א	521	31.1.1957	שינוי לתכנית תא/367
תא/880	1177	29.4.1965	תוספת קומה + חניה בקומת קרקע-אדמות ממזרח לנחל אילון
תא/1658	2163	6.11.1975	התרת הקמת תחנות טרנספורמטורים
מ'	2829	21.6.1982	קביעת זכויות בנייה
מ'1	3810	1.11.1990	תיקון סעיף 32 בתכנית מתאר מ'.
תא/ע/1	5264	18.3.2003	ע1 - מרתפים
תא/3255/ב	6061	8.2.2010	קביעת אזורי תעסוקה, שטחים ציבוריים וזכויות בנייה.
תא/5000	7407	22.12.2016	תכנית מתאר תל-אביב יפו
507-0416008	9022	4.8.2020	תא/מק/3900 - מרחב הסוללים
תתל/102	12366	8.5.2024	תת"ל 102 - קו מטרו M2
בהכנה			
תמ"א/70			תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין ת"א
תא/5500			עדכון תכנית המתאר

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת:

4.2 תכנית 507-0416008 (תא/מק/3900)

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 9022 בתאריך 4.8.2020.

תכנון מפורט של "מרחב הסוללים" הכולל הקמת שני מגדלי תעסוקה ושני מגדלי מגורים עם שימוש מסחרי בקומות הקרקע ומבנה ציבורי.

<u>מגרשים</u> – 101A +102A.

<u>יעוד</u> – מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.

<u>שימושים</u> – <u>בקומת המרתף</u> - עפ"י הוראות תכניות תא/3255/ב' ו"ע/1". ובנוסף שימושים

טכניים, חצר משק, חדרי דחסניות אשפה, חדרי אצירת אשפה, מרכז מחזור, חדרים טכניים, מחסנים, משרדי ניהול וכד', חניות אופנים מלתחות ומקלחות;

<u>בקומת הכניסה</u> –

תא שטח 101A: מבואות, מסחר לאורך רח' הסוללים, מועדון דיירים, חדר כושר. יותרו מחסנים לצרכי המסחר בלבד.

תא שטח 102A: עפ"י תכנית 1043א' לרבות מלונאות ובנוסף לכך מבואות ושרותי קבלת קהל, מסחר ובתי אוכל, משרדי הנהלת הבניין, חדר דואר, חדרי אופניים והשירותים הנלווים להם, חדרים טכניים כגון: חדרי חשמל, חדרי אינסטלציה, חדרי מיזוג אוויר, חדרי מערכות חדרי בקרה וכיוב';

<u>בקומות שמעל המסחר</u> -

תא שטח 101A בקומות המגורים ובקומה שמעל המסחר: מגורים, מועדון דיירים, חדר כושר, בריכת שחיה וכד'.

תא שטח 102A בקומת המשרדים ובקומה שמעל המסחר: עפ"י תכנית 1043א' לרבות מלונאות ובנוסף לכך שרותי רפואה לרבות מרפאות ומכון בריאות, שירותים נלווים כגון מזנונים, קפיטריה, שירותים נלווים למשרדים כגון ארכיב וכיוב', שירותים לרווחת העובדים ושירותים נלווים למלונאות;

<u>בקומות הגג</u> –

תא שטח 101A: מועדון דיירים, חדר כושר, בריכת שחיה וכד', חדרי מכונות ומתקנים טכניים, שטחים בנויים הצמודים לדירות במסגרת השטחים המותרים.

תא שטח 102A: מועדון חברים, חדר כושר, בריכת שחיה ושרותי הסעדה, ספא, מועדון בילוי וכיוצ"ב, חדרי מכונות ומתקנים טכניים ובתי אוכל, ספא, מועדון בילוי וכיוצ"ב.

השימושים המותרים בשטחים הציבוריים בתא שטח 101A ישמשו עפ"י השימושים ליעוד שטח לבנייני ציבור לחינוך, דת, תרבות, ספורט, משרדי עירייה, נופש, קהילה, בילוי, פנאי, רווחה ושירותים, לרבות מרפאות, טיפת חלב וספריות

<u>זכויות בניה</u> –

מגרש	שימוש	גודל מגרש במ"ר	עיקרי עילי במ"ר	שירות עילי במ"ר	שירות תת"ק במ"ר	מס' יח"ד	גובה המבנה (מ')	מס' קומות עילי
101A	מגורים	7,500	29,500	(1) 11,800	37,500	(2) 360	(3) 135	(4) 36
	מסחר		(5) 1,500	600				
	מבנים ומוסדות ציבור		1,600	(6) 640			20	(7) 4
102A	תעסוקה מגדל מזרחי	5,828	(8) 45,670	(17) 18,268	(8) 29,150		(7) 130	(10) 32
	תעסוקה מגדל מערבי		(8)	(8)	(8)		(7) 167	(11) 40
	מסחר		(5) 1,600	640				



<u>הערות לטבלה</u> -

1. שטח השירות למגורים מחושב לפי 40% מהשטח העיקרי, לשטח זה יתווספו שטחים עבור ממ״דים/ממ״קים.
2. מינימום 250 יח״ד. גודל ממוצע לא יפחת מ – 80 מ״ר ולא יעלה על 85 מ״ר.
3. גובה יחסי זה לא כולל גובה של אנטנה.
4. מתוכן 33 קומות + 2 קומות מתקנים טכניים הכל מעל קומת מסד.
5. יתאפשר ניוד שטח בשימוש מסחר בין המגרשים בשטח שלא יעלה על 10% משטחי המסחר בתכנית כפי שמצוינים בטבלה.
6. שטח השירות לתעסוקה ולמוסדות הציבור מחושב לפי 40% מעיקרי.
7. מתוכן 3 קומות מעל קומת כניסה.
8. עבור כל המבנים בתא השטח 102A.
9. עבור כל המבנים בתא השטח 102A. שטח השירות לתעסוקה ולמוסדות הציבור מחושב לפי 40% מהעיקרי.
10. מתוכן 29 קומות + 2 קומות מתקנים טכניים הכל מעל קומת מסד.
11. מתוכן 37 קומות + 2 קומות מתקנים טכניים הכל מעל קומת מסד.

הוראות בינוי –

א. יותרו בקומת הכניסה גלריה ו/או יציע.

ב. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ׳, תותר קומת כניסה גבוהה בגובה מירבי של 6 מ׳. במבני התעסוקה, תותר קומת כניסה גבוהה אשר ניתן להגדירה כשתי קומות שגובהן הכולל לא יעלה על 7 מ׳.

ג. יותר חלל מוגבה באזורים מסוימים במבואות באישור אדריכל העיר או מי מטעמו.

ד. יותר חיבור של קומה אחת בין מגדלי התעסוקה, לא יתאפשר חיבור בינם לבניינים אחרים ולא בקומת הקרקע.

ה. יותרו אלמנטים אדריכליים ואלמנטים של הצללה אופקיים שאינם כלולים בתכסית, בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי. השטח המקורה מתחת לא ייחשב במניין שטחי הבניה.

ו. יותרו קומות מיוחדות הממוקמות בחלקו העליון של המגדל בהן יותר חלל דירה בגובה גבוה יותר, במסגרת גובה הבינוי המירבי המוצע, בהתאם למדיניות העירונית לנושא גובה קומות. במסגרת דירות אלה תתאפשר בניית בריכת שחייה פרטית. מספר הקומות המיוחדות לא יעלה על 5 קומות בכל מגדל.

ז. תותר הצמדת שטחים בנויים בגג לדירות במסגרת השטחים המותרים. כל הוראות ג׳1 יחולו, למעט תוספת יח״ד ותוספת שטחים.

ח. מפלסי 0.00 מקורבים של הבניינים הינם כמסומן בתכנית הבינוי. גבהי מפלסי 0.00 סופיים יקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי.

ט. תכסית בנייה מגרש 101: עד 60% משטח כולל (מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור תא שטח 101A ושפ"פ תא שטח 101B).

תכסית בנייה מגרש 102: עד 60% משטח כולל (מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור תא שטח 102A ושפ"פ תא שטח 102B).

י. תכסית מגדל מגורים תהיה עד 880 מ"ר כולל פירים ומרפסות. בתעסוקה יותרו שני מבנים בתכסית שלא תעלה על 2,600 מ"ר כולל פירים לכל גובה המבנים, לא כולל מרפסות, וכפי שיאושר בתכנית העיצוב האדריכלי. תכסית המבנה הציבורי תהיה עד 1,100 מ"ר.

יא. תתאפשר הצמדת גגות המסחר ליח"ד בקומה שמעל המסחר, שישמשו כחצרות עבורן. לא יותרו דירות גן ולא יוצמדו חצרות לדירות בקומת הקרקע.

יב. לא יותרו גדרות.

יג. אורך הדופן של החזית המסחרית לא יפחת מ 70% מסך אורך חזית המבנים הפונים לרחוב הסוללים ודרך השלום ועומק הדופן של החזית המסחרית לא יפחת מ – 5 מ'.

יד. חזית השטחים המסחריים תלווה בקולונדה או בגגונים להגנה מפני גשם או שמש.

טו. יתאפשר קירוי במפלס הקרקע, הקירוי ייעשה בבנייה קלה בלבד, כגון סככות ואלמנטים של הצללה. השטח המקורה יהיה מעבר לזכויות.

טז. חישוב מרפסות למגדל מגורים לפי 12 מ"ר ליח"ד, ולמגדל תעסוקה לפי 50 מ"ר לקומה. חישוב שטח מרפסות במגדלי התעסוקה, במידה וייבנו, כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5.

יז. הכניסות למגדלי המגורים יתאפשרו מרח' הסוללים ומהשטח הפתוח ממזרח למגרש.

יח. תותר הקמת קולונדה למגדלי התעסוקה בחזית הפונה לדרך השלום.

יט. יתוכננו פירים פנימיים לפליטת האויר מכל שטחי המסחר בכל אחד מבנייני המגורים והמשרדים בגובה של 2 מ' מעל מפלס הגג.

כ. בריכות שחיה על הגג תהיינה מקורות, ללא מערכות הגברה, ללא קיום אירועים עם מוזיקה. מותרת מערכת כריזה בלבד. תידרש הוצאת היתר רעלים בשלב האכלוס.

קווי בניין –

תא שטח 101A – צידי ימני – 0 מ' לכיוון תא שטח 102A; צידי שמאלי – תחתי 0 מ', 4 מ' לכיוון רח' תובל; אחורי – 0 מ' לכיוון שפ"פ; קדמי – תחתי 0 מ', 6.5 מ' ו – 4 מ' לרח' הסוללים.

תא שטח 102A – מגדל מזרחי: צידי שמאלי – 0 מ' לשפ"פ; קדמי – תחתי 0 מ', 4 מ' לשד' ההשכלה; מגדל מערבי: צידי ימני – תחתי 0 מ', 9.5 מ' ו – 5 מ' לדרך השלום; צידי שמאלי

– 14.5 מ' לתא שטח 101A ; ,אחורי – 0 מ' לשפ"פ; קדמי – תחתי 0 מ', 6.5 מ' ו – 4 מ' לרח' הסוללים.

מרתפים –

א. יותרו עד 6 קומות מרתף בגבולות המגרש.

ב. תותר גמישות במיקום החניות בין המגרשים השונים עבור השימושים השונים. יותר חיבור של מרתפי החניה בין המגרשים השונים.

ג. גובה קומת מרתף עליונה יהיה עד 6 מ' נטו כדי לאפשר כניסת משאית אשפה.

ד. שימוש עיקרי בתת הקרקע מותנה באישור המשרד להגנת הסביבה.

חניה –

1. מספר מקומות החניה יהיה לפי התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר.

2. החניה תהיה תת קרקעית בלבד כולל פריקה וטעינה לכל השימושים, חניה תפעולית ופינוי אשפה.

3. החניון הציבורי בתת הקרקע עד 250 מקומות חניה. תובטח גישה בכל שעות היממה. החניון ינוהל כמקובל בעירייה לתעריפים ולחניונים ציבוריים שבבעלותה. חניון זה יהיה פתוח לציבור ללא הצמדת מקומות חניה.

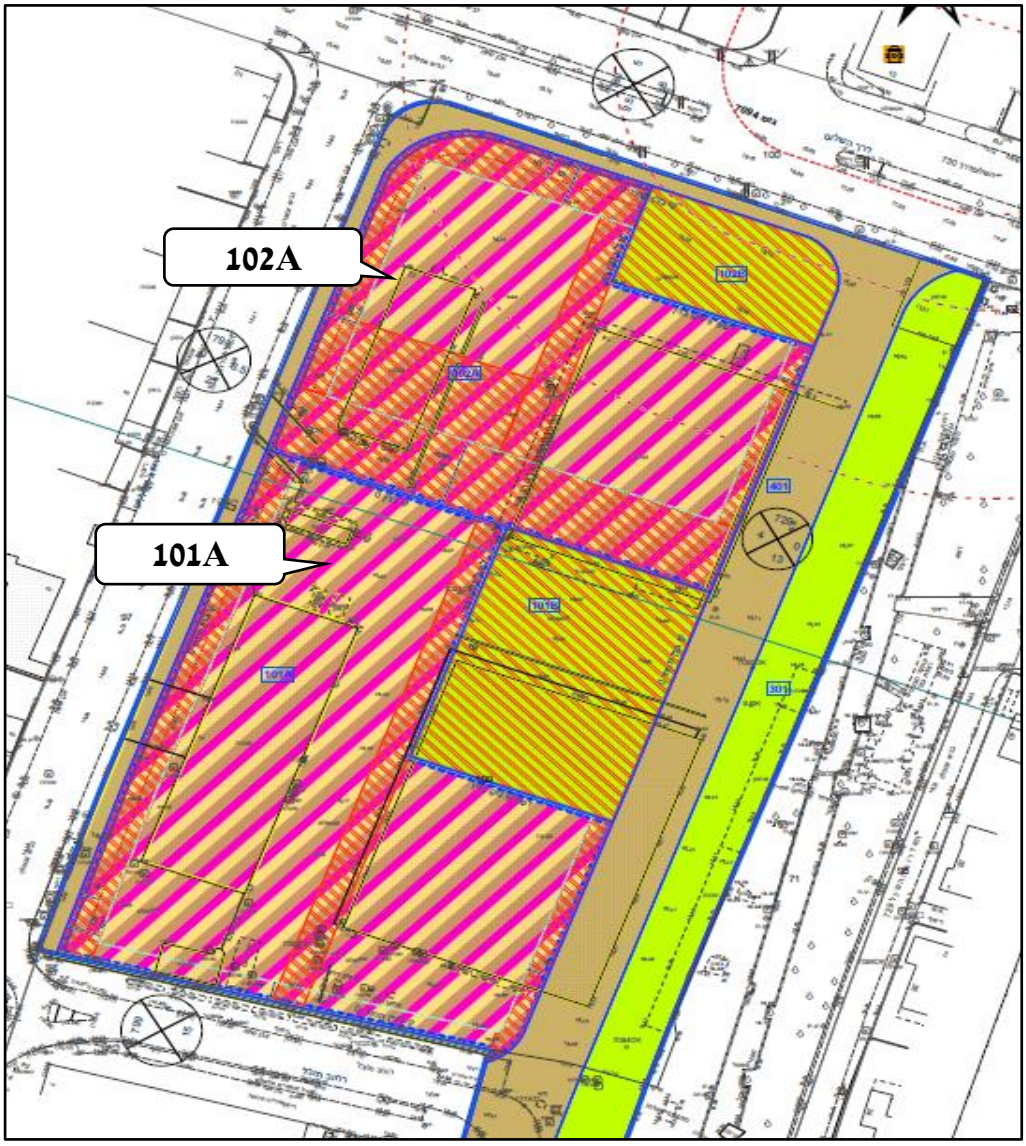
4. תנאי לתפעול החניון הציבורי ייקבעו בתיאום אגף הנכסים העירוני.

5. תקן חניה למבנה הציבורי יהיה לפי השימוש ולפי התקן שהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר. חניות עבור המבנה הציבורי יהיו קרוב ככל הניתן לשטחי הציבור הבנויים.

