מגורים
קרן ריט למגורים

נספח ד'

הערכות שווי



12.2.2026

מספרנו: 3584

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 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 15.12.2025.

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 31.12.2025.

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

כתובת:	רחוב התקווה 11, רמת גן.
מהות הנכס:	75 דירות מגורים בפרויקט "Geffen Tower" בתמהיל מגוון של 3.5-5 חד', להם מוצמדים 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)

(1) כיום לחברת מגוריט רשומות הערות אזהרה בגין זכויות חוזית להירשם כבעלת הזכויות ב – 75 דירות בפרויקט והצמדות. לאחר רישום הבית המשותף תירשם כבעלת הזכויות בדירות.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 1.1.2026 על ידי סהר סבן; ביקורים במועדים קודמים בוצעו על ידי החי"מ.

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.

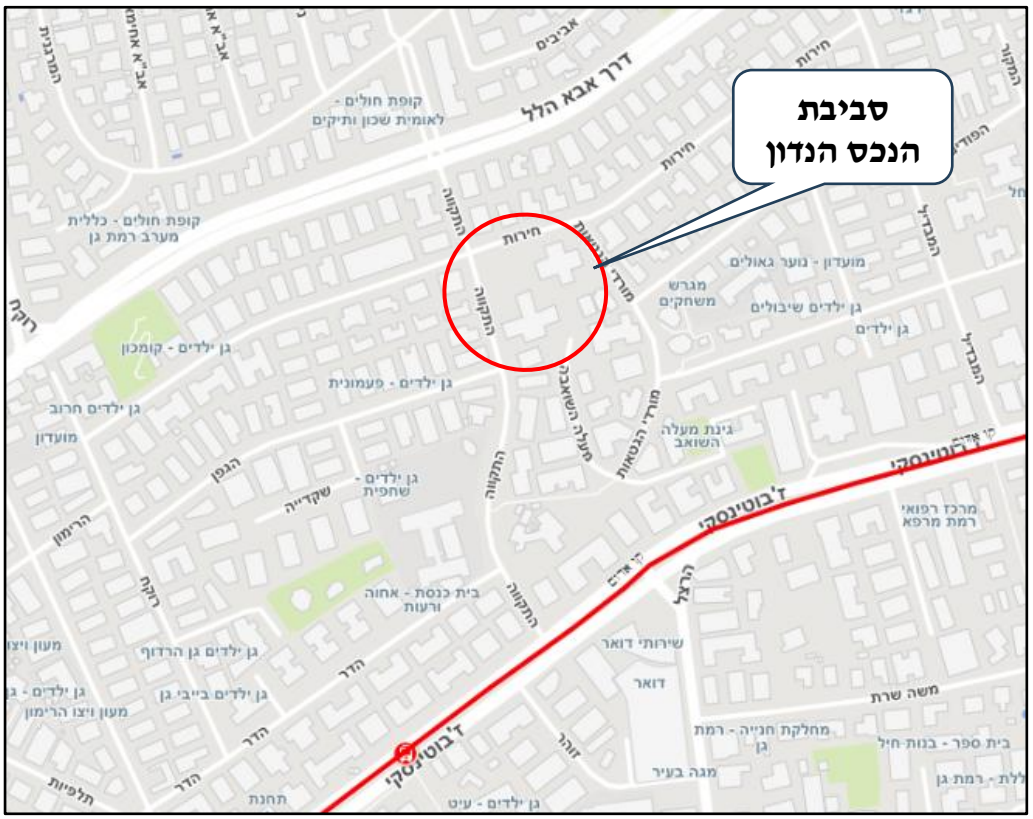
בקרבת הפרויקט קיימים בתי ספר, גני ילדים, בתי כנסת, גינות ציבוריות ועוד.

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):



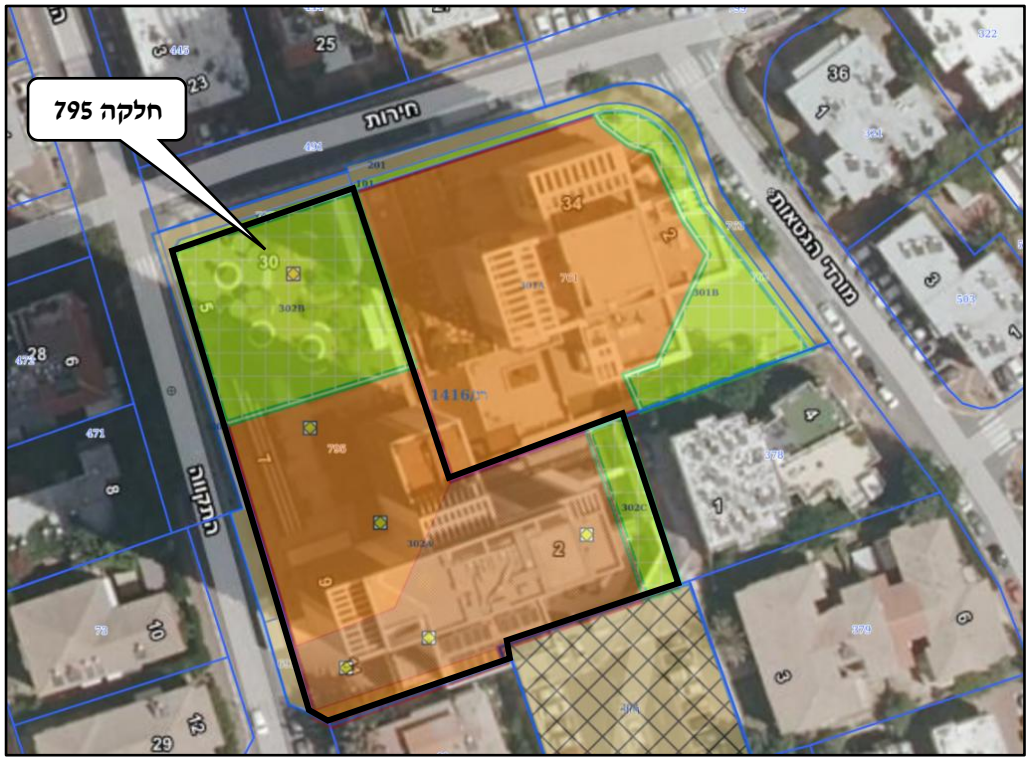
2.2. תיאור החלקה

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) להם מוצמדים מקומות חניה ומחסנים (כמפורט בסעיף 2.4 לחוות הדעת).

<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

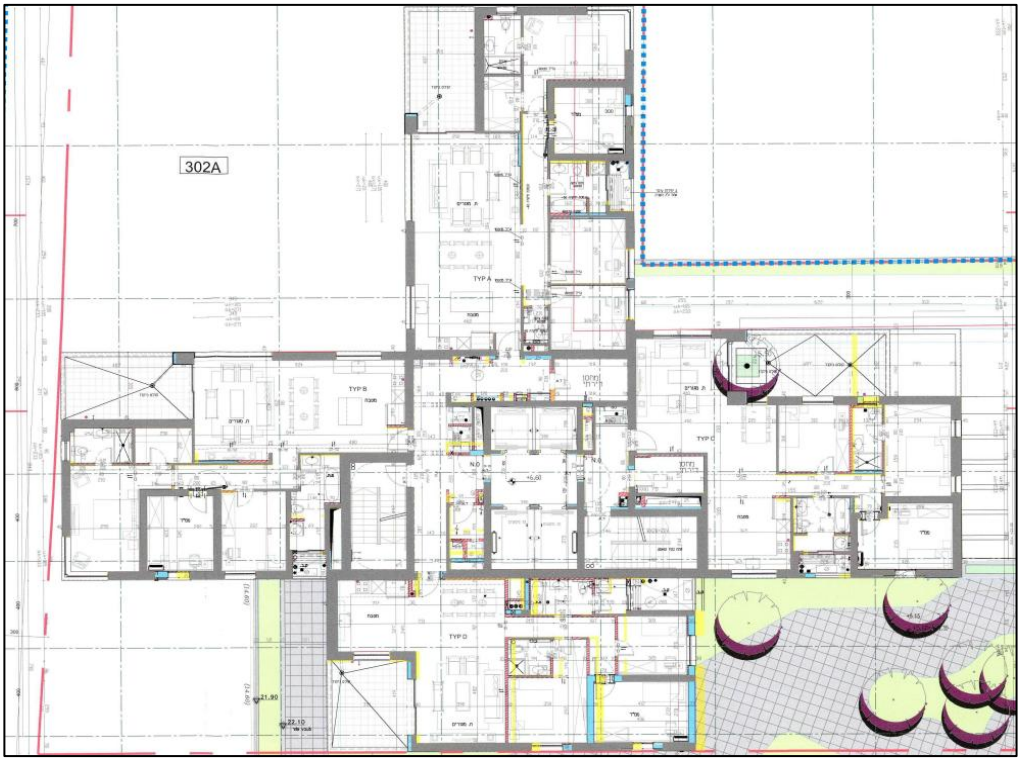
מס"ד	מס' דירה	קומה	טיפוס	תיאור הדירה	כיוון אוויר	שטח פלדלת במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	חניה
29	97	25	B	דירת 4 חד'	מערב	117	16.5	5
30	98	26	A	דירת 5 חד'	צפון	134	16.5	19-19A
31	99	26	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	76
32	100	26	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	81
33	101	26	B	דירת 4 חד'	מערב	117	16.5	100-100A
34	102	27	A	דירת 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

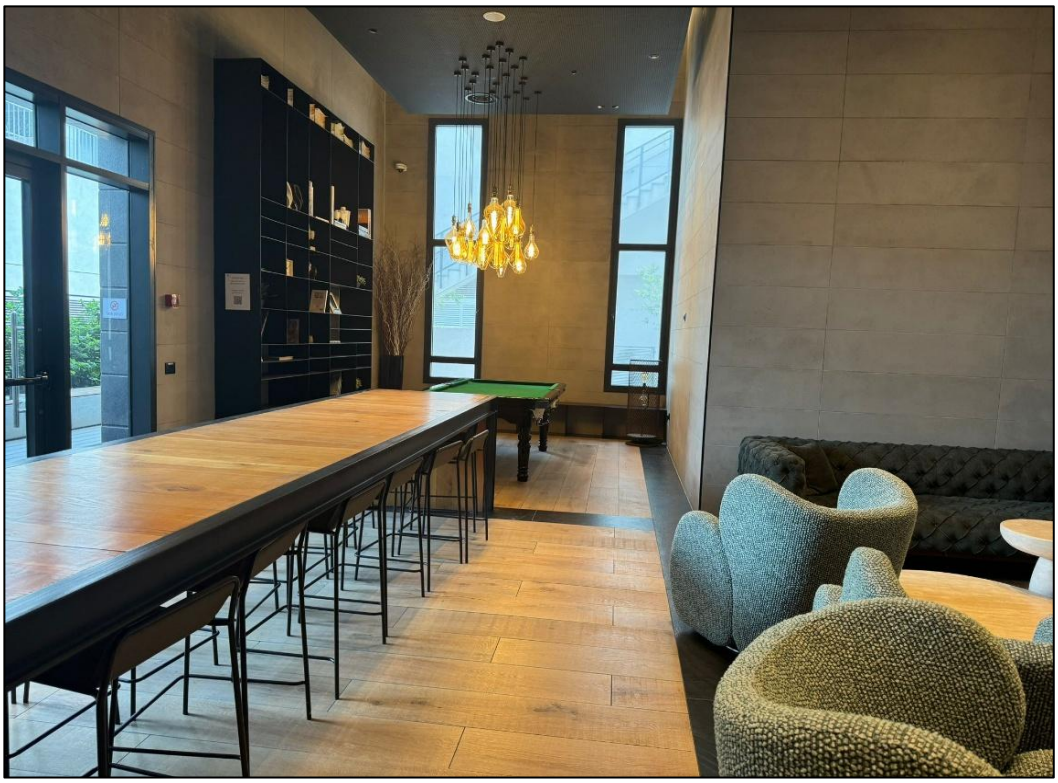
<u>דירות מגורים</u>



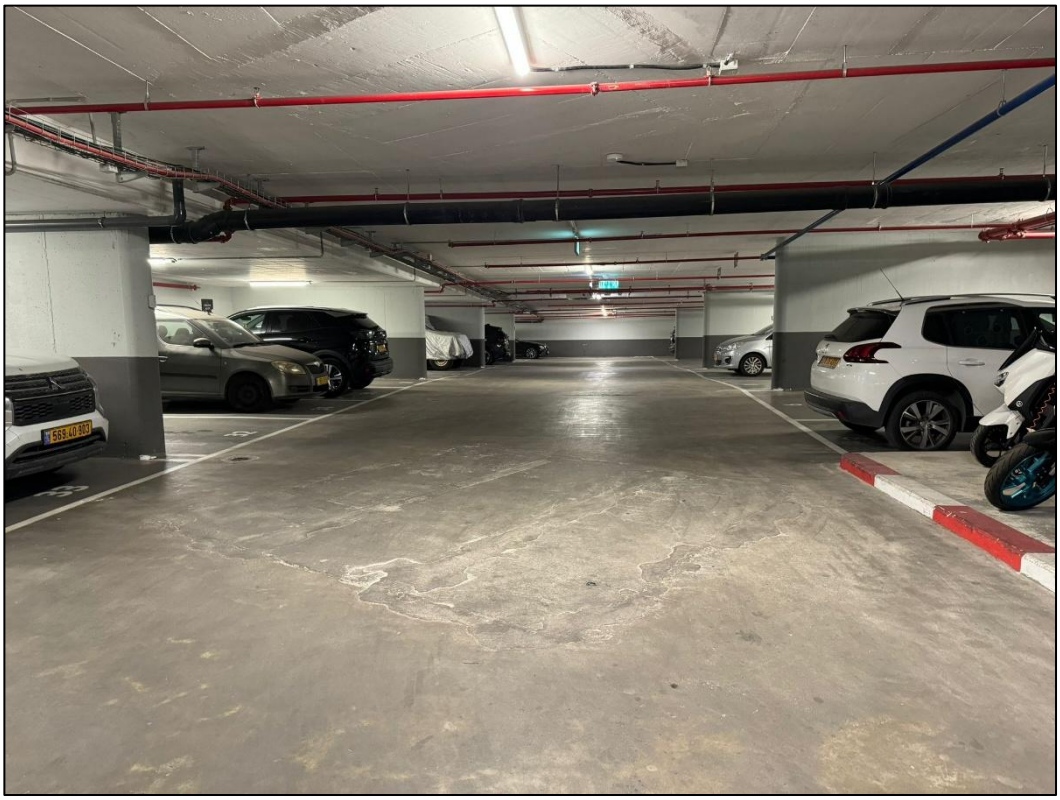




מועדון דיירים



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 22.1.2026:

חלקה 795 בגוש 6205 - בשטח קרקע רשום של 2,573 מ"ר.

<u>בעלות</u> – אוליאנדר בע"מ, בשלמות.

<u>משכנתאות</u> -

- 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, להלן הערות רלוונטיות לנשוא חוות הדעת:

- רשומה הערת אזהרה מיום 8.5.2025 לטובת מגוריט ישראל בע"מ, על כל הבעלים, תיאור הנכס: יחידות מס' – 2, 6, 10, 14, 18, 25, 41, 47, 59, 63, 64, 66, 73, 75, 76, 79, 80, 82-84, 87-92, 95-141, 144, 145.
- רשומה הערת אזהרה מיום 23.10.2025 לטובת מגוריט ישראל בע"מ, על כל הבעלים, תיאור הנכס: יחידות מס' – 2, 6, 10, 14, 18, 25, 41, 47, 59, 63, 64, 66, 73, 75, 76, 79, 80, 82-84, 87-92, 95-141, 144, 145.
- רשומה הערת אזהרה לרישום משכנתה מיום 26.10.2025 לטובת הרמטיק נאמנות בע"מ, שם הלווה: מגוריט ישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום, על כל הבעלים, תיאור הנכס: יחידות מס' – 2, 6, 10, 14, 18, 25, 41, 47, 59, 63, 64, 66, 73, 75, 76, 79, 80, 82-84, 87-92, 95-141, 144, 145.

<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 ותוספת להסכם המכר מתאריך 4.10.2025 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.
תנאי מתלה:	בתאריך 23.5.2022 קיבלה המוכרת "כתב אישור לבניין להשכרה למגורים" על פיו אושרה ביחס לפרויקט תכנית לפי חוק עידוד השקעות הון. הסכם המכר המקורי נחתם בכפוף לקבלת אישור בכתב של הרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה למכירת הדירות תחת האישור הקיים לבניין להשכרה. בתוספת להסכם המכר הגיעו הצדדים להסכמות חדשות על פיהן התנאי המתלה יבוטל והצדדים ויפעלו לגריעת הדירות מהתכנית לפי חוק עידוד השקעות הון כך שהורכש לא ידרש לפעול בהתאם לתנאי ו/או מגבלות דמי השכירות לפי הוראות החוק. בהתאם לכך, הרוכש ירכוש את הדירות בהתאם לתמורה מעודכנת.
תמורה[2]:	328,000,000 ₪ כולל מע"מ.
תמורה נוספת:	בתמורה לשירותי המוכרת בליווי השוכרים הקיימים בממכר ואת הרוכש בחתימה על הסכמי שכירות חדשים ביניהם בתנאים המקובלים אצל הרוכש – 7,420,500 ₪ (מחושב לפי 8,500 ₪ לדירה כפול 12 חודשים כפול 75 דירות, בניכוי מחצית מאומדן הוצאות מקובלות לתחזוקת הדירות).
מיסים:	כל צד נושא בתשלומים החלים עליו על פי דין.

[2] התמורה המקורית שנקבעה בהינתן קיום התנאי המתלה - 311,500,000 ₪ כולל מע"מ ללא התמורה הנוספת כהגדרתה לעיל.

3.3. אישור זכויות

התקבל מכתב מתאריך 8.3.2026 מחברת אולינדר בע"מ המאשר כי:

ביום 7.5.2025 נחתם חוזה מכר בין אוליאנדר בע"מ לבין חברת מגוריט ישראל בע"מ, במסגרתו רכשה מגוריט מהחברה את הזכויות בדירות המפורטות בנספח א' לאישור זכויות זה, על הצמדותיהן, ברחוב התקווה 11, רמת גן, בגוש 6205 חלקה 795 (לשעבר - חלקות 70, 71, 385, 441, 442 ו- 691).

רשומה בספרינו הערה בדבר קיומה של התחייבות לרישום משכנתה שניתנה ביום 23.10.2025 ממגוריט לטובת הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, ללא הגבלה בסכום.

הערות אזהרה שרשומות בנסח הרישום:

לפי נסח רישום מקרקעין שהופק ביום 08.03.2026 רשומות רשומות הערות האזהרה

לטובת מגוריט מיום 8.5.2025, 23.10.2025 ו – 26.10.2025.

נכון למועד הוצאת אישור זה לא התקבלו הודעות אצל החברה בדבר עיקולים כלשהם על הדירות.

האמור לעיל מהווה את תוכן הרישום בפנקסי חברתנו בלבד, במועד מתן אישור זה. מובהר, כי האמור לעיל ממצה את רישומנו, אולם רישומנו אינם כוללים שעבודים ו/או משכון ו/או זכויות שנרשמו שלא אצלנו ושלא באמצעותנו. עוד מובהר, כי אין באישור זה כדי להוות אישור בדבר רישום הזכויות בפנקסי זכויות אחרים, כגון: פנקסי לשכת רישום המקרקעין, פנקסי רשות מקרקעי ישראל, פנקס רשם המשכנות, פנקס רשם החברות וכיוצא באלו.

3.4. הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

- הדירות מושכרות ל – 72 שוכרים שונים (96% תפוסה), לתקופה של כ – 5 שנים; לשוכרים קיימת אופציה לקצר את תקופת השכירות אחרי תקופה מינימלית של 12 חודשים;

  לשוכרים קיימת זכות ראשונים להארכת ההסכם ב – 5 שנים נוספות, בדמ"ש שייקבעו בהתאם לתנאי השוק על פי החלטת המשכיר.

- נבדקו חלק מההסכמים של השוכרים ונמצאו תואמים למידע שהועבר.

- סה"כ ההכנסה השנתית הצפויה מדמי שכירות הינה כ – 8,740,440 ₪. 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 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
בהפקדה			
506-1289032	14069	23.12.2025	רג/1900 תכנית להתחדשות עירונית בניינית רמת גן

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.

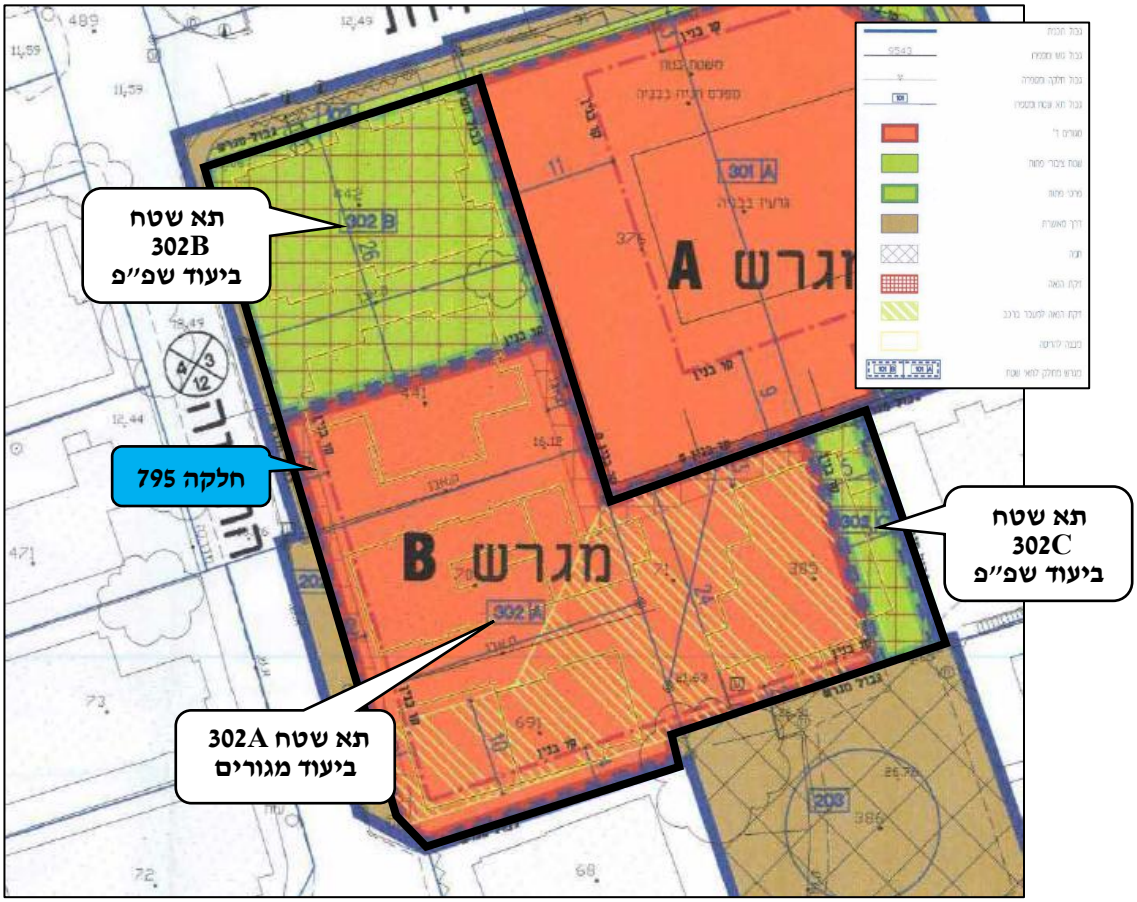
דירות גן - לא תותר התקנת דירות גן.

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.

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

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 – זכות להירשם כבעלים של דירות המגורים והשטחים הצמודים להן.

בפרויקט נדרשים מספר הליכי רישום – רישום בית משותף; רישום הזכויות על שם הרוכשים.

התקבל אישור מעורכי דיין הפרויקט כפי שפורט בפרק המשפטי לעיל.

- 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
(1) 11.2.2026	4	21	117	16.5	₪ 5,250,000	₪ 44,872
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

(1) בהתאם למידע המצוי במשרדנו. למועד עריכת חוות הדעת טרם פורסם באתר מידע נדל"ן של רשות המיסים.

<u>היצע בפרויקט</u> –

- דירת 4 חדרים בקומה 4, בשטח של 108 מ"ר עם מרפסת של 22 מ"ר, תמורת 4,350,000 ₪. לדירה מוצמד מקום חניה ומחסן.
- דירת 5 חדרים בקומה 11, בשטח של 134 מ"ר עם מרפסת של 16.5 מ"ר, תמורת 6,800,000 ₪. לדירה מוצמד מקום 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
22.12.2025	5	2	113	12	₪ 3,999,310	₪ 35,392
20.11.2025	4	12	109	16	₪ 4,709,310	₪ 43,205
29.6.2025	4	14	109	16	₪ 4,629,310	₪ 42,471
29.6.2025	5	14	127	22	₪ 5,509,310	₪ 43,380
27.3.2025	5	10	127	22	₪ 5,559,310	₪ 43,774
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

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
17.12.2025	5	13	112	16	₪ 3,900,000	₪ 34,821
23.11.2025	4	1	107	14	₪ 3,500,000	₪ 32,710
2.11.2025	5	10	112	12	₪ 3,900,000	₪ 34,821
14.8.2025	5	2	111	11	₪ 3,550,000	₪ 31,982
7.8.2025	5	22	111	11	₪ 4,350,000	₪ 39,189
14.7.2025	5	12	112	11	₪ 3,860,000	₪ 34,464
30.6.2025	5	17	111	11	₪ 4,100,000	₪ 36,937
24.6.2025	5	2	110	11	₪ 3,650,000	₪ 33,182
11.6.2025	5	13	110	11	₪ 3,900,000	₪ 35,455
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



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
17.11.2025	6	16	185	70	₪ 8,256,808	₪ 44,631
27.8.2025	5	10	118	12	₪ 4,466,808	₪ 37,854
21.7.2025	4	9	98	12	₪ 3,576,808	₪ 36,498
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

<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
16.11.2025	4	6	119	12	₪ 3,950,000	₪ 33,193
26.6.2025	3	10	93	13	₪ 3,825,000	₪ 41,129
4.3.2025	4	32	114	16	₪ 4,380,000	₪ 38,421
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



פרויקטים נוספים מאזור הבורסה (חברת ים סוף ומצלאוי)

גו"ח	תאריך	מס' חד'	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
6128/929	15.5.2025	2	7	63	6	₪ 2,250,000	₪ 35,714
	20.2.2025	3	20	92	19	₪ 3,580,000	₪ 38,913
6128/951	27.5.2025	3	10	77	12	₪ 3,200,000	₪ 41,558
	9.4.2025	4	קרקע	93	(1)	₪ 3,740,000	₪ 40,215
	17.2.2025	4	18	95	12	₪ 4,015,000	₪ 42,263
	11.2.2025	5	קרקע	145	(1)	₪ 5,385,000	₪ 37,138
	29.1.2025	3	20	77	12	₪ 3,380,000	₪ 43,896
6128/958	10.9.2025	4	26	105	16	₪ 4,535,000	₪ 43,190
	10.4.2025	4	10	108	13	₪ 4,100,000	₪ 37,963

היצע בסביבה הבורסה

- ברחוב המתמיד, דירת 3 חדרים בקומה 11, בשטח של 78 מ"ר עם מרפסת בשטח של 12 מ"ר, תמורת 3,350,000 ₪. לדירה מוצמד מקום חניה ומחסן.
- ברחוב המתמיד, דירת 4 חדרים בקומה 6, בשטח של 94 מ"ר עם מרפסת בשטח של 12 מ"ר, תמורת 3,950,000 ₪. לדירה מוצמד מקום חניה ומחסן.
- ברחוב המתמיד, דירת 4 חדרים בקומה 8, בשטח של 114 מ"ר עם מרפסת בשטח של 16 מ"ר, תמורת 4,550,000 ₪.
-

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	₪ 37,000
דירת 4 חד׳	108	₪ 36,500
דירת 4 חד׳	117	₪ 35,750
דירת 5 חד׳	134	₪ 37,750

(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

מס"ד	מס' דירה	קומה	טיפוס	תיאור הדירה	כיוון אוויר	שטח פלדלת במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	סה"כ שווי כולל מע"מ
20	84	22	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	₪ 4,820,000
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

מס"ד	מס' דירה	קומה	טיפוס	תיאור הדירה	כיוון אוויר	שטח פלדלת במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	סה"כ שווי כולל מע"מ
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
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**

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%
₪ 44,051	₪ **46,369**	₪ 48,688
₪ 383,638,500	₪ **403,830,000**	₪ 424,021,500

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 **403,830,000** ₪.

הערות:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 31.12.2025.

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

11. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך בשנתיים האחרונות ע"י משרדנו וע"י השמאי ירון ספקטור, כדלקמן:

מועד קובע	מטרת הערכה	מעריך השווי	סה"כ שווי
5.5.2025	דוחות כספיים	החי"מ	403,830,000 ₪
9.3.2025	בטוחה לאשראי	ירון ספקטור	463,622,000 ₪

ב. הנכס נרכש ע"י חברת מגוריט ישראל בע"מ לפי הסכם מיום 7.5.2025 ותוספת להסכם מיום 4.10.2025 בתמורה ל – 335,420,000 ₪.

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).

ג. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.12.2025 בעלות של 330,059,996 ₪.

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

10.2.2026

מספרנו: 3585

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

21 דירות מגורים בפרויקט "קרן בקהילת לודג'"

חלקות 365-366 בגוש 6636

קהילת לודג' 64-62, תל אביב

מטרת חוות הדעת

לבקשת מר עוז אהוד סמנכ"ל הכספים בחברת מגוריט ישראל בע"מ (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 15.12.2025.

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 31.12.2025.

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:	21 דירות מגורים להן מוצמדים 21 מקומות חניה, בפרויקט מגורים הכולל 2 בניינים בני 8 קומות הנמצאים בשלבי הקמה מתקדמים.	
כתובת:	קהילת לודג' 64-62, שכונת הדר יוסף, תל אביב.	
גוש:	6636	
חלקה:	365	366
שטח קרקע רשום:	686 מ"ר	645 מ"ר
זכויות (1):	בעלות פרטית	

(1) לחברת מגוריט ישראל בע"מ, זכות להירשם כבעלים פרטים בהתאם למכלול הסכמי פינוי בינוי בין המוכר (יזם הפרויקט) לבעלי הזכויות בחלקה.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 12.1.2026 על ידי איתמר פרלמן, מתמחה; ביקורים במועדים קודמים נערכו על ידי החי"מ.

2.1 תיאור הסביבה

צפון מזרח העיר תל אביב, הקצה הדרום מערבי של שכונת "הדר יוסף", התחומה ברחוב שטרית מדרום, רחוב בני אפרים ממערב, רחוב פנחס רוזן ממזרח ורחוב מבצע קדש מצפון.

השכונה מאופיינת בבנייני מגורים בני 3-6 קומות וצמודי קרקע בבניה ותיקה, לצד בניינים מחודשים וחדשים, שטחי מסחר ומבני ציבור. בסביבה קיימים פרויקטים רבים של התחדשות עירונית במסגרת תמ"א 38 על תיקוניה בשלבים שונים.

רחוב קהילת לודג', צדדי, חד סטרי, בעל צורה של פרסה - מתחיל ומסתיים ברחוב הדר יוסף.

בסביבה הקרובה, גינות ציבוריות, מרכזי ספורט, בתי כנסת, גני ילדים, מתחם מרכז הירידים, פארק הירקון ועוד.

הגישה לאזור נוחה לאור הקרבה לעורקי תנועה ראשיים. הנגישות צפויה להשתפר עם השלמת הקמת הקו הירוק של הרכבת הקלה המתוכנן ברחוב שטרית מדרום בתחנת 'האצטדיון'.

החניה בצידי הכביש ובתחומי הפרויקט. הפיתוח הסביבתי מלא.

מפת איתור סביבה (הסימון להמחשה בלבד):



2.2. תיאור החלקות / חטיבת הקרקע

חטיבת קרקע הכוללת את חלקה 365 בגוש 6636 בשטח קרקע רשום של 686 מ״ר ; חלקה 366 בגוש 6636 בשטח קרקע רשום של 645 מ״ר ; צורתן רגולרית דמוית ריבוע, פני הקרקע מישוריים.

חטיבת הקרקע 2 חזיתות - חזית צפון מערבית לרחוב קהילת לודג׳ וחזית דרום מזרחית לשצ״פ.

על החלקות בשלבי הקמה מתקדמים פרויקט מגורים הכולל 2 בנייני מגורים בני 8 קומות מעל 2 קומות מרתף, כמפורט להלן.

תשריט החלקות על רקע תצ״א מתוך מאתר GIS של עת״א (הסימון להמחשה בלבד):



גבולות:

מערב - חזית לרחוב קהילת לודג׳ ומעברו בתי מגורים צמודי קרקע.

דרום - צלע לחלקות 367 בגוש 6636 עליה בניין מגורים חדש בן 6 קומות מעל קומת קרקע ; צלע לחלקה 504 ומעברה חלקה 368 עליה בניין מגורים חדש בן 6 קומות מעל קומת קרקע.

צפון - צלע לחלקה 591 בגוש 6636 עליה בניין מגורים חדש בן 6 קומות ; צלע לחלקה 363 ביעוד למגורים, עליה כיום מבנים ארעיים חד קומתיים.

מזרח - צלע לחלקה 727 בגוש 6636, ביעוד שצ״פ.

2.3. תיאור הפרויקט

פרויקט "קרן בקהילת לודג'", הנמצא בשלבי הקמה מתקדמים, מהווה פרויקט התחדשות עירונית במסגרת ניצול זכויות בניה מכוח תכנית תא/מק/3569.

הפרויקט כולל שני בניני מגורים בני 6 קומות, מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית ומעל 2 קומות מרתפי חניה, סך הכל 45 יח"ד (בחלוקה של 21 יח"ד בקהילת לודג' 62 ו-24 יח"ד בקהילת לודג' 64). הדירות בפרויקט בתמהיל מגוון (מגוון (2-5 חד' ודירות מיוחדות).

הכניסה הראשית לבניינים – לבניין החזיתי מרחוב קהילת לודג' ולבניין העורפי דרך רחבה ציבורית משותפת במרכז הפרויקט ושבילי גישה אליה.

הגישה לקומות המגורים בכל בניין באמצעות שני פיריי מעליות וחדר מדרגות המקשר בין כל קומות הבניין. הכניסה לחניון דרך מיסעה משותפת לשני הבניינים מרחוב קהילת לודג'.

<u>נשוא חוות הדעת</u> – 21 דירות מגורים המפוזרות בין שני הבניינים של הפרויקט בקומות קרקע ועד 6 (בקומות אלו 3-4 דירות בקומה טיפוסית).

הדמיה של הפרויקט :



<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

סטנדרט הבנייה כולל שלד בטון ובלוקים, גימור קירות חוץ בחיפוי, בשטחים הציבוריים בין היתר, ריצוף קרמיקה או גרניט פורצלן בשטחי המעברים ובחדר מדרגות, מסגרות מתכת בחדר מדרגות, לובי בגובה כפול, מועדון דיירים, דלת כניסה אלומיניום מזוגגת, אינטרקום, רצפת בטון מוחלק במרתף החניה ועוד.

חזית הבניינים

מבט מרחוב קהילת לודג' - לודג' 62



מבט מכיוון צפון מערב – לודג' 64



2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה 21 דירות מגורים, כפי שיפורט להלן.

<u>הערות לנתוני הטבלה</u>:

א. שטחי הדירות – השטחים המוצגים להלן לפי חוק המכר על פי מידע שהועבר לנו ממזמין חוות הדעת. קיימים הפרשים קטנים ביחס לשטחי הרישוי לאור הבדלים בהנחיות מדידה.

ב. מקומות חניה – לכל דירה מוצמד מקום חניה ; מספרי החניה זמניים.

פירוט הדירות

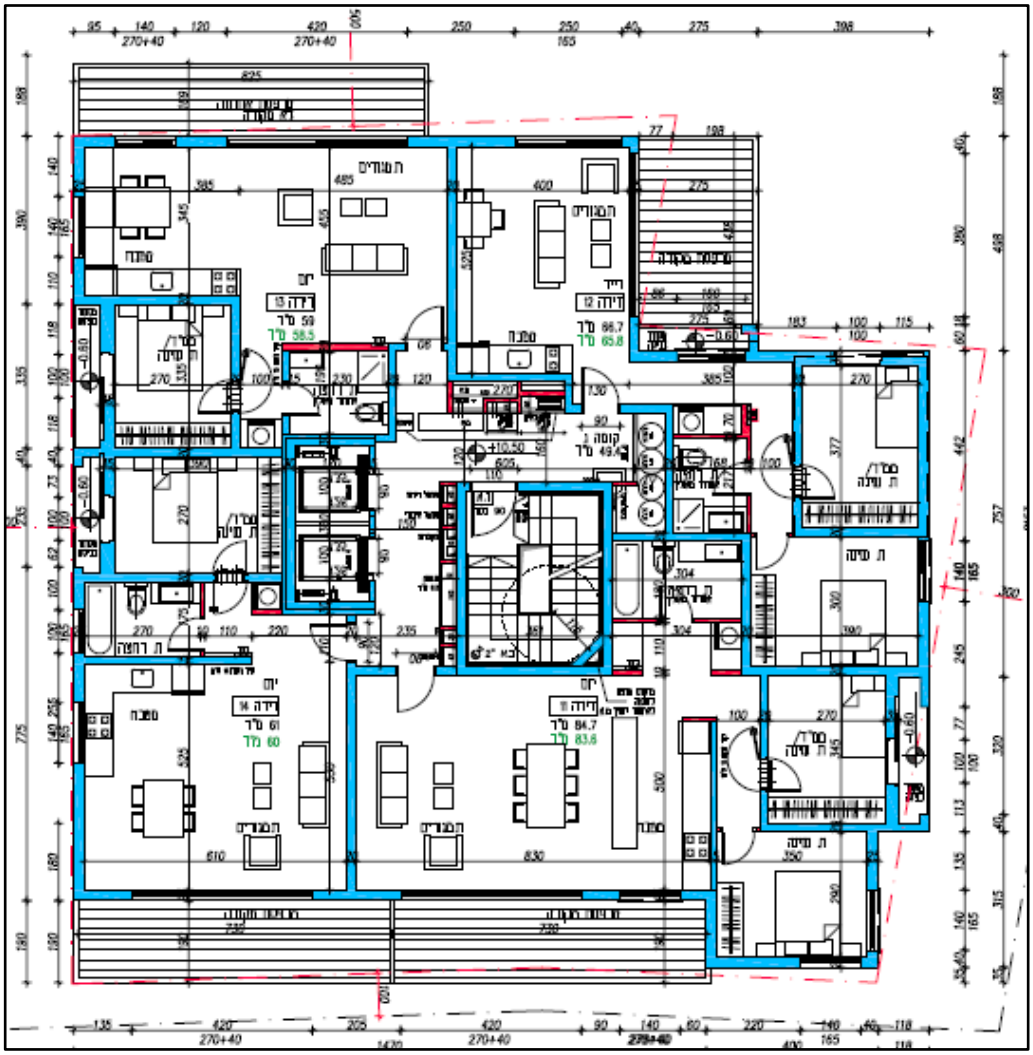
מס''ד	כתובת	מס' דירה	קומה	חדרים	שטח דירה במ''ר	שטח מרפסת במ''ר	מס' חניה
1	קהילת לודג' 62	2	1	2	49	12	48
2		3	1	4	101	12	49
3		4	1	4	106	12	50
4		5	2	2	49	12	51
5		6	2	4	101	12	52
6		7	2	4	106	12	53
7		11	4	2	49	12	54
8		14	5	2	49	12	55
9		17	6	2	49	12	56
10		18	6	4	95	12	57
11	קהילת לודג' 64	1	0	3	73	31	28
12		3	1	3	84	12	29
13		5	1	2	59	12	30
14		6	1	2	60	12	31
15		7	2	3	84	12	32
16		11	3	3	84	12	33
17		13	3	2	59	12	34
18		16	4	3	84	12	36
19		19	5	3	67	12	37
20		20	5	5	115	12	38
21		22	6	3	67	12	39
סה''כ					**1,590**	**271**	

<u>סטנדרט הבנייה והגמר בדירות</u>

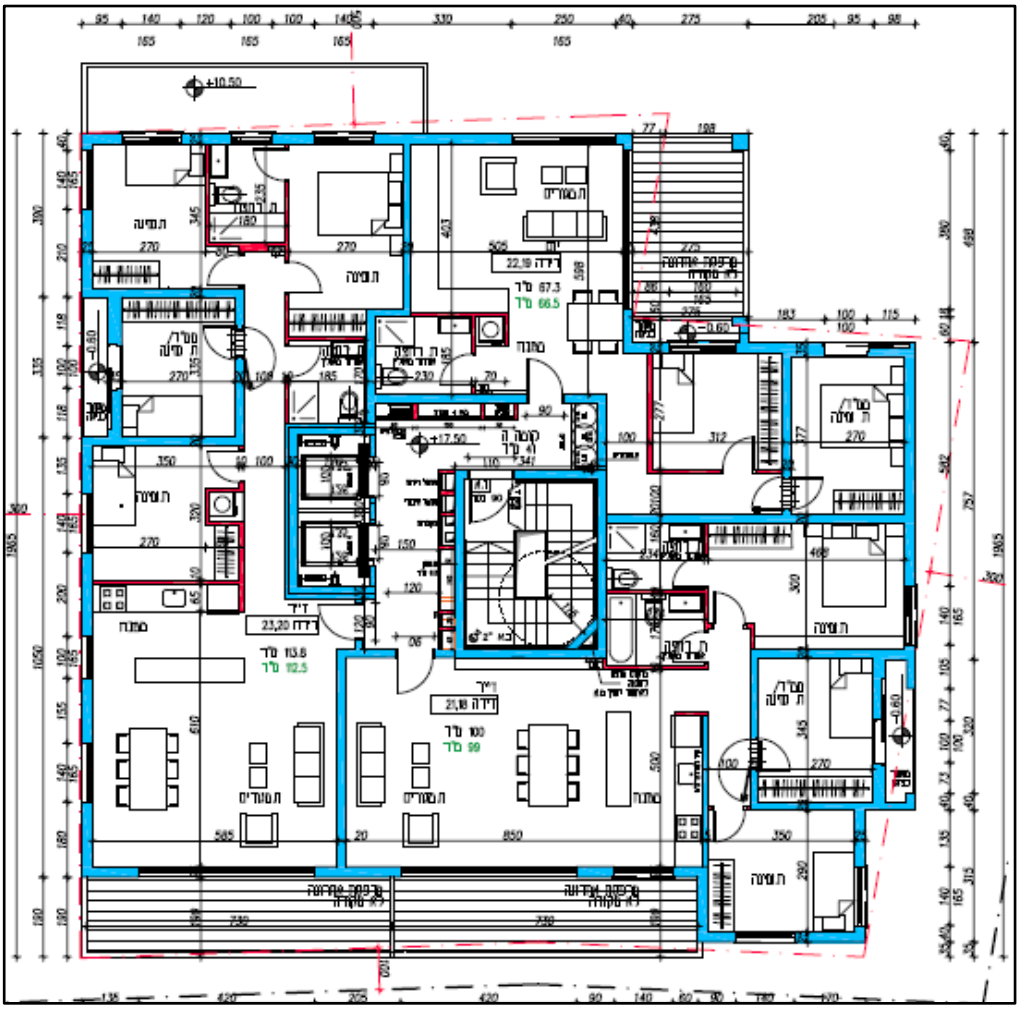
סטנדרט הבנייה כולל בין היתר - ריצוף קרמיקה (פורצלן) חלונות במסגור אלומיניום, דלת כניסה פלדלת, דלתות עץ בחדרים, בחדרים תריס גלילה חשמלי, במטבח - ארונות מטבח, משטח עבודה מאבן קיסר, בחדרי רחצה – ריצוף וחיפוי קרמיקה, אסלה תלויה ; מזגן מיני מרכזי, מערכת אינטרקום ועוד.

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

<u>תשריט מכר קומה שלישית (קהילת לודג' 64 דירות 11 ו – 13)</u>

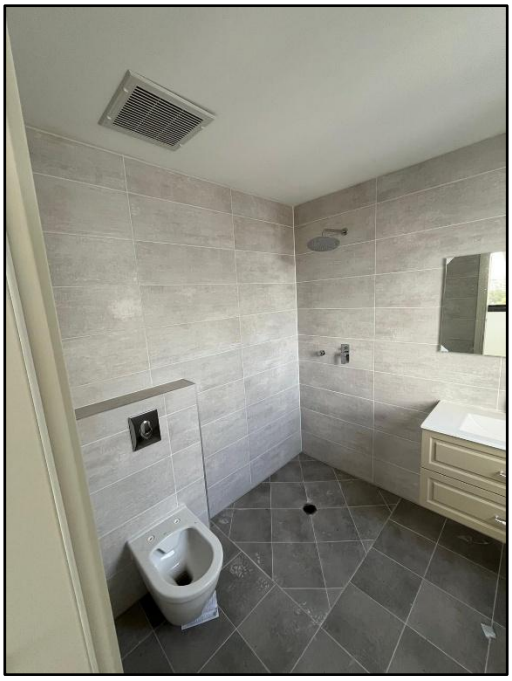


תשריט מכר קומה חמישית (קהילת לודג' 64 דירות 19 ו – 20)



תמונות אופייניות

<u>דירות מגורים</u>









<u>הכניסה לבניין</u>



2.5. רישוי

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

גוש 6635 חלקה 366 –

- היתר מס' **21-1011** מתאריך 22.3.2022 להריסת כל בניה קיימת על המגרש הכוללת בניין מגורים בן 2 קומות (8 יח"ד) והקמת בניין מגורים מכח כחלון בן 7 קומות (כולל קומת קרקע) וקומת גג חלקית (סה"כ - 21 יח"ד), מעל 2 קומות מרתף המשותפות בזיקת הנאה עם 3 חלקות הגובלות 365,367,368 בגוש 6636 הנמצאות במקבץ B לפי תב"ע 3569 (לפי כתובות קהילת לודג' 58,60 ו- 64).
- היתר מס' **25-0100** מתאריך 16.2.2025 להארכת תוקף היתר מס' 21-1011 שניתן בתאריך 22.3.2022 לתקופה נוספת מתאריך 22.3.2025 עד לתאריך 22.3.2028.
- היתר מס' **25-0041** מתאריך 4.3.2025 לשינויים כלפי היתר מס' 21-1011 מתאריך 22.3.2022 (בתוקף עד 22.3.2025):

לשינויים פנימיים ושינוי בגודל פתחים בחזיתות;

לעיבוי תקרות ורצפות של המרתפים, עיבוי תקרה של הקומה העליונה;

לשינוי בצורת מסתורי הכביסה;

לשינוי מיקום מערכת סולרית ומיקום גנרטור בגג העליון.

<u>להלן ריכוז שטחי הבניה העולים מתוך תכנית ההיתר</u>:

קומות	שטח עיקרי במ"ר	שטחי שרות במ"ר	מרתף חניה
מרתף 1- 2-			1,166
קרקע	62	280	
1-7	1429	549	
סה"כ	**1,491**	**829**	**1,166**

גוש 6636 חלקה 365 -

- היתר מס׳ **21-1008** מתאריך 22.3.2022 להריסת כל הבניה על המגרש הכוללת בניין מגורים בן 2 קומות (8 יח״ד), הקמת בניין מגורים מכח כחלון בן 7 קומות (כולל קומת כניסה) וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף המשותף בזיקת הנאה עם מגרשים גובלים (עבור 24 יח״ד סה״כ).
- היתר מס׳ **25-0101** מתאריך 16.2.2025 להארכת תוקף היתר מס׳ 21-1011 שניתן בתאריך 22.3.2022 לתקופה נוספת מתאריך 22.3.2025 עד לתאריך 22.3.2028.
- היתר מס׳ **24-0843** מתאריך 26.1.2025 לשינויים פנימיים ובחזיתות (ללא תוספת שטח) בניין הנמצא בבניה לפי היתר מס׳ 21-1008 מתאריך 22.3.2022 לשינויים פנימיים ושינוי בגודל פתחים בחזיתות ; עיבוי תקרות ורצפות של המרתפים, עיבוי תקרה של הקומה העליונה ; שינוי בצורת מסתורי הכביסה ; שינוי מיקום מערכת סולרית ומיקום גנרטור בגג העליון.

<u>להלן ריכוז שטחי הבניה העולים מתוך תכנית ההיתר</u> :

קומות	שטח עיקרי במ״ר	שטחי שרות במ״ר	מרתף חניה
קומות 1- 2-			1,115
קרקע	139	227	
1-7	1545	531	
סה״כ	**1,683**	**758**	**1,115**

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 28.1.2026:

חלקה 365 בגוש 6636 - בשטח קרקע רשום של 686 מ"ר.

בעלויות[1] –

מס"ד	בעלויות	החלק בנכס	משכנתא	הערות
1	שורץ רשה	1/16	רשומות משכנתאות על הבעלויות לטובת בנק הפועלים בע"מ, שם הלווה קרן ק.ר נדל"ן בע"מ, משכנתא מדרגה ראשונה בסכום ₪ 140,000,000	רשומות הערות אזהרה תמ"א 38 לטובת קרן ק.ר נדל"ן בע"מ, על כל אחד מהבעלים.
2	שורץ יעקב	1/16		
3	טיטריה יבגני	1/16		
4	טיטריה ריטה	1/16		
5	סלע נסים	1/24		
6	סלעי ציון	1/24		
7	סלע חיים	1/24		
8	נוה אמיר	1/8		
9	אברבנאל לוסי	1/8		
10	אברבנל לאון	1/8		
11	סלע חיים	1/24		
12	סלע ניסים	1/48		
13	סלע ניסים (טוני)	1/48		
14	סלע ציון	1/24		
15	מזרחי אריה	1/32		
16	דיין ימית	1/32		
17	אטקין כינרת	1/32		
18	נאוי שרון	1/32		

[1] להבנתנו, מדובר בבעלי הזכויות המקוריים של הבניין טרם הריסתו.

חלקה 366 בגוש 6636 - בשטח קרקע רשום של 645 מ״ר.

- <u>בעלויות</u>[2] –

מס״ד	בעלויות	החלק בנכס	משכנתא	הערות
1	שלמאי מני	1/8	רשומות משכנתאות על הבעלויות לטובת בנק הפועלים בע״מ, שם הלווה קרן ק.ר נדל״ן בע״מ, משכנתא מדרגה ראשונה בסכום ₪ 140,000,000	רשומות הערות אזהרה תמ״א 38 לטובת קרן ק.ר נדל״ן בע״מ, על כל אחד מהבעלים.
2	גוטמן משה	1/8		
3	ויקל נינה	3/100		
4	גאוי נפתלי	3/100		
5	מזה רפאל	1/100		
6	מזה רוני	1/100		
7	מזה עליזה	1/100		
8	גיא גאוי שאול	3/100		
9	גאוי ציון	1/200		
10	קדם מזרחי אריק	1/16		
11	קדם מזרחי אביבה	1/16		
12	שם טוב דרור	1/8		
13	קלדס איל	1/8		
14	עוזירי בנימין	1/8		
15	זמושציק תומר	1/128		
16	זמושציק זיו	1/128		
17	אופיר לירון	1/128		
18	זמושצ׳יק גיל	1/128		
19	גלאון זהבה	1/32		
20	נרי סמדר	1/32		
21	נקש חיה	1/32		

<u>על חלקות 365 ו3661 רשומות ההערות</u> –

- רשומות הערות מתאריכים 29.1.2022 ו - 1.1.2023 הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל, הערות: סעיף 4 י״ט לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש״ך – 1960.

- רשומה הערה מתאריך 5.7.2023, הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת עיריית תל אביב, הערות: ראה בקשה מיום 23/09/2020 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין 1. השטחים המפורטים להלן ביעודים ובשימושם והמסומנים בצבע ירוק ויעדו לשמש את כל בעלי הדירות ויהוו רכוש משותף וכוללים 2 השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע סגול ויעדו לשמש את כל בעלי הדירות ויהוו רכוש משותף וכוללים; 3. השטחים המסומנים בצבע כתום יועדו לשמש כזיקת הנאה לציבור לשם מעבר הולכי רגל

[2] להבנתנו, מדובר בבעלי הזכויות המקוריים של הבניין טרם הריסתו.

4. מרתפי החניה ורמפה עבור גישה למרתפים המסומנים ירוק ירשמו בזיקת הנאה למעבר ושימוש משותף לשלוש חלקות 365-367,368 בגוש 6636.

- רשומות הערות נוספות על הבעלות של בעלי הזכויות המקוריים, אשר אינן רלוונטיות לנשוא חוות הדעת.

<u>זיקות הנאה</u>

- רשומה זיקת הנאה מיום 15.1.2026 לטובת הציבור, תיאור הזיקה: זכות מעבר לציבור בשטח המסומן בתשריט באות A בצבע כחול בשטח 274 מ״ר.
- רשומה זיקת הנאה מיום 15.1.2026 לטובת הציבור, תיאור הזיקה: זכות מעבר לציבור בשטח המסומן בתשריט באות B בצבע אדום בשטח 165 מ״ר.
- רשומה זיקת הנאה מיום 15.1.2026 לטובת חלקות 365-366 בגוש 6366, תיאור הזיקה: זכות מעבר ושימוש משותף בשטח של 587 מ״ר המסומנת בתשריט באות D בצבע ורוד – קומת מרתף (1-) זכות מעבר ושימוש משותף בשטח של 587 מ״ר המסומנת באות F בצבע כתום – קומת מרתף (2-).
- רשומה זיקת הנאה מיום 15.1.2026 לטובת חלקה 365-366 בגוש 6366, תיאור הזיקה: זכות מעבר ושימוש משותף בשטח של 552 מ״ר המסומנת בתשריט באות C בצבע כחול – קומת מרתף (1-) זכות מעבר ושימוש משותף בשטח של 598 מ״ר המסומנת באות E בצבע ירוק – קומת מרתף (2-).

3.2. הסכם מכר ותוספת להסכם

תמצית הסכם מכר מתאריך 30.11.2021 ותוספת להסכם מכר מתאריך 6.7.2022, אשר נחתמו בין מגוריט ישראל בע״מ (להלן ״**הקונה**״) לבין קרן ק.ר נדל״ן בע״מ (להלן: ״**המוכרת**״)

המוכרת התקשרה בהסכם קומבינציה מסוג הריסה ובניה מחדש בהתאם להוראות הבינוי פינוי עם הדיירים (בעלי הזכויות בקרקע) לבניית הבניין.

הבניין:	2 בניינים הכוללים את הנכס ברחוב קהילת לודג׳ 62 ו-64, תל אביב.
המקרקעין:	חלקות 365 ו-366 בגוש 6636.
הדירה/ הנכס:	21 דירות להן מוצמדות מרפסות + חניה לכל דירה.
הצהרות המוכר:	המוכרת מצהירה כי בכפוף למילוי התחייבויותיה עפ״י הסכם הקומבינציה עם הדיירים, היא בעלת הזכות להירשם כבעלים של הנכס וכי זכויותיה בנכס נקיות מכל שעבוד, משכון, משכנתא, עיקול וכל זכות צד ג׳ אחרת. המוכר מצהיר כי אין מניעה מכח הדין ו/או הסכם התקשרותה בהסכם זה עם הקונה.

בהתאם לבדיקת המוכרת לא קיימת מניעה או הגבלה כלשהי למכור את הנכס לקונה וזאת על אף שקיימים מספר רישומים בנוגע לחלקה 365.

מועד מסירה: 30 חודשים ממועד קבלת היתר בניה לשני הבניינים בפרויקט.

מיסים: כל צד יישא במיסים החלים עליו על פי דין.

התמורה: בהתאם לנספח ג' להסכם הקונה מתחייבת לשלם תמורה של **46,302,562** ₪ בתוספת מע"מ והצמדה למדד.

- התשלום הראשון בהתאם להסכם מכר, בסך של 2,778,154 ₪ בתוספת מע"מ ישולם במועד חתימת הסכם המכר.

בהתאם לתוספת להסכם, על האמור בנספח ג' להסכם, יתווספו ליתרת התמורה שטרם שולמה בסך של 43,524,410 ₪ בתוספת מע"מ (50,923,559 ₪ כולל 17% מע"מ), הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן ממועד חתימת ההסכם ועד למועד חתימת תוספת זאת, כאשר מדד הבסיס הינו מדד המחירים לצרכן לחודש מאי 2022, דהיינו יתרת התמורה המתואמת ליום חתימת תוספת זאת הינה 44,842,043 ₪ (52,465,190 ₪ כולל מע"מ) להלן "**יתרת התמורה**". הקונה ישלם למוכרת את יתרת התמורה בשיעורים ובמועדים המפורטים להלן:

- סך של 10,654,009 ₪ בתוספת מע"מ ישולם במועד חתימת תוספת להסכם.
- סך של 6,837,607 ₪ בתוספת מע"מ ישולם בתום 6 חודשים מיום חתימת תוספת להסכם.
- סך של 6,837,607 ₪ בתוספת מע"מ ישולם בתום 12 חודשים מיום חתימת תוספת להסכם.
- סך של 6,837,607 ₪ בתוספת מע"מ ישולם בתום 18 חודשים מיום חתימת תוספת להסכם.
- סך של 6,837,607 ₪ בתוספת מע"מ ישולם בתום 24 חודשים מיום חתימת תוספת להסכם.
- סך של 6,837,607 ₪ בתוספת מע"מ ישולם ע"י הקונה במועד המסירה לפי סעיף 6 להסכם.

יתרת התמורה תהיה צמודה למדד תשומות הבניה למגורים.

3.3. אישור זכויות

בתאריך 13.1.2026 התקבל מכתב מעו"ד חגית כרמלי המשמש כב"כ של חברת קרן ק.ר נדל"ן בע"מ, המאשר כי:

- ביום 2.8.2018 נחתם בין החברה לבין בעלי הזכויות במקרקעין שבנדון הסכם לביצוע פרויקט מסוג פינוי בינוי, במסגרתו תקים החברה שני בניינים חדשים למגורים במקום הבניינים הישנים, בני עד 7 קומות (כולל קומת כניסה) וקומת גג חלקית מעל שתי קומות מרתפי חניה תת קרקעיים ובסך הכל 45 דירות (להלן: "**הסכם פינוי בינוי**").
- ביום 31.11.2021 נחתם הסכם מכר בין החברה לבין מגוריט ישראל בע"מ, לפיו רכשה בבניין 21 דירות בפרויקט.
- טרם שולמה לחברה מלוא התמורה עבור הנכס על פי הסכם המכר.
- זכויות צד ג' הרשומות בפנקסי החברה על זכויות מגוריט בנכס, ליום הינתן אישור זה: שעבוד מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בגין הליווי הבנקאי של הפרויקט.
- הערת אזהרה לטובת החברה בגין הסכם הפינוי בינוי.
- שיעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום מיום 8.1.2023 לטובת הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ח.פ 510705197 על זכויות מגוריט בדירות שרכשה החברה.

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות המאושרות

תכנית	תאריך	י.פ.	מהות התכנית
תוכנית ל	19.2.1953	278	שטחים מעבר לירקון
תא/254	26.11.1953	526	קביעת יעודי קרקע - הדר יוסף
תא/1740	1.1.1976	2181	שינוי לתכנית מתאר ל' - שטחים מעבר לירקון
תא/מ	24.6.1982	2829	שינוי אחוזי בניה ותוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן
תא/2204	22.8.1985	3240	תוספת בניה - שינוי לתכנית תא/254
תא/ל/2	1.3.1988	3527	שטחים מעבר לירקון
תא/מ/1	1.11.1990	3810	שינוי אחוזי בניה ותוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן
תא/מק/2691	11.2.1997	4490	הוראות להרחבת דיור
תא/ע/1	18.3.2003	5167	מרתפים
תא/מק/2204א	1.7.2003	5201	שינוי הוראות בינוי לאזור הריסה ובניה מחדש - שכ' הדר יוסף
תא/מק/3569	20.7.2006	5557	רח' קהילת לודג' 70-44 שכונת הדר יוסף
תא/ ג/ 1	20.8.2007	5705	תוכנית גגות תל-אביב-יפו
תעא/3569	18.2.2019		רחוב קהילת לודג' 77-40 שכונת הדר יוסף
תעא/1/3569	15.3.2020		קהילת לודג' - עיצוב ופיתוח
תא/5000	22.12.2016	7407	תוכנית מתאר מקומית לתל- אביב - יפו
מסמכי מדיניות			
9141			מדיניות הדר יוסף
בהכנה			
תא/5500			עדכון תכנית המתאר

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת –

4.2 ריכוז זכויות בניה (תא/מק/3569, תא/מק/2204/א', ע'1 ו – ג'1)

יעוד - מגורים ד'.

זכויות בניה - עיקרי - 175%. תותר תוספת זכויות בנייה לשטחים עיקריים בשיעור 16% משטח המגרש אותם ניתן לקבל בהקלה (5% למעלית, 6% שיפור דיור ו-2.5% לקומה עבור 2 קומות).

שירות – יותרו שטחי שירות שהוחלט עליהם במסגרת הוראות המעבר של

תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים).

תכסית - 50% משטח המגרש לקומה.

קומות - תותר בניה של עד 7 קומות כולל קומת כניסה, לא כולל חדרי יציאה לגג ומתקנים טכניים על הגג.

הועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף קומה נוספת בבניין בעת הוצאת היתר בנייה, אם שוכנעה כי הדבר נדרש למימוש יח"ד המותרות בתכנית זו, או למימוש חדרי יציאה לגג.

לא תותר קומת כניסה מפולשת מלאה. בקומת הכניסה ניתן יהיה להקים דירות גן. גובה קומת כניסה לבניין לא יעלה על 4.5 מ'.

קווי בניין - לרח' קהילת לודג' - 5 מ' ; לשצ"פ - 1 מ' ; בכל מקרה המרווח בין הבניינים לא יפחת מ- 6 מ'.

בחזית לרח' קהילת לודג' תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין בהתאם למותר בחוק מקומה 2 ומעלה.

ח. יציאה לגג - הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר איחוד שטחי חדרי יציאה לגג כדירה או דירות בקומת הגג. מס' חדרי יציאה לגג בכל בניין יחושבו לפי מספר הדירות בקומה טיפוסית.

שטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה. גובה חדר יציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3 מ'.

מס' יח"ד - שטח עיקרי מינימאלי ממוצע ליח"ד בכל בניין לא יפחת מ- 70 מ"ר. בכל מקרה של סתירה בין הוראה זו לטבלת יח"ד שלהלן, תגבר הוראה זו.

מס' הבית	מס' החלקה	מס' יח"ד
62	366	20
64	365	19
סה"כ		**39**

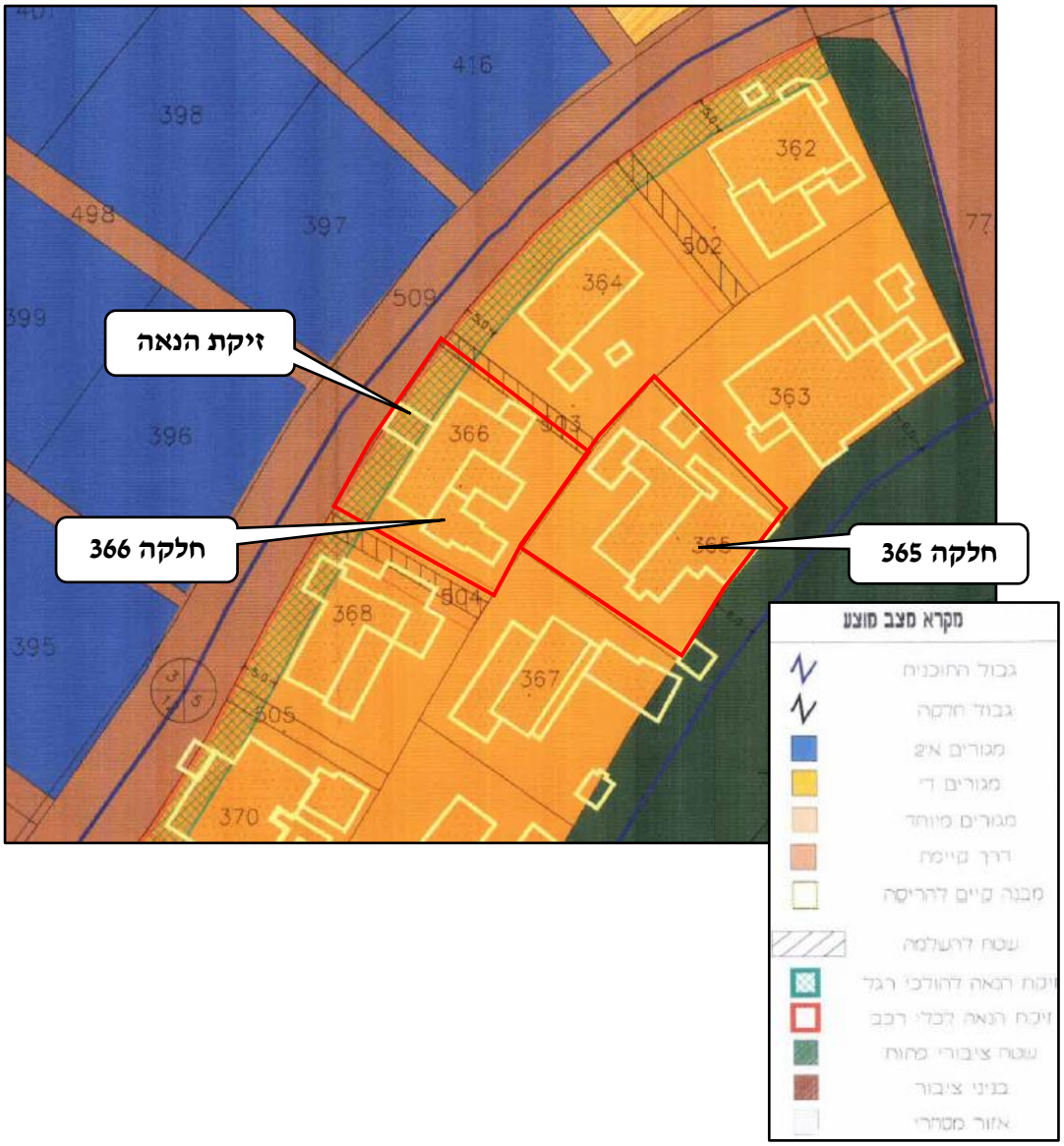
מרתפים - יותרו 2 קומות במרתף. חניות יוסדרו במרתפים משותפים והגישה למרתפים תתבצע ברמפות משותפות, עפ"י מקבצי המבנים בנספח הבינוי ובנספח התנועה.