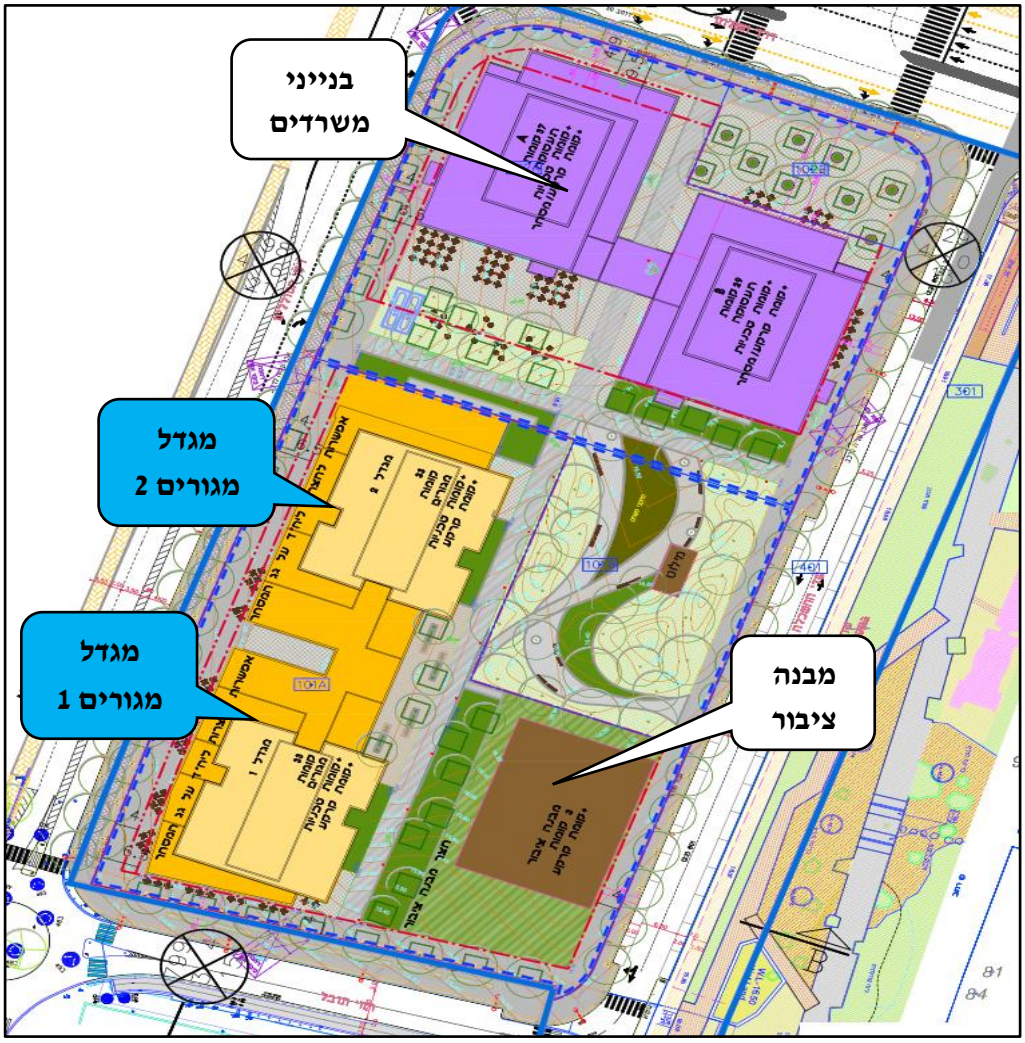
זיקת הנאה –

השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים אדומים הם שטחים עם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל. בשטחים אלו יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף בין השטחים הציבוריים הגובלים בהם ללא גדרות, רמפת חניה, ומכשולים אחרים.

קטע רלוונטי מתשריט התכנית (הסימון להמחשה בלבד)



קטע רלוונטי מתוך נספח הבינוי



5. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

גישת ההשוואה - הגישה המועדפת באומדן שווי נכסי מקרקעין. על פי גישה זו מוערך שווי נכס בהתבסס על נתוני השוואה דומים בסביבה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות (גודל, סחירות וכיוצ"ב).

גישת היוון הכנסות - גישה זו מקובלת בהערכת נכסים מניבים. על פי גישה זו שווי הנכס נקבע על ידי היוון תזרים המזומנים המתקבל וצפוי להתקבל במהלך תקופת חייו הכלכליים. שיעור ההיוון לפיו יהוון תזרים המזומנים נקבע לפי סוג הנכס, רמת הסיכון הגלומה בקבלת תזרים המזומנים הצפוי וכד'.

גישת העלות - על פי גישה זו מוערך שווי הנכס לפי העלויות הצפויות להקמת נכס דומה. שווי הנכס יוערך כסכום שווי מרכיביו לרבות, שווי הקרקע בתוספת עלות הקמת הנכס, תוך התחשבות בפחתים פיזיים, תכנוניים ובתוספת רווח יזמי הנקבע בהתאם לסוג הנכס, מצב הפיזי, מצב השוק וכד'.

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

הנכס הנדון מהווה 47 דירות מגורים בפרויקט מגורים, תעסוקה ומסחר.

הגישה העדיפה להערכת שווי דירות מגורים הינה גישת ההשוואה, מנתוני מכר לדירות עם מאפיינים דומים, בפרויקט הנדון ובפרויקטים נוספים בסביבה, ותוך ביצוע התאמות נדרשות.

אין מגבלה תכנונית או משפטית על מכירת הדירות באופן פרטני, בשוק החופשי לרוכשים רבים ושונים. לפיכך, שווי הדירות הוערך ללא הפחתה לגודל, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

השלכות המיסוי שיחולו על מגוריט ישראל בע"מ יחושבו ע"י רואי החשבון ויובאו בחשבון בדוחות הכספיים.

6. גורמים ושיקולים

באומדן שווי הנכס הנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום הפרויקט במזרח העיר, שכונת ביצרון, תל אביב.
- הסביבה הקרובה מאופיינת בתנופת בניה ובשנים האחרונות נבנים פרויקטים רבים של עירוב שימושים.
- המגרשים – שטח המגרשים, גבולותיהם וצורתם.
- הפרויקט - פרויקט מגורים, מסחר ותעסוקה הכולל 2 מגדלי מגורים בני 34 קומות מעל קומת מסחר ומרתפי חניה.
- דירות המגורים נשוא חוות הדעת –

הנכס מהווה 47 דירות מגורים להן צמודים 41 מקומות חניה תת קרקעיים ב – 2 מגדלי המגורים.

תמהיל הדירות, שטחן, מיקומן בבניינים.

סטנדרט הבניה והגמר של הדירות. הפרויקט בשלבי הקמה סופיים, מועד המסירה צפוי במהלך חודש דצמבר 2025 – אומדן השווי נערך לדירות כגמורות ומוכנות לאכלוס, לאחר קבלת טופס 4.

- רישוי – מסמכי הרישוי שאותרו בתיק הבניין.
- המצב התכנוני – בהתאם לתכניות בנין עיר מאושרות.
- המצב המשפטי – זכות להירשם כחוכרים של דירות המגורים.

במתחם הפרויקט נדרשים מספר הליכי רישום – רישום פרצלציה לפי תכנית תא/מק/3900; רישום בית משותף; רישום זכויות הרוכשים.

- נתוני השוואה למחירי מכירה של דירות מגורים חדשות מפרויקטים בסביבה הקרובה.

7. נתוני השוואה

נתוני השוואה לעסקאות מכר של דירות מגורים אשר נמכרו בפרויקט נשוא חוות הדעת - המידע לקוח מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים ומידע משלים שאספנו (שטח הדירות מתוך תיקי הבניין) – הנתונים כוללים מע"מ:

<u>פרויקט נשוא חוות הדעת</u>

תאריך	קומה	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
13.5.2025	28	3	72	11	₪ 3,894,575	₪ 54,091
5.5.2025	28	5	128	15	₪ 5,813,500	₪ 45,418
5.5.2025	23	3	72	12	₪ 3,850,000	₪ 53,472
2.4.2025	27	5	128	15	₪ 5,886,470	₪ 45,988
23.3.2025	27	5	128	15	₪ 6,284,820	₪ 49,100
23.3.2025	27	3	72	11	₪ 3,949,565	₪ 54,855
23.3.2025	22	4	101	13	₪ 5,248,150	₪ 51,962
11.3.2025	15	4	101	15	₪ 4,896,620	₪ 48,481
11.3.2025	33	6	166	47	₪ 11,179,487	₪ 67,346
11.3.2025	33	5	163	47	₪ 10,000,000	₪ 61,350
6.3.2025	28	5	128	15	₪ 5,969,760	₪ 46,639
27.2.2025	16	4	102	13	₪ 4,970,000	₪ 48,725
6.2.2025	18	4	101	15	₪ 5,238,000	₪ 51,861
27.1.2025	14	4	101	15	₪ 5,116,000	₪ 50,653
14.1.2025	30	4.5	120	15	₪ 5,062,540	₪ 42,188
31.12.2024	4	4	101	16	₪ 4,740,000	₪ 46,931
31.12.2024	26	3	72	12	₪ 3,845,000	₪ 53,403
30.12.2024	7	4	101	15	₪ 5,080,669	₪ 50,304
25.12.2024	6	3	72	12	₪ 3,500,000	₪ 48,611
25.12.2024	30	5	128	15	₪ 6,311,000	₪ 49,305
25.12.2024	14	4	101	16	₪ 4,939,000	₪ 48,901
25.12.2024	29	5	128	15	₪ 6,300,000	₪ 49,219
8.12.2024	30	3	72	12	₪ 4,076,000	₪ 56,611
5.12.2024	32	5	128	15	₪ 6,123,000	₪ 47,836
28.11.2024	12	5	122	15	₪ 5,491,500	₪ 45,012
24.11.2024	4	3	72	12	₪ 3,450,000	₪ 47,917
24.11.2024	26	5	128	15	₪ 5,860,000	₪ 45,781

תאריך	קומה	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
20.11.2024	5	3	72	12	₪ 3,400,000	₪ 47,222
11.11.2024	13	2	52	12	₪ 2,922,581	₪ 56,203
6.11.2024	23	3	72	12	₪ 3,987,579	₪ 55,383
28.10.2024	22	3	72	12	₪ 3,974,964	₪ 55,208
28.10.2024	14	2	52	12	₪ 2,950,000	₪ 56,731
8.10.2024	29	4.5	120	15	₪ 5,896,000	₪ 49,133
8.10.2024	27	4.5	120	15	₪ 5,869,000	₪ 48,908
10.9.2024	6	4	101	16	₪ 4,838,000	₪ 47,901
4.9.2024	10	3	72	12	₪ 3,550,000	₪ 49,306
26.8.2024	31	5	128	15	₪ 6,234,000	₪ 48,703
26.8.2024	22	4	101	16	₪ 5,200,000	₪ 51,485
26.8.2024	12	4	101	16	₪ 5,177,000	₪ 51,257
11.8.2024	26	4.5	120	15	₪ 5,640,000	₪ 47,000
11.8.2024	25	3	72	12	₪ 4,013,000	₪ 55,736
11.8.2024	13	3	72	12	₪ 3,720,000	₪ 51,667
7.8.2024	20	3	72	12	₪ 3,860,000	₪ 53,611
7.8.2024	21	3	72	12	₪ 3,925,000	₪ 54,514
7.8.2024	28	4.5	120	15	₪ 5,750,000	₪ 47,917
5.8.2024	6	3	72	12	₪ 3,400,000	₪ 47,222
5.8.2024	12	2	52	12	₪ 2,900,000	₪ 55,769
5.8.2024	9	3	72	12	₪ 3,702,000	₪ 51,417
14.7.2024	30	5	128	13	₪ 6,207,500	₪ 48,496
14.7.2024	17	3	72	10	₪ 3,815,000	₪ 52,986
30.6.2024	16	3	72	10	₪ 3,840,000	₪ 53,333
30.6.2024	11	3	72	10	₪ 3,741,600	₪ 51,967
18.6.2024	7	3	72	10	₪ 3,615,439	₪ 50,214
18.6.2024	10	3	72	10	₪ 3,710,000	₪ 51,528
18.6.2024	9	3	72	10	₪ 3,744,000	₪ 52,000
9.6.2024	2	3	72	10	₪ 3,925,000	₪ 54,514
4.6.2024	17	3	72	10	₪ 4,034,000	₪ 56,028
4.6.2024	13	3	72	10	₪ 3,722,000	₪ 51,694
4.6.2024	8	3	72	10	₪ 3,580,000	₪ 49,722
4.6.2024	16	2	52	10	₪ 2,994,000	₪ 57,577
4.6.2024	15	2	52	10	₪ 2,970,000	₪ 57,115

תאריך	קומה	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
4.6.2024	11	3	72	10	₪ 3,675,400	₪ 51,047
4.6.2024	17	3	72	10	₪ 4,034,000	₪ 56,028
28.5.2024	3	3	72	10	₪ 3,345,000	₪ 46,458
28.5.2024	9	3	72	10	₪ 3,683,330	₪ 51,157
8.5.2024	8	3	72	10	₪ 3,567,693	₪ 49,551
8.5.2024	4	3	72	10	₪ 3,378,880	₪ 46,929
8.5.2024	12	3	72	10	₪ 3,691,100	₪ 51,265
5.5.2024	14	3	72	10	₪ 3,740,500	₪ 51,951
5.5.2024	15	3	72	10	₪ 3,765,600	₪ 52,300
5.5.2024	7	3	72	10	₪ 3,472,000	₪ 48,222
1.5.2024	2	2	52	10	₪ 2,655,600	₪ 51,069
15.4.2024	5	3	72	10	₪ 3,410,000	₪ 47,361
11.4.2024	8	4	101	13	₪ 4,960,800	₪ 49,117
3.4.2024	11	3	72	10	₪ 3,700,000	₪ 51,389
26.3.2024	31	3	72	10	₪ 4,226,300	₪ 58,699
14.3.2024	23	4	101	13	₪ 5,195,000	₪ 51,436
14.3.2024	14	4	101	13	₪ 5,269,800	₪ 52,176
26.2.2024	25	5	128	13	₪ 6,266,000	₪ 48,953
22.2.2024	2	5	122	28	₪ 5,802,370	₪ 47,560
12.2.2024	5	4	101	13	₪ 5,030,600	₪ 49,808
12.2.2024	4	3	72	10	₪ 2,839,500	₪ 39,438
2.1.2024	12	4	101	13	₪ 5,200,000	₪ 51,485

(1) דירות 2 חדרים נמכרו בפרויקט ללא מקום חניה.

(2) חלק מהדירות נמכרו בפרויקט בתוספת מחסן.

8. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

בהתבסס על נתוני ההשוואה שהוצגו לעיל, תוך ביצוע התאמות נדרשות (בינוי/גובה, קומה, חניה ומחסן), אמדנו שווי מ״ר בנוי בדירה טיפוסית בקומה ממוצעת כדלקמן -

סוג דירה	שטח ממוצע במ״ר	שווי למ״ר
דירת 2 חד׳	52	₪ 51,250
דירת 3 חד׳	73	₪ 47,250
דירת 4 חד׳	102	₪ 45,500

(1) השווי מגלם מרפסת שמש מקום חניה מוצמד למעט דירות 2 חד׳.

(2) בוצעו התאמות לדירות מיוחדות.