חניה - תקן החנייה מינימאלי יהיה 1 מ"ח עבור דירות ששטחן עד 90 מ"ר ו- 1.5 מ"ח עבור דירות ששטחן מעל 90 מ"ר, כפי שיוגש בהיתר הבנייה.

החנייה תהיה תת קרקעית. תותר חנייה עילית עבור חניית אורחים בלבד, אשר תפותח כחנייה מוגנת. יותר שימוש במכפילי חניה.

זיקת הנאה - בכל החלקות הסמוכות לרח' קהילת לודג' תינתן זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, אופניים וכלי רכב, ברוחב 5 מ' בחזית לרחוב.

קטע רלוונטי מתשריט תכנית תא/מק/3569 (הסימון להמחשה בלבד):



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 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' אתר : 1045/0

שם אתר : תל אביב, אל הדאר (1045/0)

מס' אתר : 1046/0

שם אתר : תל אביב, הדר יוסף (1046/0)

כיום מדובר בנכס בנוי שטרם אוכלס. 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 21 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 הפרויקט בצפון מזרח העיר תל אביב, הדר יוסף, הממוקם ממזרח לרחוב בני אפרים, מצפון לרחוב שטרית, ממערב לרחוב פנחס רוזן ומדרום לרחוב מבצע קדש.

  הסביבה הקרובה מאופיינת בשימושי מגורים בני 3-6 קומות בבניה ותיקה, לצד בניינים מחודשים וחדשים, מגדלי מגורים, בנייני משרדים, שטחי מסחר וציבור.

- שטחי החלקות וצורתן.

- הפרויקט – פרויקט התחדשות עירונית הנמצא בשלבי הקמה, הכולל הריסת המבנים הקיימים ובניית 2 בנייני מגורים בני 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית ומעל 2 קומות מרתפי חניה – בסך הכל 45 יח"ד.

- דירות המגורים נשוא חוות הדעת –

  הנכס מהווה 21 דירות מגורים בנות 2-5 חדרים הפרוסות בשני הבניינים, כאשר לכל דירה מוצמד מקום חניה, כי שפורט לעיל. סטנדרט הבניה והגמר המתוכנן של הדירות.

  הפרויקט בשלבי הקמה מתקדמים - <u>אומדן השווי נערך לדירות גמורות ומוכנות לאכלוס, לאחר קבלת טופס 4</u>.

- רישוי – מסמכי הרישוי שאותרו בתיק הבניין.

- המצב התכנוני - בהתאם לתכניות בנין עיר מאושרות.

  המצב המשפטי - זכות חוזית להירשם כבעלים פרטיים של דירות המגורים והשטחים הצמודים להן. למועד חוות הדעת, טרם נרשמו בנסחי רישום המקרקעין הערות אזהרה לטובת החברה בגין עסקת רכישת הדירות.

  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 86% מהתמורה החוזית.

- נתוני השוואה לדמי שכירות מפרויקטים דומים בסביבה הקרובה תוך התאמות הנדרשות.

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:

<u>פרויקטים נוספים בסביבה הקרובה (גוש 6636)</u> –

הפרויקט	תאריך עסקה	מס' חדרים	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
קהילת לודג' 62	24.11.2025	2	3	49	13	₪ 2,780,000	₪ 56,735
קהילת ורשה 55	31.12.2025	4	12	100	12	₪ 4,868,219	₪ 48,682
	31.12.2025	4	9	100	12	₪ 4,858,161	₪ 48,582
	17.12.2025	4	1	100	12	₪ 4,556,000	₪ 45,560
	29.10.2025	5	4	119	15	₪ 5,520,000	₪ 46,387
	17.9.2025	5	8	119	15	₪ 5,360,000	₪ 45,042
	13.8.2025	5	10	119	15	₪ 5,400,000	₪ 45,378
	7.8.2025	4	3	100	12	₪ 4,600,000	₪ 46,000
	29.7.2025	4	4	100	12	₪ 4,000,000	₪ 40,000
	17.7.2025	4	5	100	12	₪ 4,275,000	₪ 42,750
	26.6.2025	4	11	100	12	₪ 4,865,000	₪ 48,650
קיציס 12	4.5.2025	4	9	91	18	₪ 4,250,000	₪ 46,703
	29.4.2025	4	9	91	18	₪ 4,250,000	₪ 46,703
	9.2.2025	4	9	90	18	₪ 4,290,000	₪ 47,667
	30.12.2024	4	8	90	18	₪ 4,200,000	₪ 46,667
	29.12.2024	4	9	91	18	₪ 4,300,000	₪ 47,253
קיציס 116	11.8.2025	4	7	106	12	₪ 5,150,000	₪ 48,585
	29.4.2025	4	7	81	11	₪ 3,915,000	₪ 48,333
	29.4.2025	4	7	81	11	₪ 3,915,000	₪ 48,333
קהילת לודג' 44	5.12.2024	3	1	84	137	₪ 4,280,000	₪ 50,952
	1.12.2024	3	3	68	14	₪ 3,280,000	₪ 48,235
קהילת יאסי 9	4.12.2024	4	1	114	13	₪ 5,286,523	₪ 46,373
	21.8.2024	3	1	63	0	₪ 3,206,523	₪ 50,897
מינץ 12	17.12.2025	5	6	110	14	₪ 5,802,500	₪ 52,750
	31.3.2025	5	3	107	14	₪ 5,564,865	₪ 52,008
	5.11.2024	5	6	110	14	₪ 5,709,022	₪ 51,900
	11.8.2024	5	3	107	14	₪ 4,806,522	₪ 44,921

הפרויקט	תאריך עסקה	מס' חדרים	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
מינץ 16	18.3.2025	5	1	108	(1)	₪ 5,150,000	₪ 47,685
	15.9.2024	5	1	118	(1)	₪ 6,625,000	₪ 56,144
	1.8.2024	5	5	108	14	₪ 5,620,000	₪ 52,037
	3.6.2024	5	1	108	14	₪ 4,840,000	₪ 44,815
מינץ 10	18.2.2025	5	5	107	14	₪ 5,606,809	₪ 52,400
	1.12.2024	5	4	107	14	₪ 5,406,523	₪ 50,528
	22.9.2024	5	2	108	14	₪ 5,906,523	₪ 54,690
	23.7.2024	5	3	108	14	₪ 5,532,175	₪ 51,224
	7.7.2024	5	2	108	14	₪ 5,006,523	₪ 46,357
קהילת ורשה 77-79	23.12.2025	2	2	53	14	₪ 2,500,000	₪ 47,170
	31.7.2025	4	1	94	14	₪ 4,175,000	₪ 44,415
	1.1.2025	3	1	73	10	₪ 3,100,000	₪ 42,466
	15.12.2024	4	1	95	14	₪ 4,152,000	₪ 43,705
	11.11.2024	5	7	122	14	₪ 5,502,500	₪ 45,102
	11.9.2024	4	1	95	14	₪ 4,122,000	₪ 43,389
	25.8.2024	4	1	91	8	₪ 3,982,000	₪ 43,758
	21.7.2024	4	2	92	14	₪ 4,196,523	₪ 45,614
	16.7.2024	4	4	92	14	₪ 4,180,000	₪ 45,435

<u>היצע בפרויקטים בסביבה</u>

- ברחוב קהילת לודג' 66, מוצעת למכירה בקומת קרקע, דירת גן 4 חדרים בשטח של 90 מ"ר עם מרפסת שמש בשטח 62 מ"ר, תמורת 5,250,000 ₪; לדירה מוצמד מקום חניה ומחסן.

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 אקו'
דירת 2 חד'	49	₪ 49,500
דירת 3 חד'	73	₪ 46,500
דירת 4 חד'	95	₪ 44,000
דירת 5 חד'	115	₪ 41,000

(1) ביצוע התאמות לקומה וסוג דירה.

<u>תחשיב</u> -

מס"ד	כתובת	מס' דירה	קומה	חד'	שטח פלדלת במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	מס' חניה	שווי כולל מע"מ
1	קהילת לודג' 62	2	1	2	49	12	48	₪ 2,720,000
2		3	1	4	101	12	49	₪ 4,550,000
3		4	1	4	106	12	50	₪ 4,760,000
4		5	2	2	49	12	51	₪ 2,720,000
5		6	2	4	101	12	52	₪ 4,550,000
6		7	2	4	106	12	53	₪ 4,760,000
7		11	4	2	49	12	54	₪ 2,750,000
8		14	5	2	49	12	55	₪ 2,780,000
9		17	6	2	49	12	56	₪ 2,810,000
10		18	6	4	95	12	57	₪ 4,440,000
11	קהילת לודג' 64	1	0	3	73	31	28	₪ 3,970,000
12		3	1	3	84	12	29	₪ 3,960,000
13		5	1	2	59	12	30	₪ 3,060,000
14		6	1	2	60	12	31	₪ 3,100,000
15		7	2	3	84	12	32	₪ 3,960,000

מס״ד	כתובת	מס׳ דירה	קומה	חד׳	שטח פלדלת במ״ר	שטח מרפסת במ״ר	מס׳ חניה	שווי כולל מע״מ
16	קהילת לודג׳ 64	11	3	3	84	12	33	₪ 3,960,000
17		13	3	2	59	12	34	₪ 3,060,000
18		16	4	3	84	12	36	₪ 3,990,000
19		19	5	3	67	12	37	₪ 3,450,000
20		20	5	5	115	12	38	₪ 5,020,000
21		22	6	3	67	12	39	₪ 3,480,000
סה״כ					**1,590**	**271**	**21**	**₪ 77,850,000**

<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%
₪ 46,514	₪ 48,962	₪ 51,410
₪ 73,960,000	**₪ 77,850,000**	₪ 81,740,000

10. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי 21 דירות נשוא השומה כגמורות ומכונות לאיכלוס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **77,850,000** ₪.

<u>הערות</u>:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 31.12.2025.

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

11. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך בשנה האחרונה ע"י השמאי ברק פרידמן, כדלקמן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי כולל מע"מ
31.12.2024	דוחות כספיים	73,500,000 ₪

ב. הנכס נרכש ע"י חברת מגוריט ישראל בע"מ ביום 30.11.2021 בתמורה ל – 54,173,998 ₪.

ג. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.12.2025 בשווי של 54,428,024 ₪.

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

2.2.2026

מספרנו: 3611

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

20 דירות מגורים בפרויקט הריסה ובניה

גוש 6410 חלקה 257

רחוב יסוד המעלה 15, הוד השרון

מטרת חוות הדעת

לבקשת מר עוז אוהד 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 15.12.2025.

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 31.12.2025.

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 בפרויקט תמ"א 38 הריסה ובניה, בתמהיל מגוון של 3-4 חד' ודירות גן בנות 2-3 חד', להם מוצמדים מקומות חניה, הכל כמפורט בסע' 2.4 להלן.
כתובת:	רחוב יסוד המעלה 15, הוד השרון
גוש:	6410
חלקה:	257
שטח קרקע רשום:	743 מ"ר
זכויות:	בעלות פרטית ומדינת ישראל / משרד הבינוי והשיכון

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך בתאריך 1.1.2026 ע"י סהר סבן, שמאי מקרקעין. ביקורים קודמים בוצעו ע"י הח"מ.

2.1 תיאור הסביבה

צפון מזרח העיר הוד השרון, צפונית לשכונת הרמטכלים, מזרחית למתחם ה – 200 ומערבית לשכונת גיל עמל.

בסמוך ומצפון לנשוא חוות הדעת, חטיבת קרקע ריקה עליה עתידה לקום שכונת מגורים חדשה לפי הוראות הר/1202 ולכלול כ – 4,217 יח"ד, מבני ציבור, מסחר, תעשייה עתירת ידע ושטחים ציבוריים פתוחים.

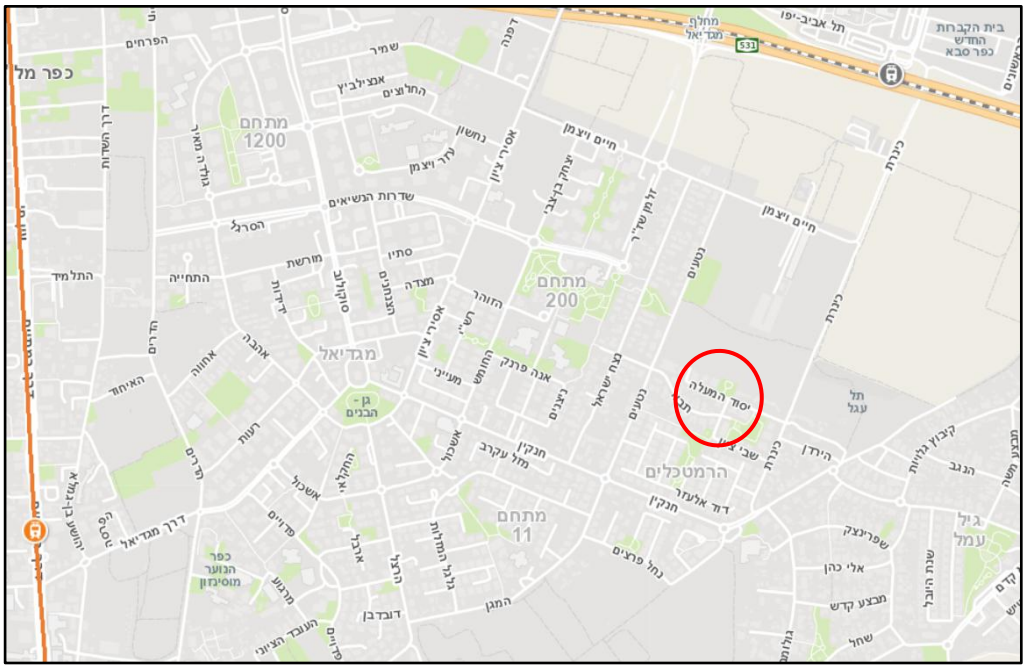
הסביבה מאופיינת בעיקר בבנייה צמודת קרקע לצד בנייה רוויה; בסביבה הקרובה מספר מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, גני ילדים ועוד.

רחוב יסוד המעלה, דו סטרי, ללא מוצא, מתחיל ממזרח במפגש עם רחוב ששת הימים ומסתיים בקטע ללא מוצא בחלקו המערבי בסמוך ליסוד המעלה 13.

הנגישות טובה לאור הקרבה למחלף מגדיאל וממנו לכביש ארצי 531 מצפון המקשר למספר כבישי אורך ארציים. בנוסף, צפונית על רחוב כינרת קיימת תחנה רכבת "כפר סבא נורדאו". הנגישות צפויה להשתפר עם הקמת קו המטרו M1 אשר מתוכנן לעבור בתוואי רחוב דרך רמתיים מערבית לנשוא חוות הדעת.

הפיתוח הסביבתי באזור מלא, החניה בצדי הרחובות ובתחום המגרשים.

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

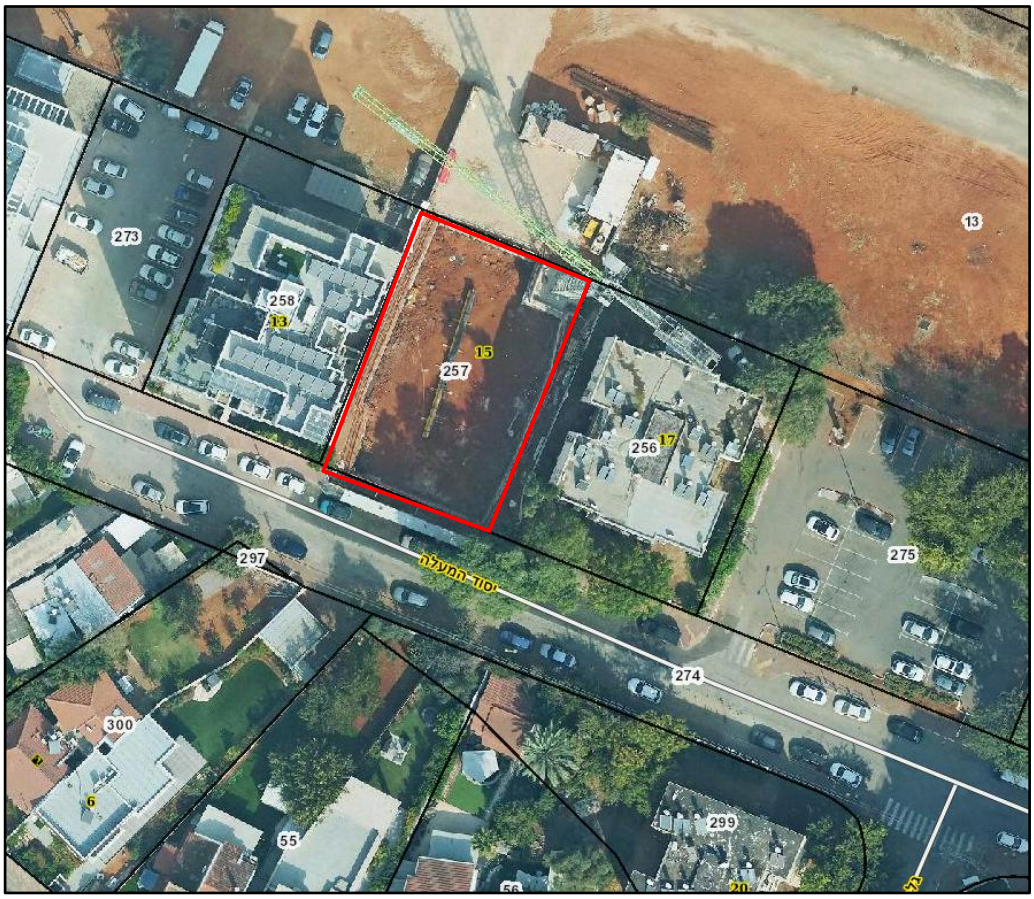


2.2. תיאור החלקה

חלקה 257 בגוש 6410 בשטח קרקע רשום של 743 מ״ר, צורתה רגולרית – מלבנית, פני הקרקע מישוריים. לחלקה חזית דרומית לרחוב יסוד המעלה.

על החלקה בשלבי בניה פרויקט מגורים הכולל בניין מגורים בן 10 קומות מעל קומת קרקע ומעל 3 מרתפי חניה וסה״כ 39 יח״ד, כמפורט להלן.

תשריט החלקה מתוך אתר GIS של הוועדה המקומית הוד השרון (הסימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות</u>:

דרום - חזית לרחוב יסוד המעלה ומעברו חלקות 54 ו – 55 עליהן קיימים צמודי קרקע.

מערב - צלע לחלקה 258 עליה בניין מגורים חדש במסגרת תמ״א חיזוק ותוספת, בן 7 קומות מעל קומת קרקע.

צפון - צלע לחלקה 13 בייעוד לשצ״פ ומעברו מגרש בייעוד מבנה ציבור מתכנית הר/1202.

מזרח - צלע לחלקה 256 עליה קיים בניין מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת עמודים.

תמונה אופיינית ממועד הביקור (מרחוב יסוד המעלה):





2.3 תיאור הפרויקט

על החלקה מתוכנן פרויקט חדש במסגרת ניצול זכויות מתמ"א 38 הריסה ובניה, הכולל בניין מגורים בן 9 קומות + חדרים על הגג (קומה 10), מעל קומת קרקע ו - 3 קומות מרתף הכולל שימושי חניה, אחסנה ומתקנים טכניים, הכוללים סה"כ 39 יח"ד בפרויקט, מתוכם 14 יח"ד תמורה לדיירים. בקומות המרתף סה"כ 33 מקומות חניה ו – 21 מחסנים.

תיאור הבניה בקומות:

<u>קומות מרתף</u> - 3 קומות מרתף חניה הכוללות סה"כ 31 מקומות חניה + 2 חניות נכים ו- 21 מחסנים.

<u>קומת קרקע</u> - לובי כניסה, 3 דירות גן, רמפת ירידה לחניה, מחסן, חדר אשפה.

<u>קומות 1-8</u> - בכל קומה 4 דירות טיפוסיות בנות 3 – 4 חד'.

<u>קומה 9+10</u> – 4 דירות עם חדרי יציאה לגג בנות 3 – 4 חד'.

<u>קומת הגג</u> – שטחים טכניים.

<u>נשוא חוות הדעת</u> – 20 דירות מגורים, בנות 2-4 חד' בקומות קרקע עד 8 בבניין, להן יוצמד מקום חניה תת קרקעי (למעט דירות הגן להם 2 מקומות חניה).

הכניסה הראשית לבניין מתוכננת מכיוון דרום (רחוב יסוד המעלה). הגישה לקומות באמצעות שני פירי מעליות וחדר מדרגות המקשרים בין כל הקומות. הכניסה והיציאה מהחניון דרך רחוב יסוד המעלה.

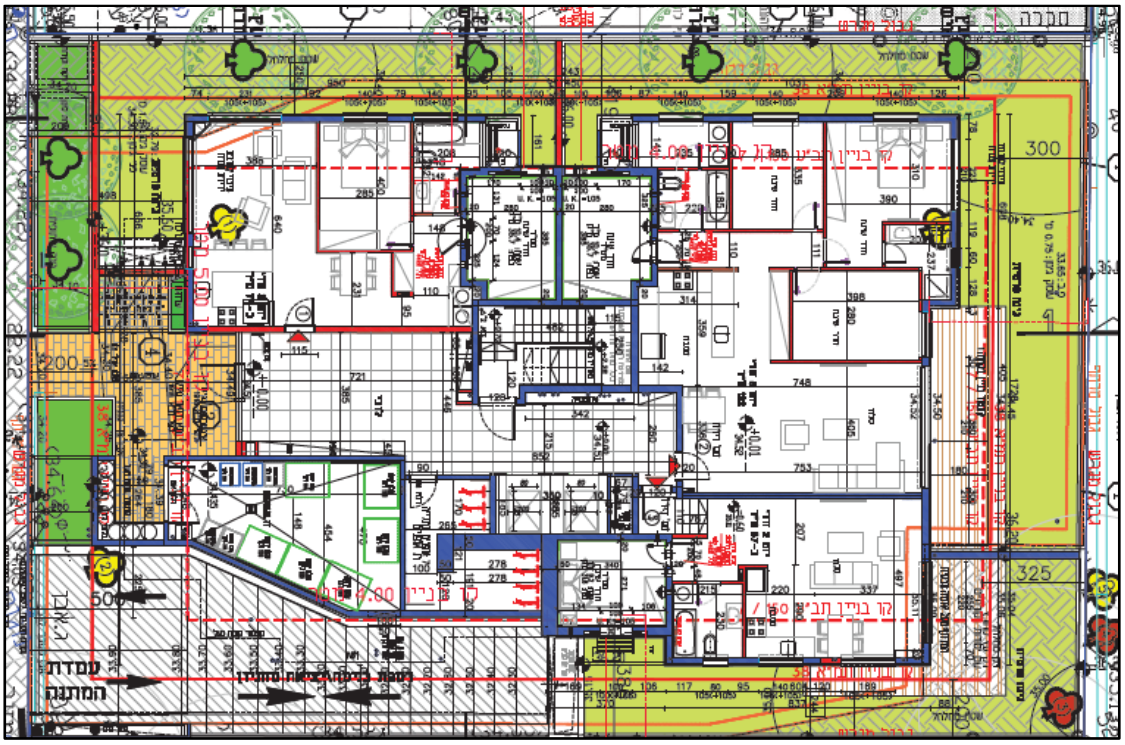
הדמיית הפרויקט:



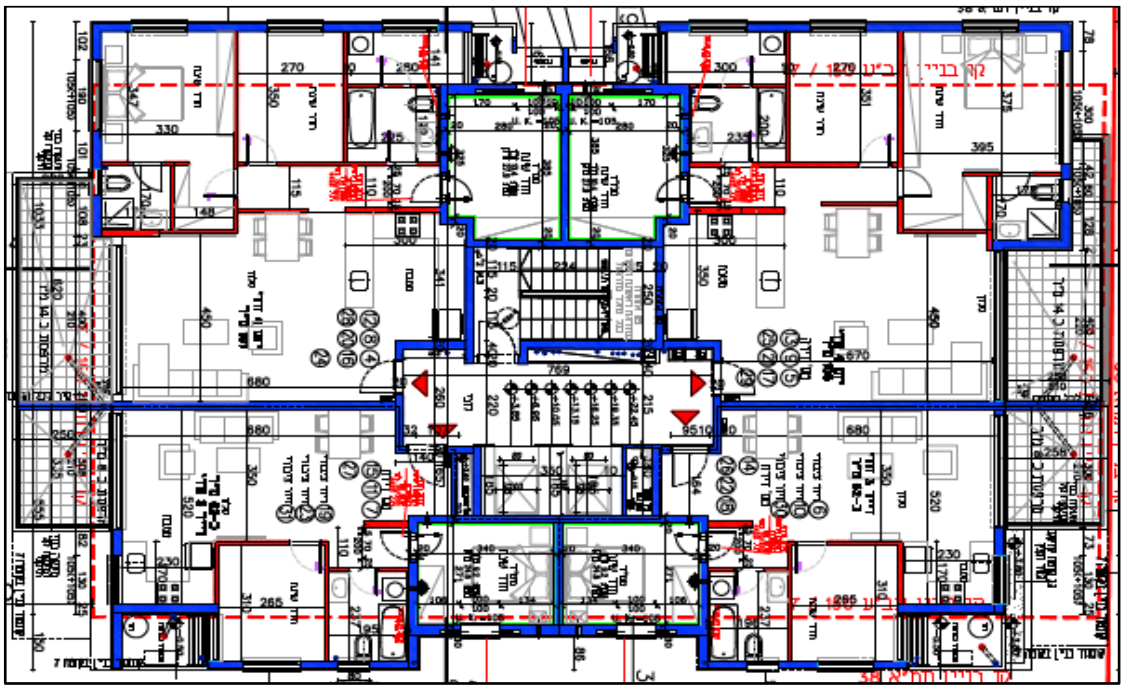
סטנדרט הבניה והגמר:

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.

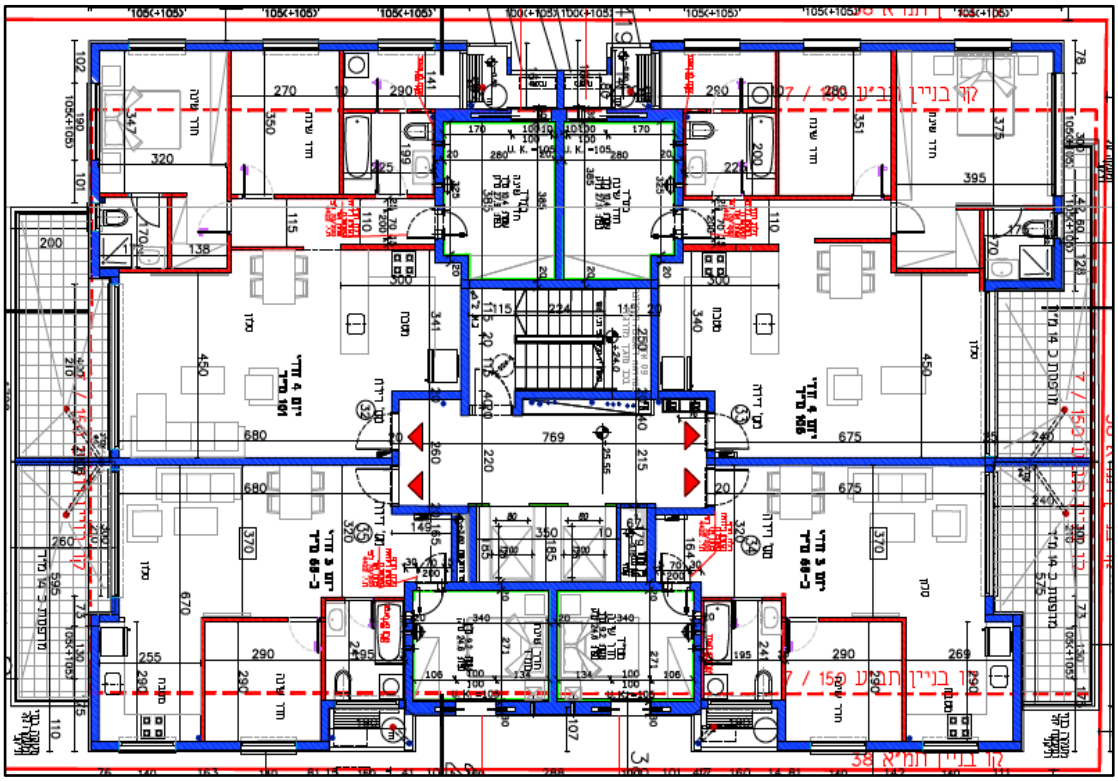
<u>תשריט קומת קרקע</u>



<u>תשריט קומה טיפוסית 1-7</u>



תשריט קומה 8



2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה 20 דירות, בנות 2-4 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 ולדירות הגן 2 מקומות חניה תת קרקעים.

פירוט הדירות

מס' דירה	סוג דירה	קומה	טיפוס	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	חצר במ"ר
1	גן	קרקע	A	דר' - מע'	3	75		51
3	גן	קרקע	C	צפ' - מז'	2	58		58
4	דירה	1	D	דר' - מע'	4	102	14	
5	דירה	1	E	צפ' - מע'	4	106	14	
8	דירה	2	D	דר' - מע'	4	102	14	
9	דירה	2	E	צפ' - מע'	4	106	14	
12	דירה	3	D	דר' - מע'	4	102	14	
13	דירה	3	E	צפ' - מע'	4	106	14	
16	דירה	4	D	דר' - מע'	4	102	14	
17	דירה	4	E	צפ' - מע'	4	106	14	
20	דירה	5	D	דר' - מע'	4	102	14	
21	דירה	5	E	צפ' - מע'	4	106	14	
24	דירה	6	D	דר' - מע'	4	102	14	
25	דירה	6	E	צפ' - מע'	4	106	14	
28	דירה	7	D	דר' - מע'	4	102	14	
29	דירה	7	E	צפ' - מע'	4	106	14	
32	דירה	8	D	דר' - מע'	4	102	14	
33	דירה	8	E1	צפ' - מע'	4	106	14	
34	דירה	8	G	צפ' - מז'	3	66	14	
35	דירה	8	G1	דר' - מז'	3	66	14	
סה"כ						**1,930**	**250**	**109**

2.5 רישוי

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

- היתר מס' 7863 מתאריך **6.3.2025** להריסת בניין קיים בן 4 קומות עם 14 יח"ד, והקמת בניין חדש תוך ניצול זכויות מתמ"א 38 ותכנית הר/1/38, בן קומת קרקע + 9 קומות טיפוסיות + חדרים על הגג (סה"כ 11 קומות) עם 39 יח"ד מעל 3 קומות מרתף.

בקומת הקרקע: 3 דירות גן, מבואה, חדר אופניים/עגלות וחדר אשפה; בקומות המרתף: מוצעות 32 חניות, מחסנים, חדר משאבות ומאגר מים; חפירה ודיפון עבור כ-3 קומות מרתפי חניה.

ריכוז שטחי הבניה לפרויקט לפי תכנית הבקשה להיתר–

עילי / תת קרקע	עיקרי במ"ר (1)	שירות במ"ר	סה"כ בבניין במ"ר	שטח לא מקורה במ"ר (2)
תת קרקעי		1,809.99	1,809.99	
עילי	2,960.51	982.99	3,943.50	637.63
סה"כ	**2,960.51**	**2,792.98**	**5,753.49**	**637.63**

(1) כולל שטחי מרפסות.

(2) כולל פרגולות.

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 לבנין בע"מ" (להלן: "**החברה**"), התקשרה בהסכם תמ"א 38 (הריסה ובניה) עם כל בעלי הזכויות במקרקעין, לפיו תמורת הריסת הבניין הקיים החברה תבנה במקרקעין בניין חדש הכולל 39 דירות מגורים, מתוכן 14 עבור בעלי הזכויות ו – 25 דירות מגורים עבור החברה. (להלן: "**הפרויקט**").
- ביום 14.10.2024 מכרה החברה, לחברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**מגוריט**"), 20 דירות מגורים בפרויקט.

3.1. נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הבתים המשותפים אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 30.12.2025:

חלקה 257 בגוש 6410 בשטח קרקע רשום של 743 מ"ר.

קיימות 15 תתי חלקות (כולל הרכוש המשותף), תקנון מוסכם.

תתי החלקות בבעלות של פרטיים ובבעלות מדינת ישראל / משרד הבינוי והשיכון.

על הרכוש המשותף רשומה הערה בדבר נכס הוכרז כ"שיכון ציבורי".

קיימת הערה בדבר אתר עתיקות, לפי י.פ 4750, מיום 10.5.1999.