<u>תחשיב</u> -

מגדל	קומה	מס׳ יחידה	טיפוס	כיוונים	מס׳ חדרים	שטח מכר ליח״ד במ״ר	מרפסת במ״ר	חניה	סה״כ שווי כולל מע״מ
1	2	2	AG	מזרח	2	52	12	0	₪ 2,670,000
	3	7	C	מזרח	3	73	12	1	₪ 3,450,000
	3	9	BM	צפון מערב	4	102	15	1	₪ 4,640,000
	3	6	D	דרום מזרח	4	102	16	1	₪ 4,640,000
	3	11	DM	דרום מערב	4	102	16	1	₪ 4,640,000
	4	14	B	צפון מזרח	4	102	15	1	₪ 4,670,000
	4	15	BM	צפון מערב	4	102	15	1	₪ 4,670,000
	4	12	D	דרום מזרח	4	102	16	1	₪ 4,670,000
	4	17	DM	דרום מערב	4	102	16	1	₪ 4,670,000
	5	20	B	צפון מזרח	4	102	15	1	₪ 4,690,000
	5	18	D	דרום מזרח	4	102	16	1	₪ 4,690,000
	6	24	D	דרום מזרח	4	102	16	1	₪ 4,720,000
	8	38	B2	צפון מזרח	4	102	16	1	₪ 4,770,000
	9	44	B1	צפון מזרח	4	102	15	1	₪ 4,790,000
	9	45	BM1	צפון מערב	4	102	15	1	₪ 4,790,000
	9	42	D1	דרום מזרח	4	102	16	1	₪ 4,790,000
	9	47	DM1	דרום מערב	4	102	16	1	₪ 4,790,000
	12	65	DM	דרום מערב	4	102	16	1	₪ 4,870,000
	13	71	DM	דרום מערב	4	102	16	1	₪ 4,890,000
	16	89	DM2	דרום מערב	4	102	16	1	₪ 4,970,000

מגדל	קומה	מס' יחידה	טיפוס	כיוונים	מס' חדרים	שטח מכר ליח"ד במ"ר	מרפסת במ"ר	חניה	סה"כ שווי כולל מע"מ
1	17	95	DM1	דרום מערב	4	102	16	1	₪ 4,990,000
	17	92	B1	צפון מזרח	4	102	15	1	₪ 4,990,000
	17	90	D1	דרום מזרח	4	102	16	1	₪ 4,990,000
	18	100	A	מערב	2	52	12	0	₪ 3,070,000
	19	106	A	מערב	2	52	12	0	₪ 3,090,000
	19	107	DM	דרום מערב	4	102	16	1	₪ 5,040,000
	26	144	C	מזרח	3	73	12	1	₪ 4,030,000
	28	154	C	מזרח	3	73	12	1	₪ 4,080,000
2	3	11	DM	צפון מערב	4	102	16	1	₪ 4,640,000
	4	15	BM	דרום מערב	4	102	15	1	₪ 4,670,000
	4	17	DM	צפון מערב	4	102	16	1	₪ 4,670,000
	5	21	BM	דרום מערב	4	102	15	1	₪ 4,690,000
	5	23	DM	צפון מערב	4	102	16	1	₪ 4,690,000
	6	27	BM	דרום מערב	4	102	15	1	₪ 4,720,000
	6	29	DM	צפון מערב	4	102	16	1	₪ 4,720,000
	7	33	BM	דרום מערב	4	102	15	1	₪ 4,740,000
	7	35	DM	צפון מערב	4	102	16	1	₪ 4,740,000
	8	41	DM2	צפון מערב	4	102	16	1	₪ 4,770,000
	9	44	B1	דרום מזרח	4	102	15	1	₪ 4,790,000
	9	45	BM1	דרום מערב	4	102	15	1	₪ 4,790,000
	9	42	D1	צפון מזרח	4	102	16	1	₪ 4,790,000
	9	47	DM1	צפון מערב	4	102	16	1	₪ 4,790,000
	13	70	A	מערב	2	52	12	0	₪ 2,940,000
	17	94	A1	מערב	2	52	12	0	₪ 3,040,000
	17	90	D1	צפון מזרח	4	102	16	1	₪ 4,990,000
	17	92	B1	דרום מזרח	4	102	15	1	₪ 4,990,000
	18	100	A	מערב	2	52	12	0	₪ 3,070,000
סה"כ		**47**				**4,387**	**680**	**41**	**211,000,000**

<u>רגישות</u>

ביצענו בדיקת רגישות להשפעה של שינוי בשווי מ"ר בנוי ממוצע תוצאתי על סכום שווי כלל הדירות נשוא השומה (כולל מע"מ) –

-5%		5%
₪ 45,697	**₪ 48,102**	**₪ 50,507**
₪ 200,450,000	**₪ 211,000,000**	₪ 221,550,000

9. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי 47 דירות המגורים נשוא השומה כגמורות ומוכנות לאיכלוס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', **בגבולות 211,000,000** ₪.

<u>הערות</u>:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 31.3.2025.

ג. לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול בעת מכירת הנכס.

10. נתונים נוספים

א. הנכס נרכש בתאריך 26.3.2025 בסכום של 190,400,000 ₪.

11. הצהרות

אנו מצהירים כי אנו בעלי הידע המתאים לביצוע הערכה זו, אין לנו כל עניין פרטי או חלק בנכס נשוא חוות הדעת ודו"ח זה נעשה על פי מיטב ידיעתנו, הבנתנו וניסיוננו המקצועי ועל פי כללי האתיקה המקצועיים המחייבים.

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

בכבוד רב,

שמאי מקרקעין * דניאל רובינזון * רשיון מס' 1929 REAL ESTATE APPRAISER

דניאל רובינזון
שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רישיון מס' 1746

גיל בר-לב
עו"ד ושמאי מקרקעין

7.5.2025

מספרנו: 3256.1

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

75 דירות מגורים בפרויקט "Geffen Tower"

גוש 6205 חלקה 795

רחוב התקווה 11, רמת גן

מטרת חוות הדעת

לבקשת מר מואיז מרציאנו סמנכ"ל הכספים בחברת מגוריט ישראל (להלן: "**מזמין חוות הדעת**" / "**החברה**" בהתאמה), לערוך חוות דעת מקצועית לאומדן שווי הנכס (להלן: "**חוות הדעת**"), בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

הערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של חברתכם ו/או חברות קשורות (להלן "**החברה**").

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח פ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית). נמסר לנו כי הנכס מוגדר כנכס השקעה בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים - תקן בינלאומי IAS40 אשר מדידתו מתבצעת בהתאם לתקן בינלאומי IFRS 13.

לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזאת את הסכמתנו לחברה, כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו לצרף, לרבות על דרך ההפניה את הערכת השווי לתשקיף המדף של החברה ולכל דוח הצעת מדף שיפורסם מכוחו וכן לדיווחיה המיידים של החברה. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו כי חוות הדעת תצורף למסמכי השעבוד של הנכס, כולו או חלקו, לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה.

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 10.4.2025.

ב. לא קיימות התניות לגבי תוצאות חוות הדעת ושכר טרחתנו.

ג. אנו מצהירים כי לא קיימת תלות בין משרדנו, לבין מזמין חוות הדעת.

ד. לא התקבל מכתב שיפוי ממזמין חוות הדעת המוגבל לשיפוי המותר לפי עמדת סגל משפטית 30 – 105 של רשות ניירות ערך.

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 5.5.2025, מועד הביקור בנכס.

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

משרד בר-לב, תורקישר, רובינזון מעניק שירותי שמאות מקרקעין, ליווי פרויקטים, כלכלה וייעוץ בתחום הנדל"ן למגוון גופים- חברות נדל"ן ציבוריות, יזמים וחברות בניה, גופים ציבוריים, מוסדות פיננסיים וגופי מימון שונים, רואי חשבון, עורכי דין, בתי משפט ופרטיים.

המשרד מרכז ידע מקצועי וניסיון מצטבר בהכנת חוות דעת למגוון רב של נכסים- נכסי מגורים, מסחר, משרדים, תעסוקה ותעשייה, מלונאות ועוד.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

שם המומחה: גיל בר-לב, עו"ד ושמאי מקרקעין

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1746.

<u>השכלה:</u>

-2009 שמאי מקרקעין מוסמך.

2008 - 2006 לימודי תעודה, שמאות מקרקעין וניהול נכסים, היחידה ללימודי חוץ של הטכניון. הלימודים כוללים, בין היתר, קורסים בכלכלה ומימון.

2006 - עו"ד, חבר לשכת עורכי הדין בישראל.

2005 - 2001 לימודי משפטים L.L.B, המכללה האקדמית נתניה, סיום התואר בהצטיינות (מצטיין דיקן). חבר בפרויקט המצוינות של המכללה.

<u>ניסיון:</u>

2014 - שותף במשרד שמאים בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין.

2014 - 2008 משרד שמאי מקרקעין גרינברג-אולפינר ושות'.

2008 - 2004 משרד עורכי דין יורם חגבי- חגי, המתמחה בתחום המקרקעין.

שם המומחה: דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1929.

השכלה:

-2013 שמאי מקרקעין מוסמך.

2014 - 2012 אוניברסיטת תל-אביב - תואר שני במנהל עסקים, התמחות במימון והתנהגות אירגונית.

2011 היחידה ללימודי חוץ של הטכניון – לימודי תעודה בשמאות מקרקעין.

2008 - 2006 אוניברסיטת תל-אביב - תואר ראשון בתוכנית המחקרית למצטיינים של אוניברסיטת ת"א בביולוגיה. סיום התואר בהצטיינות בפרק זמן מקוצר.

ניסיון:

- 2017 נמנה על צוות כותבי המבחנים הסופיים של המועצה לשמאי מקרקעין ושותף בצוותי המחקר של מכון אלרוב לחקר הנדל"ן באוניברסיטת ת"א.

- 2016 שותף במשרד שמאים בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין.

2016 - 2015 מנהל פיתוח עסקי בקבוצת רקע – יזמות נדל"ן, הקבוצה עוסקת ביזום נדל"ן מסחרי ומגורים בארץ ובחו"ל.

2015 - 2012 משרד שמאי מקרקעין ברק, פרידמן, כהן ושות'.

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

כתובת:	רחוב התקווה 11, רמת גן.
מהות הנכס (1):	75 דירות מגורים בפרויקט "Geffen Tower" בתמהיל מגוון של 3.5-5 חד', להם יוצמדו מקומות חניה ומחסנים, הכל כמפורט בסעיף 2.4 לחוות הדעת
גוש:	6205
חלקה:	795
שטח קרקע רשום:	2,573 מ"ר
זכויות:	בעלות פרטית

(1) הדירות יועדו על ידי המוכר להשכרה לפי חוק עידוד השקעות הון. על פי הסכם הרכישה התחייבה החברה בפני המוכר לעמוד בתנאי החוק והמגבלות שנקבעו בו ליתרת תקופת ההשכרה.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 5.5.2025 על ידי דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין וליזה אטלן, שמאית מקרקעין.

2.1 תיאור הסביבה

צפון העיר רמת גן, שכונת הגפן, התחומה בדרך אבא הלל מצפון, רחוב ביאליק ממערב, רחוב ז'בוטינסקי מדרום ורחוב המבדיל ממזרח.

הסביבה מאופיינת במבני מגורים בני 3-4 קומות ותיקים לצד בניינים חדשים בבנייה רוויה אשר הוקמו בעיקר במסגרת התחדשות עירונית / תמ"א 38.

רחוב התקווה, דו סטרי, מחבר בין דרך אבא הלל מצפון לבין רחוב ז'בוטינסקי מדרום.

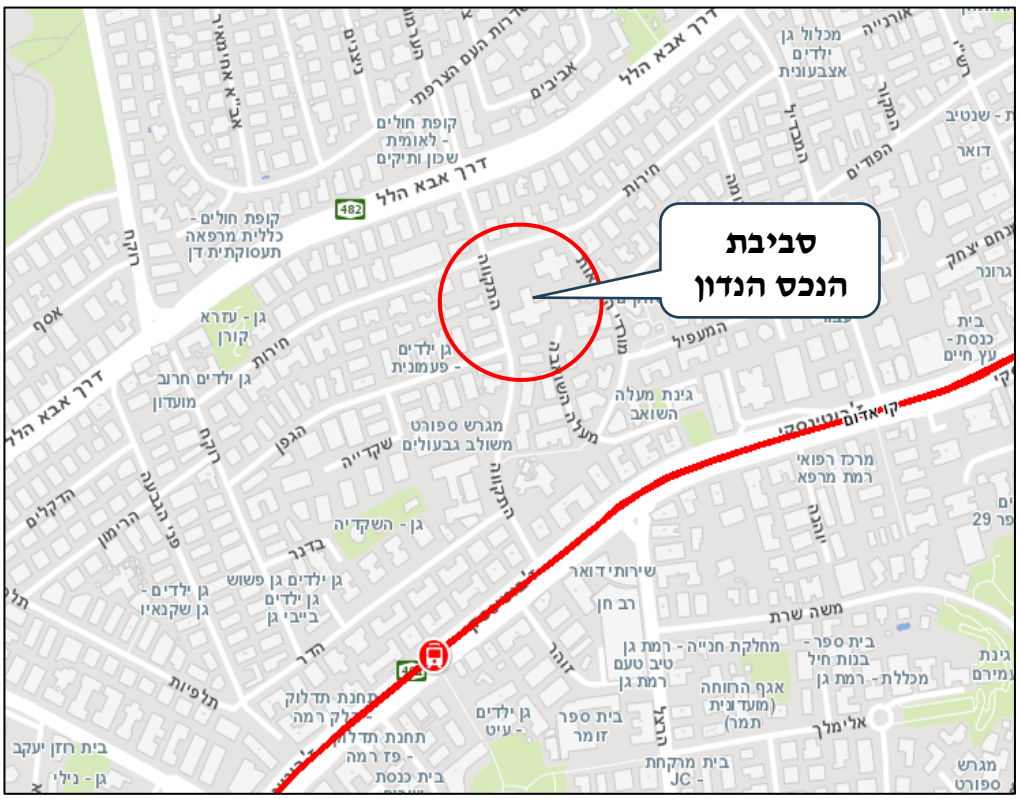
בקרבת הפרויקט קיימים בתי ספר, גני ילדים, בתי כנסת, גינות ציבוריות ועוד.

הנגישות התחבורתית לאזור טובה, לאור הקרבה לדרך אבא הלל ורחוב וז'בוטינסקי המחברים בין כביש מס' 4 ממזרח לנתיבי איילון וכביש מס' 2 ממערב.

בנוסף, מדרום לנשוא חוות הדעת תחנת 'ביאליק' של קו הרכבת הקלה 'הקו האדום'.

הפיתוח הסביבתי מלא. קיימת מצוקת חניה.

מפת איתור סביבה (מיקום הנכס מסומן בעיגול אדום להמחשה):



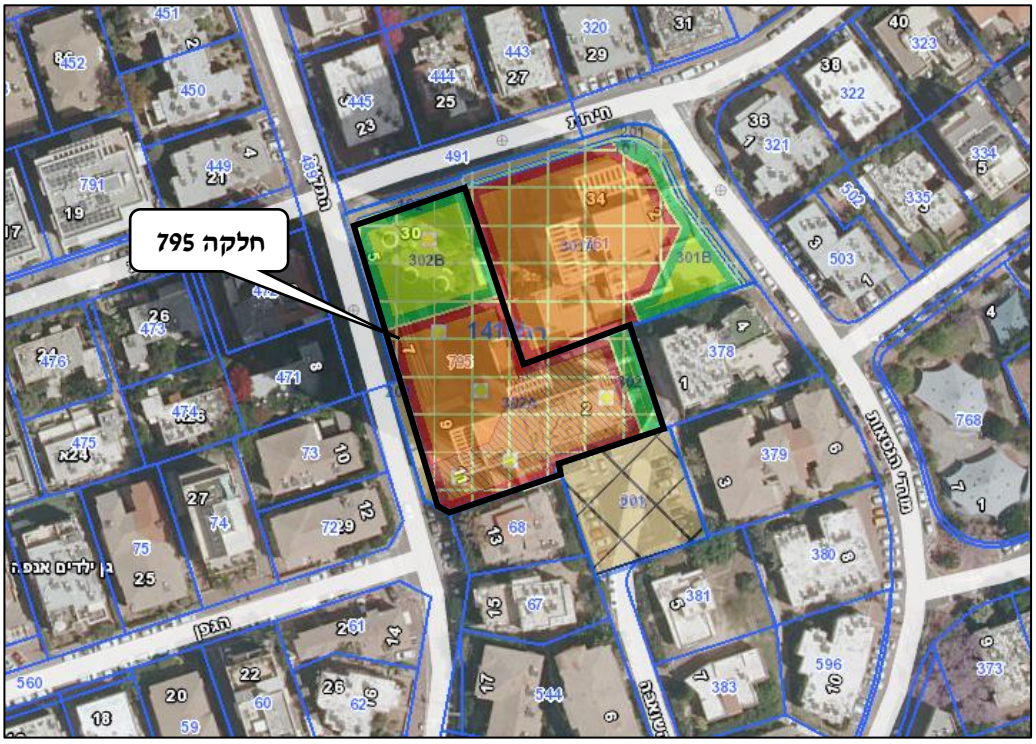
2.2. תיאור החלקה

חלקה 795 בגוש 6205, בשטח קרקע רשום של 2,573 מ"ר, צורתה רגולרית דמוית האות "L" עם מגרעת בצלע הדרומית. פני הקרקע בשיפוע מתון מדרום מזרח לצפון מערב.

החלקה נוצרה מרישום מגרש 302A ביעוד למגורים ד' ומגרשים 302B-302C בייעוד שפ"פ עם זיקת הנאה לכלל הציבור לפי תכנית רג/1416 – 'מגדלי הגפן'.

על החלקה, מגדל מגורים בן 39 קומות מעל מרתפי חניה הידוע בשם פרויקט "Geffen Tower", כמפורט להלן.