הערות ומשכנתאות החלים על כל תתי החלקות –

- על כלל תתי החלקות רשומה הערה בדבר העברה לזרים, לטובת מדינת ישראל, סעיף 4 יט לחוק מקרקעי ישראל.
- על כלל תתי החלקות רשומה משכנתא לטובת איילון חברה לביטוח בע"מ וארכימדס אשראי (2021) בע"מ.
- על כלל תתי החלקות מלבד תת חלקה 13, רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת מצלאוי חברה לבניין בע"מ.
- על תת חלקה 3 רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת עמידר החברה הלאומית לשיכון בע"מ, על הימנעות מעשיית עסקה עד ליום 15.3.2028.
- על תתי חלקות 4-2, 12-9 ו-14 רשומה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון.

3.2. הסכם מכר

תמצית הסכם מכר שנערך בתאריך 14.10.2024 בין מצלאוי חברה לבנין בע"מ (להלן: "**החברה**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הרוכש ו/או הקונה**"):

החברה התקשרה בהסכם תמ"א 38 (הריסה ובניה) עם כל בעלי הזכויות במקרקעין, לפי תמורת הריסת הבניין הקיים הבנוי על המקרקעין ובניית הבניין החדש במקומו רכש המוכר זכויות בניה באופן של בניית דירות וחניות כך שהמוכר יהיה זכאי להירשם כבעלים של הדירות והחניות הנוספות, שייבנו על ידו במסגרת מימוש זכויות הבניה, לרבות כל אשר יוצמד לדירות אלו שאינן בבעלות בעלי הזכויות במבקרקעין.

<u>המקרקעין</u>: חלקה 257 בגוש 6410.

<u>הפרויקט</u>: פרויקט בניה מסוג תמ"א 38/2 אשר יכלול, בין היתר, 39 יח"ד, מרתף חניה משותף ועל פי היתר הבניה שיוציא המוכר לצורך הקמת הפרויקט המתוכנן על המקרקעין.

<u>הבניין החדש</u>: הבניין שיבנה כמפורט במפרט הטכני ובתוכניות, לאחר סיום כל עבודות הפרויקט, במסגרתן בין היתר ייבנו יחידות המוכר לרבות 20 דירות כמפורט לנספח להסכם זה.

<u>הממכר/הדירה</u>: דירות מגורים המסומנות במספרים: 3-1, 5-4, 9-8, 13-12, 17-16, 21-20, 25-24, 29-28, 35-32.

<u>מועד המסירה</u>: עד ליום 1.10.2027.

<u>תמורה</u>: סה"כ מחיר רשימת הדירות הינו 55,999,999 ₪ כולל מע"מ. בנוסף לתמורה הקונה ישלם לחברה סך 174,315 ₪ כולל מע"מ עבור השתתפות בהוצאות המשפטיות של החברה ובסך הכל ישולם 56,174,314 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה למדד.

<u>המדד הבסיסי</u>: מדד תשומות הבניה לחודש אוגוסט שנת 2024 שפורסם ביום 15.9.2024.

<u>תשלומים בגין התמורה</u> –

- עד חלוף 3 ימי עסקים ממועד מסירת פנקס השוברים לקונה ישלם הקונה לחברה שיעור של 10% מהתמורה הכוללת.
- עד ליום 1.10.2025 ישלם הקונה 12.5% בצירוף הפרשי הצמדה.
- עד ליום 1.4.2026 ישלם הקונה 12.5% בצירוף הפרשי הצמדה.
- עד ליום 1.10.2026 ישלם הקונה 10% בצירוף הפרשי הצמדה.
- עד 7 ימים לפני מועד מסירת החזקה ישלם הקונה 55% בצירוף הפרשי הצמדה.

כל הסכומים מוצמדים למדד מחירי תשומות הבניה למגורים המפורט לעיל.

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

<u>רכוש משותף</u>: 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 מצלאוי חברה לבנין בע"מ

התקבל מכתב מתאריך 12.1.2026 מעורך הדין של חברת מצלאוי חברה לבנין בע"מ המאשר כי:

חברת מגוריט חתמה על הסכם מכר בתאריך 14.10.2024, במסגרתו רכשה מהיזם 20 דירות בנות 3,2 ו-4 חדרים בפרויקט הידוע כגוש 6410 חלקה 257 ברחוב יסוד המעלה 15 הוד השרון.

בהתאם למידע המצוי אצל היזם, ונכון למועד אישור זה, מגוריט לא ביצעה כל העברה, מכירה או ויתור לטובת צד ג' בנוגע לזכויותיה בדירות; מגוריט קיבלה פנקסי שוברים והחלה בביצוע תשלומים על חשבון התמורה, בהתאם להסכם המכר.

4. נתוני תכנון

המידע בפרק זה מבוסס על אתר האינטרנט ההנדסי של עיריית הוד השרון ואתר מנהל התכנון:

4.1 כלל התכניות המאושרות

תכנית	י.פ.	מתן תוקף	מהות
תגפ/329	522	22.8.1957	תכנית מתאר של תכנון-עיר מגדיאל
הר/150	1472	5.9.1968	קביעת אזורים, התווית דרכים וביטול חלקות
הר/329/א	1807	24.2.1972	שינוי שטחים מתכנית מתאר של מגדיאל
הר/1/150	2038	15.8.1974	שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ג'
הר/3/150	2374	16.10.1977	שינוי החלוקה הקיימת
3/25/5		28.12.1982	רישום שיכונים ציבוריים
הר/7/150	4391	31.1.1991	קביעת שימושים, הוראות בניה והרחבת בנינים
הר/מק/1/1011	4812	19.10.1999	שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי
הר/1002	5189	27.5.2003	קביעת הוראות לחדרי יציאה לגג
הר/1/38	6998	2.3.2015	חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה
תמא/3/38/א	7400	13.12.2016	חיזוק מבנים קיימים וחישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובנייה
הר/2050	10511	11.5.2022	תכנית מתאר להוד השרון
בהפקדה			
הר/160	2842	12.8.1982	תכנית מתאר הוד השרון
הר/מק/3/1002	12917	21.11.2024	תכנית לתוספות בניה מיוחדות

4.2 ריכוז זכויות בניה

<u>יעוד</u> - מגורים ג'.

<u>קומות</u> - 3 קומות מעל קומת עמודים + קומת גג.

<u>זכויות בניה</u> - מקסימלי של 72 מ"ר ליח"ד וסה"כ 1,008 מ"ר.

<u>צפיפות</u> – 14 יח"ד למגרש.

<u>קווי בניין</u> – קדמי – 5 מ', אחורי – 3.25 מ', צידי מזרחי – 3.85 מ', צידי מערבי – 4.2 מ'.

<u>בניה על הגג</u> – 30 מ"ר ברוטו עבור חדר יציאה לגג וסה"כ 120 מ"ר.

<u>תמ"א 38</u> - הרחבה בשטח של 25 מ"ר כולל ממ"ד לכל דירה קיימת, תוספת של 2.5 קומות מורחבות (קונטור קומה קיימת + הרחבה לדירות קיימות), סגירת קומת עמודים.

<u>הר 1/38</u> – תתאפשר תוספת זכויות לבניית של קומה אחת נוספת מעבר לתמ"א, בנוסף תתאפשר תוספת מרפסות הבולטות מקירות חיצוניים בשטח של עד 12 מ"ר. הועדה רשאית להתיר הוספה של עד 45 מ"ר שטחי שירות עבור כל דירה לרבות ממד"ים.

<u>מרתפים</u> – תותר בנית 2 קומות למטרות חניה, מקלט, מחסנים עד 6 מ"ר ליח"ד ומתקנים

טכניים. 20% משטח המגרש תיוותר כקרקע טבעית פנויה לצורכי ניקוז.

<u>פרגולות</u> – תותר הקמת פרגולות במרפסות לכל חזית ובנסיגה של 2 מ' מהמעקה. מותרות פרגולות הקשורות לחדרים על הגג במפלס הגג ובתנאי נסיגה של 2 מ' ממעקה הגג.

5. נאותות סביבתית

5.1 איכות סביבה

הנכס מצוי בסביבת מגורים ותיקה בעיר הוד השרון, 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 ולא חלים עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.

מספר אתר: 140410/0.

שם אתר: נקודת טריאנוגלציה (מזרח).

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

מדובר על מתחם עירוני בנוי. לפיכך, חוות הדעת נערכה תחת ההנחה כי לא קיימים ממצאי עתיקות אשר יכולים להשפיע על שווי הנכס או לגרור עלויות מיוחדות.

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.

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 רישוי 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 בצפון מזרח העיר, הוד השרון.
- שטח החלקה, גבולותיה וצורתה.
- הפרויקט – בניין מגורים במסגרת הריסה ובניה בן 10 קומות מעל קומת קרקע, מעל 3 קומות מרתפי חניה.

  נשוא חוות הדעת – מהווה 20 דירות מתוך הפרויקט.
- תמהיל הדירות, שטחן, מיקומן בבניין והצמדות, בהתאם להסכם המכר.

  סטנדרט הבניה והגמר המתוכנן של הדירות. החל הקמת הפרויקט – אומדן השווי נערך לדירות כגמורות ומוכנות לאכלוס, לאחר קבלת טופס 4.
- רישוי – מסמכי הרישוי שאותרו בתיק הבניין –התקבל היתר בניה לפרויקט.
- המצב התכונני – בהתאם לתכניות בניין עיר מאושרות.
- המצב המשפטי – בעלות פרטית ובעלות מדינת ישראל / משרד הבינוי והשיכון.

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

  החברה משלמת את התמורה לפי הסכמי הרכישה בהתאם ללוח זמנים. לפיכך, טרם שולמה מלוא התמורה.

  בהתאם למידע שנמסר לנו, למועד הקובע לחוות הדעת שילמה החברה תמורה על חשבון התמורה החוזית.
- נתוני השוואה למחירי מכירה של דירות מגורים חדשות מפרויקטים בסביבה הקרובה.

8. נתוני השוואה

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

<u>פרויקטים של הריסה ובניה חדשה</u>

גו"ח	כתובת	תאריך	מס' חדרים	קומה	שטח במ"ר	חצר/מרפסת במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
6410/261	יסוד המעלה 21	13.3.2025	5	קרקע	117	133	₪ 4,000,000	₪ 34,188
		13.3.2025	5	1	110	14	₪ 3,850,000	₪ 35,000
6410/283	יסוד המעלה 25	31.12.2025	4	7	97	12	₪ 3,190,000	₪ 32,887
		25.9.2025	4	5	97	12	₪ 3,140,000	₪ 32,371
		4.5.2025	5	2	108	12	₪ 3,420,000	₪ 31,667
		24.3.2025	4	6	97	12	₪ 2,850,000	₪ 29,381
6412/291	אסירי ציון 11	12.12.2025	4	10	96	13	₪ 3,200,000	₪ 33,333
		11.3.2025	4	3	96	13	₪ 3,350,000	₪ 34,896
		7.11.2024	4	9	97	13	₪ 3,315,000	₪ 34,175
6411/504	וייצמן 16	31.7.2024	4	1	103	21	₪ 3,600,000	₪ 34,951
6412/1036	רעות 3 - 5	30.10.2024	3	1	80	12	₪ 2,700,000	₪ 33,750
		15.8.2024	3	2	80	12	₪ 2,800,000	₪ 35,000
		26.5.2024	3	6	80	34	₪ 3,400,000	₪ 42,500
		15.4.2024	3	1	80	12	₪ 2,790,000	₪ 34,875
6412/286	אסירי ציון 7	17.6.2025	3	2	82	11	₪ 2,700,000	₪ 32,927
		6.8.2024	3	3	78	9	₪ 2,615,000	₪ 33,526
6412/394	דרך מגדיאל 32	18.4.2024	5	4	131	18	₪ 4,300,000	₪ 32,875
6411/496	חנקין 11	18.5.2025	4.5	3	120	13	₪ 3,250,000	₪ 27,083
		29.12.2024	4	5	122	13	₪ 3,500,000	₪ 28,689
		25.3.2024	4	6	103	13	₪ 3,360,000	₪ 32,621
6412/245	אשכול 7	12.12.2024	3	קרקע	74	27	₪ 2,200,000	₪ 29,730
		11.8.2024	4	5	95	13	₪ 2,531,000	₪ 26,642
		13.6.2024	4	7	95	13	₪ 3,310,000	₪ 34,842
		21.2.2024	4	6	95	13	₪ 3,000,000	₪ 31,579
		1.2.2024	3	קרקע	74	25	₪ 2,806,288	₪ 37,923
		27.9.2023	4	7	95	11	₪ 3,000,000	₪ 31,579
6412/244	החקלאי 3	4.6.2025	5	8	123	12	₪ 4,520,000	₪ 36,748
		1.5.2024	4	קרקע	111	85	₪ 3,883,000	₪ 34,982
		21.12.2023	6	קרקע	170	170	₪ 5,642,000	₪ 33,188
		1.8.2023	4	7	97	12	₪ 3,100,000	₪ 31,959
		9.7.2023	5	5	110	12	₪ 3,295,000	₪ 29,955
6455/583	ההסתדרות 6	26.5.2025	3	3	59	8	₪ 2,430,000	₪ 41,186
		16.1.2025	3	1	59	8	₪ 2,520,000	₪ 42,712
		15.1.2025	3	6	59	8	₪ 2,670,224	₪ 45,258



פרויקטים של חיזוק ותוספת סמוכים

גו"ח	כתובת	תאריך	מס' חדרים	קומה	שטח במ"ר	חצר/מרפסת במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
6410/263	יסוד המעלה 24	21.7.2025	5	5	113	11	₪ 2,900,000	₪ 25,664
6410/258	יסוד המעלה 13	15.1.2026	4	1	96	12	₪ 2,750,000	₪ 28,646
6410/259	יסוד המעלה 11	6.5.2025	3	4	70	9	₪ 2,650,000	₪ 37,857
		17.4.2024	4	5	96	12	₪ 2,800,000	₪ 29,167
		5.2.2024	5	6	108	12	₪ 3,150,000	₪ 29,167
		26.12.2023	4	4	96	12	₪ 2,750,000	₪ 28,646
		18.12.2023	5	קרקע	110	55	₪ 3,500,000	₪ 31,818
6410/260	יסוד המעלה 7-9	26.8.2024	4	3	99	13	₪ 2,925,000	₪ 29,545
		26.11.2023	4	6	96	13	₪ 3,050,000	₪ 31,771
		25.6.2023	4	5	112	13	₪ 2,950,000	₪ 26,339
		8.6.2023	3	קרקע	64	18	₪ 2,270,000	₪ 35,469
		19.5.2022	4	5	107	13	₪ 2,750,000	₪ 25,701

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 -

רה	שטח ממוצע במ"ר	שווי למ"ר
דירת 3 חד'	66	₪ 38,000
דירת 4 חד'	102-106	₪ 30,750

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

(2) בוצעו התאמות לדירות מיוחדות ועלייה בקומות.

<u>תחשיב</u> –

מס' יחידה	קומה	כיוון אויר	מס' חדרים	שטח מכר במ"ר	מרפסת / חצר במ"ר	סה"כ שווי כולל מע"מ
1	0	דר' - מע'	3	75	51	₪ 3,210,000
3	0	צפ' - מז'	2	58	58	₪ 2,730,000
4	1	דר' - מע'	4	102	14	₪ 3,140,000
5	1	צפ' - מע'	4	106	14	₪ 3,270,000
8	2	דר' - מע'	4	102	14	₪ 3,140,000
9	2	צפ' - מע'	4	106	14	₪ 3,270,000
12	3	דר' - מע'	4	102	14	₪ 3,170,000
13	3	צפ' - מע'	4	106	14	₪ 3,300,000
16	4	דר' - מע'	4	102	14	₪ 3,200,000
17	4	צפ' - מע'	4	106	14	₪ 3,330,000
20	5	דר' - מע'	4	102	14	₪ 3,230,000
21	5	צפ' - מע'	4	106	14	₪ 3,360,000
24	6	דר' - מע'	4	102	14	₪ 3,260,000
25	6	צפ' - מע'	4	106	14	₪ 3,390,000
28	7	דר' - מע'	4	102	14	₪ 3,290,000
29	7	צפ' - מע'	4	106	14	₪ 3,420,000
32	8	דר' - מע'	4	102	14	₪ 3,320,000
33	8	צפ' - מע'	4	106	14	₪ 3,440,000

מס' יחידה	קומה	כיוון אויר	מס' חדרים	שטח מכר במ"ר	מרפסת / חצר במ"ר	סה"כ שווי כולל מע"מ
34	8	צפ' - מז'	3	66	14	₪ 2,690,000
35	8	דר' - מז'	3	66	14	₪ 2,680,000
סה"כ				**1,930**	**359**	**₪ 63,840,000**

<u>רגישות</u>

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

-5%	-	5%
₪ 31,429	**₪ 33,083**	**₪ 34,737**
₪ 60,648,000	**₪ 63,840,000**	₪ 67,032,000

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 **63,840,000** ₪.

<u>הערות</u>:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 31.12.2025.

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

11. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך על ידנו בשנה האחרונה כדלקמן:

מועד קובע	מטרת השומה	סה"כ שווי
31.12.2024	דוחות כספיים	61,530,000 ₪

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.12.2025 בשווי של 14,817,097 ₪ .

ג. בתאריך 14.10.2024 רכשה החברה את הדירות נשוא חוות הדעת בתמורה כוללת של 55,999,999 ₪ כולל מע"מ.

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

10.3.2026

מספרנו : 3657

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

34 דירות מגורים בהישג יד במגדל "מידטאון"

גוש 6110 חלקות 425-421

דרך מנחם בגין 144, תל אביב

מטרת חוות הדעת

לבקשת מר עוז אהוד סמנכ"ל הכספים בחברת מגוריט ישראל בע"מ (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 15.12.2025.

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 31.12.2025.

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: דרך מנחם בגין 144, תל אביב

מהות הנכס: 34 דירות מגורים בהישג יד[1] בפרויקט "מידטאון" (דירות 3 חד' בקומות 4- של המגדל) + 34 מקומות חניה במכפיל

גוש: 6110

חלקות:

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

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

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

[1] לאחרונה נחתם הסכם עם עיריית ת"א המסדיר את אופן שחרור הדירות מהמגבלה (הישג יד) תוך סינכרון עם תקופת הסכמי השכירות הקיימים, כך שבפועל המגבלה הוסרה מ – 4 יח"ד ולגבי היתר הוארכה במעט.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 4.2.2026 על ידי איתמר פרלמן, מתמחה. ביקורים קודמים נערכו על ידי הח"מ.

2.1 תיאור הסביבה

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

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

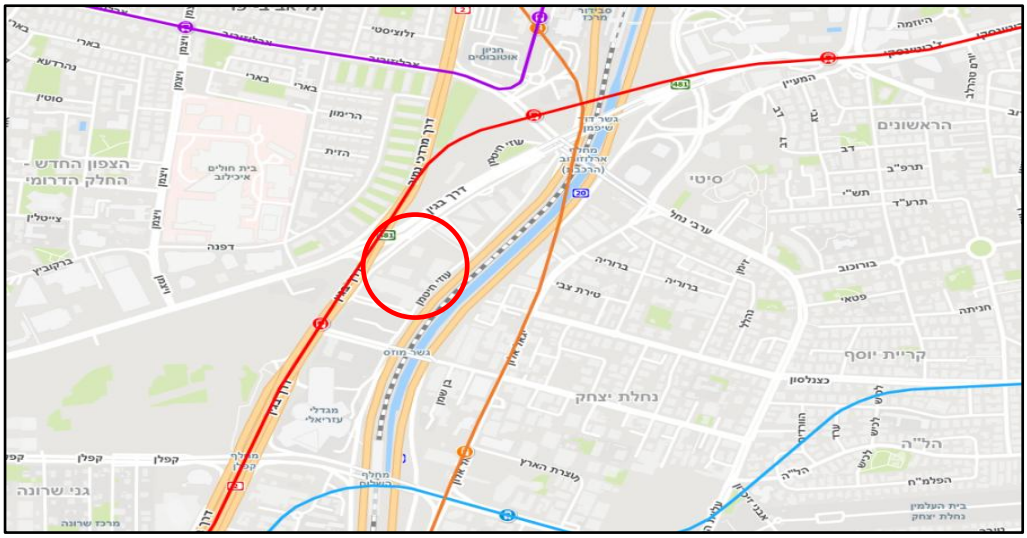
בסביבה הקרובה מתחם מגדלי עזריאלי (מגדלי משרדים ומסחר), קרית הממשלה, בסיס צבאי 'הקריה', מתחם שרונה, ועוד.

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

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

הפיתוח הסביבתי מלא.

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



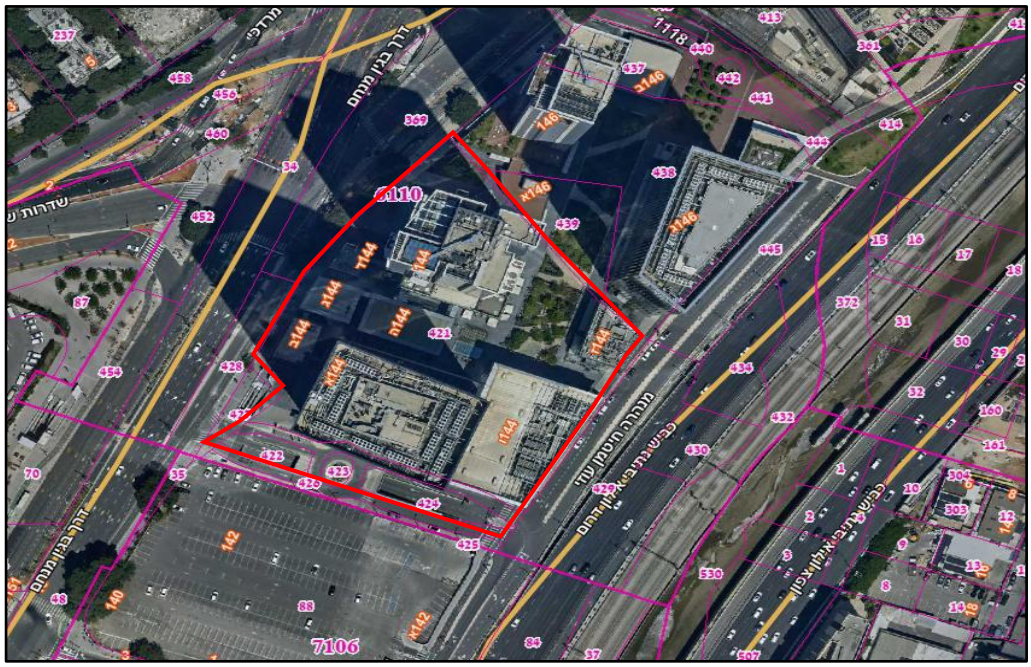
2.2. תיאור חטיבת הקרקע/ חלקות

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

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

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

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



<u>גבולות</u>:

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

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

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

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

2.3 תיאור הפרויקט והבניינים

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

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

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

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

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

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

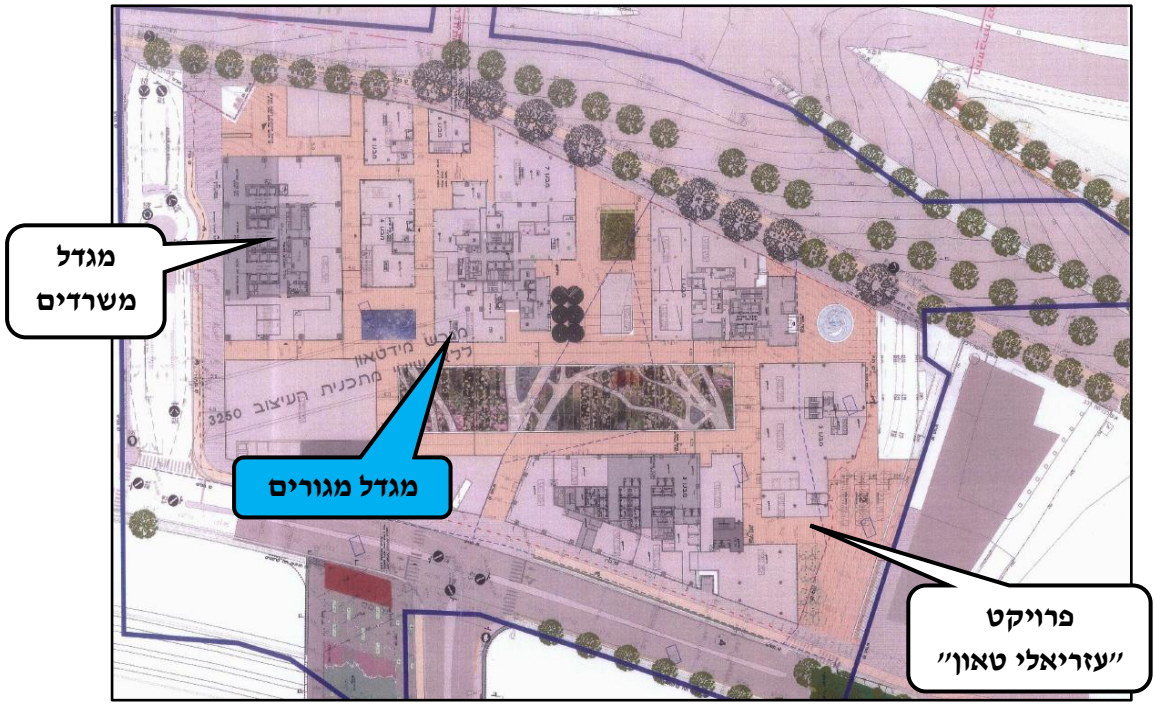
חזית המגדל – מכיוון צפון



סטנדרט הבנייה והגמר:

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

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



2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

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

הערות לנתוני הטבלה:

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

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

פירוט טיפוסי הדירות:

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

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

<u>תיאור כללי של הדירות</u>

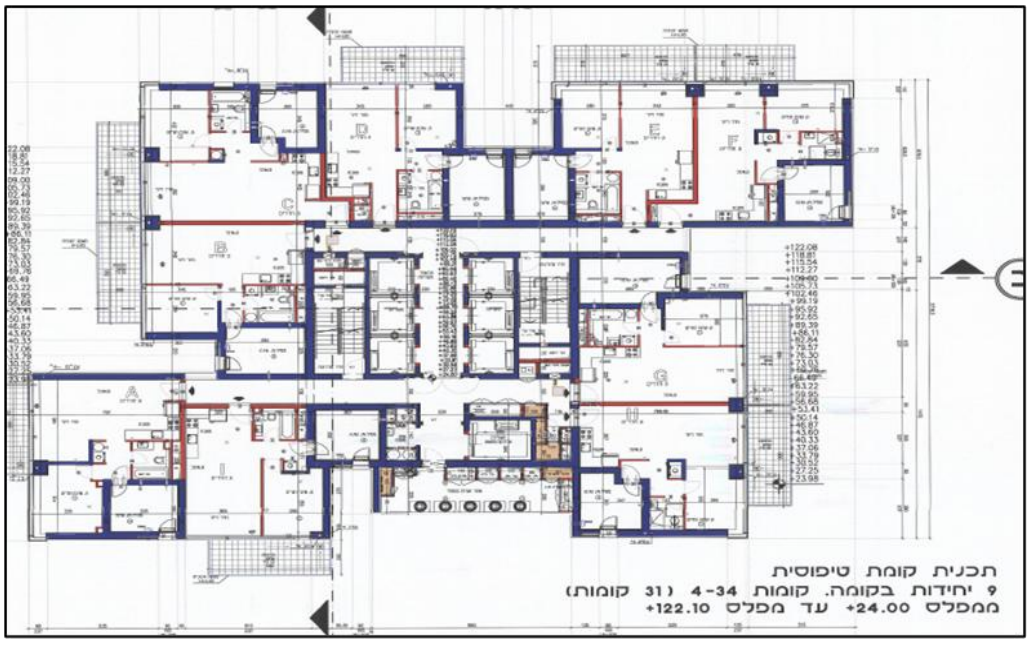
בחלוקה כללית לסלון הכולל יציאה למרפסת שמש, מטבח, חדר רחצה הכולל שירותים, אמבטיה ושני חדרי שינה (אחד מהם ממ"ד).

<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

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

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

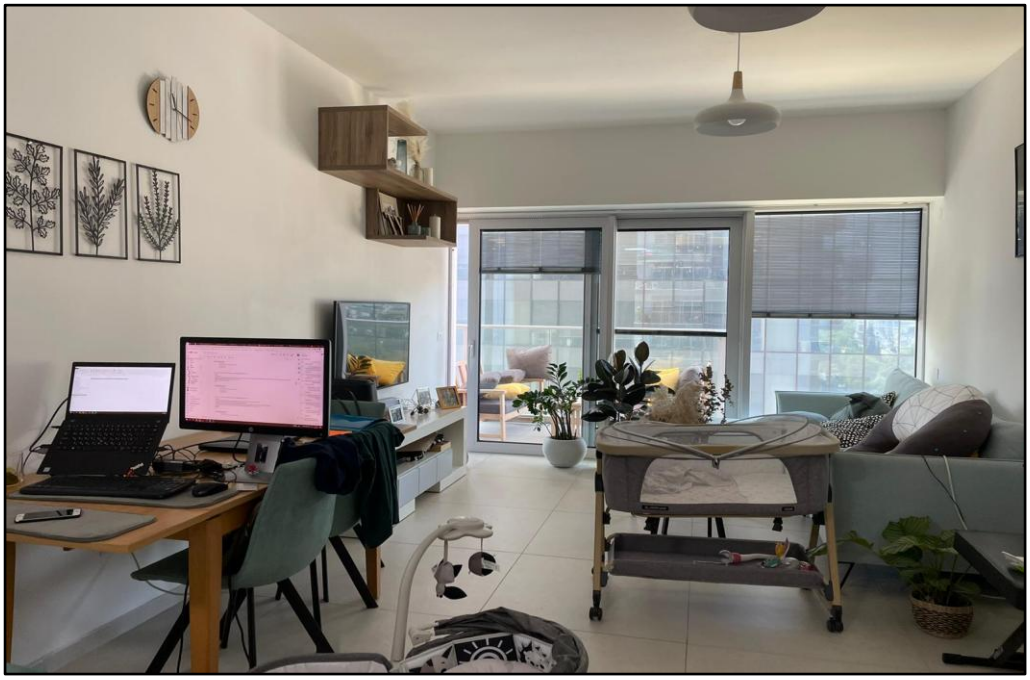
<u>קומה טיפוסית 4-34 (נשוא חוות הדעת מהווה את יחידות הדיור I, H, G, B, A בקומה 4, כל יחידות הדיור בקומות 5-8 ויחידות דיור A, C בקומה 9)</u>



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

תמונות אופייניות

<u>דירות המגורים</u>

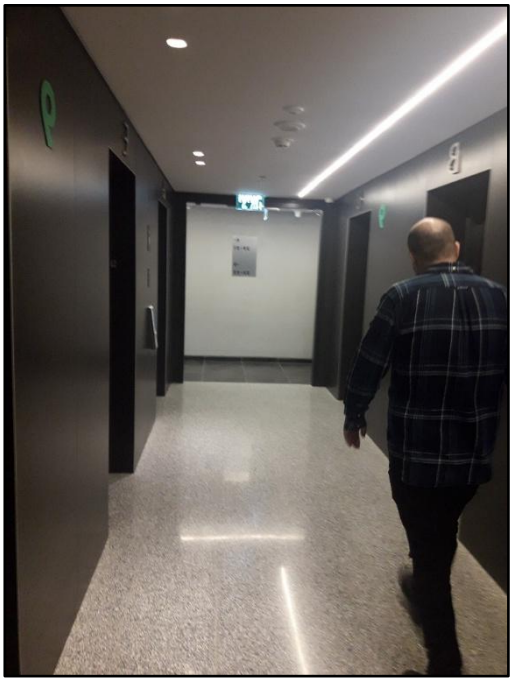


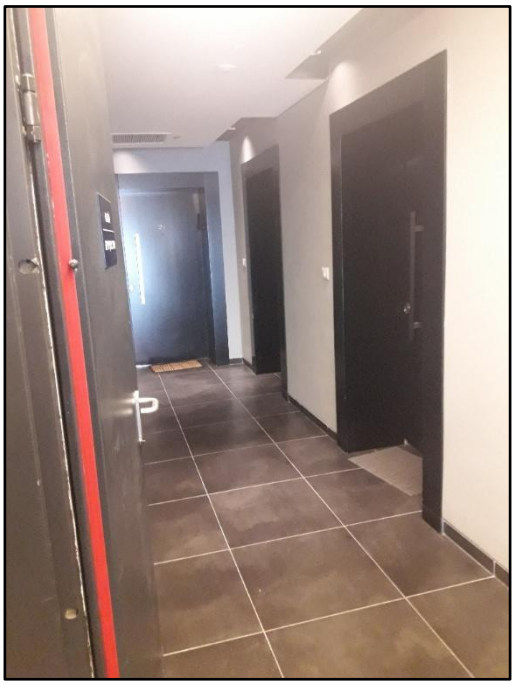






מבואה קומתית





לובי הבניין



חניון הבניין



2.5 רישוי

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

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



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

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

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

3. מצב משפטי

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

<u>רקע</u>

- חברת מידטאון (להלן: "**מידטאון**") אשר הקימה את הפרויקט, חתמה עם עיריית תל אביב – יפו בתאריך 29.7.2014 על הסכם דיור בר השגה בקשר עם 34 יחידות דיור בפרויקט, הכולל תנאים והוראות להשכרת יחידות דיור אלו בשכר דירה מופחת, לזכאים ולתקופה של 10 שנים (להלן: "**יח"ד בהישג יד**"/"**נשוא חוות הדעת**").
- בתאריך 24.11.2014 מכרה מידטאון את יח"ד בהישג יד לחברת ציון איי.אם.מגורים בע"מ.
- בתאריך 16.1.2017 רכשה חברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**מגוריט**"), את יח"ד בהישג יד מחברת ציון איי.אם. מגורים בע"מ.
- יח"ד בהישג יד מושכרות לזכאים מזה כ – 8 שנים, נותרו כ – 2 שנים לתום תקופת השכירות כפי שנקבע בהסכם דיור בר השגה.

לאחרונה נחתם הסכם עם עיריית ת"א המסדיר את אופן שחרור הדירות מהמגבלה (הישג יד) תוך סינכרון עם תקופת הסכמי השכירות הקיימים.

3.1. נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 29.1.2025:

<u>גוש 6110 חלקות 421-425</u>

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

<u>בעלות</u> – מידטאון בע"מ.

<u>משכנתאות</u> –

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



<u>הערות</u> –

- 34 הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת מגוריט ישראל בע"מ מיום 4.3.2018, על כל הבעלים; תיאור הנכס – דירה; מבנה מספר - מגדל מגורים; פירוט היחידות –

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

- 2 הערות אזהרה לפי תקנה 27 לטובת ועדה מקומית לתכנון ובניה מיום: 14.3.2018, 16.1.2019.
- <u>חלקה 421</u> - הערת אזהרה לפי סעיף 126, מיום 17.4.2016, על כל הבעלים לטובת עיריית תל אביב בדבר הימנעות מעשיית עיסקה.
- זיקות הנאה:

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

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

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

<u>גוש 6110 חלקה 426</u>

שטח קרקע רשום – 1,005 מ"ר.

<u>בעלות</u> – עיריית תל אביב, בשלמות.

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

<u>משכנתאות</u> –

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

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

<u>הערות</u> –

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

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

  מבנים מסחריים - מבנים מספר 5,6,8;

  במגדל המגורים שכולל את מבני הציבור (גני הילדים).

3.2. הסכם דיור בר השגה

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

המגרש:	מגרש 1 לפי תכנית תא/3250, הנמצא בדרך מנחם בגין 144 בתל אביב.
הפרויקט:	מגדל מגורים בן 338 יח"ד, מגדל משרדים, מבנים ציבוריים, שטחי מסחר מעל חניון תת קרקעי בן 6 מפלסים.
דירות בהישג יד:	34 יחידות דיור אשר יוקמו בפרויקט, אשר תשמשנה לצרכי דיור בר השגה, ואשר תושכרנה על ידי היזם ובאחריותו בלבד, לזכאים על פי קריטריונים שיקבעו על ידי העירייה, כמפורט בהסכם. שטח הדירות לא יפחת מ – 62 מ"ר כולל ממ"ד בממוצע לדירה.
תק' השכירות:	עשר שנים ממועד קבלת טופס 4 לדירות בהישג יד, או ממועד השכרתה בפועל של הדירה הראשונה מבין הדירות בהישג יד, לפי המאוחר (להלן: "**תקופת 10 שנים**")[2]. בתום תקופת השכירות יהיה היזם רשאי למכור את הדירות בשוק החופשי – על התחייבות זו תרשם הערת אזהרה לפי חוק המקרקעין. תקופת שכירות לשוכר – עד חמש שנים.
דמי השכירות:	25% (כולל מע"מ) מן ההכנסה הממוצעת ברוטו במשק של משק בית בעשירון השביעי, על פי פרסום הדו"ח השנתי של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "**ממוצע במשק בית של העשירון השביעי**"), הידוע

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

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

וועד בית:	שירותי ספא ובריכה וכיוצא באלו לא יכללו בשירותי הניהול המסופקים לדירות בהישג יד, ואותם יוכל לרכוש השוכר בנפרד. מעבר לכך שיעור התשלום לוועד הבית של השוכרים יהא זהה לתשלום בו נושאים יתר דיירי הבנין ולפי אותו מפתח שנקבע בפרויקט ואולם דמי הוועד לא יעלו על סכום בגובה של 10% מדמי השכירות לדירה כולל מע"מ אך לא יותר מ – 350 ₪ (בצירוף מע"מ), כשהם צמודים למדד ממועד חתימת הסכם זה או כשהם צמודים לעליית ההכנסה הממוצעת המעודכנת של העשירון השביעי, בהתאם לגבוה מביניהם.
ניהול הדירות:	באחריות היזם בלבד, והוא יוכל לעשות כן באמצעות חברת ניהול מטעמו ועל חשבונו, ככל שיבחר.
שוכרים:	העיריה תפנה ליזם שוכרים העומדים ברשימת קריטריונים כמפורט בהסכם. ככל שלא ייחתם הסכם שכירות בין מתעניין שהופנה על ידי העירייה לבין היזם מכל סיבה שהיא תוך 90 יום ממועד הודעת היזם לעירייה בדבר כישלון ההתקשרות או העדר פניה של מתעניין אחר, יהא היזם חופשי להתקשר ביחס לאותה יחידת דיור בהסכם שכירות בלתי מוגנת עם צד ג' אחר שזהותו ותנאי השכירות איתו ייקבעו על ידי היזם, לתקופת שכירות שלא תעלה על שנה (אשר תמנה בתוך תקופת 10 השנים).
העברת זכויות:	היזם מתחייב כי בכל תקופת 10 השנים, הוא לא יעביר את זכויותיו בדירות בהישג יד, אלא כמקשה אחת ולנעבר אחד, אשר יקבל מראש ובכתב את אישורה של העירייה. בכל מקרה בו יבקש היזם להעביר את זכויותיו בדירות בהישג יד לצד ג' כלשהו, יהיה עליו לגרום לנעבר (צד ג') לקבל על עצמו את מלוא התחייבויותיו כלפי העירייה לפי הסכם זה. להסכם צורף מפרט טכני לדירות בהישג יד.

3.3. תוספת להסכם דב"י

תמצית תוספת להסכם לדיור בר השגה מיום 27.2.2025, בין עיריית תל אביב- יפו (להלן "**העירייה**") לבין מגוריט ישראל בע"מ בע"מ (להלן: "**החברה**"):

חברת מידטאון בע"מ (להלן: "**היזם**") ועיריית תל אביב חתמו ביום 29 ביולי 2014 על הסכם דב"י (להלן: "**ההסכם**") על פיו היזם מתחייב להעמיד 34 דירות במגדל הדירות הידוע כפרויקט מידטאון לצורך השכרה בתנאים מועדפים לתקופה של 120 חודשים שמסתיימת ביום 30.4.2028 (להלן: "**דירות דב"י**").

הצדדים מעוניינים להסדיר ולעדכן את תקופות השכירות בקשר לדירות הדב"י, וזאת כמפורט בתוספת זו.

הצדדים מסכימים לשנות את תקופת השכירות לדירות בהישג יד, באופן שבו בחלק מדירות הדב"י ותוארך תקופת השכירות באופן שלשוכר שיופנה על ידי העירייה תהיה אפשרות להשלים תקופת שכירות של 5 שנים בתנאי הסכם הדב"י, ובתמורה תקוזז תקופה זה מתקופת השכירות של דירות דב"י אחרות.

נספח א' להסכם כולל טבלת איזונים המפרטת את רשימת דירות הדב"י שהחברה התחייבה לתקופת השכרה נוספת בתנאי ההשכרה על פי ההסכם והמועדים העדכניים בדבר סיום השכרתן, וכן רשימת דירות הדב"י לגביהן תקוצר תקופת השכירות שבהסכם יחד עם המועדים המעודכנים שנקבעו לסיום השכירות.

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

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

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

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

הסכם דיור

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

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

פירוט הדירות:

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

לכל יחידה יוצמד מקום חניה במכפיל חניה.

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

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

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

3.5. הסכם מכר למגוריט ישראל בע"מ

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

המקרקעין: חלקות 421-426 בגוש 6110.

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

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

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

תמורה: 71,400,000 ₪ כולל מע"מ.

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

3.6. אישור מעורכי הדין של הפרויקט

התקבל מכתב מיום 27.1.2026, ממשרד עורכי הדין ש. בירן, המאשר כי:

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

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

- לאחר השלמת בניית הפרויקט בכללותו, רישום הזכויות ביחידות במסגרת רישום הבית המשותף ייעשה עפ"י הוראות ההסכם.
- יובהר כי אם קיימות זכויות של צדדים שלישיים להם כפופות הזכויות ביחידות ו/או זכויות נוספות מעבר למפורט לעיל, אשר לא נמסר לנו מידע אודותן, מכתב זה אינו כולל פירוט לגביהן, והוא אינו מהווה העתק ממרשם המתנהל על פי דין.
- יובהר כי האמור לעיל נכון למועד אישור זה בלבד ומתייחס אך ורק למסמכים שהתקבלו במשרד הח"מ מהחברה בקשר עם היחידות.

3.7. הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

- הדירות מושכרות ל – 34 שוכרים שונים (100% תפוסה), מתוכם 30 שוכרים בשכירות מפוקחת לתקופה של 3 שנים; יתר השוכרים, בשכירות בשוק חופשי, לתקופה מצטברת של 5 שנים.

לשוכרים בשכירות מפוקחת קיימת אופציה להארכת ההסכם בשנתיים נוספות; תקופת השכירות של שוכר בשכירות מפוקחת לא תעלה על 5 שנים.

לכלל השוכרים קיימת אופציה לקצר את תקופת השכירות אחרי תקופה מינימלית של 12 חודשי.

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

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

- נבדקו כ – 25% מההסכמים ונמצאו תואמים למידע שהועבר.
- בשנה החולפת הוחלפו 7 שוכרים המהווים כ- 20% מסך השוכרים.
- סה"כ ההכנסה השנתית מדמי שכירות הינה כ- 2,777,000 ₪ מתוכם כ - 2,401,000 ₪ דמי שכירות מפוקחים וכ - 376,000 ₪ דמי שכירות חופשיים.
- בחוזים קיימות הוראות בדבר אי תחולת חוק הגנת הדייר.

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות התקפות

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

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

יעוד - מרכז עסקים ראשי.

מגרש - 1.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

יעוד לדרך וחניון

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

5. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

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

הדירות מיועדות להשכרה לטווח ארוך, למשך תקופה של 10 שנים, בשכ"ד מפוקח לזכאים לפי קריטריונים שנקבעו במסגרת הסכם דיור בר השגה אשר נחתם עם עיריית תל אביב – יפו (כמפורט לעיל בסעיפים 3.2-3.3).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

בהתאם לנתוני הלמ"ס, שיעור התשואה הממוצע משכירות מגורים בתל אביב בדירות בנות 2.5-3 חד' ברבעון הראשון לשנת 2025 עמד על כ-2.5%[3].

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

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

6. גורמים ושיקולים

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

- מיקום המגדל באזור המע"ר הצפוני של תל אביב, בקרבה לצירי תחבורה ראשיים.
  הסביבה מאופיינת בתנופת בניה של פרויקטים חדשים עתירי שטחים לשימושי משרדים משולבים גם מסחר ומגורים.
- שטח חטיבת הקרקע וצורתה.
- בניין המגורים – מגדל מגורים, בן 46 קומות מעל 3 קומות מסד לשימושי מסחר ושטחי ציבור וקומת קרקע מסחרית, בנוי בבנייה חדשה בסטנדרט טוב וכמקובל בסביבה.
- דירות המגורים נשוא חוות הדעת:
  הנכס מהווה 34 דירות מגורים בהישג יד, להן צמודים מקומות חניה (במכפיל).
  תמהיל הדירות, שטחן, מיקומן במגדל והצמדות, בהתאם להסכם המכר.
- רישוי – מסמכי הרישוי שאותרו בתיק הבניין.
- המצב התכונני – בהתאם לתכניות בניין עיר מאושרות.
- המצב המשפטי – זכות להירשם כבעלים של דירות המגורים והשטחים הצמודים להן.
  בפרויקט נדרשים מספר הליכי רישום – רישום בית משותף; רישום הזכויות על שם הרוכשים.
  התקבל אישור זכויות מאת ב"כ החברה כפי שפורט בפרק המשפטי לעיל.
  בהתאם להסכם דיור בר השגה ולתוספת להסכם אשר נחתמו עם העירייה נקבעו מגבלות שכירות וסחירות בקשר עם דירות המגורים. תקופת המגבלות על 30 דירות המגורים שנותרו תחת הסכמי שכירות מפוקחים עתידה להסתיים בממוצע ביום 26.8.2028 (כ – 2.75 שנים). בתום התקופה תתאפשר השכרתן ומכירתן של הדירות בשוק החופשי. לגבי יתר הדירות (ארבע) המגבלה הוסרה.
- נתוני השוואה למחירי מכירה ושכירות של דירות מגורים חדשות מפרויקטים בסביבה הקרובה.

7. נתוני השוואה

7.1. מכר

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

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

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
2.12.2025	3	30	72	12	₪ 3,900,000	₪ 54,167
10.11.2025	3	22	72	12	₪ 3,570,000	₪ 49,583
25.5.2025	3	24	67	12	₪ 3,270,000	₪ 48,806
7.2.2025	3	18	71	12	₪ 3,800,000	₪ 53,521
24.1.2025	3	15	69	12	₪ 3,420,000	₪ 49,565
5.11.2024	3	8	67	12	₪ 3,300,000	₪ 49,254
5.3.2024	3	23	69	12	₪ 3,450,000	₪ 50,000
23.10.2023	3	23	70	12	₪ 3,800,000	₪ 54,286
2.4.2023	3	33	65	12	₪ 3,700,000	₪ 56,923
7.2.2023	3	34	71	12	₪ 4,700,000	₪ 66,197
22.1.2023	3	29	65	12	₪ 3,800,000	₪ 58,462
19.12.2022	3	33	67	12	₪ 3,820,000	₪ 57,015
4.1.2022	3	8	66	12	₪ 3,020,000	₪ 45,758
15.12.2021	3	27	76	12	₪ 3,700,000	₪ 48,684
10.11.2021	3	30	67	12	₪ 3,180,000	₪ 47,463
1.11.2021	3	32	64	12	₪ 3,375,000	₪ 52,734
18.10.2021	3	13	68	12	₪ 3,000,000	₪ 44,118
13.10.2021	3	9	68	12	₪ 3,200,000	₪ 47,059
15.9.2021	3	19	69	12	₪ 3,070,000	₪ 44,493
14.9.2021	3	34	69	12	₪ 3,285,000	₪ 47,609
9.9.2021	3	12	71	12	₪ 3,500,000	₪ 47,609
16.8.2021	3	31	67	12	₪ 3,000,000	₪ 44,776
5.8.2021	3	12	69	12	₪ 3,100,000	₪ 44,928
30.6.2021	3	15	69	12	₪ 2,970,000	₪ 43,043

דירות מוצעות למכירה בפרויקט –

חדרים	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מבוקש	מחיר למ"ר
3	14	68	12	₪ 3,380,000	₪ 49,706
5	44	150	20	₪ 7,600,000	₪ 50,667
3	25	70	12	₪ 3,850,000	₪ 55,000

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

7.2. נתוני היצע לשכירות מגורים

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

חדרים	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מבוקש	מחיר למ"ר	הערות
3	10	75	15	₪ 9,000	₪ 120	מגדלי צעירים, חניה
2	24	74	10	₪ 8,800	₪ 119	מגדל WE, חניה
3	35	69	12	₪ 9,999	₪ 145	מידטאון, חניה
2	10	70		₪ 7,900	₪ 113	מגדל צעירים, חניה

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

8. תחשיב

<u>אומדן שווי הדירות ללא מגבלות</u>

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

אומדן השווי מגלם מרפסת שמש ומקום חניה מוצמד במכפיל.

<u>אומדן שווי הדירות</u>

	טיפוס	קומה	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מקומות חניה	שווי כולל מע"מ
1	A	4	דרום-מערב	3	73	12	1	₪ 3,340,000
2	B	4	מערב	3	68	12	1	₪ 3,150,000
3	G	4	מזרח	3	71	12	1	₪ 2,940,000
4	H	4	דרום-מזרח	3	66	12	1	₪ 2,930,000
5	I	4	דרום	3	68	12	1	₪ 2,890,000
6	A	5	דרום-מערב	3	73	12	1	₪ 3,350,000
7	B	5	מערב	3	68	12	1	₪ 3,160,000
8	C	5	צפון-מערב	3	76	12	1	₪ 3,290,000
9	D	5	צפון	3	67	12	1	₪ 3,000,000
10	E	5	צפון	3	66	14	1	₪ 2,960,000
11	F	5	צפון-מזרח	3	68	10	1	₪ 2,960,000
12	G	5	מזרח	3	71	12	1	₪ 2,950,000
13	H	5	דרום-מזרח	3	66	12	1	₪ 2,940,000
14	I	5	דרום	3	68	12	1	₪ 2,900,000
15	A	6	דרום-מערב	3	73	12	1	₪ 3,360,000
16	B	6	מערב	3	68	12	1	₪ 3,170,000
17	C	6	צפון-מערב	3	76	12	1	₪ 3,300,000
18	D	6	צפון	3	67	12	1	₪ 3,010,000
19	E	6	צפון	3	66	14	1	₪ 2,970,000
20	F	6	צפון-מזרח	3	68	10	1	₪ 2,970,000
21	G	6	מזרח	3	71	12	1	₪ 2,960,000
22	H	6	דרום-מזרח	3	66	12	1	₪ 2,950,000
23	I	6	דרום	3	68	12	1	₪ 2,910,000
24	A	7	דרום-מערב	3	73	12	1	₪ 3,370,000

מסד	טיפוס	קומה	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מקומות חניה	שווי כולל מע"מ
25	B	7	מערב	3	68	12	1	₪ 3,180,000
26	C	7	צפון-מערב	3	76	12	1	₪ 3,310,000
27	D	7	צפון	3	67	12	1	₪ 3,020,000
28	E	7	צפון	3	66	14	1	₪ 2,980,000
29	F	7	צפון-מזרח	3	68	10	1	₪ 2,980,000
30	G	7	מזרח	3	71	12	1	₪ 2,970,000
31	H	7	דרום-מזרח	3	66	12	1	₪ 2,960,000
32	I	7	דרום	3	68	12	1	₪ 2,920,000
33	A	9	דרום-מערב	3	73	12	1	₪ 3,390,000
34	C	9	צפון-מערב	3	76	12	1	₪ 3,330,000
סה"כ					**2,364**	**408**	**34**	**₪ 104,770,000**

<u>סיכום והפחתות למגבלות</u>

<u>התאמה למגבלת שכירות</u> –

- בהתבסס על נתוני ההשוואה שהוצגו לעיל, תוך ביצוע התאמות נדרשות כמפורט לעיל, אומדן דמי שכירות בשוק החופשי לדירה ממוצעת, בגבולות 7,830 ₪ (בהתאם להסכמים בפועל של הדירות שהמגבלות הוסרו לגביהם).

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

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

<u>מגבלת סחירות</u> –

סה"כ שווי הדירות ללא מגבלות	₪ 104,770,000
הפחתת מגבלת שכירות	-₪ 1,042,062
הפחתת מגבלת סחירות	-₪ 2,095,400
סה"כ שווי דירות בהישג יד, במעוגל	**₪ 101,630,000**

<u>רגישות</u>

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

-5%	-	5%
7,439 ₪	**7,831** ₪	**8,223** ₪
101,980,000 ₪	**101,630,000** ₪	101,280,000 ₪

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

-5%	-	5%
42,103 ₪	**44,319** ₪	**46,535** ₪
96,390,000 ₪	**101,630,000** ₪	106,870,000 ₪

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 101,630,000** ₪.

<u>הערות</u>:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 31.12.2025.

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

10. נתונים נוספים

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

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
31.3.2025	דוחות כספיים	111,390,000 ₪
31.3.2024	דוחות כספיים	111,290,000 ₪
31.3.2023	דוחות כספיים	110,210,000 ₪

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.12.2025 בשווי של 111,390,000 ₪.

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

10.2.2026

מספרנו: 3617

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

133 דירות מגורים בפרויקט "Upper House"

מגרש 1 לפי תכנית תא/מק/2381/ב

חלק מחלקה 58 בגוש 7108

רחוב וינגייט 1, תל אביב

מטרת חוות הדעת

לבקשת מר עוז אהוד סמנכ"ל הכספים בחברת מגוריט ישראל בע"מ (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 15.12.2025.

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 31.12.2025.

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.

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

מהות הנכס:	133 דירות בפרויקט "Upper House" (דירות בנות 2-4 חד' בקומות 1-11), כאשר 85 דירות למכירה בשוק החופשי ו - 48 דירות בהישג יד להשכרה ארוכת טווח במחיר מופחת לזכאים + 83 מקומות חניה
כתובת:	רחוב וינגייט 1, תל אביב-יפו
גוש:	7108
חלקה:	58
מגרש (1):	1
שטח המגרש:	8,442 מ"ר
זכויות (2):	חכירה מעיריית תל אביב

(1) בהתאם לתכנית תא/2381/ב'.

(2) חברת גינדי החזקות אפר האוס בע"מ (להלן: "**המוכרת**") בעלת הזכויות במקרקעין. לחברת מגוריט ישראל בע"מ, זכות חוזית להירשם כחוכרת מתוקף הסכם מכר.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 21.12.2025 על ידי דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין ; ביקורים במועדים קודמים בוצעו על ידי החי"מ.

2.1 תיאור הסביבה

דרום מזרח העיר תל אביב, שכונת יד אליהו, בצמוד ממזרח לנתיבי איילון, מצפון לדרך ההגנה, ממערב לשכונות תל חיים ואורות ומדרום לשכונת ביצרון ורמת ישראל.

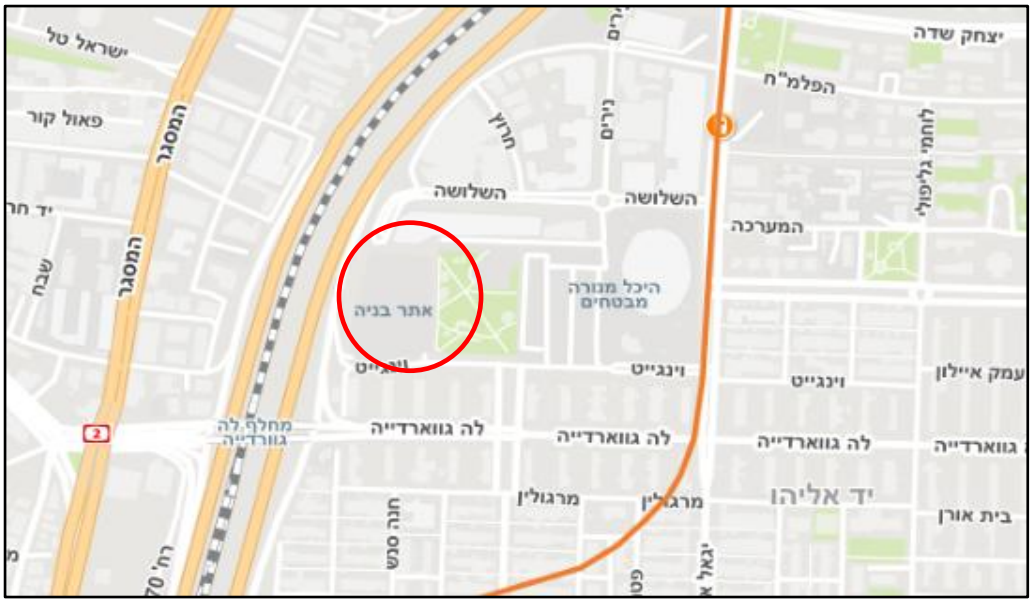
הסביבה מאופיינת בבניני מגורים ותיקים בני 3-4 קומות מעל קומת עמודים לצד צמודי קרקע. כמו כן, בסביבה שימושי תעסוקה רבים בבינוי מעורב של 3-5 קומות, לצד מגדלי משרדים. מדרום לרחוב וינגייט, אושרה תכנית התחדשות עירונית - תא/3944 אשר במסגרתה יפונו 5 בניני "רכבת" וותיקים ובמקומם מתוכננים לקום ארבעה מגדלים בבינוי משולב לתעסוקה, מגורים ומסחר.

רחוב וינגייט, דו סטרי, מחבר בין רחוב לוחמי גליפולי ממזרח לנתיבי איילון ממערב (הגישה לנתיבי איילון חסומה ברוב ימי השנה ומתאפשרת באישור משטרה בעת קיום ארועים בהיכל נוקיה הסמוך). רחוב אנילביץ מרדכי, דו סטרי בחלק הקרוב לנשוא חוות הדעת, מחבר בין רחוב וינגייט מדרום לרחוב יגאל אלון מצפון מזרח.

בקרבת הפרויקט קיימים מס' מבני ציבור כגון: היכל נוקיה, משרד המשפטים, בתי ספר, גינות ציבוריות, חברת חשמל, בנקים ועוד.

הנגישות התחבורתית טובה, לאור הסמיכות לנתיבי איילון. במסגרת תכנית תא/4113 מתוכנן "גשר השלושה" העתיד לחבר בין רחוב השלושה לבין רחוב הרכב מעברו השני של נתיבי איילון. כמו כן, הנגישות צפויה להשתפר לאור הקמת קו המטרו M1 העתיד לעבור ממזרח לנכס עם תחנת "יצחק שדה" על ציר רחוב יגאל אלון. הפיתוח הסביבתי באזור מלא.

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



2.2. תיאור המגרש

מגרש 1, ביעוד פארק תעסוקות ושפ"פ, בשטח קרקע נטו של 8,442 מ"ר , צורתו רגולרית, פני הקרקע מישוריים.

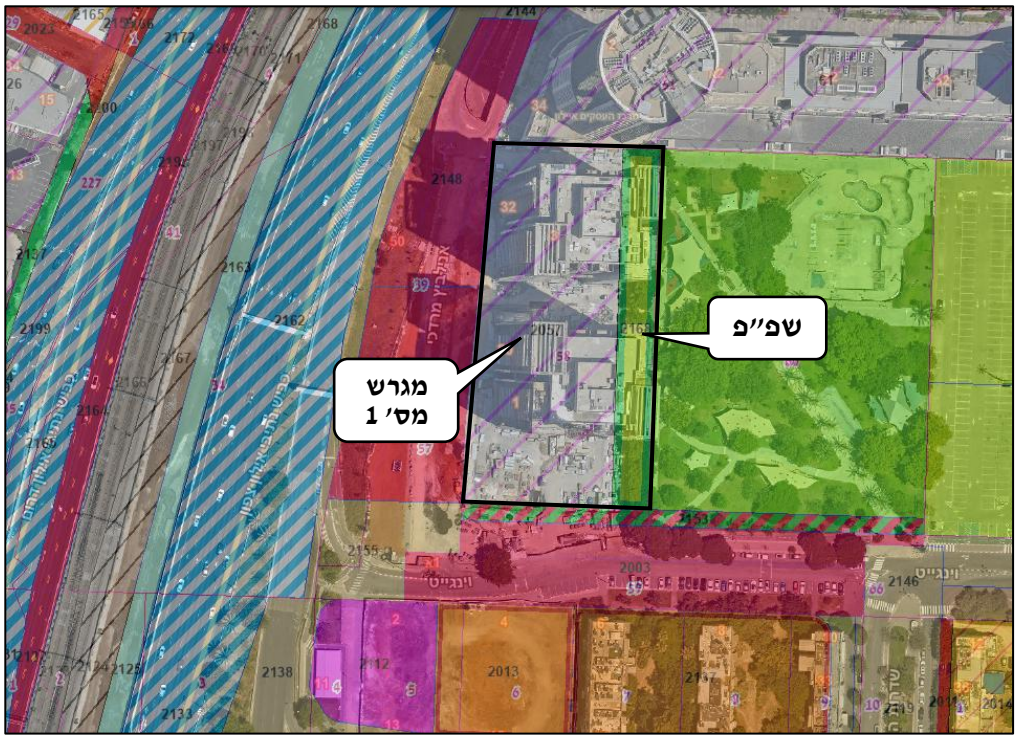
למגרש חזית דרומית לרחוב וינגייט וחזית מערבית לרחוב אנילביץ מרדכי.

המגרש נמצא בתחום הפיזי של חלקה 58 בגוש 7108.

להסדרת הרישום נדרש רישום של פרצלציה לפי תכנית תא/2381/ב'.

על המקרקעין פרויקט "Upper House", כמפורט להלן.

תשריט המגרש על רקע תצ"א תכנית תא/2381/ב' מאתר ה- GIS של עיריית ת"א (הסימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות המגרש</u>:

דרום - חזית לרחוב וינגייט ומעברו בנייני מגורים ותיקים בני 3 קומות מעל קומת עמודים. על המקרקעין אושרה תכנית התחדשות עירונית – תא/3944, אשר במסגרתה עתידים לקום 4 מגדלי מגורים, תעסוקה ומסחר.

מערב - חזית לחלקות 57 ו- 39 ביעוד לדרך ומעברו רחוב אנילביץ העתידי.

צפון - חלק מחלקה 61, עליה מגדל משרדים "אדגר 360".

מזרח - צלע לחלקה 60, ביעוד שצ"פ על פי תכנית תא/2381/א' ועליה פארק "גלית".

2.3. תיאור הפרויקט

פרויקט "Upper House", הוקם ע"י חברת גינדי אחזקות , אשר זכתה במכרז לחכירת הזכויות במגרש מעיריית תל אביב – יפו.

הפרויקט כולל שני מגדלי מגורים בני 32 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע גבוהה, ומדרום אליהם עתיד להבנות מבנה ציבור רב תכליתי בן 2 קומות.

בכל אחד מהבניינים 352 יח"ד וסה"כ 704 יח"ד בפרויקט, בתמהיל מגוון של 2-4 חד', 12 דירות בקומה טיפוסית וקומת דירות גג. חלק מתנאי המכרז למקרקעין הינם הקצאת 78 יח"ד לדיור בר השגה אשר ימוקמו בקומות 1-15.

<u>נשוא חוות הדעת</u> – 112 דירות מגורים הממוקמות בבניין הצפוני, בקומות 1-11 ו- 21 דירות מגורים הממוקמות בבניין הדרומי, בקומות 7-11. סה"כ 133 דירות מגורים, מתוכן 48 דירות מגורים בהישג יד להשכרה לתקופה של 15 שנים בשכירות מופחתת לזכאים, והיתר למכירה בשוק החופשי.

הכניסות הראשיות לבנייני המגורים מכיוון מזרח בחזית לפארק "גלית", הגישה לקומות המגורים באמצעות 8 פירי מעליות ושני חדרי מדרגות המקשרים בין כל קומות הבניין.

הכניסה והיציאה מהחניון המשותף הינה דרך רחוב אנילביץ העתידי.

חזית המגדלים (מבט מכיון מזרח)





סטנדרט הבנייה והגמר המתוכנן: שלד בטון בחיפוי בשילוב אבן זכוכית ואלומניום, בשטחים הציבוריים סטנדרט הגמר המתוכנן הינו כמקובל בסביבה וכולל, גימור קירות פנים בחיפוי קשיח כגון: אבן נסורה / קרמיקה/ גרניט פורצלן, ריצוף המבואות וחדרי המדרגות באבן נסורה/קרמיקה רגילה /גרניט פורצלן. מערכות סולריות, מצלמות אבטחה וקודי נעילה לדלתות הציבוריות ועוד.