תרשים החלקה על רקע תכנית רג/1416 מתוך אתר GOVMAP (התיחום להמחשה בלבד):



<u>גבולות</u>:

מערב - חזית לרחוב התקווה ומעברו חלקות 72-73 ו-472-473 עליהן בנויים בנייני מגורים ותיקים בני 2-3 קומות.

צפון - רחוב חירות ומעברו חלקות 444-445 עליהן בנויים בנייני מגורים ותיקים בני 2-3 קומות.

מזרח - צלע לחלקה 761 ביעוד למגורים ד' ושפ"פ לפי תכנית רג/1416 עליה בנוי מגדל מגורים וצלע לחלקה 378 עליה בנוי בניין מגורים וותיק.

דרום - צלע לחלקה 801 ביעוד לדרך מאושרת המשמשת לחניה וחלקה 68 עליה בנוי בניין מגורים ותיק.

2.3. תיאור הפרויקט

מגדל "Geffen Tower", הוקם בשנת 2023, בן 37 קומות מעל קומת כניסה וקומה חלקית ומעל ל - 4 קומות מרתפי חניה. המגדל כולל 148 יח"ד בתמהיל מגוון (3-5 חד' ודירות פנטהאוז). המגדל מהווה שלב ב' של מימוש זכויות הבניה מכוח תכנית רג/1416 – תכנית התחדשות עירונית לבניינים במתחם הכלוא בין הרחובות החרות, מורדי הגטאות והתקווה.

תיאור הבניה בקומות:

קומת מרתפים - 4 קומות מרתף לשימוש חניה, מחסנים וחדרים טכניים.

קומת קרקע - מבואת כניסה, חדר כושר, מועדון דיירים.

קומה חלקית - חלל כפול של קומת הקרקע ודירת מגורים בת 5 חד'.

קומות 2-37 - קומה טיפוסית הכוללות דירה בת 3.5 חד', שתי דירות בנות 4 חד' ודירה אחת בת 5 חד', לשתיים מהדירות בקומה מוצע מחסן דירתי בקומה.

קומה 38 - שתי דירות מיני פנטהאוז בנות 5 חד'.

קומה 39 - דירת פנטהאוז בת 6 חד'.

הכניסה הראשית למגדל מכיוון רחוב החירות. במגדל ארבע מעליות ושני חדרי מדרגות המקשרים בין כל הקומות. בחזית לרחובות החרות והתקווה רחבת כניסה מטופחת הכוללת ריהוט גן.

<u>נשוא חוות הדעת</u> – 75 דירות מגורים בנות 3.5-5 חדרים, הפזורות בקומות 2-37 (בקומות אלו 4 דירות טיפוסיות). הדירות יועדו על ידי המוכר להשכרה לפי חוק עידוד השקעות הון. על פי הסכם הרכישה (המפורט להלן) התחייבה החברה בפני המוכר לעמוד בתנאי החוק והמגבלות שנקבעו בו ליתרת תקופת ההשכרה.

<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

סטנדרט הגמר בשטחים הציבוריים הינו כמקובל בפרויקטים דומים בסביבה וכולל, בין היתר – שלד בטון מזוין ובלוקים, גימור קירות חוץ בחיפוי, דלת כניסה לבניין זכוכית במסגור אלומיניום, קודי נעילה ואינטרקום לדלתות הציבוריות, שומר, מועדון דיריים הכולל מתחם אירוח פנימי וחיצוני, חדר כושר, ריהוט דקורטיבי בשטחי הציבור, פיתוח וגינון שטחי חוץ ועוד.

חזית הבניין מרחוב החרות (מבט מכיוון צפון):



2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה 75 דירות מגורים, כפי שיפורט להלן.

<u>הערות</u> –

1. השטחים המוצגים בהתאם לחוק המכר על פי מידע שהועבר לנו ממזמין חוות הדעת. קיימים הפרשים קטנים ביחס לשטחי הרישוי לאור הבדלים בהנחיות למדידה.
2. לכל דירה מוצמד מחסן – לדירות מטיפוס C-D המחסן צמוד לדירה וליתר הדירות במרתפי הפרויקט.

<u>פירוט דירות נשוא חוות הדעת</u>

מס"ד	מס' דירה	קומה	טיפוס	תיאור הדירה	כיוון אוויר	שטח פלדלת במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	חניה
1	2	2	A	דירת 5 חד'	צפון	134	16.5	177-177A
2	6	3	A	דירת 5 חד'	צפון	134	16.5	102-102A
3	10	4	A	דירת 5 חד'	צפון	134	16.5	101-101A
4	14	5	A	דירת 5 חד'	צפון	134	16.5	107-107A
5	18	6	A	דירת 5 חד'	צפון	134	16.5	105-105A
6	25	7	B	דירת 4 חד'	מערב	117	16.5	84
7	41	11	B	דירת 4 חד'	מערב	117	16.5	48
8	47	13	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	175
9	59	16	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	141
10	63	17	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	142
11	64	17	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	169
12	66	18	A	דירת 5 חד'	צפון	134	16.5	123-124
13	73	19	B	דירת 4 חד'	מערב	117	16.5	50
14	75	20	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	143
15	76	20	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	92
16	79	21	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	144
17	80	21	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	85
18	82	22	A	דירת 5 חד'	צפון	134	16.5	125-126
19	83	22	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	170
20	84	22	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	114
21	87	23	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	171
22	88	23	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	8
23	89	23	B	דירת 4 חד'	מערב	117	16.5	63-63A
24	90	24	A	דירת 5 חד'	צפון	134	16.5	139-140
25	91	24	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	137
26	92	24	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	95
27	95	25	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	138
28	96	25	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	96

מס"ד	מס' דירה	קומה	טיפוס	תיאור הדירה	כיוון אוויר	שטח פלדלת במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	חניה
29	97	25	B	דירת 4 חד'	מערב	117	16.5	5
30	98	26	A	דירת 5 חד'	צפון	134	16.5	19-19A
31	99	26	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	76
32	100	26	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	81
33	101	26	B	דירת 4 חד'	מערב	117	16.5	100-100A
34	102	27	A	דירת 5 חד'	צפון	134	16.5	18-18A
35	103	27	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	70
36	104	27	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	97
37	105	27	B	דירת 4 חד'	מערב	117	16.5	9
38	106	28	A	דירת 5 חד'	צפון	134	16.5	17-17A
39	107	28	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	62-62A
40	108	28	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	93
41	109	28	B	דירת 4 חד'	מערב	117	16.5	99-99A
42	110	29	A	דירת 5 חד'	צפון	134	16.5	90-91
43	111	29	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	60-60A
44	112	29	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	73
45	113	29	B	דירת 4 חד'	מערב	117	16.5	66-67
46	114	30	A	דירת 5 חד'	צפון	134	16.5	37-38
47	115	30	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	59-59A
48	116	30	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	74
49	117	30	B	דירת 4 חד'	מערב	117	16.5	31-32
50	118	31	A	דירת 5 חד'	צפון	134	16.5	68-69
51	119	31	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	56-56A
52	120	31	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	52
53	121	31	B	דירת 4 חד'	מערב	117	16.5	13-13A
54	122	32	A	דירת 5 חד'	צפון	134	16.5	71-72
55	123	32	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	54-54A
56	124	32	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	20
57	125	32	B	דירת 4 חד'	מערב	117	16.5	12-12A
58	126	33	A	דירת 5 חד'	צפון	134	16.5	79-80
59	127	33	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	42-42A
60	128	33	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	21
61	129	33	B	דירת 4 חד'	מערב	117	16.5	58-58A
62	130	34	A	דירת 5 חד'	צפון	134	16.5	24-25
63	131	34	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	16-16A
64	132	34	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	22

מס"ד	מס' דירה	קומה	טיפוס	תיאור הדירה	כיוון אוויר	שטח פלדלת במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	חניה
65	133	34	B	דירת 4 חד'	מערב	117	16.5	55-55A
66	134	35	A	דירת 5 חד'	צפון	134	16.5	26-27
67	135	35	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	15-15A
68	136	35	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	23
69	137	35	B	דירת 4 חד'	מערב	117	16.5	86-86A
70	138	36	A	דירת 5 חד'	צפון	134	16.5	6-7
71	139	36	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	11-11A
72	140	36	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	53
73	141	36	B	דירת 4 חד'	מערב	117	16.5	14-14A
74	144	37	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	43-44
75	145	37	B	דירת 4 חד'	מערב	117	16.5	28-29
סה"כ						**8,709**	**1,319**	

<u>סטנדרט הבנייה והגמר בדירות</u>

דלת בטחון בכניסה, דלתות ומשקופי עץ בחדרים, ריצוף גרניט פורצלן 80X80, ריצוף אנטיסליפ וחיפוי קירות בגובה חלקי בחדרי רחצה, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום, מטבח מאובזר הכולל ארונות מטבח תחתונים ועיליים, משטח עבודה משיש, ועוד.

<u>להלן לצורך התרשמות, תשריטי דירות טיפוסיות מתוך תשריט היתר הבניה 2022414 (כלל הדירות בקומה זו כלולות בנשוא חוות הדעת)</u> –



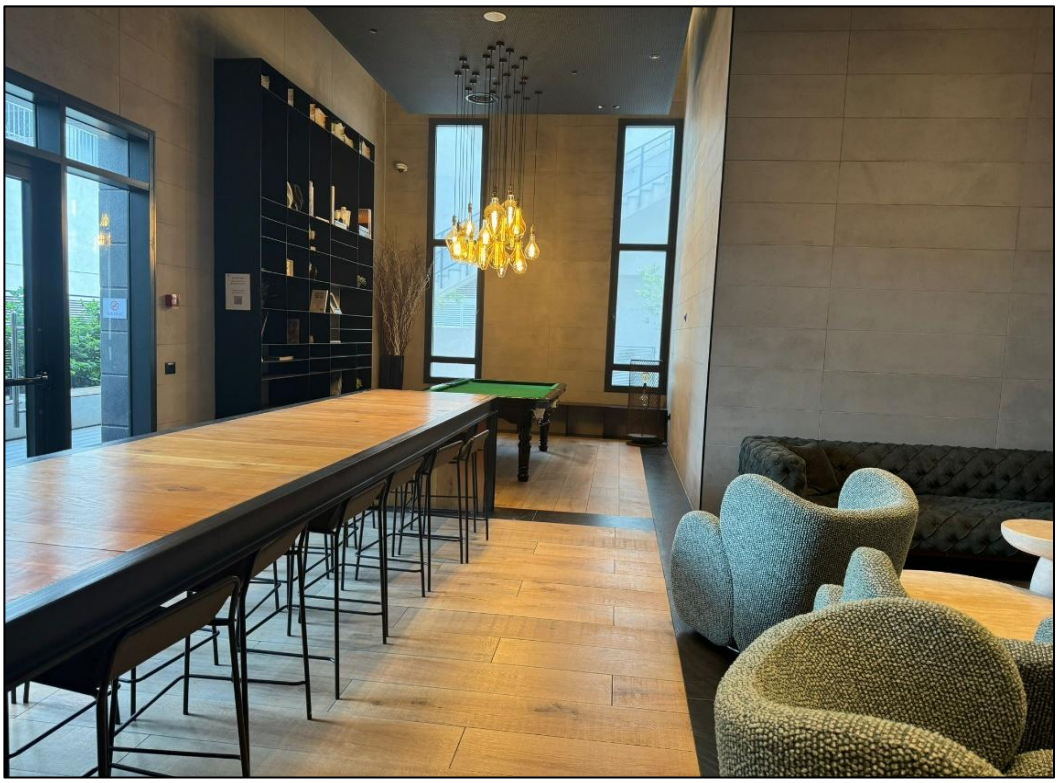
תמונות אופייניות

<u>דירות מגורים</u>

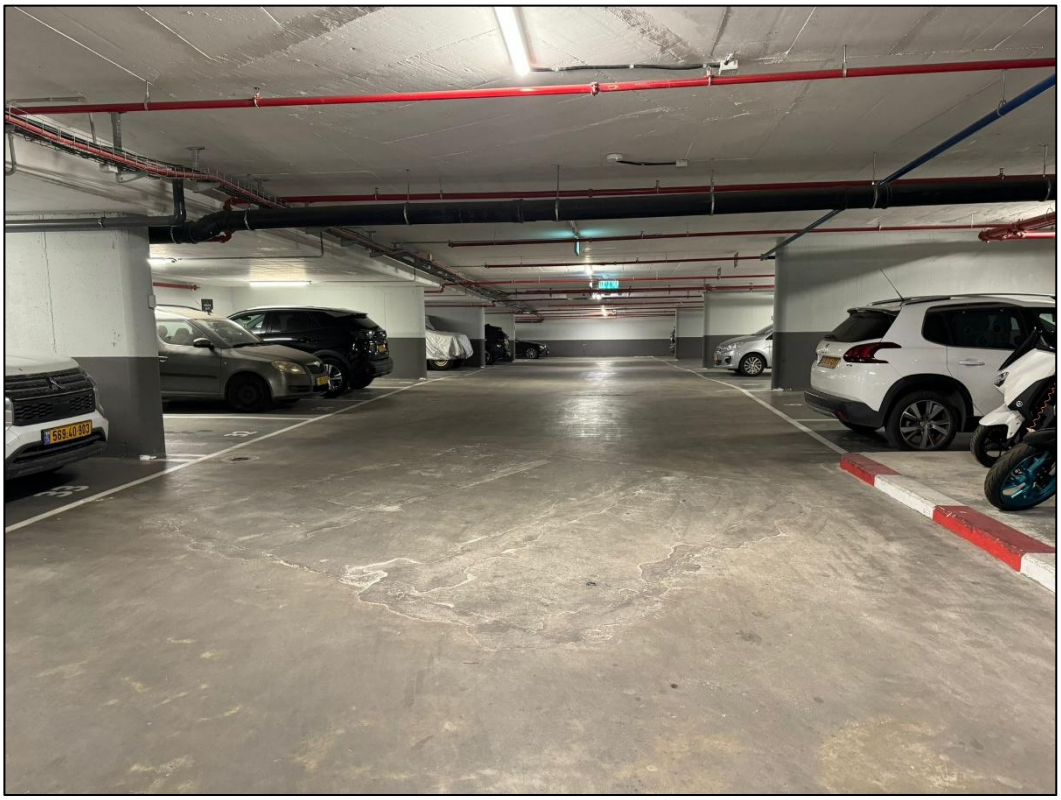




מועדון דיירים



חניון תת קרקעי



2.5 רישוי

מתוך תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עיריית רמת גן:

- היתר בנייה מס' **2015112** מתאריך 13.7.2015, על מגרש B, הריסת 5 מבנים קיימים ופיתוח קיים, דיפון כולל עוגנים נשלפים מעבר לגבולות המגרש, חפירה, הצבת מבנים יבילים וגדר בטיחות.
- היתר בנייה מס' **2016022** מתאריך 20.1.2016, בהמשך להיתר מס' 2015112 להריסה דיפון וחפירה שניתן ביום 13.7.2015 מבקשים:

להקים מגדל מגורים בן 39 קומות (קומת כניסה וביניים, 37 קומות, גג טכני) מעל 5 קומות מרתפי חניה, סה"כ 148 יח"ד (מגדל גפן B):

מרתפי חניה כוללים חניות בחלקן ציבוריות ומחסנים, חדרים טכנים, 4 מעליות, 3 גרמי מדרגות אשר אחד מהם חירום.

הכניסה למרתפים מרח' התקווה. מפלס כניסה כולל חדר כושר, לובי כניסה אולם לשימוש הדיירים, חדר עגלות, חדר דואר, דחסנית, פיתוח שטח כולל בחלק הצפוני של המגרש, מדרגות לחניה הציבורית בצד מזרח. קומה ראשונה כוללת דירה אחת בת 5 חדרים עם מחסן דירתי בנפרד מהדירה ומרפסת, קומות 2-37 טיפוסיות הכוללות שלוש דירות של 4 חדרים ודירה אחת בת 5 חדרים ומרפסות, לשתיים מהדירות מוצע מחסן דירתי בנפרד מהדירה. קומה 38 (קומת פנטהאוז תחתון) כוללת שתי דירות בנות 5 חדרים, גג למערכות טכניות (מאגר מים וחדר משאבות), קומה 39 (פנטהאוז עליון) כולל דירת בת 5 חדרים ומרפסת. קומת גג תחתון כולל מערכות טכניות וקומת גג עליונה (משטח חילוץ ברחפה).

שטח עיקרי: 16,745.53 מ"ר; שטח שירות: 17,801.48 מ"ר; שטח מרפסות: 1,804.88 מ"ר.

- היתר בנייה מס' **2019004** מתאריך 6.2.2019, להארכת תוקף היתר מס' 2016022 מיום 20.1.2016 ל- 3 שנים נוספות ועד ליום 20.1.2022, לא יתאפשר חידוש נוסף.
- היתר בניה מס' **2022414** מתאריך 8.1.2023, מתיר לבטל קומת מרתף (-5), להרחיב קומת מרתף (-1), להתאים שפ.פ. עפ"י המרתף (-1), לפתח החלקה 203, לנייד שטחים עיקריים מקומת הביניים לק.קרקע, להרוס חלל כלוא בקומת הקרקע, להקטין את הדירות באגף הדרומי, להגדיל מרפסות לדירות באגף המזרחי, ולשנות גיאומטריה של חדרים טכניים למיניהם, הכל בהפחתת שטחים עיקריים על סך של 10.36 ש"ר ושטחי שירות על סך של 1,772 מ"ר. לסמן המבנה שהותר מתחת לחלקה מס' 203 כלא כלול בטבלת השטחים ולהסדרתו לאחר אישור התב"ע ר"ג/1416/א'.

להחליף מתכנן השלד, מ- צבי המלי ל- טומי קרגולה.

ריכוז שטחי הבניה מתוך תשריט ההיתר:

עילי/ תת"ק	שימושים עיקריים במ"ר				סה"כ עיקרי במ"ר	סה"כ שירות במ"ר	מרפסת מקורה במ"ר	פרגולה במ"ר	גג מרוצף במ"ר
	מגורים	אחסנה	טובת הדיירים	מרפסות					
עילי	15,451	438	104	743	16,736	6,134	1,764	138.92	214.2
תת"ק						9,895			
סה"כ	**15,451**	**438**	**104**	**743**	**16,736**	**16,029**	**1,764**	**139**	**214**

- **תעודת גמר** מתאריך 22.1.2024 בגוש 6205 חלקה 691[1] אשר נבנה לפי היתרי בניה מס' 2016022, 2019004 ו- 2022414 וכי מותר להשתמש בבניין למטרות המפורטות בהיתר.

[1] חלקת מקור לפני רישום פרצלציה לפי תכנית רג/1416.

3. מצב משפטי

בפרק זה סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא חוות הדעת, אשר אינה מהווה בשום אופן תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים ובדיקת הזכויות.

3.1 נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 30.4.2025:

חלקה 795 בגוש 6205 - בשטח קרקע רשום של 2,573 מ"ר.

<u>בעלות</u> – אוליאנדר בע"מ, בשלמות.

<u>משכנתאות</u> -

- משכנתא מתאריך 3.4.2023 לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, שם הלווה: אוליאנדר בע"מ, מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום על כל הבעלים.
- תיקון משכנתא מתאריך 30.3.2025 לטובת מניף – שרותים פיננסיים בע"מ, שם הלווה: אוליאנדר בע"מ, מדרגה שנייה ללא הגבלת סכום על כל הבעלים. הערה: יחד עם גוש 6205-70-71-441-442-385-691.

<u>הערות</u> -

על החלקה רשומות הערות רבות בקשר עם דירות שאינן חלק מנשוא חוות הדעת.

<u>זיקות הנאה</u> -

- זיקת הנאה מתאריך 3.4.2023 – זכות מעבר להולכי רגל ולמכוניות בשטח המסומן באות ח', לטובת: 6205/378 (תתי חלקות 1-13).
- זיקת הנאה מתאריך 19.9.2023:

לטובת מעבר להולכי רגל שמסומנת בצבע טורקיז ובאות א' בשטח של 684 מ"ר;

לטובת מעבר להולכי רגל שמסומנת בצבע אדום ובאות ב' בשטח של 46 מ"ר;

לטובת מעבר להולכי רגל שמסומנת בצבע ירוק ובאות ג' בשטח של 64 מ"ר;

לטובת מעבר להולכי רגל שמסומנת בצבע כחול ובאות ד' בשטח של 20 מ"ר;

לטובת מעבר להולכי רגל שמסומנת בצבע ורוד ובאות ו' בשטח של 382 מ"ר;

לטובת מעבר להולכי רגל שמסומנת בצבע חום ובאות ז' בשטח של 67 מ"ר;

לטובת מעבר להולכי רגל שמסומנת בצבע סגול בהיר ובאות ח' בשטח של 104 מ"ר;

לטובת מעבר להולכי רגל שמסומנת בצבע סגול בהיר ובאות ט' בשטח של 145 מ"ר;

לטובת הציבור.

3.2. הסכם מכר

תמצית הסכם מכר מתאריך 7.5.2025 שנערך בין אוליאנדר בע"מ (להלן: "**החברה**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הרוכש**"):

המקרקעין:	חלק ממגרש B לפי תכנית מספר רג/1416 הידועים גם כחלקה 795 בגוש 6205 המצויים ברחוב התקווה 11 בשכונת הגפן בעיר רמת גן.
הממכר:	רשימת הדירות כמפורט בסעיף 2.4 לעיל.
תמורה:	311,500,000 ₪ כולל מע"מ.
התחייבות הרוכש:	הרוכש מצהיר ומתחייב כי קרא ובדק את אישור הרשות להשקעות מיום 23.5.2022 וכי ידוע לו שתנאי בסיסי לאישור זה הינו עמידת החברה בתנאי חוק העידוד בקשר עם הדירות באופן שלא יהווה הפרה בתנאי האישור (המפורט להלן בסע' 3.3), ובכלל זה כי כל הדירות יושכרו, ולא ימכרו לצדדים שלישיים אחרים, בהתאם לתקופות ובאופן המפורט בחוק עידוד ובאישור הרשות להשקעות. הרוכש מתחייב ומצהיר כדלקמן: א. כי ישכיר בעצמו את הדירות למשך התקופות הקבועות בחוק העידוד, לרבות בדמי השכירות המקסימליים המותרים על פי הקבוע בחוק העידוד ולמשך התקופות הנדרשות על פי חוק העידוד. ב. הרוכש מתחייב לספק כל דו"ח, מסמך או אישור הדרוש לחברה במועדים שנדרשים בחוק עידוד, וכן יאפשר לחברה אפשרות צפייה בנתונים התפעוליים של השכרות הדירות לפי דרישת החברה. ג. לא לבצע כל פעולה אחרת בקשר עם הדירות שתגרום לחברה שלא לעמוד בתנאי האישור.
מיסים:	כל צד נושא בתשלומים החלים עליו על פי דין.

3.3. אישור מרכז השקעות – משרד הכלכלה

בתאריך 25.10.2021 הוגשה בקשה למנהלת הרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה, לאשר תכנית עפ"י החוק לעידוד השקעות הון, להקמתו של בניין להשכרה למגורים, שיהיה לנכס מאושר בהתאם בפרק השביעי 1 לחוק.

המנהלה החליטה בתאריך 21.3.2022 (החלטה מס' 2016(ב)1) לתת אישור לתכנית, שתהיה לתכנית מאושרת להקמתו של הנכס האמור, בהתקיים התנאים וההוראות שלהלן:

- הקמת "חלק מבניין" הכולל 93 דירות מתוך 148 דירות במגדל מגורים בן 39 קומות (מגדל גפן B) לאחר הריסת מבנה קיים (להלן: הבניין).
- שטח הבניין – 11,068 מ"ר ומזה יושכר למגורים 10,328 מ"ר;

בבניין 93 דירות למגורים ומתוכן יושכרו למגורים 87 דירות.

- כתובת הבניין: רחוב התקוה 11 רמת גן גוש 6205 חלקות 71-70, 386-385, 442-441, 692-691.
- אולם, במידה ועמדו בתנאים המפורטים בפרק שביעי 1 לחוק ובתיקון מס' 40 במסגרת תיקון חוק מס הכנסה התשנ"ב 1992, תהא תקופת ההשכרה ל- 5 שנים לפחות מתוך 7 השנים שלאחר תום הבניה.

3.4. הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

- הדירות מושכרות ל – 75 שוכרים שונים (100% תפוסה), לתקופה של 12 חודשים.
- לשוכרים קיימות תקופות אופציה בת 12 חודשים נוספים.
- נבדקו באופן מדגמי חלק מההסכמים של השוכרים ונמצאו תואמים למידע שהועבר.
- דמי השכירות החודשיים נקבעו על סך שח 7,782 ₪[2];

דמי השכירות יעודכנו אחת לשנה בהתאם לעלייה של מדד המחירים לצרכן – 120460 – "שכר דירה".

[2] בהתאם למידע שהועבר לעיוננו, עובר למועד חוות הדעת שכר הדירה המעודן לאחר שערוך למדד הינו 8,519 ₪ (תקרת דמי השכירות כפי שנקבע בהוראות ליישום חוק עידוד השקעות הון).

4. נתוני תכנון

המידע בפרק זה מבוסס על אתר האינטרנט ההנדסי של הועדה המקומית רמת גן ואתר מנהל התכנון:

4.1 כלל התכניות התקפות

תכנית	י.פ.	מתן תוקף	מהות התכנית
רג/340	2591	27.12.1979	תכנית מתאר רמת-גן
רג/מק/340/ג/17	5293	29.4.2004	משמרת מים
רג/מק/340/ג/16	5305	16.6.2004	קביעת הוראות למפרטים טכניים, ביצוע משטחי חילוץ ותכנית תאורה
רג/מק/340/ג/1/16	5417	17.7.2005	משטחי חילוץ בגגות הבניינים ותאורה
רג/340/ג/15	5495	16.2.2006	הקמת מחסנים בכל אזורי המגורים
רג/1416	3056	30.5.2010	מגדלי הגפן

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת –

4.2 תכנית רג/1416

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3056 בתאריך 30.5.2010.

מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית באמצעות פינוי חמישה בניינים ישנים הכוללים 43 יח"ד ובינוי מחדש של מגדל מגורים איכותי. התכנית מקצה שטח פרטי עם זיקת הנאה וכ-50 מקומות חניה לטובת הציבור.

בהתאם לתשריט התכנית החלקה מסומנת כתא שטח **302A בייעוד מגורים ד' (מגרש B)** ו- **302B-302C בייעוד שפ"פ.**

להלן עיקרי הוראות התכנית הרלוונטית לנשוא חוות הדעת:

<u>שימושים</u> – דירות מגורים; שטחי שירות עבור המגורים – ממ"דים, מחסנים וכו'; חדרים טכניים; לובי כניסה ושטחים משותפים לרווחת הדיירים (מועדון, חדר כושר וכו'); חניה.

<u>פרוט הוראות וזכויות בניה</u> –

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			סה"כ שטחי בנייה
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	
			עיקרי	שרות	שרות	
מגורים ד'	302A	1,726	16,430 (1)	6,660 (2)	8,200	31,290
שפ"פ	302B	713			3,380	3,380
שפ"פ	302C	134			620	620
סה"כ		**2,573**	**16,430**	**6,660**	**12,200**	**35,290**



<u>הערות ברמת הטבלה</u>:

(1) לפי שטח עיקרי 110 מ״ר ליח״ד + 150 מ״ר עיקרי משותף לדיירי הבניין (מועדון דיירים וכד׳).

(2) שטח שירות 45 מ״ר ליח״ד.

- העברת שטחי בנייה בין שני הבניינים תתאפשר בהסכמת הבעלים בהיקף שלא יעלה על 5%.

<u>הוראות בינוי</u> –

גובה מבנים -	גובה הבנין לא יעלה על 37 קומות מגורים + קומה חלקית לדירות גג + חדרים טכניים על הגג, מעל קומת כניסה כפולה וקומה חלקית לשימושים משותפים, מעל 5 קומות מרתף.
	גובה מקסימלי 140 מ׳ (154.8 מ׳ גובה אבסולוטי מפני הים + 4 מ׳ למתקנים טכניים על הגג).
	גובה קומת המבואה לא יעלה על 7.5 מ׳ ברוטו.
	ניתן יהיה להוסיף לבנין זה קומה נוספת עבור 4 יח״ד שיעברו מבנין A במסגרת שלביות הביצוע.
יחידות דיור -	סה״כ 148 יח״ד. (172 יח״ד עבור פינוי ובינוי, פחות 24 יח״ד שיועברו למגרש A). שטח עיקרי של יח״ד לא יפחת מ- 90 מ״ר.
	מס׳ יח״ד בקומה לא יעלה על 4 יח״ד.
	ניתן להעביר 4 יח״ד ממגרש A למגרש B במסגרת שלביות הביצוע.
קווי בניין -	<u>תא שטח 302A</u> - מע׳ - 3 מ׳; דר׳ - 4 מ׳; צפ׳ - 0 מ׳; מז׳ - 0 מ׳ (כמסומן בתשריט).
	תכסית המרתפים לא תעלה על 90% משטח המגרש.
	המרחק בין שני הבניינים לא יקטן מ- 12 מ׳.
מרתפים -	תותר הקמת 5 קומות מרתף.
	גובה קומת מרתף עליון לא יעלה על 4.5 מ׳ ברוטו, למעט חריגות מקומיות הנובעות מצרכים הנדסיים וטכניים ובאישור מהנדס העיר.
	גובה קומות מרתף תחתונות לא יעלה על 2.5 מ׳ נטו.
	פתחי האיוורור של המרתפים לא יפונו לחצרות הבניינים הגובלים ולא לרחוב.
גגות -	תותר קומה חלקית לדירות גג ובלבד שתהיה נסיגה של 2 מ׳ לפחות מרוב חזיתות הבנין, למעט פרגולות, בכפוף לאישור מהנדס העיר.
קומת הכניסה -	קומת הכניסה (קומה כפולה) תשמש כלובי כניסה לבניין.
	תותר התקנת חניה ו/או מחסנים לדיירים בחלקים העורפיים בלבד (ניצול

הפרשי הטופוגרפיה).

קומה חלקית - בקומה חלקית מעל קומת הכניסה הכפולה תותר התקנת שטחי פעילות משותפים לרווחת הדיירים (כגון חדר כושר, מועדון דיירים וכד') בשטח של כ- 150 מ"ר עיקרי (ניצול הפרשי הטופוגרפיה). שטח זה יירשם כרכוש משותף על שם כל בעלי הדירות בבנין.

היקף הבינוי בקומה החלקית לא יעלה על 70% משטח הקומה שמעליה (קומת מגורים טיפוסית). כל השטח הלא מבונה יפותח כיחידה רציפה והמשכית ללא גדרות לרווחת תושבי המתחם וסביבתו.

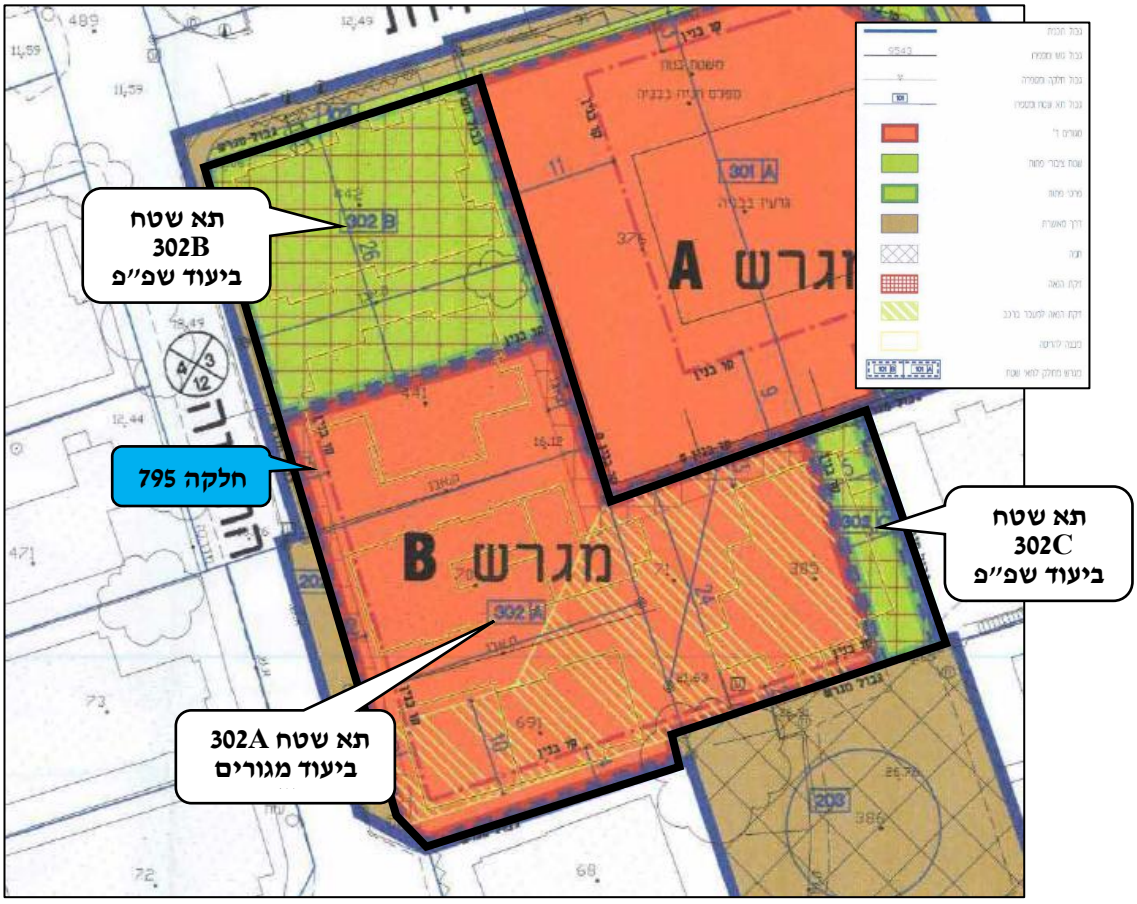
דירות גן - לא תותר התקנת דירות גן.