2.4. תיאור יחידות הדיור נשוא חוות הדעת:

נשוא חוות הדעת מהווה 133 דירות בפרויקט, כפי שיפורט להלן:

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

85 דירות מגורים בשוק החופשי:

מס"ד	בניין	מס' דירה	טיפוס	קומה	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות
1	צפוני	1	A	1	4	101	14	1
2	צפוני	4	D	1	4	101	14	1
3	צפוני	19	G	2	3	79	13	1
4	צפוני	25	A	3	4	101	14	1
5	צפוני	28	D	3	4	101	14	1
6	צפוני	31	G	3	3	79	13	1
7	צפוני	37	A	4	4	101	14	1
8	צפוני	40	D	4	4	101	14	1
9	צפוני	43	G	4	3	79	13	1
10	צפוני	49	A	5	4	101	14	1
11	צפוני	52	D	5	4	101	14	1
12	צפוני	55	G	5	3	79	13	1
13	צפוני	57	I	5	3	75	12	1
14	צפוני	61	A	6	4	101	14	1
15	צפוני	62	B	6	3	71	12	1
16	צפוני	63	C	6	3	73	12	1
17	צפוני	64	D	6	4	101	14	1
18	צפוני	67	G	6	3	79	13	1
19	צפוני	69	I	6	3	75	12	1
20	צפוני	73	A	7	4	101	14	1
21	צפוני	74	B	7	3	71	12	1
22	צפוני	75	C	7	3	73	12	1

מס״ד	בניין	מס׳ דירה	טיפוס	קומה	מס׳ חד׳	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר	מס׳ חניות
23	צפוני	76	D	7	4	101	14	1
24	צפוני	79	G	7	3	79	13	1
25	צפוני	80	H	7	3	72	12	1
26	צפוני	81	I	7	3	75	12	1
27	צפוני	85	A	8	4	101	14	1
28	צפוני	86	B	8	3	71	12	1
29	צפוני	87	C	8	3	73	12	1
30	צפוני	88	D	8	4	101	14	1
31	צפוני	91	G	8	3	79	13	1
32	צפוני	92	H	8	3	72	12	1
33	צפוני	93	I	8	3	75	12	1
34	צפוני	96	L	8	2	55	10	1
35	צפוני	97	A	9	4	101	14	1
36	צפוני	98	B	9	3	71	12	1
37	צפוני	99	C	9	3	73	12	1
38	צפוני	100	D	9	4	101	14	1
39	צפוני	103	G	9	3	79	13	1
40	צפוני	104	H	9	3	72	12	1
41	צפוני	105	I	9	3	75	12	1
42	צפוני	108	L	9	2	55	10	1
43	צפוני	109	A	10	4	101	14	1
44	צפוני	110	B	10	3	71	12	1
45	צפוני	111	C	10	3	73	12	1
46	צפוני	112	D	10	4	101	14	1
47	צפוני	113	E	10	2	54	10	1
48	צפוני	114	F	10	2	54	10	1
49	צפוני	115	G	10	3	79	13	1
50	צפוני	116	H	10	3	72	12	1
51	צפוני	117	I	10	3	75	12	1
52	צפוני	119	K	10	2	54	10	1
53	צפוני	120	L	10	2	55	10	1
54	צפוני	121	A	11	4	101	14	1
55	צפוני	122	B	11	3	71	12	1

מס"ד	בניין	מס' דירה	טיפוס	קומה	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות
56	צפוני	123	C	11	3	73	12	1
57	צפוני	124	D	11	4	101	14	1
58	צפוני	125	E	11	2	54	10	1
59	צפוני	126	F	11	2	54	10	1
60	צפוני	127	G	11	3	79	13	1
61	צפוני	128	H	11	3	72	12	1
62	צפוני	129	I	11	3	75	12	1
63	צפוני	131	K	11	2	54	10	
64	צפוני	132	L	11	2	55	10	
65	דרומי	1	A	1	4	101	14	1
66	דרומי	4	D	1	4	101	14	1
67	דרומי	13	A	2	4	101	14	1
68	דרומי	16	D	2	4	101	14	1
69	דרומי	25	A	3	4	101	14	1
70	דרומי	28	D	3	4	101	14	1
71	דרומי	37	A	4	4	101	14	1
72	דרומי	40	D	4	4	101	14	1
73	דרומי	49	A	5	4	101	14	1
74	דרומי	52	D	5	4	101	14	1
75	דרומי	61	A	6	4	101	14	1
76	דרומי	64	D	6	4	101	14	1
77	דרומי	73	A	7	4	101	14	1
78	דרומי	76	D	7	4	101	14	1
79	דרומי	85	A	8	4	101	14	1
80	דרומי	88	D	8	4	101	14	1
81	דרומי	97	A	9	4	101	14	1
82	דרומי	100	D	9	4	101	14	1
83	דרומי	109	A	10	4	101	14	1
84	דרומי	112	D	10	4	101	14	1
85	דרומי	124	D	11	4	101	14	1
סה"כ						**7,224**	**1,092**	**83**

48 דירות בהישג יד:

מס"ד	בניין	מס' דירה	טיפוס	קומה	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות
1	צפוני	13	A	2	4	101	14	
2	צפוני	14	B	2	3	71	12	
3	צפוני	15	C	2	3	73	12	
4	צפוני	16	D	2	4	101	14	
5	צפוני	17	E	2	2	54	10	
6	צפוני	18	F	2	2	54	10	
7	צפוני	20	H	2	3	72	12	
8	צפוני	21	I	2	3	75	12	
9	צפוני	23	K	2	2	54	10	
10	צפוני	24	L	2	2	55	10	
11	צפוני	26	B	3	3	71	12	
12	צפוני	27	C	3	3	73	12	
13	צפוני	29	E	3	2	54	10	
14	צפוני	30	F	3	2	54	10	
15	צפוני	32	H	3	3	72	12	
16	צפוני	33	I	3	3	75	12	
17	צפוני	35	K	3	2	54	10	
18	צפוני	36	L	3	2	55	10	
19	צפוני	38	B	4	3	71	12	
20	צפוני	39	C	4	3	73	12	
21	צפוני	41	E	4	2	54	10	
22	צפוני	42	F	4	2	54	10	
23	צפוני	44	H	4	3	72	12	
24	צפוני	45	I	4	3	75	12	
25	צפוני	47	K	4	2	54	10	
26	צפוני	48	L	4	2	55	10	
27	צפוני	50	B	5	3	71	12	
28	צפוני	51	C	5	3	73	12	
29	צפוני	53	E	5	2	54	10	
30	צפוני	54	F	5	2	54	10	
31	צפוני	56	H	5	3	72	12	
32	צפוני	59	K	5	2	54	10	

מס״ד	בניין	מס׳ דירה	טיפוס	קומה	מס׳ חד׳	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר	מס׳ חניות
33	צפוני	60	L	5	2	55	10	
34	צפוני	65	E	6	2	54	10	
35	צפוני	66	F	6	2	54	10	
36	צפוני	68	H	6	3	72	12	
37	צפוני	71	K	6	2	54	10	
38	צפוני	72	L	6	2	55	10	
39	צפוני	77	E	7	2	54	10	
40	צפוני	78	F	7	2	54	10	
41	צפוני	83	K	7	2	54	10	
42	צפוני	84	L	7	2	55	10	
43	צפוני	89	E	8	2	54	10	
44	צפוני	90	F	8	2	54	10	
45	צפוני	95	K	8	2	54	10	
46	צפוני	101	E	9	2	54	10	
47	צפוני	102	F	9	2	54	10	
48	צפוני	107	K	9	2	54	10	
סה״כ						**2,989**	**520**	**0**

<u>תיאור כללי של הדירות</u>

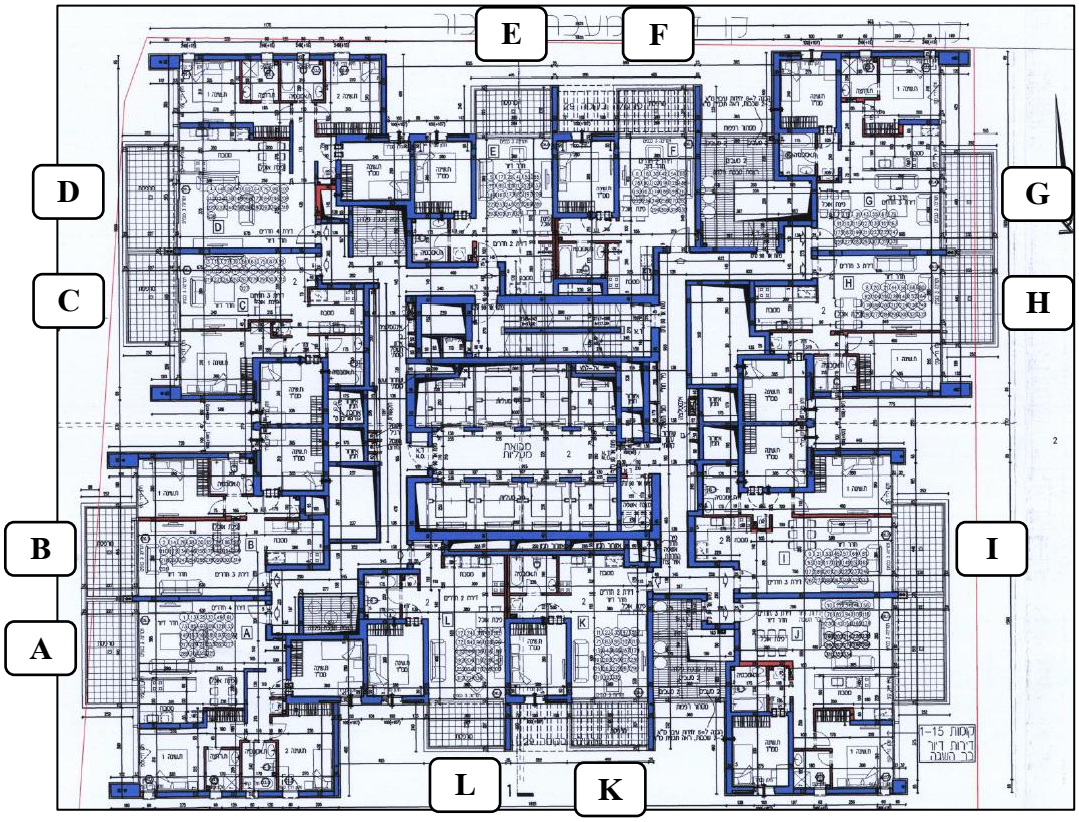
בחלוקה כללית לסלון הכולל יציאה למרפסת שמש, מטבח, חדר רחצה הכולל שירותים, חדר שינה או יותר (אחד מהם ממ״ד).

<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>

דלת בטחון מעוצבת בכניסה, דלתות פנים רב בריח, ריצוף גרניט פורצלן 60X60 בכל הדירה למעט בחדרים הרטובים ובמרפסת, מערכת מיזוג אויר מיני מרכזית, חיפוי מלא בחדר רחצה, שיש מטבח אבן קיסר וחיפוי קיר ועוד.

להלן לצורך התרשמות, תשריט קומה טיפוסית מתכנית היתר הבניה מס' 1060-20:

<u>בניין צפוני</u>



תמונות אופייניות

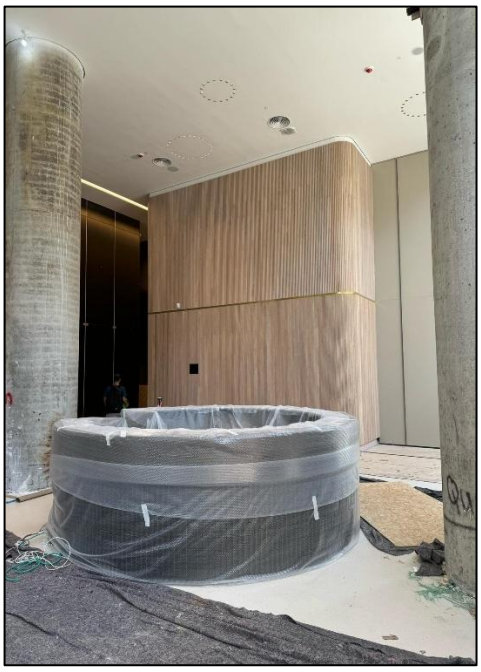
<u>דירות מגורים</u>







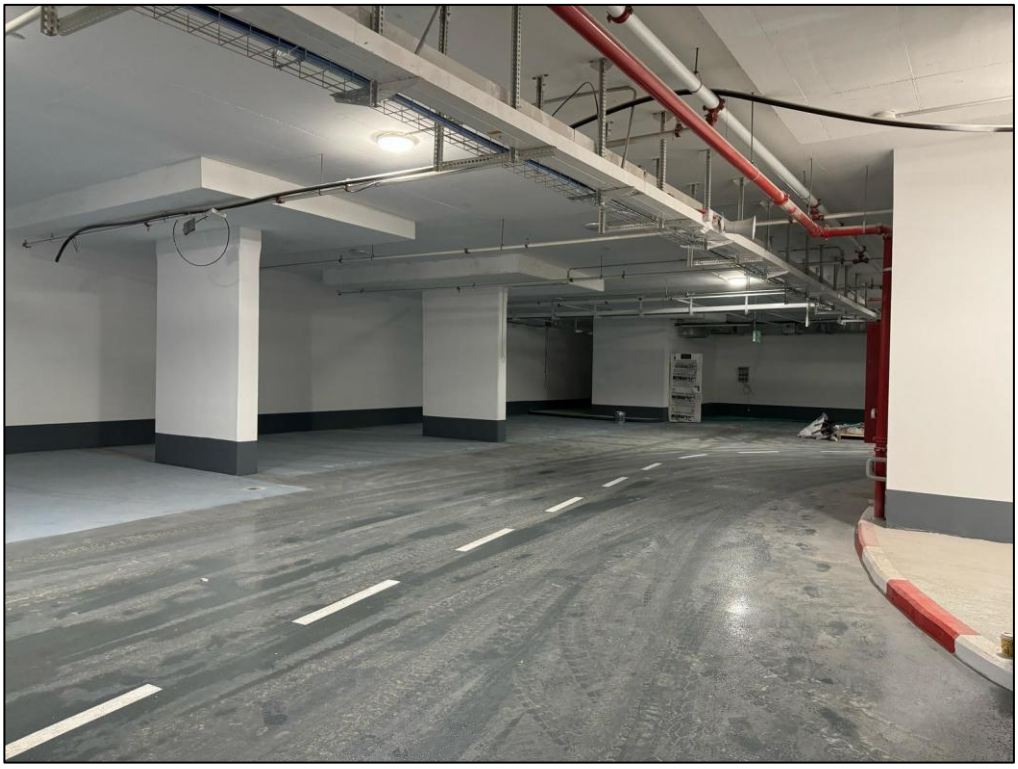
לובי הבניין



מעליות



חניון תת קרקעי



2.5. רישוי

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

- היתר בניה מס' **20-0245** מתאריך 25.3.2020, לדיפון וחפירה לעומק של 4 קומות מרתף. שימוש בעוגנים זמניים בגבולות המגרש.
- היתר בניה מס' **20-1060** מתאריך 29.12.2020, להקמת שני מגדלים בני 30 קומות ודירות גג מעל קומת קרקע חלקית כפולה עבור 704 יח"ד (352 יח"ד בכל בניין) מעל מרתף חניה בן 4 קומות.

  במרתף: חניה, חללים טכניים, מחסנים דירתיים וחדרי טרפו.

  בקומת הקרקע: פיתוח שטח – בחלק שבין הבניינים עומק שתילה של 1.5 מ' לפחות. מבואות כניסה למבני המגורים בגובה כפול. זכות מעבר לציבור כמסומן בתכנית.

  בקומות הטיפוסיות (1-29): 12 יח"ד בקומה בכל בניין.

  בקומת הגג (30): 4 יח"ד בכל בניין.

  על הגג העליון: מתקנים טכניים בשני מפלסים.

  יח"ד לדיור בר השגה ממוקמות בקומות 1-15 בשני הבניינים בחלוקה הבאה: בבניין הצפוני בפינה הדרום מזרחית, בבניין הדרומי בפינה הצפון מזרחית. סה"כ 30 יח"ד לדיור בר השגה.

  היתר מספר 20-0997 מתאריך 15.12.2020 מבוטל והיתר זה בא במקומו.
- היתר בניה מס' **23-0384** מתאריך 7.5.2023 (חתום דיגיטלית), לשינויים ב- 2 מגדלי מגורים בני 31 קומות (עבור 704 יח"ד) וקומה טכנית מעל 4 קומות מרתף, כלפי היתר מס' 20-1060 ותוספת 2 קומות עבור 48 יח"ד לפי הוראות תכנית 2381/ב', כמפורט:

1. שינויים:
   - בקומת המרתף: שינויים בגודל מחסנים דירתיים, במשבצות החניה, סימון שטח ומקומות חניה לבניין ציבורי;
   - שינויים בפיתוח חצר;
   - ביטול קומת גג חלקית (קומה 31) עם 4 יח"ד וקומה טכנית (בשני מפלסים) בכל מגדל.
2. תוספת קומות בכל מגדל:
   - תוספת 2 קומות טיפוסיות מס' 31 ו- 32 עבור 24 יח"ד וסה"כ 48 יח"ד בשני המגדלים;
   - תוספת קומת גג חלקית מס' 33 עבור 4 יח"ד וסה"כ 8 יח"ד בשני המגדלים עם מרפסות גג ופרגולות כ"א;
   - תוספת 2 קומות טכניות.
- היתר בניה מס' **23-1219** מתאריך 31.10.2023 (חתום דיגיטלית), לחידוש היתר מס' 20-

1060 מתאריך 28.12.2023 עד לתאריך 28.12.2026.

- היתר בניה מס' **24-0523** מתאריך 17.3.2024 (חתום דיגיטלית), לשינויים בשני מגדלים, מגדל צפוני ודרומי, הכוללים:
  - בקומות המרתף (-2) ו- (-1): שינויים בחלוקת השטחים לרבות: ביטול גרם מדרגות והוספת מחסנים במקום;
  - בקומת הקרקע: שינויים בחלוקת השטחים, הכוללים גם שינויים קונסטרוקטיביים;
  - במפלס העליון הטכני: שינוי בחדר מכונות עבור מעליות.

<u>טבלת שטחים מתוך תכנית היתר בניה מס' 23-0384</u>

עילי/תת קרקעי	עיקרי במ"ר	שירות במ"ר	סה"כ בבניין במ"ר	שטחים לא מקורים במ"ר
תת קרקעי		26,568	26,568	
עילי	43,445	22,219	65,664	10,868
סה"כ	**43,445**	**48,787**	**92,232**	**10,868**

3. מצב משפטי

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

<u>רקע</u>

- בתאריך 8.7.2018 חתמו חברת גינדי החזקות אפר האוס (להלן: "**גינדי**") ועיריית תל אביב – יפו (להלן: "**העירייה**") על הסכם פיתוח וחוזה דיור בר השגה (המהווה נספח להסכם הפיתוח). בהמשך נחתם חוזה חכירה.
- בשנת 2019 נחתם הסכם אופציה (PUT) בין גינדי לבין חברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**מגוריט**") בגין התחייבות לרכישת 110 יח"ד בפרויקט; ביום 15.6.2021 נחתם הסכם רכישת היחידות.
- בתאריך 20.7.2021 נחתם הסכם רכישה נוסף בין גינדי למגוריט לרכישת 23 יחידות דיור נוספות בפרויקט.
- בתאריך 28.4.2022 נחתמה תוספת להסכם פיתוח בין העיריה לבין גינדי, לפיה גינדי תקדם תכנית בניין עיר חדשה (תא/2381/ב'), בין היתר, לתוספת 48 יח"ד במגרש אשר יוגדרו כדירות בהישג יד אשר יושכרו בשכר דירה מפוקח.
- בתאריך 7.5.2023 נחתמה תוספת להסכם בין גינדי למגוריט מיוני 2021, לפיו 48 דירות מגורים מתוך כלל הדירות אותן רכשה חברת מגוריט, יהיו דירות המיועדות לדיור בהישג יד בהתאם להסכמי דיור בהישג יד שנחתמו מול העיריה.

3.1. נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 23.1.2026:

<u>חלקה 58 בגוש 7108</u> - בשטח קרקע רשום של 9,676 מ"ר.

<u>בעלות</u> - עיריית תל-אביב יפו.

<u>הערות</u>

- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 מתאריך 16.7.2023, לטובת גינדי החזקות אפר האוס בע"מ על כל הבעלים; תיאור הנכס: מגרש מס' 3.
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 מתאריך 16.7.2023, לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, שם הלווה: גינדי החזקות אפר האוס בע"מ, ללא הגבלת סכום על כל הבעלים; תיאור הנכס: מגרש מס' 3.
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 מתאריך 16.7.2023, לטובת מנורה מבטחים ביטוח בע"מ, שם הלווה: גינדי החזקות אפר האוס בע"מ, ללא הגבלת סכום על כל הבעלים.
- רשומות 133 הערות אזהרה לפי סעיף 126 בין התאריכים 9.2.2025-6.1.2025, לטובת מגוריט ישראל בע"מ ביחידות הבאות:

מבנה מס' 1: 1, 4, 13-21, 23-33, 35-45, 36, 47-57, 59-69, 71-81, 72, 83-93, 95-105, 107-117, 119-129, 131-132.

מבנה מס' 2: 1, 4, 13, 16, 25, 28, 37, 40, 49, 52, 61, 64, 73, 76, 85, 88, 97, 100, 109, 112, 124.

3.2. הסכם דיור בהישג יד

תמצית הסכם דיור בהישג יד, נספח ח' לחוזה הפיתוח במסגרת מכרז 208/2018, שנחתם בתאריך 8.7.2018 בין עיריית תל אביב יפו (להלן: "**העירייה**") לבין גינדי החזקות אפר האוס בע"מ (להלן "**המפתח**"):

יחידות הדיור בהישג יד:	30 יחידות דיור מתוך סך יחידות המגורים, בשטח של 80 מ"ר (עיקרי בתוספת ממ"ד, לא כולל מרפסת) כל אחת, אותן יקים המפתח בתחום הבניין וישכיר לזכאים.
המגרש:	מגרש מס' 3.
התכנית:	תא/2381/א – "פארק תעסוקות ונופש-יד אליהו בתל אביב יפו".
החלקות:	חלקות 51 ו- 52 בגוש 7108.
תקופת ההשכרה:	תקופה של 10 שנים החל מתאריך אכלוס בפועל של יחידת הדיור הישג יד הראשונה בפרויקט לזכאים ובלבד שעד לאותו מועד תושלמנה בניית יחידות הדיור בהישג יד.
וועד בית:	שירותי ספא ובריכה וכיוצא באלו לא ייכללו בשירותי הניהול המסופקים ליחידות דיור בהישג יד, ואותם יוכלו הזכאים לרכוש בנפרד. שיעור התשלום על ידי הזכאים לחברת הניהול יהא הנמוך מבניהם: סכום הזהה לתשלום בו נושאים יתר בעלי יחידות הדיור בפרויקט או 400 ₪ (כולל מע"מ) בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, מחושבים לתקופה שממועד קבלת טופס 4 לאכלוס הפרויקט ועד למועד כל תשלום בפועל.
ניהול דירות:	במשך כל תקופת ההשכרה, ינהל המפתח ויתחזק את הבניין, באמצעות חברת ניהול מטעמו.
שוכרים:	העירייה תפנה למפתח שוכרים העומדים ברשימת קריטריונים כמפורט בהסכם. המפתח לא יוכל להתנגד להשכרתה של יחידת דיור בהישג יד, לזכאי אשר הופנה אליו ע"י העירייה ובלבד שאותו זכאי חתם על חוזה השכירות עם המפתח. במקרה בו לא ייחתם חוזה שכירות בין המפתח לבין זכאי, מכל סיבה שהיא, מתחייב המפתח להודיע על כך לנציג העירייה.

<u>תמצית תוספת להסכם הפיתוח</u>

תמצית תוספת להסכם, שנחתם בתאריך 28.4.2022 בין עיריית תל אביב יפו (להלן: "**העירייה**") לבין גינדי החזקות אפר האוס בע"מ (להלן "**המפתח**"):

- הצדדים מעוניינים לשנות את התכנית התקפה ולקדם תכנית חדשה, שמטרתה, בין היתר, קביעת קווי בניין, קביעת זיקות הנאה וקביעת הוראות בינוי בתחום התכנית, לרבות מבנה הציבור ומגדלי המגורים שייבנו בהתאם לתכנית, תוספת זכויות בניה למגרש 3 באמצעות ניוד בהיקף של 2,640 מ"ר עיקרי ו- 1,056 מ"ר שטחי שירות ממגרש מוסר שבו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות שפרטיו הם גוש 7041 חלקה 54 (להלן: "**המגרש המוסר**") (להלן: "**השינוי התכנוני**").
- במסגרת השינוי התכנוני, יוקם המבנה הציבורי בחלקו הדרומי של המגרש כמבנה ציבורי נפרד במקום בקומות המסד של מבני המגורים, כפי שמאושר בהיתר בניה מס' 20-0997[1] (להלן: "**היתר שניתן**").
- המפתח יקדם, עד למתן תוקף, תכנית מתאר חדשה תא/מק/2381/ב' (תכנית מס' 507-0753012), שתאשר את השינוי התכנוני, כהגדרתו לעיל, אשר תשנה את התכנית התקפה, ואלו עיקריה:
  1. קביעת קווי בניין.
  2. קביעת הוראות בינוי בתחום התכנית, לרבות בנוגע למבנה הציבורי, תוספת של 48 יחידות דיור במגרש ותוספת 2 קומות בכל אחד ממגדלי המגורים שבמוחכר כהגדרתו בהסכם הפיתוח.
  3. תוספת זכויות בניה בהיקף של 2,640 מ"ר עיקרי ו- 1,056 מ"ר שטחי שירות.
  4. קביעת זיקות הנאה.
  5. ניוד של 500 מ"ר שטחי שירות מתת הקרקע לעל הקרקע, לצורך השלמת הבינוי בקומות הקרקע של מגדלי המגורים במוחכר, ולטובת שימוש כלל הדיירים במגדלים.

<u>הוראות לדירות בהישג יד</u> –

- 48 יחידות הדיור שיתווספו, יהוו חלק מהמוחכר. ההוראות הקבועות בחוזה הדיור בהישג יד יחולו על כל 78 יחידות הדיור לשימוש להשכרה, למעט:
  - ההוראות הנוגעות לתשלום דמי השכירות, אשר יעמדו, ביחס ל- 48 היחידות כאמור, על 50 ₪ לחודש כולל מע"מ בגין כל מ"ר לפי שטח בהתאם לחוק המכר, בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן מחושבים לתקופה שממועד קבלת טופס 4 לאכלוס הפרויקט ועד למועד ביצעו כל תשלום בפועל של דמי השכירות[2];

[1] בהתאם לסע' 2.5 שלעיל, היתר בנייה זה בוטל ובמקומו בא היתר בנייה מס' 20-1060.
[2] למועד עריכת חוות הדעת, הוצג לנו מחירון לשיווק של דירות המגורים בהישג יד החתום על ידי עיריית תל אביב, לפיו דמי השכירות החודשיים לכלל הדירות הינם בסך כולל של 179,160 ₪.

- תקופת השימוש לשכירות של 48 יחידות הדיור החדשות שיתווספו אשר תהיה ל- 15 שנה (ולא ל- 10 שנים, כפי שנקבע ביחס ל- 30 יחידות הדיור בהישג יד לגביהן נחתם החוזה לדיור בהישג יד ושתיוותר ביחס לאותן 30 יחידות ל- 10 שנים);
- סעיף מקום חניה ומחסן, אשר לא יחול על 48 יחידות הדיור הנ"ל.

- לאחר תום תקופת השימוש לשכירות לא תחול על שטחים אלו כל מגבלת השכרה/מכירה וכו'.
- על אף האמור בהסכם הפיתוח, המפתח יהיה רשאי למכור בכל עת את 48 יחידות הדיור הנוספות, כמכר של זכויות חכירה שעל מכירתן חל חוק המכר, וזאת:

- אף לא כמקשה אחת אלא בהתקשרויות של לפחות 15 יחידות דיור כל אחת, או, לבחירת המפתח, אף לא כמקשה אחת אלא בהתקשרויות של לפחות יחידת דיור אחת או יותר שבמקרה זה ההתנהלות של נעברי יחידות הדיור בהישג יד לא תהיה מול העירייה אלא תבוצע באמצעות המפתח לרבות בכל הנוגע להשכרות הדירות לזכאים ולאחר אישור העירייה לביצוע ההעברה.
- מבלי שהנעבר יידרש לקחת על עצמו איזו מההתחייבות נשוא הסכם הפיתוח ו/או החוזה לדיור בהישג יד למעט התחייבויות המפתח בקשר עם יחידות דיור אלו לפי החוזה לדיור בהישג יד שעניינן ההשכרה בשינויים המתחייבים מתוספת זו.
- לא יידרש תשלום דמי הסכמה לעירייה בגין מכירת יחידות דיור כאמור.

3.3. הסכם מכר ותוספת להסכם – 101 דירות מגורים (מתוכן 48 יח"ד בהישג יד) –

תמצית הסכם המכר שנחתם בתאריך 15.6.2021 בין גינדי החזקות אפר האוס בע"מ (להלן: "**המוכר**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן "**הקונה**"):

<u>רקע</u> – המוכר הינו בעל זכויות עפ"י חוזה פיתוח עם עיריית תל אביב-יפו במקרקעין (למעט המבנה הציבורי), אשר הוקצו לו במסגרת המכרז שפורסם על ידי העירייה. המוכר מתעתד לבנות על המקרקעין, או על חלק מהם, באמצעות קבלן מבצע את הפרויקט, כהגדרתו להלן. ברצון הקונה לרכוש מהמוכר וברצון המוכר למכור לקונה דירה בפרויקט.

<u>המגרש</u> – המגרש הידוע כמגרש מס' 3 לפי תכנית מתאר מס' 2381א' או כל זיהוי אחר שיינתן לו בהתאם לכל תכנית אחרת שתחול על המקרקעין, המהווה חלק מחלקות 51 ו- 52 בגוש 7108, תל אביב.

<u>המקרקעין</u> – חלק מהמגרש המהווה חלק מחלקה 51 בגוש 7108, בתל אביב, לרבות כל זיהוי אחר שיינתן למקרקעין הנ"ל כתוצאה מאיחוד, פיצול, חלוקה, הפרדה, פרצלציה, רישום בית משותף, הליכי תכנון שיאושרו וכיוצ"ב.

<u>הפרויקט</u> - בניין ו/או מספר בניינים, אשר ייבנו על המקרקעין במקביל או בשלבים על פי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר ובהם שטחי מגורים, שטחים פרטיים פתוחים, המבנה

הציבורי, שטחים טכניים ו/או אחרים וכו' ובכפוף לשינויים בתב"ע כמפורט בהסכם זה, הכל על פי שיקול דעתו על המוכר.

<u>הממכר/הדירה</u> - רשימת הדירות והצמדותיהן (מחסן וחניה) בהתאם לנספח ג'1 להסכם, הכוללת 110 דירות בנות 2-4 חדרים, בבניין מס' 1 בקומות 2-11 + 60 מקומות חניה בודדות.

<u>מסירת החזקה</u> - תוך 58 חודשים מיום חתימת ההסכם.

<u>התמורה</u> - הקונה מתחייב לשלם למוכר, סך של 267,530,000 ₪ כולל מע"מ כדין בצירוף הפרשי הצמדה. בנוסף לתמורה הקונה ישלם לחברה סך של 643,371 ₪ כולל מע"מ עבור השתתפות בהוצאות המשפטיות של החברה ובסך הכל ישולם 268,173,371 ₪ כולל מע"מ בצירוף הפרשי הצמדה.

תשלומים בגין התמורה -

- סך של 30% מהתמורה עד ליום 15.6.2021.
- סך של 20% מהתמורה בתוך 12 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- סך של 20% מהתמורה בתוך 24 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- סך של 20% מהתמורה בתוך 36 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- סך של 10% 7 ימים לפני מועד מסירת החזקה או המועד אשר בו הוזמן הקונה לקבל את החזקה בדירה בהתאם להוראות ההסכם, לפי המוקדם, וכתנאי למסירת החזקה בדירה לידי הקונה.

<u>ערבות חוק מכר</u> - המוכרת תבטיח כל הכספים שעל הרוכש לשלם ע"פ ההסכם בערבות ו/או בפוליסת ביטוח ע"פ ההגדרה בחוק המכר (דירות).

<u>רכוש משותף</u> - החל ממועד המסירה - בין אם מתגורר הרוכש בדירה ובין אם לאו, מתחייב הרוכש לשאת ולשלם הוצאות החזקת הדירה ואת חלקן היחסי בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף שבבניין ו/או הפרויקט.

<u>מיסים</u> - כל צד ישא במיסים החלים עליו עפ"י כל דין.

<u>תוספת להסכם מתאריך 7.5.2023</u>

<u>דיור בהישג יד</u> -

- מוסכם בין הצדדים כי בכפוף להתקיימות התאני המתלה, כהגדרתו להלן, 48 דירות המפורטות בטבלת הדירות בנספח א' לתוספת זו, מתוך כלל הדירות אותן רכש הקונה מהמוכר על פי הסכם המכר, יהיו דירות המיועדות לדיור בהישג יד בהתאם להסכמי דיור בהישג יד.
- על אף האמור לעיל, עד למועד התקיימות התנאי המתלה, המוכר יהא רשאי לשנות את תמהיל 48 הדירות באופן הבא: להחליף 12 דירות מתוך 48 הדירות בדירות אחרות מבין כלל הדירות שרכש הקונה על פי הסכם המכר ו/או להקטין את כמות הדירות עליהן יחולו הוראות תוספת זו, ובלבד שכמותן לא תקטן מ- 36 דירות, וכמו כן, שלאחר

ביצוע החלפת הדירות, כמות הדירות של 4 חדרים לא תקטן ביותר מ- 6 דירות מכמות הדירות של 4 חדרים מתוך 48 הדירות, וכן בכפוף לכך שהחלפת הדירות או הקטנת מספר הדירות תחול רק בקומות 9-2 (להלן: "**הדירות בהישג יד**"), והכל מבלי שתהא לקונה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין כך.

- לאור האמור לעיל ולצורך כך, המוכר ממחה לקונה והקונה מקבל על עצמו, החל ממועד חתימת תוספת זו ובכפוף להתקיימות התאני המתלה, כהגדרתו להלן, את מלוא זכויותיו והתחיבויותיו של המוכר על פי חוזה דיור בהישג יד שנחתם ביום 8.7.2018 בין המוכר לבין העירייה, כפי שתוקן על פי התוספת להסכם פיתוח שנחתמה ביום 28.4.2022 בין המוכר לבין העירייה (להלן: "**הסכמי דיור בהישג יד**") וזאת ביחס לדירות בהישג יד.

<u>התנאי המתלה</u> –

- קבלת הסכמת עיריית תל אביב-יפו (להלן: "**העירייה**") בכתב להעברת זכויותיו והתחייבויותיו של המוכר על פי כל תנאי הסכמי דיור בהישג יד בדירות בהישג יד אל הקונה[3].
- כמות הדירות בהישג יד לא תפחת מ- 36 דירות.
- הקונה מתחייב לפעול בהתאם לדרישות העירייה ולעשות כל הנדרש ממנו על מנת לקבל את אישור העירייה להסבת הסכמי דיור בהישג יד.
- ככל שלא יתקיים התנאי המתלה, עד ליום 31.12.2024 (להלן: "**התקופה לקיום התנאי**"), תהא תוספת זו בטלה ומבוטלת. למרות האמור לעיל, הקונה יהיה רשאי, בהודעה בכתב למוכר, להאריך את התקופה לקיום התנאי ב- 2 תקופות הארכה בנות 6 חודשים כל אחת, אך בכל מקרה, לא יאוחר ממועד תשלום יתרת התמורה.

<u>מנגנון ההפחתה</u> –

- בכפוף להתקיימות התנאי המתלה, יופחת ממחיר הדירה כהגדרתו בהסכם המכר, בגין כל אחת מהדירות בהישג יד, הסכום בהתאם לנספח ד' להסכם זה (להלן: "**סכום ההפחתה**"). ככל שמדובר במלוא 48 הדירות ובהינתן כי לא ייערך שינוי בשטח הדירות לצורך תחשיב דמי השכירות, יעמוד סכום ההפחתה על סך של 32,646,963 ₪ כולל מע"מ צמוד למדד תשומות הבניה החל ממועד חתימת תוספת זו.
- ככל שבמועד תשלום יתרת מחיר הדירה, יתברר כי שטח הדירה לצורכי חישוב דמי השכירות גבוה/נמוך מהמפורט בטבלה המצורפת כנספח ד', תחול התאמה של סכום ההפחתה (להלן: "**סכום ההפחת המעודכן**").
- סכום ההפחתה או סכום ההפחתה המעודכן, יופחת במסגרת התשלומים שטרם שולמו למוכר על ידי הקונה, כמפורט להלן: 80% מסכום ההפחתה או סכום ההפחתה

[3] הועבר לעיוננו פרוטוקול מס' 38 מתאריך 15.5.2023, בדבר אישור העברת זכויות והתחייבויות ב- 48 יח"ד בהתאם לחוזה הפיתוח על נספחיו והתוספת לו בפרויקט מגרש 3 בתב"ע 2381/א' ו- 2381/ב' מחברת גינדי החזקות אפר האוס בע"מ לחברת מגוריט ישראל בע"מ.

המעודכן, יופחת מהתשלום שיבוצע בסמוך לאחר התקיימות התנאי המתלה ו- 20% מסכום ההפחתה יופחת מהתשלום האחרון.

- סכום ההפחתה יהיה צמוד לעליית המדד כהגדרתו בהסכמי המכר.
- למען הסר ספק, אין באמור בתוספת זו כדי לשנות את הוראות הסכם המכר ביחס למועד המסירה.

3.4. הסכם מכר – 23 דירות מגורים

תמצית הסכם המכר שנחתם ביום 20.7.2021 בין גינדי החזקות אפר האוס בע"מ (להלן: "**המוכר**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן "**הקונה**"):

<u>המגרש</u> – המגרש הידוע כמגרש מס' 3 לפי תכנית מתאר מס' 2381א' או כל זיהוי אחר שיינתן לו בהתאם לכל תכנית אחרת שתחול על המקרקעין, המהווה חלק מחלקות 51 ו- 52 בגוש 7108, תל אביב.

<u>המקרקעין</u> – חלק מהמגרש המהווה חלק מחלקה 51 בגוש 7108, בתל אביב, לרבות כל זיהוי אחר שיינתן למקרקעין הנ"ל כתוצאה מאיחוד, פיצול, חלוקה, הפרדה, פרצלציה, רישום בית משותף, הליכי תכנון שיאושרו וכיוצ"ב.

<u>הפרויקט</u> - בניין ו/או מספר בניינים, אשר ייבנו על המקרקעין במקביל או בשלבים על פי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר ובהם שטחי מגורים, שטחים פרטיים פתוחים, המבנה הציבורי, שטחים טכניים ו/או אחרים וכו' ובכפוף לשינויים בתב"ע כמפורט בהסכם זה, הכל על פי שיקול דעתו על המוכר.

<u>הממכר/הדירה</u> - רשימת הדירות והצמדותיהן (מחסן וחניה) בהתאם לנספח ג'1 להסכם, הכוללת 23 דירות בנות 4 חדרים, בבניין מס' 1 בקומה 1 ובבנין מס' 2 בקומות 1-11 + 23 מקומות חניה.

<u>מסירת החזקה</u> - תוך 58 חודשים מיום חתימת ההסכם.

<u>התמורה</u> - הקונה מתחייב לשלם למוכר, סך של 78,315,000 ₪ כולל מע"מ כדין (להלן: "מחיר הדירה") בצירוף הפרשי הצמדה. בנוסף לתמורה הקונה ישלם לחברה סך של 134,504 ₪ כולל מע"מ עבור השתתפות בהוצאות המשפטיות ל החברה ובסך הכל ישולם 78,449,504 ₪ כולל מע"מ בצירוף הפרשי הצמדה.

תשלומים בגין התמורה -

- סך של 10% מהתמורה בתוך יום עסקים ממועד התקיימות התנאי המתלה כאמור בהסכם הקצאת מניות מיום 20.7.2021 בין הקונה גינדי החזקות ר.א.ג.ל בע"מ.
- סך של 20% מהתמורה בתוך יום עסקים ממועד תשלום התמורה כהגדרתה בהסכם המניות.
- סך של 20% מהתמורה בתוך 12 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- סך של 20% מהתמורה בתוך 24 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

- סך של 20% מהתמורה בתוך 36 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- סך של 10% 7 ימים לפני מועד מסירת החזקה או המועד אשר בו הוזמן הקונה לקבל את החזקה בדירה בהתאם להוראות ההסכם, לפי המוקדם, וכתנאי למסירת החזקה בדירה לידי הקונה.

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 שבבניין ו/או הפרויקט.

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

3.5. אישורים מעורכי הדין של הפרויקט

התקבל מכתב מתאריך 8.3.2026 מ חברת גינדי החזקות אפר האוס המאשר כי:

בהתאם לרישומים ומידע המצוי בספרי החברה, נכון לאישור מועד זה, מגוריט ישראל בע"מ בעלת הזכויות ב – 133 דירות מגורים בכמפורט בנספח א' לאישור זה.

מובהר למען הסר ספק כי אישור זה מתייחס אך ורק לרישום הנמצא בספרי החברה במועד הינתן אישור הערות ו/או צווים ו/או זכויות צד שלישי כלשהן שיתכן ורשומים לגבי הדירות ו/או זכויותיהן ו/או לגבי בעלי הזכויות/מקבלי ההעברה בדירות בכל גוף או רשות או מרשם המתנהל לפי דין אחרים, לרבות לשכת רישום המקרקעין ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או רשם החברות ו/או רשם המשכונות (להלן: "מרשם אחר"). בכל מקרה בו נרשמו באישור זה מידע ו/או נתונים מוטעים, יחייב מצב הזכויות כפי שהוא בפועל על אף האמור באישור זה.

עוד מובהר כי הרישום לגבי הדירות כפי שמופיע באישורנו זה כפוף להוראות הסכם המכר ו/או כל נספח ו/או תוספת לו לרבות הוראות בדבר בטלות רכישת הצמדות ו/או אופן רישומן.

3.6. הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

- הדירות מושכרות ל – 113 שוכרים שונים (85% תפוסה).

48 שוכרים בהישג יד לתקופה של 36 חודשים עם תקופת אופציה של 24 חודשים נוספים.

65 שוכרים שוכרים בשוק חופשי, לתקופה של כ – 5 שנים; לשוכרים קיימת אופציה לקצר את תקופת השכירות אחרי תקופה מינימלית של 12 חודשים;

לשוכרים קיימת זכות ראשונים להארכת ההסכם ב – 5 שנים נוספות, בדמ"ש שייקבעו בהתאם לתנאי השוק על פי החלטת המשכיר.

- נבדקו באופן מדגמי חלק מההסכמים של השוכרים ונמצאו תואמים למידע שהועבר.
- דמי השכירות החודשיים לדירות בהישג יד עומדים על ממוצע של 3,720 ₪, ובשוק החופשי בממוצע של 8,535 ₪.

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות התקפות

תכניות	י.פ.	מתן תוקף	מהות התכנית
תא/K	143	22.2.1951	ואדי מוצררה
תא/87	184	23.8.1951	אדמת עבר הואדי מוצררה
תא/367	364	5.8.1954	שינוי הזכויות באזורי המגורים
תא/410	598	8.5.1958	תיקון לתכנית תא/K
1002	1300	1.9.1966	שינוי ברחובות סביב אצטדיון יד אליהו
1043	1514	20.3.1969	אזורי תעשייה
1205	1912	19.4.1973	דרך לתנועה מהירה
2381	3940	7.11.1991	שינוי יעוד לצורך הקמת פארק לתעשיה
תא/2381/א	5020	30.9.2001	פארק תעסוקות ונופש - יד אליהו
ע/1	5264	18.3.2003	מרתפים
תא/מק/3411	5293	29.4.2004	שינוי שטחי הבניה בתחם תכנית 2381/א
ג1	5705	20.8.2007	תכנית מתאר מקומית בניה על גגות
9040		22.12.2010	מסמך מדיניות - מרכז רובע 9
תא/5000	7407	22.12.2016	תכנית מתאר תל אביב יפו
תא/4113	8145	21.3.2019	גשר השלושה
תא/3944	8218	23.5.2019	מתחם וינגייט - לה גוארדיה
תעא/2381/א/1		8.1.2020	תכנית עיצוב אדריכלי למגרש 3
תא/מק/2381/ב	10704	2.8.2022	מתחם אפר האוס - מב"צ עצמאי וניוד זכויות משימור
בהפקדה			
תא/5500	14123	4.1.2026	עדכון תכנית מתאר

להלן התכנית הרלוונטית -

4.2 תא/מק/2381/ב

פורסמה לאישור בי.פ. 10704 בתאריך 2.8.2022.

מטרת התכנית הינה העברת זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות בסמטת שלוש 25 לפי תכנית השימור תא/2650/ב' אל המגרש המקבל (חלק ממגרש 3 לפי תב"ע תא/2381/א'), עבור תוספת יחידות דיור.

ייעוד[4]: פארק תעסוקות ושפ"פ.

תכליות[5]: <u>מעל פני הקרקע</u>: מגורים ושטחי השירות הנלווים להם;

במסגרת השטחים העיקריים יותרו משרדים, שירותים עסקיים, תעשיה עתירת ידע – בכפוף לחוות הדעת של הרשות לאיכות הסביבה בעירית תל אביב-יפו ושטחי ספורט. יותר שימוש בקומה העליונה החלקית כמסומן בנספח הבינוי לשטחים העיקריים מתוך הסה"כ השטחים המותרים, בהתאם לתכליות המותרות של המבנה.

<u>בקומת הקרקע</u>: בנוסף לנ"ל יותרו, במסגרת השטחים העיקריים, גם שימושי מסחר, שירותים אישיים, וכן שירותי אוכל ובתי אוכל, בתנאי ששטחם הכולל לא יעלה על 20% מהשטח העיקרי לבניה במגרש. כמו כן, יותרו יציאות חירום מקורות ומעליות ממרתפי החניה ופתחי אוורור למרתפי החניה. התכליות המותרות בקומת הקרקע יותרו בכפוף לחוו"ד של השרות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א יפו.

בנוסף לאמור, יותרו במסגרת סה"כ השטחים העיקריים המותרים, גם מגורים, מלונאות, והשימושים הנלווים למטרות אלה כגון חדר כושר וכד' ושטחים בעלי אופי ציבורי. במקרה של שימושים מעורבים במגרש, תדרש הפרדה בין מגורים ומלונאות ליתר השימושים בכניסה במעליות ובחניה.

<u>בתת הקרקע</u>: יותרו חניות, אחסנה פרטית ושימושים עבור שטחים טכניים נלווים.

<u>במבנה הציבורי</u>: גני ילדים, בתי ספר, מוסדות חינוך אחרים, תחנה לבריאות המשפחה, מרכז יום ומועדון לקשיש, מועדון לנוער ולמבוגרים, אולמות כינוסים, מרכזים קהילתיים, אולמות ומגרשי ספורט, מרכז לתרבות ותערוכות, ספריות, מחסנים ושירותים עירוניים, מוסדות ושירותי דת, מקלטים, מזנון ובית קפה המשמשים השימושים הציבוריים. בתת הקרקע יותרו שימושי חניה ציבורית אחסנה, פריקה וטעינה.

[4] בהתאם לתכנית תא/2381/א'.
[5] תכליות מעל פני הקרקע: מגורים ושטחי שירות הנלווים להם בהתאם לתכנית תא/2381/ב' ויתר התכליות בהתאם לתכנית תא/2381/א'.

זכויות בניה:

שימוש	תא שטח	שטח מגרש במ"ר	שטחי בנייה במ"ר		
			עילי		תת"ק
			עיקרי	שירות	שירות
מגורים	1	6,695	43,446	22,433	37,056
מבנים ומוסדות ציבור			3,000	1,200	
חניון	10	1,747			
סה"כ		**8,442**	**46,446**	**23,633**	**37,056**

הערות לטבלה:

א. תכנית תא/2381/ב אינה פוגעת זכויות המאושרות מתוקף התקנות במסגרת היתר בניה מס' 2020-1060.

ב. בנוסף לקבוע בטבלה, תותר הוספת שטחים עבור הקמת גזוזטרות ובלבד ששטחן הכולל בבניין לא יעלה על 12 מ"ר, כפול מספר הדירות בבניין.

ג. תא שטח 1 ותא שטח 10 מהווים מגרש אחד ששטחו 8,442 מ"ר.

ד. יותר ניצול חלק משטחי השירות התת קרקעיים של תא שטח 1 לטובת תא שטח 10, בהתאם לקווי הבניה התת קרקעיים כמסומן בתשריט.

הוראות נוספות לטבלה:

מספר יח"ד: 752.

מספר קומות: 33 מעל הכניסה הקובעת (לא כולל קומות טכניות) ו- 6 מתחת לכניסה הקובעת.

קווי בניין: צידי ימני- 1.5 מ' (קו בניין תת"ק – 0 מ'); צידי שמאלי-אחורי-קדמי: 0 מ'.

הוראות בינוי:

- היחידות הנוספות יתחלקו בין 2 מבני המגורים כשבכל קומה יתוכננו 12 יח"ד ובסך הכל יתווספו 48 יח"ד, כאשר בממוצע כל יח"ד תהיה בשטח כולל של עד 70 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).
- השטח בין מבני המגורים ברוחב 5 מ' המסומן בתשריט כזיקת הנאה לציבור יהיה פתוח בכל שעות היממה ובכל ימות השנה (24/7) ויפותח במפלס הרגל כמסומן בנספח הבינוי ובתשריט.
- פתרונות איכות אוויר ואקוסטיקה בכפוף לאישורים שניתנו לשלב היתר הבנייה.
- קומת הקרקע לא תפוצל לגלריה ולא תיסגר לשימוש מגורים בכל

צורה, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

- לא ניתן יהיה לאחד יחידות דיור. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- לא תותר הבלטת מתקנים טכניים ופירי אוורור מעל מפלס הקרקע. מתקנים אלו ופירי אורור ותשתית ימוקמו בתכסית הבניין בלבד.
- גובה מירבי של המבנה לא יעלה על 139.4 גובה אבסולוטי מעפ"י ובהתאם לאישור משרד הבטחון.
- היזם יבצע את ההכנות ההנדסיות הנדרשות במטרה לאפשר לעירייה להקים בעתיד מבנה ציבור עצמאי מדרום למבני המגורים.

חניה: יותר חניון משותף עם מגרשים גובלים בהתאם להוראות התכנית התקפה תא/2381/א'.

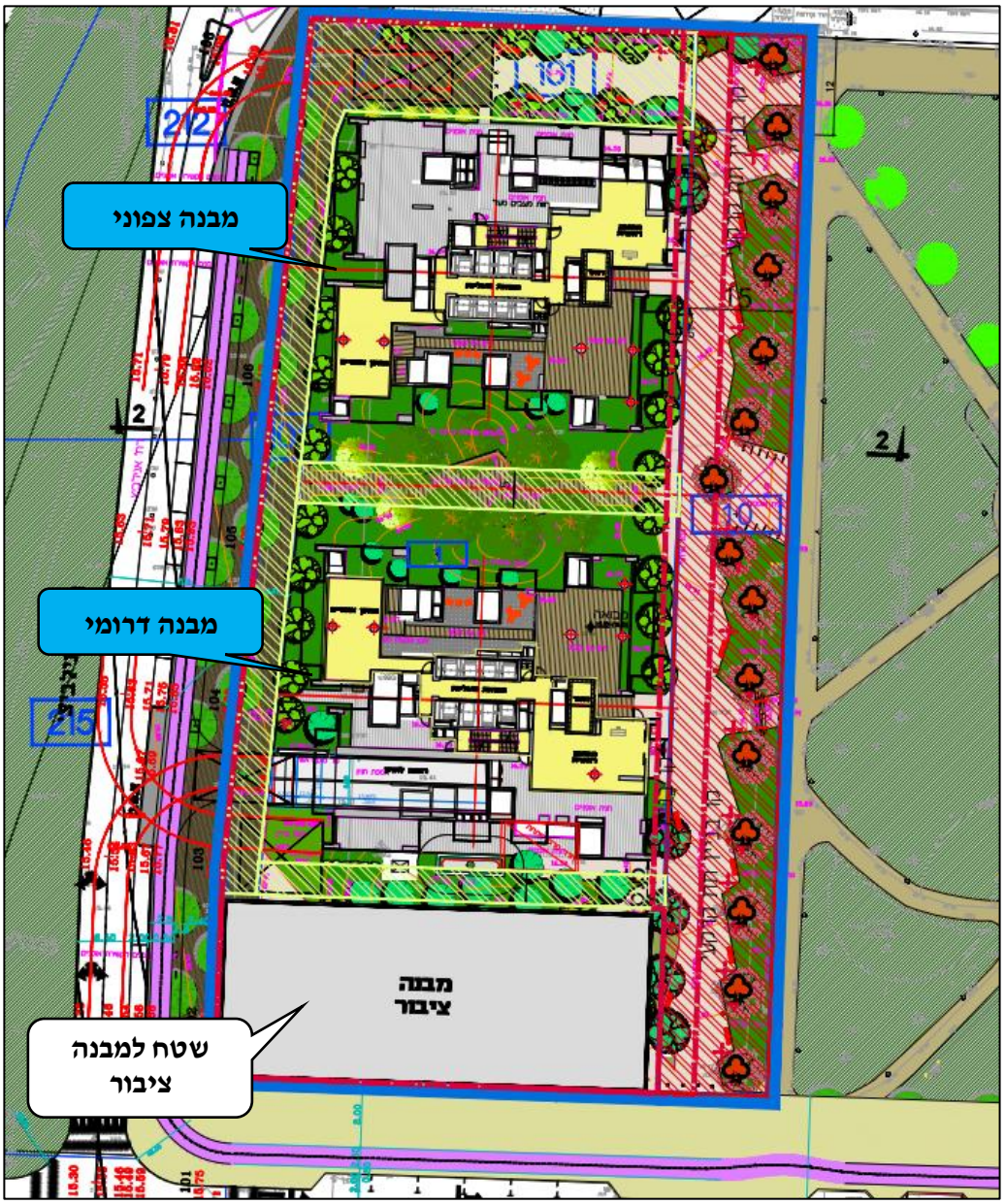
תקן החניה עבור 704 יח"ד יהיה בהתאם לנספח התנועה ולהיתר הבנייה הקיים במגרש. 48 יח"ד הנוספות יהיו ללא חניה כלל, תקן חניה אפס.

יוקצו 15 מקומות חנייה לשימוש מבנה הציבור בתחום מרתפי החנייה של מבני המגורים. מקומות חנייה אלה ממוקמים בקומת המרתף העליונה לפי נספח התנועה ובהתאם לתב"ע התקפה.

זיקת הנאה: בשטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה יתאפשר מעבר חופשי ושהייה של הציבור בכל ימות השנה ובכל שעות היממה ולא תיעשה בו כל בניה, למעט פיתוח שטח, שבילי אופניים, הצבת ריהוט רחוב ומצללות.

תנאי לאיכלוס: 1. רישום בפועל של הערת אזהרה עבור זיקת הנאה לטובת הציבור; 2. רישום הערה בנסח הטאבו בגין הפחתת הזכויות מהמגרש המוסר.

קטע מתוך נספח הבינוי של התכנית תא/מק/2381/ב' (הסימון להמחשה בלבד):



5. נאותות סביבתית

4.1 איכות סביבה

מצפון לנכס סביבה אשר לאורך השנים כללה שימושים מעורבים למסחר, תעשייה ומלאכה ; מדרום לנכס סביבת מגורים וותיקה. בתשריט מתווה סביבתי לטיפול בזיהום וגזי קרקע, אשר פורסם על ידי המשרד להגנת הסביבה בדצמבר 2009, במסגרת הליכי תכנון ובניה במחוז תל אביב, אזור נשוא השומה מסומן "גזי קרקע צורך בבדיקה". באזור זה יש להוסיף הוראה להיתר הבניה המחייבת ביצוע סקר גזי קרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

הוראות המתווה מדגישות כי הסימון מצביע על אפשרות לקיומם של מזהמים אך אינו קובע כי בהכרח קיים צורך בטיפול / מיגון.

לא הוצג בפנינו סקר גזי קרקע.

4.2 עתיקות

מבדיקה שערכנו באתר רשות העתיקות עולה כי הקרקע לא נמצאת בתחום אתר עתיקות מוכרז ולא ידוע על ממצאי עתיקות בסביבה.

חוות הדעת הוכנה תחת ההנחה כי לא קיימים ממצאי עתיקות במתחם אשר עשויים להביא לפגיעה בשווי.

6. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

הנכס הנדון מהווה 133 דירות מגורים בפרויקט "Upper House", מתוכן 48 יח"ד בהישג יד.

<u>85 דירות מגורים</u>

דירות אלו ניתן למכור בשוק החופשי.

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

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

<u>48 דירות בהישג יד</u>

מיועדת להשכרה לתקופה של 15 שנים בשכ"ד מפוקח לזכאים לפי קריטריונים שנקבעו במסגרת הסכם דיור בר השגה אשר נחתם עם עיריית תל אביב – יפו (כמפורט לעיל בסע' 3.2). בתום תקופת השכירות רשאית החברה למכור את הדירות, כולן או חלקן, בשוק החופשי.

כאמור, הגישה העדיפה על הערכת שווי דירות מגורים הינה גישת ההשוואה. לאור המגבלות שנקבעו בהסכם דיור בהישג יד נערכו התאמות נוספות כדלקמן:

<u>מגבלת שכירות</u> - בתקופת השכירות (15 שנים) דמי השכירות המופחתים יהיו בסך 50 ₪ למ"ר (מוצמדים למועד האכלוס).

<u>מגבלת סחירות</u> - בתקופת השכירות, ניתן למכור את דירות המגורים כמקשה אחת או בהתקשרויות של לפחות 15 יחידות דיור או אף לא כמקשה אחת אלא בהתקשרויות של לפחות יחידת דיור אחת או יותר שבמקרה, בתנאים ובכפוף לאישור העיריה. הובא בחשבון הפחתה לגודל כמקובל, שכן מדובר למעשה על מכירה של 48 דירות מגורים כמקשה אחת או פחות אך בתנאים.

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

7. גורמים ושיקולים

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה לדירות המגורים כגמורות ומוכנות לאכלוס.

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

- מיקום הפרויקט בדרום מזרח העיר תל אביב, שכונת יד אליהו, בצמוד ממזרח לנתיבי איילון.
- הסביבה מאופיינת בבניני מגורים ותיקים בני 3-4 קומות מעל קומת עמודים לצד צמודי קרקע. כמו כן, בסביבה שימושי תעסוקה רבים בבינוי מעורב של 3-5 קומות, לצד מגדלי משרדים.
- שטח המגרש, צורתו ומיקומו.
- תמהיל הדירות, שטחן, מיקומן בבניין והצמדות, בהתאם למכלול הסכמי המכר.

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

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

  התקבל אישור זכויות מאת החברה כפי שפורט בפרק המשפטי לעיל.
- איכות סביבה – החלקה ממוקמת באזור המסומן כ"גזי קרקע צורך בבדיקה".

  לא הוצג בפיננו סקר זיהום קרקע. הובא בחשבון כי במסגרת אישור היתר הבניה, נעשו הסקרים הנדרשים, וממציאהם יטופלו במסגרת הבינוי של הפרויקט, ובכך לא עשויים להביא לפגיעה בשווי.
- נתוני השוואה למחירי מכירה של דירות מגורים חדשות מפרויקטים בסביבה הקרובה.

8. נתוני השוואה

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

<u>פרויקט "Upper House"</u> – נשוא חוות הדעת

<u>הערת החי"מ</u> - דירות המגורים בנות 3 חד' בשטח של 84 מ"ר שנמכרו בין התאריכים 16.1.25-18.9.24 ובין התאריכים 16.9.2025-9.10.2025 שלהלן, מהוות 30 מתוך 30 דירות בהישג יד שנקבעו במסגרת הסכם דיור בהישג יד מתאריך 8.7.2018 כפי שמפורט לעיל בסע' 3.2.

תאריך עסקה	מס' חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
17.11.2025	3	26	72	12	₪ 3,561,309	₪ 49,463
9.10.2025	3	15	84	14	₪ 3,146,309	₪ 37,456
29.9.2025	3	29	72	12	₪ 3,701,309	₪ 51,407
16.9.2025	3	15	84	14	₪ 3,171,309	₪ 37,754
22.7.2025	2	1	64	10	₪ 2,430,000	₪ 37,969
2.7.2025	3	4	72	12	₪ 3,075,000	₪ 42,708
12.5.2025	2	14	55	10	₪ 2,799,809	₪ 50,906
27.4.2025	3	9	72	12	₪ 3,269,309	₪ 45,407
27.3.2025	3	19	73	12	₪ 3,450,000	₪ 47,260
26.3.2025	2	20	55	10	₪ 2,700,000	₪ 49,091
16.2.2025	3	30	84	14	₪ 4,397,809	₪ 52,355
11.2.2025	3	29	84	14	₪ 4,210,309	₪ 50,123
30.1.2025	2	20	54	10	₪ 2,850,000	₪ 52,778
28.1.2025	3	3	75	10	₪ 2,975,000	₪ 39,667
16.1.2025	3	7	84	14	₪ 3,308,249	₪ 39,384
13.1.2025	3	3	72	12	₪ 3,036,500	₪ 42,174
29.12.2024	3	14	84	14	₪ 3,490,022	₪ 41,548
5.12.2024	4	23	104	14	₪ 4,450,000	₪ 42,788
19.11.2024	3	14	84	14	₪ 3,430,022	₪ 40,834
19.11.2024	3	1	84	14	₪ 3,010,022	₪ 35,834
19.11.2024	3	13	84	14	₪ 3,400,022	₪ 40,476
19.11.2024	3	13	84	14	₪ 3,400,022	₪ 40,476
12.11.2024	3	11	84	14	₪ 3,580,022	₪ 42,619
11.11.2024	3	12	84	14	₪ 3,475,022	₪ 41,369

תאריך עסקה	מס' חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
3.11.2024	3	10	84	14	₪ 3,395,500	₪ 40,423
30.10.2024	3	11	84	14	₪ 3,445,022	₪ 41,012
30.10.2024	3	4	84	14	₪ 3,201,822	₪ 38,117
28.10.2024	3	8	84	14	₪ 3,460,022	₪ 41,191
28.10.2024	3	12	84	14	₪ 3,443,022	₪ 40,988
28.10.2024	3	7	84	14	₪ 3,290,022	₪ 39,167
27.10.2024	3	2	84	14	₪ 3,145,022	₪ 37,441
27.10.2024	3	2	84	14	₪ 3,140,022	₪ 37,381
20.10.2024	3	9	84	14	₪ 3,380,022	₪ 40,238
14.10.2024	3	10	84	14	₪ 3,385,022	₪ 40,298
10.10.2024	3	3	84	14	₪ 3,140,022	₪ 37,381
9.10.2024	3	9	84	14	₪ 3,370,022	₪ 40,119
9.10.2024	3	8	84	14	₪ 3,340,022	₪ 39,762
9.10.2024	3	3	84	14	₪ 3,300,022	₪ 39,286
1.10.2024	3	4	84	14	₪ 3,230,022	₪ 38,453
29.9.2024	3	5	84	14	₪ 3,255,022	₪ 38,750
26.9.2024	3	1	84	14	₪ 3,260,022	₪ 38,810
23.9.2024	3	6	84	14	₪ 3,275,022	₪ 38,988
18.9.2024	3	6	84	14	₪ 3,290,022	₪ 39,167
18.9.2024	3	5	84	14	₪ 3,260,022	₪ 38,810
7.8.2024	2	23	54	10	₪ 2,452,312	₪ 45,413
17.7.2024	3	29	75	12	₪ 4,019,022	₪ 53,587
19.5.2024	3	29	79	13	₪ 4,315,022	₪ 54,621
9.5.2024	3	28	75	12	₪ 3,325,000	₪ 44,333
8.5.2024	3	29	72	12	₪ 4,185,022	₪ 58,125
14.4.2024	3	17	79	12	₪ 3,215,182	₪ 40,699
3.4.2024	4	16	101	14	₪ 5,012,522	₪ 49,629
17.3.2024	2	21	54	10	₪ 2,859,522	₪ 52,954



בבניינים מוצעות למכירה:

חדרים	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מבוקש	מחיר למ"ר	מחסן	מקומות חניה
דירת 2 חד'							
2	19	55	10	₪ 3,350,000	₪ 60,909	1	1
2	1	54	10	₪ 2,700,000	₪ 50,000	0	0
2	10	55	10	₪ 2,250,000	₪ 40,909	0	0
2	21	55	10	₪ 3,200,000	₪ 58,182	0	1
דירת 3 חד'							
3	14	83		₪ 3,200,000	₪ 38,554	0	1
3	21	70	14	₪ 4,350,000	₪ 62,143	1	1
3	31	72	12	₪ 3,150,000	₪ 43,750	0	1
3	1	73	12	₪ 3,190,000	₪ 43,699	1	1
3	14	73	12	₪ 3,350,000	₪ 45,890	0	1
3	24	71	12	₪ 3,400,000	₪ 47,887	0	1
3	26	75	13	₪ 3,490,000	₪ 46,533	0	1
3	31	75	12	₪ 3,290,000	₪ 43,867	0	1
דירת 4 חד'							
4	31	101	14	₪ 4,580,000	₪ 45,347	0	1
4	20	101	14	₪ 4,900,000	₪ 48,515	0	1



פרויקט Tlyou (גו"ח 7090/5) – רחוב לה גוארדיה

פרויקט מגורים הכולל מגדל מגורים בן 28 קומות לצד בניין בוטיק בן 8 קומות, עם שימושי מסחר בקומת הקרקע.

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
28.9.2025	3	3	68	11	₪ 3,300,000	₪ 48,529
28.9.2025	3	5	68	11	₪ 3,130,000	₪ 46,029
11.5.2025	3	26	68	11	₪ 3,856,500	₪ 56,713
20.1.2025	3	9	68	11	₪ 3,316,500	₪ 48,772
20.1.2025	3	8	68	11	₪ 3,296,500	₪ 48,478
26.12.2024	3	12	68	12	₪ 3,376,500	₪ 49,654
24.12.2024	3.5	6	87	13.5	₪ 3,894,000	₪ 44,759
24.12.2024	3.5	5	87	13.5	₪ 3,874,000	₪ 44,529
9.12.2024	3.5	7	87	13.5	₪ 3,914,000	₪ 44,989
6.11.2024	3	17	68	12	₪ 3,476,500	₪ 51,125
6.11.2024	3	6	68	11	₪ 3,256,500	₪ 47,890
4.11.2024	3.5	4	87	13.5	₪ 3,854,000	₪ 44,299
3.11.2024	3	15	70	12	₪ 3,476,000	₪ 49,657
3.11.2024	3	14	68	12	₪ 3,416,500	₪ 50,243
3.11.2024	3	11	68	12	₪ 3,356,500	₪ 49,360
3.11.2024	3	13	68	12	₪ 3,396,500	₪ 49,949
31.10.2024	3	16	68	12	₪ 3,456,500	₪ 50,831
30.10.2024	3	7	68	11	₪ 3,276,500	₪ 48,184
30.10.2024	3	10	68	11	₪ 3,336,500	₪ 49,066

9. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

מס׳ חדרים	שטח דירה במ״ר	שווי למ״ר
2	54-55	43,750 ₪
3	71-79	40,750 ₪
4	101	40,750 ₪

השווי מגלם מרפסת שמש. בוצעה התאמה לתוספת מקום חניה ולקומה.