זיקת הנאה - ברצועה ברוחב 3 מ' בגבול עם מגרש A (מחברת בין שני שפ"פים), וכן ברצועה ברוחב 2 מ' בגבול המגרש לכיוון רח' התקווה, כמסומן בתשריט, תירשם בלשכת רישום המקרקעין זכות מעבר להולכי רגל לכלל הציבור.

דרכי הגישה והמעברים בין השפ"פים יהיו על קרקעיים ולא מתחת למבנים, ככל הניתן.

זכות מעבר לרכב - במפלסי קומת הכניסה הכפולה תותר התקנת חניות לטובת הציבור. בשטח המסומן בתשריט זכות מעבר לכלי רכב.

קטע מתשריט תכנית רג/1416 (הסימון להמחשה בלבד):



5. נאותות סביבתית

5.1 איכות סביבה

הנכס מצוי בסביבת מגורים ותיקה בעיר רמת גן, לא ידוע על גורמי זיהום בסביבה זו.

בחוות דעת זו לא הובאו לידיעת החתומים מטה ולא הייתה לחתומים מטה סיבה לחשד לקיומם של חומרים מסוכנים בנכס, כולל וללא הגבלה - אסבסט, PCB, דליפות דלק, או כימיקלים, שנמצאים או לא נמצאים בנכס, במהלך ביצוע ההערכה. עם זאת, הנכס נמצא בסביבה תעשייתית. החתומים מטה אינם בקיאים בביצוע בדיקות לחומרים כאלה אשר נוכחותם יכולה להשפיע על שווי הנכס. האומדנים בחוות דעת זו מבוססים על ההנחה כי אין חומרים מסוכנים קיימים בנכס או בסביבתו שיכולים להשפיע על האומדנים. החתומים מטה אינם לוקחים בחשבון ואין תחת אחריותם את נושא החומרים המסוכנים או הידע הדרוש לגילויים.

5.2 עתיקות

מבדיקה שערכנו באתר האינטרנט של רשות העתיקות, לפי נתוני גוש וחלקה עולה כי המקרקעין נכללים בתחום אתר עתיקות מוכרז כדין וחלים עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, כמפורט להלן:

שמות האתרים – רמת-גן, שכונת הגפן (14786/0); רמת-גן (1013/0).

אין לבצע כל פעולה באתר ללא קבלת אישור ממנהל רשות העתיקות.

מעבר להנ"ל לא ידוע על ממצאים נוספים, וכמו כן מגדל המגורים בנוי ומאוכלס.

לאור האמור, חוות הדעת הוכנה תחת הנחה כי לא קיימים ממצאי עתיקות בתחום המגרשים באופן מהותי אשר עשוי להביא להוצאות מיוחדות או ירידת ערך.

6. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

גישת ההשוואה - הגישה המועדפת באומדן שווי נכסי מקרקעין. על פי גישה זו מוערך שווי נכס בהתבסס על נתוני השוואה דומים בסביבה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות (גודל, סחירות וכיוצ"ב).

גישת היוון הכנסות - גישה זו מקובלת בהערכת נכסים מניבים. על פי גישה זו שווי הנכס נקבע על ידי היוון תזרים המזומנים המתקבל וצפוי להתקבל במהלך תקופת חייו הכלכליים. שיעור ההיוון לפיו יהוון תזרים המזומנים נקבע לפי סוג הנכס, רמת הסיכון הגלומה בקבלת תזרים המזומנים הצפוי וכד'.

גישת העלות - על פי גישה זו מוערך שווי הנכס לפי העלויות הצפויות להקמת נכס דומה. שווי הנכס יוערך כסכום שווי מרכיביו לרבות, שווי הקרקע בתוספת עלות הקמת הנכס, תוך התחשבות בפחתים פיזיים, תכנוניים ובתוספת רווח יזמי הנקבע בהתאם לסוג הנכס, מצב הפיזי, מצב השוק וכד'.

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

הנכס הנדון מהווה 75 דירות מגורים בפרויקט "Geffen Tower" ברחוב התקווה, רמת גן.

על פי הסכם הרכישה התחייבה החברה בפני המוכר ליעד את הדירות להשכרה ליתרת תקופת ההשכרה בהתאם לחוק עידוד השקעות הון.

בתום תקופת השכירות רשאית החברה למכור את הדירות בפרויקט, כולן או חלקן, בשוק החופשי.

הגישה העדיפה להערכת שווי דירות מגורים הינה גישת ההשוואה, מנתוני מכר לדירות בעלי מאפיינים דומים בפרויקט הנדון ובפרויקטים נוספים בסביבה, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

לאור התחייבות החברה כפי שנקבע בהסכם הרכישה, והפער הקיים בין תקרת דמי השכירות כפי שנקבעו בחוק לבין דמי שכירות ראויים, נערכה התאמה נוספת למגבלת סחירות ושכירות.

מעבר לאמור, השלכות המיסוי שיחולו על מגוריט ישראל בע"מ יחושבו ע"י רואי החשבון ויובאו בחשבון בדוחות הכספיים.

7. גורמים ושיקולים

באומדן שווי הנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום הפרויקט בצפון העיר רמת גן, שכונת הגפן.

הסביבה מאופיינת במבני מגורים בני 3-4 קומות ותיקים לצד בניינים חדשים בבנייה רוויה אשר הוקמו בעיקר במסגרת התחדשות עירונית / תמ"א 38.

- שטח החלקה וצורתה.
- הפרויקט – מגדל מגורים בן 37 קומות מעל קומת כניסה וקומה חלקית ומעל ל- 4 קומות מרתפי חניה.
- נשוא חוות הדעת –מהווה 75 דירות מגורים בפרויקט "Geffen Tower".

תמהיל הדירות, שטחן, מיקומן בבניין והצמדות, בהתאם למידע שהוצג לנו.

סטנדרט הבניה והגמר של הדירות.

- רישוי – מסמכי הרישוי שאותרו בתיק הבניין.
- המצב התכנוני – בהתאם לתכניות בנין עיר מאושרות.
- המצב המשפטי – בעלות פרטית.

בפרויקט נדרשים מספר הליכי רישום – רישום בית משותף; רישום הזכויות על שם הרוכשים.

בהתאם להתחייבות החברה, הדירות מיועדות להשכרה ליתרת תקופת ההשכרה כפי שנקבע בחוק עידוד השקעות הון. בתום התקופה תתאפשר השכרתן ומכירתן של הדירות בשוק החופשי.

שכירות – כלל הדירות בפרויקט מושכרות בשכר דירה בגובה מגבלת שכר הדירה כפי שנקבע בהוראות יישום חוק עידוד השקעות הון. בהסכמי השכירות קיימות הוראות בדבר אי תחולת חוק הגנת הדייר.

- נתוני השוואה למחירי מכירה של דירות מגורים חדשות מפרויקטים בסביבה הקרובה.

8. נתוני השוואה

8.1. עסקאות מכר

נתוני השוואה לעסקאות מכר של דירות במגדל הנדון, וכן נתוני השוואה מפרויקטים דומים בסביבה. המידע לקוח מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים ומידע משלים שאספנו (שטח הדירות מתוך תיקי הבניין ומידע מתיקי הבתים המשותפים) - הנתונים כוללים מע"מ:

<u>פרויקט "GEFFEN TOWER", רחוב התקווה 11, גו"ח 6205/795 - נשוא חוות הדעת</u>

תאריך	מס' חד'	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
11.12.2024	3.5	15	106	15	₪ 4,700,000	₪ 44,340
24.9.2024	4	13	117	16.5	₪ 5,120,000	₪ 43,761
12.9.2024	5	16	134	16.5	₪ 6,300,000	₪ 47,015
18.7.2024	4	2	117	16.5	₪ 4,500,000	₪ 38,462
17.6.2024	5	1	134	16.5	₪ 5,484,000	₪ 40,925
17.6.2024	4	2	108	22	₪ 4,100,000	₪ 37,963
14.3.2024	4	10	108	22	₪ 4,125,000	₪ 38,194
22.1.2024	4	8	108	22	₪ 3,700,000	₪ 34,259
7.12.2023	4	8	108	22	₪ 4,000,000	₪ 37,037
20.11.2023	3.5	7	104	15	₪ 3,900,000	₪ 37,500
16.10.2023	4	5	108	22	₪ 3,900,000	₪ 36,111
23.7.2023	3.5	4	106	15	₪ 3,920,000	₪ 36,981
17.5.2022	3.5	6	106	12	₪ 3,900,000	₪ 36,792
3.5.2022	4	17	117	16.5	₪ 4,800,000	₪ 41,026
23.3.2022	3.5	14	106	15	₪ 3,593,168	₪ 33,898
15.3.2022	5	37	134	16.5	₪ 5,500,000	₪ 41,045
20.2.2022	5	18	134	16.5	₪ 5,220,000	₪ 38,955

<u>היצע בפרויקט</u> –

- דירת 3.5 חדרים בקומה 10, בשטח של 106 מ"ר עם מרפסת בשטח של 15 מ"ר, תמורת 4,950,000 ₪. לדירה מוצמד מקום חניה ומחסן.
- דירת 4 חדרים בקומה 22, בשטח של 117 מ"ר עם מרפסת של 16.5 מ"ר, תמורת 5,480,000 ₪. לדירה מוצמדים 2 מקומות חניה ומחסן.
- דירת 5 חדרים בקומה 11, בשטח של 134 מ"ר עם מרפסת בשטח של 16.5 מ"ר, תמורת 6,000,000 ₪. לדירה מוצמדים 2 מקומות חניה ומחסן.



מגדל **'Highline 3'** – רחוב אבא הלל 46-48 (גו"ח 6205/584)

מגדל מגורים בן 24 קומות הכולל קומת קרקע עם חזית מסחרית, בתמהיל מגוון של 2-6 חד' ופנטהאוזים ובסה"כ 100 יח"ד.

תאריך	מס' חד'	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
25.2.2025	4	11	109	22	₪ 4,620,810	₪ 42,393
20.2.2025	4	3	95	13	₪ 3,690,310	₪ 38,845
16.2.2025	4	4	98	12	₪ 3,729,310	₪ 38,054
26.1.2025	4	11	109	22	₪ 4,609,309	₪ 42,287
29.12.2024	4	3	98	12	₪ 3,709,023	₪ 37,847
10.12.2024	3	5	71	10	₪ 2,617,023	₪ 36,859
10.12.2024	3	9	71	10	₪ 2,739,523	₪ 38,585

פרויקט **שוסטר נחלת גנים** – רחוב רש"י 12 (גו"ח 6204/669)

מגדל מגורים בן 27 קומות ומבנה מרקמי בן 7 קומות עם חזית מסחרית, בתמהיל דירות מגוון של 3-5 חד' ודירות מיוחדות ובסה"כ 130 יח"ד בפרויקט.

תאריך	מס' חד'	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
17.3.2025	5	12	110	11	₪ 3,950,000	₪ 35,909
4.12.2024	5	8	112	11	₪ 3,840,000	₪ 34,286
21.11.2024	5	7	110	11	₪ 3,800,000	₪ 34,545
12.11.2024	5	17	112	14	₪ 4,250,000	₪ 37,946
28.8.2024	5	8	110	11	₪ 3,840,000	₪ 34,909
30.7.2024	5	10	110	11	₪ 3,830,000	₪ 34,818
24.7.2024	5	7	111	11	₪ 3,860,000	₪ 34,775
22.7.2024	5	20	111	11	₪ 4,229,000	₪ 38,099
22.7.2024	5	21	111	13	₪ 4,270,000	₪ 38,468
9.7.2024	5	6	111	11	₪ 3,800,000	₪ 34,234
26.6.2024	5	4	111	11	₪ 3,720,000	₪ 33,514
26.6.2024	5	8	111	11	₪ 3,800,000	₪ 34,234
20.6.2024	5	3	111	11	₪ 3,600,000	₪ 32,432
17.6.2024	5	1	111	13	₪ 3,500,000	₪ 31,532
10.6.2024	5	6	110	11	₪ 3,600,000	₪ 32,727
15.5.2024	5	5	111	13	₪ 3,700,000	₪ 33,333



פרויקט **<u>אביב המקור 4/6</u>** – רחוב המקור (גו"ח 6204/302-303)

בניין בן 16 קומות מעל קומת קרקע (הכולל גן ילדים), בתמהיל מגוון של 3-5 חד' ופנטהאוזים ובסה"כ 72 יח"ד.

תאריך	מס' חד'	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
26.12.2024	5	14	157	20	₪ 6,369,198	₪ 40,568
24.12.2024	5	8	119	12	₪ 4,465,299	₪ 37,524
11.11.2024	3	6	67	12	₪ 2,731,000	₪ 40,761
11.11.2024	3	2	67	12	₪ 2,611,000	₪ 38,970
11.11.2024	3	2	67	12	₪ 2,616,000	₪ 39,045
11.11.2024	3	6	67	12	₪ 2,736,000	₪ 40,836
11.11.2024	3	7	67	12	₪ 2,761,000	₪ 41,209
11.11.2024	3	3	67	12	₪ 2,641,000	₪ 39,418
11.11.2024	3	7	67	12	₪ 2,766,000	₪ 41,284
11.11.2024	3	5	67	12	₪ 2,701,000	₪ 40,313
11.11.2024	3	4	67	12	₪ 2,671,000	₪ 39,866
11.11.2024	3	4	67	12	₪ 2,676,000	₪ 39,940
20.10.2024	5	13	135	12	₪ 4,956,523	₪ 36,715
8.9.2024	3	2	67	12	₪ 2,749,019	₪ 41,030
5.9.2024	5	9	118	12	₪ 4,333,358	₪ 36,723
11.8.2024	3	3	67	12	₪ 2,770,031	₪ 41,344
6.8.2024	3	6	67	12	₪ 2,833,067	₪ 42,285
25.7.2024	3	2	67	12	₪ 2,811,723	₪ 41,966
18.7.2024	5	10	116	12	₪ 4,011,468	₪ 34,582
10.7.2024	4	11	97	12	₪ 3,796,523	₪ 39,139
27.6.2024	5	8	116	12	₪ 4,276,724	₪ 36,868
27.6.2024	3	7	67	12	₪ 2,854,079	₪ 42,598
27.6.2024	4	10	98	12	₪ 2,205,027	₪ 22,500
27.6.2024	4	9	97	12	₪ 2,721,040	₪ 28,052
20.6.2024	4	10	97	12	₪ 3,498,947	₪ 36,072
13.6.2024	5	9	116	12	₪ 4,312,725	₪ 37,179
6.6.2024	3	1	67	12	₪ 2,769,016	₪ 41,329
15.5.2024	4	8	97	12	₪ 3,419,238	₪ 35,250
21.4.2024	5	12	135	12	₪ 4,597,826	₪ 34,058
14.4.2024	4	11	97	12	₪ 3,502,978	₪ 36,113

<u>פסגת דן</u> - רחוב ז'בוטינסקי 105 (גו"ח 6205/782)

מגדל מגורים בן 36 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, בתמהיל דירות מגוון ובסה"כ 175 יח"ד.

תאריך	מס' חד'	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
10.9.2024	4	1	125	11	₪ 4,245,000	₪ 33,960
15.7.2024	4	21	120	12	₪ 4,370,000	₪ 36,417
3.6.2024	4	19	120	12	₪ 4,400,000	₪ 36,667
24.4.2024	4	1	125	11	₪ 3,640,000	₪ 29,120

<u>פרויקטים נוספים מאזור הבורסה (חברת ים סוף ומצלאוי)</u>

גו"ח	תאריך	מס' חד'	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
6128/929	25.11.2024	3	5	82	20	₪ 2,650,000	₪ 32,317
6128/951	17.2.2025	4	18	95	12	₪ 4,015,000	₪ 42,263
	23.12.2024	5	20	145	29	₪ 6,000,000	₪ 41,379
	27.8.2024	3	4	91	12	₪ 3,600,000	₪ 39,560
	2.7.2024	4	8	114	16	₪ 4,200,000	₪ 36,842
	9.5.2024	4	13	93	12	₪ 3,860,000	₪ 41,505
6128/958	24.11.2024	4	10	92	13	₪ 3,670,000	₪ 39,891
	13.11.2024	4	14	92	13	₪ 3,970,000	₪ 43,152
	26.9.2024	4	3	112	13	₪ 3,200,000	₪ 28,571
	17.6.2024	4	23	111	13	₪ 4,700,000	₪ 42,342

<u>היצע בסביבה הבורסה</u>

- דירת 4 חדרים בקומה 10, בשטח של 94 מ"ר עם מרפסת בשטח של 12 מ"ר, תמורת 3,800,000 ₪. לדירה מוצמד מקום חניה.
- דירת 4 חדרים בקומה 18, בשטח של 98 מ"ר עם מרפסת בשטח של 12 מ"ר, תמורת 4,295,000 ₪. לדירה מוצמד מקום חניה.

9. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

בהתבסס על נתוני ההשוואה שהוצגו לעיל, תוך ביצוע התאמות לשטח הדירות, הצמדות, צפיפות ומיקום אמדנו שווי מ״ר בנוי בסיסי כדלקמן –

תיאור דירה	שטח פלדלת במ״ר	שווי למ״ר בנוי
דירת 3.5 חד׳	106	₪ 37,750
דירת 4 חד׳	108	₪ 37,250
דירת 4 חד׳	117	₪ 36,500
דירת 5 חד׳	134	₪ 38,500

(1) השווי מגלם מרפסת שמש, מקום חניה מוצמד ומחסן.

(2) בוצעו התאמות לכיוונים, למספר מקומות החניה, מיקום המחסן ולקומה.

<u>תחשיב</u> -

מס״ד	מס׳ דירה	קומה	טיפוס	תיאור הדירה	כיוון אוויר	שטח פלדלת במ״ר	שטח מרפסת במ״ר	סה״כ שווי כולל מע״מ
1	2	2	A	דירת 5 חד׳	צפון	134	17	₪ 5,630,000
2	6	3	A	דירת 5 חד׳	צפון	134	17	₪ 5,650,000
3	10	4	A	דירת 5 חד׳	צפון	134	17	₪ 5,660,000
4	14	5	A	דירת 5 חד׳	צפון	134	17	₪ 5,680,000
5	18	6	A	דירת 5 חד׳	צפון	134	17	₪ 5,690,000
6	25	7	B	דירת 4 חד׳	מערב	117	17	₪ 4,680,000
7	41	11	B	דירת 4 חד׳	מערב	117	17	₪ 4,890,000
8	47	13	C	דירת 4 חד׳	מזרח	108	22	₪ 4,420,000
9	59	16	C	דירת 4 חד׳	מזרח	108	22	₪ 4,500,000
10	63	17	C	דירת 4 חד׳	מזרח	108	22	₪ 4,520,000
11	64	17	D	דירת 3.5 חד׳	דרום	106	15	₪ 4,660,000
12	66	18	A	דירת 5 חד׳	צפון	134	17	₪ 6,160,000
13	73	19	B	דירת 4 חד׳	מערב	117	17	₪ 5,090,000
14	75	20	C	דירת 4 חד׳	מזרח	108	22	₪ 4,600,000
15	76	20	D	דירת 3.5 חד׳	דרום	106	15	₪ 4,730,000
16	79	21	C	דירת 4 חד׳	מזרח	108	22	₪ 4,660,000
17	80	21	D	דירת 3.5 חד׳	דרום	106	15	₪ 4,790,000
18	82	22	A	דירת 5 חד׳	צפון	134	17	₪ 6,300,000
19	83	22	C	דירת 4 חד׳	מזרח	108	22	₪ 4,690,000
20	84	22	D	דירת 3.5 חד׳	דרום	106	15	₪ 4,820,000

מס"ד	מס' דירה	קומה	טיפוס	תיאור הדירה	כיוון אוויר	שטח פלדלת במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	סה"כ שווי כולל מע"מ
21	87	23	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	₪ 4,720,000
22	88	23	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	₪ 4,850,000
23	89	23	B	דירת 4 חד'	מערב	117	17	₪ 5,340,000
24	90	24	A	דירת 5 חד'	צפון	134	17	₪ 6,360,000
25	91	24	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	₪ 4,750,000
26	92	24	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	₪ 4,880,000
27	95	25	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	₪ 4,780,000
28	96	25	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	₪ 4,910,000
29	97	25	B	דירת 4 חד'	מערב	117	17	₪ 5,290,000
30	98	26	A	דירת 5 חד'	צפון	134	17	₪ 6,370,000
31	99	26	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	₪ 4,810,000
32	100	26	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	₪ 4,940,000
33	101	26	B	דירת 4 חד'	מערב	117	17	₪ 5,430,000
34	102	27	A	דירת 5 חד'	צפון	134	17	₪ 6,400,000
35	103	27	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	₪ 4,840,000
36	104	27	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	₪ 4,970,000
37	105	27	B	דירת 4 חד'	מערב	117	17	₪ 5,350,000
38	106	28	A	דירת 5 חד'	צפון	134	17	₪ 6,430,000
39	107	28	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	₪ 4,960,000
40	108	28	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	₪ 5,000,000
41	109	28	B	דירת 4 חד'	מערב	117	17	₪ 5,490,000
42	110	29	A	דירת 5 חד'	צפון	134	17	₪ 6,510,000
43	111	29	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	₪ 4,990,000
44	112	29	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	₪ 5,030,000
45	113	29	B	דירת 4 חד'	מערב	117	17	₪ 5,570,000
46	114	30	A	דירת 5 חד'	צפון	134	17	₪ 6,540,000
47	115	30	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	₪ 5,020,000
48	116	30	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	₪ 5,060,000
49	117	30	B	דירת 4 חד'	מערב	117	17	₪ 5,600,000
50	118	31	A	דירת 5 חד'	צפון	134	17	₪ 6,570,000
51	119	31	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	₪ 5,050,000
52	120	31	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	₪ 5,090,000
53	121	31	B	דירת 4 חד'	מערב	117	17	₪ 5,580,000
54	122	32	A	דירת 5 חד'	צפון	134	17	₪ 6,600,000
55	123	32	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	₪ 5,080,000

מס"ד	מס' דירה	קומה	טיפוס	תיאור הדירה	כיוון אוויר	שטח פלדלת במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	סה"כ שווי כולל מע"מ
56	124	32	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	₪ 5,120,000
57	125	32	B	דירת 4 חד'	מערב	117	17	₪ 5,610,000
58	126	33	A	דירת 5 חד'	צפון	134	17	₪ 6,630,000
59	127	33	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	₪ 5,110,000
60	128	33	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	₪ 5,150,000
61	129	33	B	דירת 4 חד'	מערב	117	17	₪ 5,640,000
62	130	34	A	דירת 5 חד'	צפון	134	17	₪ 6,660,000
63	131	34	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	₪ 5,140,000
64	132	34	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	₪ 5,180,000
65	133	34	B	דירת 4 חד'	מערב	117	17	₪ 5,670,000
66	134	35	A	דירת 5 חד'	צפון	134	17	₪ 6,690,000
67	135	35	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	₪ 5,170,000
68	136	35	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	₪ 5,210,000
69	137	35	B	דירת 4 חד'	מערב	117	17	₪ 5,700,000
70	138	36	A	דירת 5 חד'	צפון	134	17	₪ 6,720,000
71	139	36	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	₪ 5,250,000
72	140	36	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	₪ 5,240,000
73	141	36	B	דירת 4 חד'	מערב	117	17	₪ 5,730,000
74	144	37	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	₪ 5,420,000
75	145	37	B	דירת 4 חד'	מערב	117	17	₪ 5,810,000
סה"כ						**8,709**	**1,319**	**₪ 403,830,000**

<u>סיכום והפחתות למגבלות</u>

<u>התאמה למגבלת סחירות ודמי שכירות ראויים</u>

הדירות יועדו על ידי המוכר להשכרה לפי חוק עידוד השקעות הון. על פי הסכם הרכישה התחייבה החברה בפני המוכר לעמוד בתנאי החוק והמגבלות שנקבעו בו ליתרת תקופת ההשכרה.

בהתאם למידע שהועבר לעיוננו, עובר למועד חוות הדעת הפרויקט מושכר בשלמות בדמי שכירות של 8,519 ₪ לדירה (תקרת דמי השכירות כפי שנקבע בחוק) ; יתרת תקופת ההשכרה החל מהתאריך החציוני של חתימת הסכמי השכירות בפרויקט ועד ליום 23.5.2028 (כ – 3.1 שנים).

לאור האמור, הובא בחשבון הפחתה בשיעור של 6.5% לאור מגבלות השכירות והסחירות ובהתבסס על ממצאי תזרים מזומנים תפעולי הצפוי שערכו (DCF) – ערך נוכחי נקי של ההכנסות הצפויות מהשכרתם בתקופת המגבלה, בתוספת אומדן שווי הדירות בתום התקופה.

<u>אומדן שווי כולל מגבלות</u> –

סה"כ שווי הדירות ללא מגבלה		₪ 403,830,000
הפחתת מגבלת סחירות	6.5%	-₪ 26,248,950
סה"כ שווי דירות המגורים בכפוף למגבלה, במעוגל		₪ **377,600,000**

רגישות

ביצענו בדיקת רגישות להשפעה של שינוי בשווי מ"ר בנוי ממוצע תוצאתי על סכום שווי כלל הדירות נשוא השומה (כולל מע"מ) –

<u>ללא מגבלה</u>

-5%	-	5%
₪ 44,051	₪ **46,369**	₪ 48,688
₪ 383,638,500	₪ **403,830,000**	₪ 424,021,500

<u>כולל מגבלה</u>

-5%	-	5%
₪ 41,190	₪ **43,357**	₪ 45,525
₪ 358,720,000	₪ **377,600,000**	₪ 396,480,000

10. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי 75 דירות נשוא השומה, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **377,600,000** ₪.

אומדן השווי ללא מגבלת הסחירות והשכירות – **403,830,000** ₪.

<u>הערות</u>:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 5.5.2025.

ג. לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.

11. נתונים נוספים

א. בתאריך 9.3.2025 הוערכו דירות המגורים למטרת בטוחה לאשראי על ידי השמאי ירון ספקטור בסך של 427,050,000 ₪.

ב. הנכס נרכש ע"י חברת מגוריט ישראל בע"מ ביום 7.5.2025 בתמורה ל – 311,500,000 ₪.

אומדן השווי מצביע על פער בשיעור של כ – 20% ביחס למחיר הרכישה.

ההסבר לפער - העסקה נעשתה באילוץ במסגרת הסדר פרעון חוב של המוכרת מול גופי המימון אשר החזיקו בשעבוד על הדירות הנמכרות (כמפורט לעיל בסע' 3.1). העסקה, ובפרט זהות הרוכשת וההתחייבויות שלקחה על עצמה, מגלמים למוכרת שורת הטבות מס הקבועות בחוק עידוד השקעות הון לדיור להשכרה ארוכת טווח, והטבות אלה כשלעצמן סוגרות מנקודת ראות המוכרת את הפער רובו ככולו (פטור מתשלום מע"מ בגין מכירת הדירות, מס רכישה מופחת ומס הכנסה מופחת).

12. הצהרות

אנו מצהירים כי אנו בעלי הידע המתאים לביצוע הערכה זו, אין לנו כל עניין פרטי או חלק בנכס נשוא חוות הדעת ודו"ח זה נעשה על פי מיטב ידיעתנו, הבנתנו וניסיוננו המקצועי ועל פי כללי האתיקה המקצועיים המחייבים.

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

בכבוד רב,

שמאי מקרקעין * דניאל רובינזון * רשיון מס' 1929 REAL ESTATE APPRAISER

דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רישיון מס' 1746

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

16.11.2025

מספרנו: 3516.1-Q3

לכבוד,

מגוריט ישראל בע"מ

אומדן שווי למועד הקובע 30.9.2025

התבקשנו על ידכם לבחון את שווי הנכסים המפורטים להלן, למועד הקובע 30.9.2025, בהמשך לשומות השערוך שנערכו על ידנו למועדים הקובעים 31.12.2024, 31.3.2025 ו - 30.6.2025

<u>מקבץ דיור</u>

- 31 דירות מגורים במגדל "מרום נגבה", ברח' דרך נגבה 8, רמת גן.
- 61 דירות מגורים בפרויקט "מגדלי שיר", ברח' הנשיא 75-73 פינת רח' הסיבים 48, גבעת שמואל.
- 27 דירות מגורים בפרויקט "רמות 360", בשד' גולדה מאיר 13-11 פינת רח' הקונגרס הציוני 9-1, ירושלים.
- 81 דירות מגורים במגדל "החולה 14" , ברח' החולה 14, רמת גן.
- 22 דירות מגורים בפרויקט תמ"א 38 – חיזור ותוספת בניה, ברח' אצ"ל 26-20, חולון.
- 84 דירות מגורים בפרויקט "אלקטרה מול הנוף", ברח' משה דיין 2, רמלה.
- 34 דירות מגורים בפרויקט "מידטאון" , ברח' דרך בגין 144, תל אביב.
- 61 דירות מגורים בפרויקט "ARNONA PLACE", ברח' פרופ' צבי נוימן 2,4,6, ירושלים.
- 133 דירות מגורים בפרויקט "UPPER HOUSE", ברח' וינגייט 1, תל אביב.
- 20 דירות מגורים בפרויקט תמ"א 38 – הריסה ובניה, ברח' יסוד המעלה 15, הוד השרון.
- 56 דירות מגורים בפרויקט "הפרדס", ברח' חיים זכאי 3, 5, 7 ו – 9, כפר גנים ג', פתח תקווה.

<u>דיור להשכרה</u>

- 51 דירות מגורים בפרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח, ברח' התאנה 10-8, שכ' תל גיבורים, חולון.

אומדן השווי למקבץ דיור נערך בגישת ההשוואה;

אומדן השווי לדיור להשכרה נערך בגישת היוון תזרים המזומנים התפעולי הצפוי מהכנס (DCF), מהשכרת בתקופת השכירות, בתוספת ערך הגרט דחוי לתום תקופת השכירות. משווי הנכס כבנוי הופחתו יתרת עלויות ההקמה ורווח יזמי חלקי (בהתאמה לסטטוס הפרויקט).

מבדיקת נתוני ההשוואה שערכנו עולה כי נכון למועד הקובע 30.9.2025, אין אינדיקציה לשינוי מהותי בשווי הנכסים הבנויים בתקופה שחלפה ממועד עריכת חוות הדעת המקיפה לנכס. לאור האמור, שווי זכויות מגוריט ישראל בע"מ בנכס שלעיל ללא שינוי.

יובהר כי אומדן השווי במועד הקובע הינו בכפוף להצהרת החברה כי לא חלו שינויים בזכויות בנכס ו/או שינויים פיזיים ו/או שינויים משפטיים ו/או שינויים תכנוניים (מכירה, אישורי תב"ע, השקעות בנכסים, פסיקות בימ"ש וכד').

לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזאת את הסכמתנו לחברה, כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו לצרף, לרבות על דרך ההפניה את הערכת השווי לתשקיף המדף של החברה ולכל דוח הצעת מדף שיפורסם מכוחו וכן לדיווחיה המיידים של החברה. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו כי חוות הדעת תצורף למסמכי השעבוד של הנכס, כולו או חלקו, לטובת מחזיקי אגרת החוב של החברה.

בכבוד רב,

שמאי מקרקעין * דניאל רובינזון * רשיון מס' 1929 REAL ESTATE APPRAISER

דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רישיון מס' 1746

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

תאריך 23 בנובמבר, 2025
סימוכין 20677

לכבוד,
מגוריט ישראל בע"מ
א.ג.נ

הנדון: נייר עמדה לשווי המקרקעין
20 דירות מגורים בפרויקט "הרצליה הילס"
<u>רח' אריק איינשטיין מס' 10,12,18,26,28,32 ו-34 , שכונת "הרצליה ב'", הרצליה</u>
סימוכין לחוות הדעת מיום 31/08/2025 : 20437

בהתאם לפנייתו של מר עוז אהוד [1], בשם חברת מגוריט קרן ריט למגורים (להלן "מזמין חוות הדעת"), התבקשנו להעריך את שוויו ההוגן של הנכס הנדון נכון למועד 30/09/2025.
המקרקעין הוערכו על-ידנו בסך של 88,700,000 ₪ וזאת נכון למועד קובע 30/06/2025.

כפי שנמסר לנו על ידי החברה, לא חלו שינויים מהותיים במצבם הפיסי, המשפטי והתכנוני של הנכסים הנ"ל, וכן לא חלו שינויים מהותיים בנתונים הכלכליים של הנכסים המחייבים הערכה מחודשת מאז מועד הכנת חוות הדעת ועד לתאריך 30/09/2025.

מבדיקת נתוני ההשוואה שערכנו עולה כי נכון למועד הקובע 30/09/2025 אין אינדיקציה לשינוי מהותי בשווי הנכסים הבנויים בתקופה שחלפה ממועד עריכת חוות הדעת המקיפה לנכס. לאור האמור, שווי זכויות מגוריט ישראל בע"מ בנכס שלעיל ללא שינוי.

יובהר כי אומדן השווי במועד הקובע הינו בכפוף להצהרת החברה כי לא חלו שינויים בזכויות בנכס ו/או שינויים פיזיים ו/או שינויים משפטיים ו/או שינויים תכנוניים (מכירה, אישורי תב"ע, השקעות בנכסים, פסיקות בימ"ש וכד').

לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזאת את הסכמתנו לחברה, כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו לצרף, לרבות על דרך ההפניה את הערכת השווי לתשקיף המדף של החברה ולכל דוח הצעת מדף שיפורסם מכוחו וכן לדיווחיה המיידים של החברה. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו כי חוות הדעת תצורף למסמכי השעבוד של הנכס, כולו או חלקו, לטובת מחזיקי אגרת החוב של החברה.

נייר עמדה זה הוכן בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) (תקן חשבונאות בינלאומי מס' 16) לעניין קביעת השווי ההוגן של הנכס.

בכבוד רב,

שמאי מקרקעין
עפר אודלס
רשיון מס' 782

[1] סמנכ"ל הכספים של החברה.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

תאריך 23 בנובמבר, 2025
סימוכין 20678

לכבוד,
מגוריט ישראל בע"מ
א.ג.נ

הנדון: נייר עמדה לשווי המקרקעין
31 יח"ד בחלק מפרויקט מגורים "UPTOWN TOWER"
גוש 7129 חלקה 134, רחוב הרב יצחק נסנבאום 37, בת ים

סימוכין לחוות הדעת מיום 31/08/2025 : 20435

בהתאם לפנייתו של מר עוז אהוד[1] בשם חברת מגוריט קרן ריט למגורים (להלן "מזמין חוות הדעת"), התבקשנו להעריך את שוויו ההוגן של הנכס הנדון נכון למועד 30/09/2025.
המקרקעין הוערכו על ידנו בסך של 105,900,000 ₪ וזאת נכון למועד קובע 30/06/2025.

כפי שנמסר לנו על ידי החברה, לא חלו שינויים מהותיים במצבם הפיסי, המשפטי והתכנוני של הנכסים הנ"ל, וכן לא חלו שינויים מהותיים בנתונים הכלכליים של הנכסים המחייבים הערכה מחודשת מאז מועד הכנת חוות הדעת ועד לתאריך 30/09/2025.

מבדיקת נתוני ההשוואה שערכנו עולה כי נכון למועד הקובע 30/09/2025 אין אינדיקציה לשינוי מהותי בשווי הנכסים הבנויים בתקופה שחלפה ממועד עריכת חוות הדעת המקיפה לנכס. לאור האמור, שווי זכויות מגוריט ישראל בע"מ בנכס שלעיל ללא שינוי.

יובהר כי אומדן השווי במועד הקובע הינו בכפוף להצהרת החברה כי לא חלו שינויים בזכויות בנכס ו/או שינויים פיזיים ו/או שינויים משפטיים ו/או שינויים תכנוניים (מכירה, אישורי תב"ע, השקעות בנכסים, פסיקות בימ"ש וכד').

לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזאת את הסכמתנו לחברה, כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו לצרף, לרבות על דרך ההפניה את הערכת השווי לתשקיף המדף של החברה ולכל דוח הצעת מדף שיפורסם מכוחו וכן לדיווחיה המיידים של החברה. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו כי חוות הדעת תצורף למסמכי השעבוד של הנכס, כולו או חלקו, לטובת מחזיקי אגרת החוב של החברה.

נייר עמדה זה הוכן בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) (תקן חשבונאות בינלאומי מס' 16) לעניין קביעת השווי ההוגן של הנכס.

בכבוד רב,

שמאי מקרקעין עפר אודלס רישיון מס' 782

[1] סמנכ"ל הכספים של החברה.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

תאריך 23 בנובמבר, 2025
סימוכין 20679

לכבוד,
מגוריט ישראל בע"מ
א.ג.נ

הנדון: נייר עמדה לשווי המקרקעין
56 דירות מגורים
גוש 2754 חלקות 42 ו-43, רחוב שד' הציונות, שכונת רמת כרמים[1], אשקלון

סימוכין לחוות הדעת מיום 31/08/2025 : 20436

בהתאם לפנייתו של מר עוז אהוד[2] בשם חברת מגוריט קרן ריט למגורים (להלן "מזמין חוות הדעת"), התבקשנו להעריך את שוויו ההוגן של הנכס הנדון נכון למועד 30/09/2025.
המקרקעין הוערכו על ידנו בסך של 126,300,000 ₪ וזאת נכון למועד קובע 30/06/2025.

כפי שנמסר לנו על ידי החברה, לא חלו שינויים מהותיים במצבם הפיסי, המשפטי והתכנוני של הנכסים הנ"ל, וכן לא חלו שינויים מהותיים בנתונים הכלכליים של הנכסים המחייבים הערכה מחודשת מאז מועד הכנת חוות הדעת ועד לתאריך 30/09/2025.

מבדיקת נתוני ההשוואה שערכנו עולה כי נכון למועד הקובע 30/09/2025 אין אינדיקציה לשינוי מהותי בשווי הנכסים הבנויים בתקופה שחלפה ממועד עריכת חוות הדעת המקיפה לנכס. לאור האמור, שווי זכויות מגוריט ישראל בע"מ בנכס שלעיל ללא שינוי.

יובהר כי אומדן השווי במועד הקובע הינו בכפוף להצהרת החברה כי לא חלו שינויים בזכויות בנכס ו/או שינויים פיזיים ו/או שינויים משפטיים ו/או שינויים תכנוניים (מכירה, אישורי תב"ע, השקעות בנכסים, פסיקות בימ"ש וכד').

לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזאת את הסכמתנו לחברה, כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו לצרף, לרבות על דרך ההפניה את הערכת השווי לתשקיף המדף של החברה ולכל דוח הצעת מדף שיפורסם מכוחו וכן לדיווחיה המיידים של החברה. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו כי חוות הדעת תצורף למסמכי השעבוד של הנכס, כולו או חלקו, לטובת מחזיקי אגרת החוב של החברה.

נייר עמדה זה הוכן בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) (תקן חשבונאות בינלאומי מס' 16) לעניין קביעת השווי ההוגן של הנכס.

בכבוד רב,

שמאי מקרקעין
עפר אודלס
רשיון מס' 782

[1] שכונת "רמת כרמים" הינה חלק משכונת ברנע.
[2] סמנכ"ל הכספים של החברה.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

20.10.2025

מספרנו: 3486.1-Q3

לכבוד,

מגוריט ישראל בע"מ

אומדן שווי למועד הקובע 30.9.2025

התבקשנו על ידכם לבחון את שווי הנכסים המפורטים להלן, למועד הקובע 30.9.2025, בהמשך לשומות השערוך שנערכו על ידנו למועדים הקובעים 31.3.2025 ו – 5.5.2025:

- 47 דירות מגורים בפרויקט מגורים מסחר ותעסוקה, ברח' הסוללים 1-3, תל אביב.
- 75 דירות מגורים בפרויקט "Geffen Tower", ברח' התקווה 11, רמת גן.

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה;

מבדיקת נתוני ההשוואה שערכנו עולה כי נכון למועד הקובע 30.9.2025, אין אינדיקציה לשינוי מהותי בשווי הנכסים הבנויים בתקופה שחלפה ממועד עריכת חוות הדעת המקיפה לנכס. לאור האמור, שווי זכויות מגוריט ישראל בע"מ בנכסים שלעיל ללא שינוי.

יובהר כי אומדן השווי במועד הקובע הינו בכפוף להצהרת החברה כי לא חלו שינויים בזכויות בנכס ו/או שינויים פיזיים ו/או שינויים משפטיים ו/או שינויים תכנוניים (מכירה, אישורי תב"ע, השקעות בנכסים, פסיקות בימ"ש וכד').

לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזאת את הסכמתנו לחברה, כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו לצרף, לרבות על דרך ההפניה את הערכת השווי לתשקיף המדף של החברה ולכל דוח הצעת מדף שיפורסם מכוחו וכן לדיווחיה המיידים של החברה. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו כי חוות הדעת תצורף למסמכי השעבוד של הנכס, כולו או חלקו, לטובת מחזיקי אגרת החוב של החברה.

בכבוד רב,

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רישיון מס' 1746

גיל בר-לב
עו"ד ושמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * דניאל רובינזון * רישיון מס' 1929 REAL ESTATE APPRAISER

דניאל רובינזון
שמאי מקרקעין

משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
מיטל אסא
רו"ח (C.P.A), מנכ"לית
יובל ארבל
מהנדס תעשייה וניהול, מוסמך מנהל עסקים (M.B.A) ושמאי מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין
לימור גוטפריד
כלכלנית (B.A), מוסמכת מנהל עסקים (M.B.A) ושמאית מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
שרון רומי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.Sc) ושמאי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין, M.B.A בהתמחות מימון
דורון יזכירוביץ'
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אורי לוי
כלכלן (B.A), מוסמך מנהל עסקים (M.B.A) ושמאי מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין (LL.B) ושמאית מקרקעין
אבנר גפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
רונן רוזנטל
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
גיא יופה
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במשפטים (M.A)
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית (M.E) ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
שי סבג
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
יניב רוזנפלד
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אור אברבך
שמאי מקרקעין
דוד לוגסי
בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A) ושמאי מקרקעין
ענבל ששון
משפטנית (LL.B) ושמאית מקרקעין
ירין קופר
כלכלנית (B.A), משפטנית (M.A) ושמאית מקרקעין
עדי אוריאלי גרוסקופף
שמאית מקרקעין ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A)
ליהיא מנור
שמאית מקרקעין
מוסא עווד
מהנדס מבנים (B.SC), שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
ברוך וולף
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
יעל פרידמן
שמאית מקרקעין
ניר פדידה
שמאי מקרקעין
שיר פרימר
כלכלנית (B.A)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מור דיין
כלכלנית (B.A)
ענינב גרוס
כלכלנית (B.A)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מאור בן משה
כלכלן (B.A)
עמית סולימן
כלכלן (B.A)
לירון בן חיון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

29 באוקטובר 2025
מספרנו: 40699.17-1/30.593

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

ג.א.נ.,

<u>עדכון לגבי הערכת שווי נכס חברת מגוריט – ליום 30.9.2025</u>

1. עפ"י בקשת חב' מגוריט ישראל בע"מ (להלן: **"מגוריט"**), הערכנו את שוויו של הנכס (בהתאם לנספח א').

2. התבקשנו על ידי מר עוז אהוד – סמנכ"ל הכספים בחב' מגוריט לבחון את שוויו של הנכס ליום 30.9.2025.

3. כפי שנמסר לנו על ידי מר עוז אהוד, במהלך התקופה שחלפה מהמועד הקובע להערכת השווי לא חלו שינויים מהותיים במצבו הפיזי, המשפטי והתכנוני של הנכס.

4. מעבר לאמור, לא מצאנו אינדיקציות לשינויים מהותיים בנכס המחייבים הערכה מחודשת ביחס למועד הקובע האמור.

5. לפיכך, הערכת השווי של הנכס הנדון למועד הקובע כמפורט בנספח א' תקפה גם ליום 30.9.2025.

6. לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזאת את הסכמתנו לחברה, כי מסמך זה יצורף לדוחות הכספיים של החברה ויפורסם לציבור. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו לצרף על דרך ההפניה את מסמך זה לתשקיף המדף של החברה ולכל דוח הצעת מדף שיפורסם מכוחו וכן לדיווחיה המיידיים של החברה. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו כי מסמך זה יצורף למסמכי השעבוד של הנכס המפורט בנספח א', כולו או חלקו, לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה.

בכבוד רב,

שיי טנרי
רשיון מס' 415160
כלכלן ושמאי מקרקעין
M.B.A בהתמחות מימון

רענן דוד
רשיון מס' 1389
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

נספח א' – רשימת הנכסים

מס"ד	מיקום הנכס	הפרויקט	מועד קובע
1	תל אביב - יפו	"קהילת לודג' 62 ו- 64"	31/12/2024

תאריך 23 בנובמבר, 2025
סימוכין 20680

לכבוד,
מגוריט ישראל בע"מ
א.ג.נ

הנדון: נייר עמדה לשווי המקרקעין
26 יח"ד בחלק מפרויקט מגורים חדש[1]
<u>גוש 7131 חלקה 150, רחוב מבצע סיני 21, בת ים שכונת "רמת יוסף" בת ים</u>

סימוכין לחוות הדעת מיום 31/08/2025 : 20438

בהתאם לפנייתו של מר עוז אהוד[2] בשם חברת מגוריט קרן ריט למגורים (להלן "מזמין חוות הדעת"), התבקשנו להעריך את שוויו ההוגן של הנכס הנדון נכון למועד 30/09/2025.
המקרקעין הוערכו על-ידנו בסך של 57,150,000 ₪ וזאת נכון למועד קובע 30/06/2025.

כפי שנמסר לנו על ידי החברה, לא חלו שינויים מהותיים במצבם הפיסי, המשפטי והתכנוני של הנכסים הנ"ל, וכן לא חלו שינויים מהותיים בנתונים הכלכליים של הנכסים המחייבים הערכה מחודשת מאז מועד הכנת חוות הדעת ועד לתאריך 30/09/2025.

מבדיקת נתוני ההשוואה שערכנו עולה כי נכון למועד הקובע 30/09/2025 אין אינדיקציה לשינוי מהותי בשווי הנכסים הבנויים בתקופה שחלפה ממועד עריכת חוות הדעת המקיפה לנכס. לאור האמור, שווי זכויות מגוריט ישראל בע"מ בנכס שלעיל ללא שינוי.

יובהר כי אומדן השווי במועד הקובע הינו בכפוף להצהרת החברה כי לא חלו שינויים בזכויות בנכס ו/או שינויים פיזיים ו/או שינויים משפטיים ו/או שינויים תכנוניים (מכירה, אישורי תב"ע, השקעות בנכסים, פסיקות בימ"ש וכד').

לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזאת את הסכמתנו לחברה, כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו לצרף, לרבות על דרך ההפניה את הערכת השווי לתשקיף המדף של החברה ולכל דוח הצעת מדף שיפורסם מכוחו וכן לדיווחיה המיידים של החברה. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו כי חוות הדעת תצורף למסמכי השעבוד של הנכס, כולו או חלקו, לטובת מחזיקי אגרת החוב של החברה.

נייר עמדה זה הוכן בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) (תקן חשבונאות בינלאומי מס' 16) לעניין קביעת השווי ההוגן של הנכס.

בכבוד רב,

שמאי מקרקעין
עמר אודלס
רישיון מס' 782

[1] מדובר על פרויקט תמ"א 38 / 2 אשר נכון למועד הביקור בנכס, הפרויקט מצוי בשלבי בניה מתקדמים. אומדן השווי נערך ביחס ליח"ד ברמת גמר מלאה ולאחר קבלת טופס 4 לאכלוס.
[2] סמנכ"ל הכספים של החברה.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com