<u>אומדן שווי הדירות בחלוקה לסוג דירות</u> -

<u>85 דירות מגורים בשוק החופשי</u>

מס״ד	בניין	מס׳ דירה	טיפוס	קומה	מס׳ חד׳	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר	מס׳ חניות	שווי כולל מע״מ
1	צפוני	1	A	1	4	101	14	1	4,270,000 ₪
2	צפוני	4	D	1	4	101	14	1	4,270,000 ₪
3	צפוני	19	G	2	3	79	13	1	3,370,000 ₪
4	צפוני	25	A	3	4	101	14	1	4,270,000 ₪
5	צפוני	28	D	3	4	101	14	1	4,270,000 ₪
6	צפוני	31	G	3	3	79	13	1	3,370,000 ₪
7	צפוני	37	A	4	4	101	14	1	4,300,000 ₪
8	צפוני	40	D	4	4	101	14	1	4,300,000 ₪
9	צפוני	43	G	4	3	79	13	1	3,400,000 ₪
10	צפוני	49	A	5	4	101	14	1	4,330,000 ₪
11	צפוני	52	D	5	4	101	14	1	4,330,000 ₪
12	צפוני	55	G	5	3	79	13	1	3,430,000 ₪
13	צפוני	57	I	5	3	75	12	1	3,270,000 ₪
14	צפוני	61	A	6	4	101	14	1	4,360,000 ₪
15	צפוני	62	B	6	3	71	12	1	3,130,000 ₪
16	צפוני	63	C	6	3	73	12	1	3,210,000 ₪
17	צפוני	64	D	6	4	101	14	1	4,360,000 ₪
18	צפוני	67	G	6	3	79	13	1	3,460,000 ₪

מס"ד	בניין	מס' דירה	טיפוס	קומה	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
19	צפוני	69	I	6	3	75	12	1	₪ 3,300,000
20	צפוני	73	A	7	4	101	14	1	₪ 4,390,000
21	צפוני	74	B	7	3	71	12	1	₪ 3,160,000
22	צפוני	75	C	7	3	73	12	1	₪ 3,240,000
23	צפוני	76	D	7	4	101	14	1	₪ 4,390,000
24	צפוני	79	G	7	3	79	13	1	₪ 3,490,000
25	צפוני	80	H	7	3	72	12	1	₪ 3,200,000
26	צפוני	81	I	7	3	75	12	1	₪ 3,330,000
27	צפוני	85	A	8	4	101	14	1	₪ 4,420,000
28	צפוני	86	B	8	3	71	12	1	₪ 3,190,000
29	צפוני	87	C	8	3	73	12	1	₪ 3,270,000
30	צפוני	88	D	8	4	101	14	1	₪ 4,420,000
31	צפוני	91	G	8	3	79	13	1	₪ 3,520,000
32	צפוני	92	H	8	3	72	12	1	₪ 3,230,000
33	צפוני	93	I	8	3	75	12	1	₪ 3,360,000
34	צפוני	96	L	8	2	55	10	1	₪ 2,710,000
35	צפוני	97	A	9	4	101	14	1	₪ 4,450,000
36	צפוני	98	B	9	3	71	12	1	₪ 3,220,000
37	צפוני	99	C	9	3	73	12	1	₪ 3,300,000
38	צפוני	100	D	9	4	101	14	1	₪ 4,450,000
39	צפוני	103	G	9	3	79	13	1	₪ 3,550,000
40	צפוני	104	H	9	3	72	12	1	₪ 3,260,000
41	צפוני	105	I	9	3	75	12	1	₪ 3,390,000
42	צפוני	108	L	9	2	55	10	1	₪ 2,740,000
43	צפוני	109	A	10	4	101	14	1	₪ 4,480,000
44	צפוני	110	B	10	3	71	12	1	₪ 3,250,000
45	צפוני	111	C	10	3	73	12	1	₪ 3,330,000
46	צפוני	112	D	10	4	101	14	1	₪ 4,480,000
47	צפוני	113	E	10	2	54	10	1	₪ 2,720,000
48	צפוני	114	F	10	2	54	10	1	₪ 2,720,000
49	צפוני	115	G	10	3	79	13	1	₪ 3,580,000
50	צפוני	116	H	10	3	72	12	1	₪ 3,290,000
51	צפוני	117	I	10	3	75	12	1	₪ 3,420,000
52	צפוני	119	K	10	2	54	10	1	₪ 2,720,000

מס"ד	בניין	מס' דירה	טיפוס	קומה	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
53	צפוני	120	L	10	2	55	10	1	2,770,000 ₪
54	צפוני	121	A	11	4	101	14	1	4,510,000 ₪
55	צפוני	122	B	11	3	71	12	1	3,280,000 ₪
56	צפוני	123	C	11	3	73	12	1	3,360,000 ₪
57	צפוני	124	D	11	4	101	14	1	4,510,000 ₪
58	צפוני	125	E	11	2	54	10	1	2,750,000 ₪
59	צפוני	126	F	11	2	54	10	1	2,750,000 ₪
60	צפוני	127	G	11	3	79	13	1	3,610,000 ₪
61	צפוני	128	H	11	3	72	12	1	3,320,000 ₪
62	צפוני	129	I	11	3	75	12	1	3,450,000 ₪
63	צפוני	131	K	11	2	54	10		2,600,000 ₪
64	צפוני	132	L	11	2	55	10		2,650,000 ₪
65	דרומי	1	A	1	4	101	14	1	4,270,000 ₪
66	דרומי	4	D	1	4	101	14	1	4,270,000 ₪
67	דרומי	13	A	2	4	101	14	1	4,270,000 ₪
68	דרומי	16	D	2	4	101	14	1	4,270,000 ₪
69	דרומי	25	A	3	4	101	14	1	4,270,000 ₪
70	דרומי	28	D	3	4	101	14	1	4,270,000 ₪
71	דרומי	37	A	4	4	101	14	1	4,300,000 ₪
72	דרומי	40	D	4	4	101	14	1	4,300,000 ₪
73	דרומי	49	A	5	4	101	14	1	4,330,000 ₪
74	דרומי	52	D	5	4	101	14	1	4,330,000 ₪
75	דרומי	61	A	6	4	101	14	1	4,360,000 ₪
76	דרומי	64	D	6	4	101	14	1	4,360,000 ₪
77	דרומי	73	A	7	4	101	14	1	4,390,000 ₪
78	דרומי	76	D	7	4	101	14	1	4,390,000 ₪
79	דרומי	85	A	8	4	101	14	1	4,420,000 ₪
80	דרומי	88	D	8	4	101	14	1	4,420,000 ₪
81	דרומי	97	A	9	4	101	14	1	4,450,000 ₪
82	דרומי	100	D	9	4	101	14	1	4,450,000 ₪
83	דרומי	109	A	10	4	101	14	1	4,480,000 ₪
84	דרומי	112	D	10	4	101	14	1	4,480,000 ₪
85	דרומי	124	D	11	4	101	14	1	4,510,000 ₪
סה"כ						**7,224**	**1,092**	**83**	**319,820,000 ₪**

48 דירות בהישג יד

מס"ד	בניין	מס' דירה	טיפוס	קומה	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	שווי כולל מע"מ
1	צפוני	13	A	2	4	101	14	₪ 4,120,000
2	צפוני	14	B	2	3	71	12	₪ 2,890,000
3	צפוני	15	C	2	3	73	12	₪ 2,970,000
4	צפוני	16	D	2	4	101	14	₪ 4,120,000
5	צפוני	17	E	2	2	54	10	₪ 2,360,000
6	צפוני	18	F	2	2	54	10	₪ 2,360,000
7	צפוני	20	H	2	3	72	12	₪ 2,930,000
8	צפוני	21	I	2	3	75	12	₪ 3,060,000
9	צפוני	23	K	2	2	54	10	₪ 2,360,000
10	צפוני	24	L	2	2	55	10	₪ 2,410,000
11	צפוני	26	B	3	3	71	12	₪ 2,890,000
12	צפוני	27	C	3	3	73	12	₪ 2,970,000
13	צפוני	29	E	3	2	54	10	₪ 2,360,000
14	צפוני	30	F	3	2	54	10	₪ 2,360,000
15	צפוני	32	H	3	3	72	12	₪ 2,930,000
16	צפוני	33	I	3	3	75	12	₪ 3,060,000
17	צפוני	35	K	3	2	54	10	₪ 2,360,000
18	צפוני	36	L	3	2	55	10	₪ 2,410,000
19	צפוני	38	B	4	3	71	12	₪ 2,920,000
20	צפוני	39	C	4	3	73	12	₪ 3,000,000
21	צפוני	41	E	4	2	54	10	₪ 2,390,000
22	צפוני	42	F	4	2	54	10	₪ 2,390,000
23	צפוני	44	H	4	3	72	12	₪ 2,960,000
24	צפוני	45	I	4	3	75	12	₪ 3,090,000
25	צפוני	47	K	4	2	54	10	₪ 2,390,000
26	צפוני	48	L	4	2	55	10	₪ 2,440,000
27	צפוני	50	B	5	3	71	12	₪ 2,950,000
28	צפוני	51	C	5	3	73	12	₪ 3,030,000
29	צפוני	53	E	5	2	54	10	₪ 2,420,000

מס"ד	בניין	מס' דירה	טיפוס	קומה	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	שווי כולל מע"מ
30	צפוני	54	F	5	2	54	10	₪ 2,420,000
31	צפוני	56	H	5	3	72	12	₪ 2,990,000
32	צפוני	59	K	5	2	54	10	₪ 2,420,000
33	צפוני	60	L	5	2	55	10	₪ 2,470,000
34	צפוני	65	E	6	2	54	10	₪ 2,450,000
35	צפוני	66	F	6	2	54	10	₪ 2,450,000
36	צפוני	68	H	6	3	72	12	₪ 3,020,000
37	צפוני	71	K	6	2	54	10	₪ 2,450,000
38	צפוני	72	L	6	2	55	10	₪ 2,500,000
39	צפוני	77	E	7	2	54	10	₪ 2,480,000
40	צפוני	78	F	7	2	54	10	₪ 2,480,000
41	צפוני	83	K	7	2	54	10	₪ 2,480,000
42	צפוני	84	L	7	2	55	10	₪ 2,530,000
43	צפוני	89	E	8	2	54	10	₪ 2,510,000
44	צפוני	90	F	8	2	54	10	₪ 2,510,000
45	צפוני	95	K	8	2	54	10	₪ 2,510,000
46	צפוני	101	E	9	2	54	10	₪ 2,540,000
47	צפוני	102	F	9	2	54	10	₪ 2,540,000
48	צפוני	107	K	9	2	54	10	₪ 2,540,000
סה"כ						**2,989**	**520**	**₪ 129,190,000**

הדירות כאמור מיועדות להשכרה לתקופת של 15 שנים לפחות בדמי שכירות מופחתים בסך 50 ₪ למ"ר (מוצמד למועד האכלוס); הובא בחשבון מקדם שווי של 0.75 ביחס לדירות למכירה בשוק חופשי לאור מגבלות השכירות והסחירות בהתבסס על תזרים מזומנים תפעולי הצפוי שערכנו לדירות אלו (DCF) – ערך נוכחי נקי של ההכנסות הצפויות מהשכרתם בתקופת השכירות, בתוספת ערך גרט.

סה"כ שווי הדירות ללא מגבלת השכירות	₪ 129,190,000
מקדם שווי לדירות להשכרה	76.5%
סה"כ שווי הדירות כולל מגבלת השכירות, במעוגל	**₪ 98,800,000**

סיכום שווים

85 דירות מגורים	₪ 319,820,000
48 דירות בהישג יד	₪ 98,800,000
סה"כ שווי	**₪ 418,620,000**

רגישות

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

-5%	-	5%
₪ 38,939	**₪ 40,989**	**₪ 43,038**
₪ 397,689,000	**₪ 418,620,000**	₪ 439,551,000

10. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי 133 דירות נשוא השומה כגמורות ומכונות לאיכלוס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון למוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **418,620,000** ₪.

<u>הערות</u>:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 31.12.2025.

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

11. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך בשנים האחרונות ע"י משרד השמאים ברק פרידמן ועל ידנו, כדלקמן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
31.3.2025	דוחות כספיים	447,950,000 ₪
30.9.2024	דוחות כספיים	445,300,000 ₪
31.12.2023	דוחות כספיים	415,600,000 ₪

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.12.2025 בשווי של 448,212,320 ₪.

א. שינוי ביחס להערכת השווי 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 * רשיון מס' 1746

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

25.2.2026

מספרנו : 3583

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

61 דירות מגורים בפרויקט "ARNONA PLACE"

חלקה 373 בגוש 30139

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

מטרת חוות הדעת

לבקשת מר 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 15.12.2025.

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 31.12.2025.

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

(1) ראו הרחבה בסע' 2.4 להלן.

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

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

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 6.2.2026 על ידי דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין.

2.1 תיאור הסביבה

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

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

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

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

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

הפיתוח הסביבתי מלא.

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



2.2. תיאור החלקה

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

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

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

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



<u>גבולות</u>:

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

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

מזרח - צלע לחלקה 386, ביעוד שטח ציבורי פתוח.

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

2.3. תיאור הפרויקט והבניינים

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

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

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

סטנדרט הבנייה והגמר:

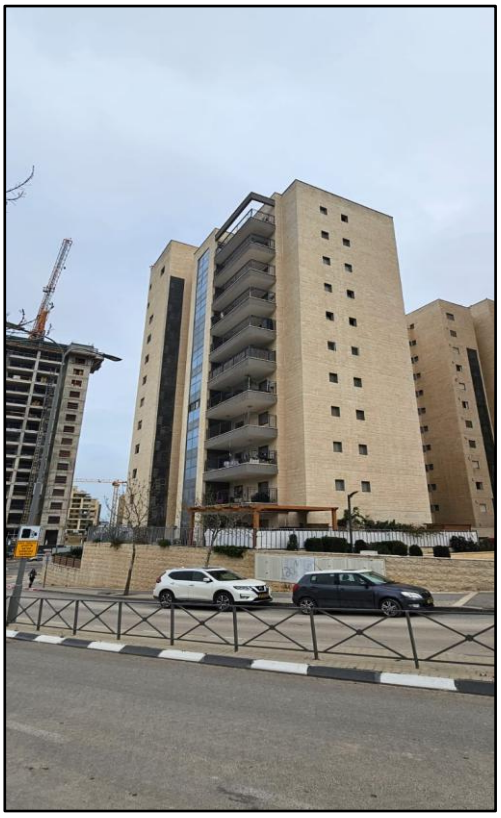
שלד בטון ובלוקים, קירות חוץ בחיפוי קשיח, רצפת בטון מוחלק במרתף החניה. ריצוף קרמיקה בשטחי המעברים ובחדר המדרגות, מעקות מתכת בחדר המדרגות וקודי נעילה לדלתות הכניסה הראשית לבניינים.

הפרויקט –



תמונות אופייניות מביקור בנכס







2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

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

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

פירוט טיפוסי הדירות:

<u>בניין מס' 1 – צבי נוימן 6</u>:

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

<u>בניין מס' 2 – צבי נוימן 2</u>:

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

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

<u>בניין מס' 3 – צבי נוימן 4</u>:

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

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

<u>תיאור כללי של הדירות בבניין</u>

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

<u>סטנדרט הבנייה והגמר בדירות</u>

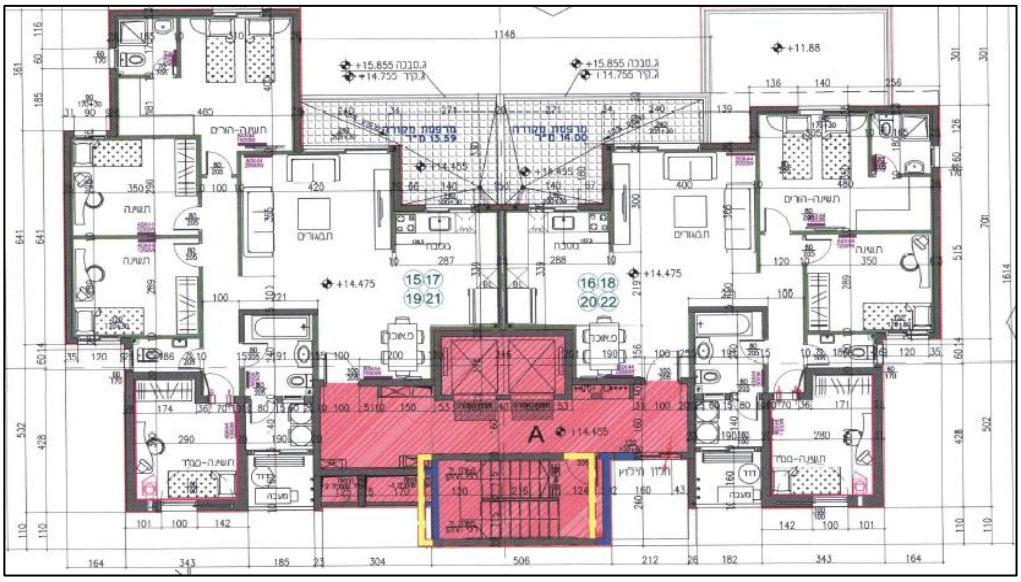
דלת בטחון בכניסה, דלתות ומשקופי עץ בחדרים, ריצוף גרניט פורצלן 60X60, ריצוף גרניט פורצלן וחיפוי קירות בקרמיקה עד לגובה של 1.8 מ' בחדרי רחצה, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום עם תריסים חשמליים, תריס גלילה חשמלי בסלון, מטבח מאובזר הכולל ארונות מטבח תחתונים ועיליים, מערכת מיזוג אוויר מרכזית ועוד.

<u>חניה ומחסנים</u>

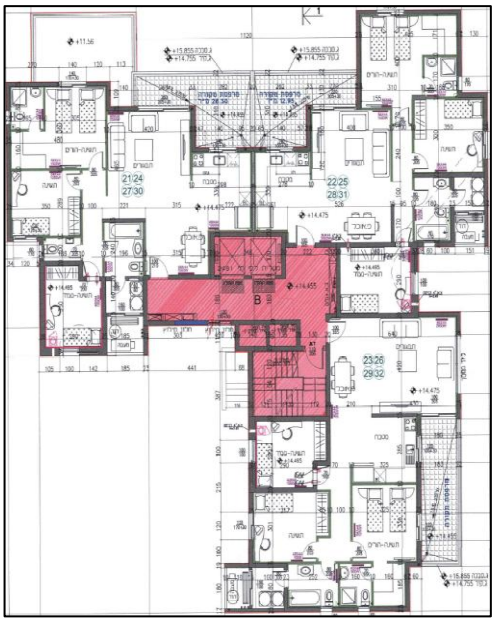
מרתף החניה בפרויקט משותף לכלל הבניינים. ליחידות הדיור נשוא חוות הדעת הוצמדו 61 מקומות חניה תת קרקעיות. בנוסף, במרתף הבניין 41 מחסנים בשטח של כ – 5 מ"ר כל אחד, אשר משמשים את שוכרי הדירות.

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

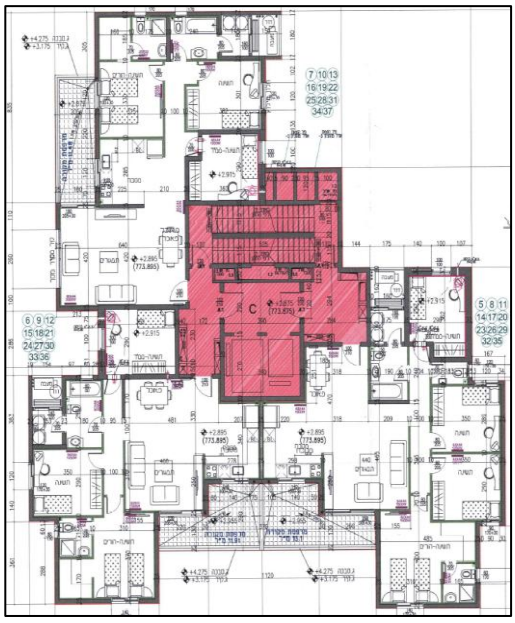
<u>בניין מס' 1</u>



<u>בניין מס' 2</u>



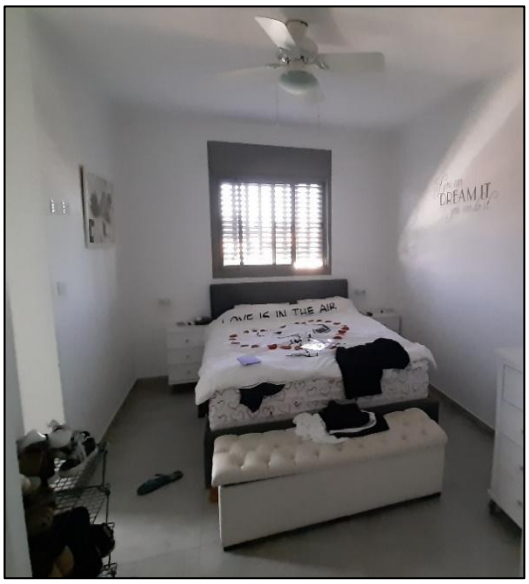
<u>בניין מס' 3</u>



תמונות אופייניות

<u>דירות המגורים</u>



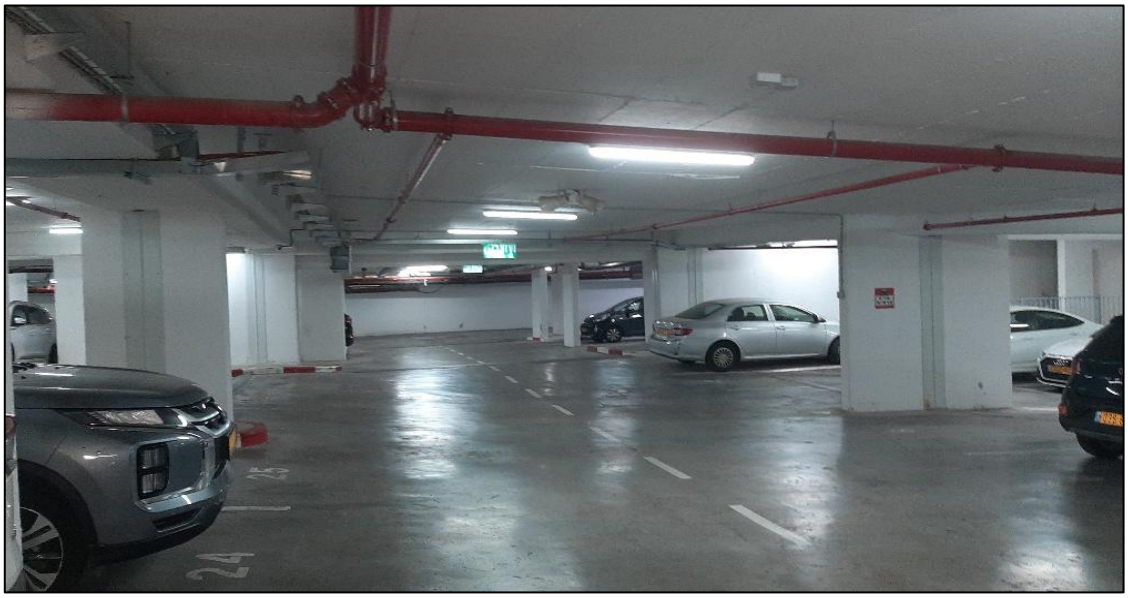




<u>לובי הבניין</u>



<u>חניון הבניין</u>



2.5 רישוי

מידע מתוך תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עיריית ירושלים:

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

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

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

(1) חניון משותף לפרויקט בשלמות.

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

[2] בהתאמה בניינים 1-3.

3. מצב משפטי

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

3.1. נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הבתים המשותפים אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 26.1.2026:

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

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

הערות –

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

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

[3] ראה סע' 3.6 לעניין יחידה מס' 30.

3.2. מסמכי הבית המשותף

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

<u>הצמדות</u> -

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

<u>חלקים ברכוש המשותף</u> -

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

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

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

<u>זכות מעבר</u> -

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

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

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

הפרויקט: "ARNONA PLACE" הכולל 3 בנייני מגורים.

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

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

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

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

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

3.4. הסכם מכר – וולפובסקי ניקולס דרכון צרפתי

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

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

תמורה: 3,150,000 ₪.

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

3.5. הסכם מכר – עו"ד אורן אמיר

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

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

תמורה: 2,700,000 ₪.

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

3.6. אישורי זכויות

<u>59 דירות מגורים</u>

התקבל מכתב מתאריך 12.3.2026 מחברת יהלומית פרץ עבודות בנין ופיתוח בע"מ המאשר כי:

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

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

<u>דירה מס' 33</u> – רשומה לטובת מגוריט הערת אזהרה. בנוסף, בהתאם למידע שהועבר לעיוננו קיים שעבוד ברשם החברות לטובת הרמטיק נאמנות בע"מ.

<u>דירה מס' 30</u> -

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

- הדירה שבנדון נרכשה מעו"ד אורן אמיר בתפקידו כמנהל עיזבון המנוח יוסף מובשוביץ ז"ל.
- מלוא התמורה שולמה ונמסרה למגוריט חזקה בדירה זו.
- ניתן אישור בית משפט למכירה – להלן החלטת בית המשפט.
- בעקבות החלפת מנהל העיזבון, טרם נרשמה הערת אזהרה לטובת מגוריט. החברה פועלת בערכאות הנדרשות להסדרת הרישום.

3.7 הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

- הדירות מושכרות ל – 60 שוכרים שונים (98% תפוסה), לתקופה של כ – 5 שנים ; לשוכרים קיימת אופציה לקצר את תקופת השכירות אחרי תקופה מינימלית של 12 חודשים ;
  לשוכרים קיימת זכות ראשונים להארכת ההסכם ב – 5 שנים נוספות, בדמ"ש שייקבעו בהתאם לתנאי השוק על פי החלטת המשכיר.
- נבדקו 20% מהחוזים ונמצא תואמים למידע שהועבר.
- בשנה החולפת הוחלפו/ האריכו חוזים 17 שוכרים המהווים כ- 28% מסך השוכרים.
- סה"כ ההכנסה השנתית הצפויה מדמי שכירות הינה כ – 5,960,000 ₪. דמי השכירות מוצמדים למדד המחירים לצרכן ומתעדכנים מדי חודש (מדד שלילי לא יפחית מסכום דמי השכירות).
- בכל החוזים קיימות הוראות בדבר אי תחולת חוק הגנת הדייר.

4. נתוני תכנון

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

4.1. כלל התכניות התקפות

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

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת:

4.2. תכנית 5303

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5717 בתאריך 11.9.2007.

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

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

<u>שימושים</u> – מגורים.

<u>זכויות בניה</u> –

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

<u>הערות לטבלה</u> -

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

<u>הוראות נוספות</u> –

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

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

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

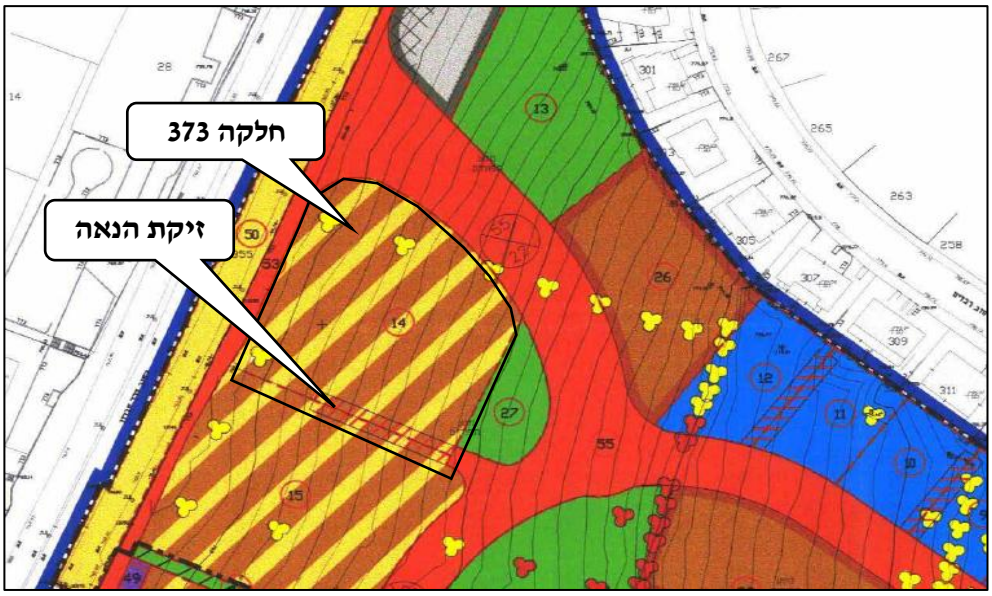
<u>זיקת הנאה</u> –

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

<u>עתיקות</u> –

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

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



5. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

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

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

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

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

6. גורמים ושיקולים

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

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

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

תמהיל הדירות, שטחן, מיקומן בבניינים.

סטנדרט הבניה והגמר של הדירות.

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

טרם הושלם רישום הזכויות על שם הרוכשים בחלקות המשנה.

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

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

7. נתוני השוואה

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

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

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

<u>פרויקטים נוספים בסביבה</u> -

<u>שכונת ארנונה</u>

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

תאריך	חד'	קומה	נטו במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
25.12.2025	4	6	115	12	₪ 4,280,000	₪ 37,217
16.6.2025	3	7	80	14	₪ 3,080,000	₪ 38,500
8.6.2025	4	5	117	12	₪ 4,275,000	₪ 36,538
17.2.2025	4	4	110	12	₪ 3,650,000	₪ 33,182
4.9.2024	3	6	84	(1)	₪ 2,475,000	₪ 29,464

(1) לא ניתן לזהות.



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

תאריך	חד'	קומה	נטו במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
24.12.2025	4	13	107	8	₪ 3,800,000	₪ 35,514
6.4.2025	5	6	125	15	₪ 4,220,000	₪ 33,760
3.12.2024	5	1	136	13	₪ 4,300,000	₪ 31,618
16.10.2024	6	16	153	58	₪ 7,740,000	₪ 50,588
9.6.2024	3	1	78	56	₪ 2,750,000	₪ 35,256
12.2.2024	3	5	88	17	₪ 2,095,000	₪ 23,943
11.2.2024	4	5	110	13	₪ 3,850,000	₪ 35,000
16.1.2024	4	1	84	54	₪ 2,875,000	₪ 34,431

דירות המוצעות למכירה בפרויקט –

- דירת 5 חד', בקומה 13 בשטח של 136 מ"ר, תמורת 4,990,000 ₪ ; לדירה מוצמד מקום חניה.

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

תאריך	חד'	קומה	נטו במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
1.4.2025	4	12	105	13	₪ 3,257,000	₪ 31,019
22.1.2025	4	2	102	14	₪ 3,275,000	₪ 32,108
28.11.2024	4	12	105	20	₪ 3,000,000	₪ 28,571
20.11.2024	4	11	105	13	₪ 3,100,000	₪ 29,524
10.10.2024	3	8	75	6.5	₪ 2,870,000	₪ 38,267
16.5.2024	5	12	142	7	₪ 3,725,000	₪ 26,232
20.2.2024	3.5	4	89	10	₪ 2,544,600	₪ 28,591
30.1.2024	4	8	86	9	₪ 2,250,000	₪ 26,163

דירות המוצעות למכירה בפרויקט –

- דירת 4 חד', בקומה 8 בשטח של 98 מ"ר תמורת 3,850,000 ₪ ; לדירה מוצמד מקום חניה.



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

תאריך	חד'	קומה	נטו במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
21.10.2025	4	20	95	13	₪ 3,850,000	₪ 40,526
6.3.2025	5	6	114	15	₪ 3,850,000	₪ 33,772
3.3.2025	4	10	114	15	₪ 4,000,000	₪ 35,088
20.2.2025	5	22	115	15	₪ 4,220,000	₪ 36,696
29.12.2024	5	14	116	15	₪ 4,180,000	₪ 36,034
4.12.2024	4	1	92	13	₪ 3,250,000	₪ 35,365
15.10.2024	4	1	92	199	₪ 4,650,000	₪ 50,543
2.9.2024	4	7	93	12	₪ 3,350,000	₪ 36,022
22.8.2024	5	1	112	223	₪ 4,700,000	₪ 41,964
17.7.2024	3	1	72	10	₪ 2,700,000	₪ 37,500
14.7.2024	3	11	72	10	₪ 2,605,000	₪ 36,181
10.6.2024	3	1	68	10	₪ 3,000,000	₪ 44,118
8.2.2024	4	3	93	12	₪ 3,215,000	₪ 34,570

דירות המוצעות למכירה בפרויקט –

- דירת 4 חד', בקומה 17 בשטח של 107 מ"ר תמורת 4,000,000 ₪ ; לדירה מוצמד מקום חניה.
- דירת 5 חד', בקומה 10 בשטח של 116 מ"ר תמורת 4,500,000 ₪ ; לדירה מוצמד מקום חניה.

לאור מיעוט בעסקאות בשכונת ארנונה להלן סקירת נתוני השוואה מפרויקטים דומים לנשוא חוות הדעת בשכונות סמוכות :

שכונת תלפיות

פרויקט וולטר אבלס 5 ; גו"ח 30114/101

תאריך	מס' חדרים	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
18.2.2025	6	6	170	58	₪ 8,950,000	₪ 52,647
1.9.2024	4	6	155	53	₪ 5,500,000	₪ 35,484
27.5.2024	5	קרקע	127	65	₪ 6,900,000	₪ 54,331
27.3.2024	5	6	146	183	₪ 8,920,000	₪ 61,096
26.2.2023	4	4	118	9	₪ 3,955,000	₪ 33,517

<u>שכונת מקור חיים</u>

<u>פרויקט מקור חיים 56-54 ; גו"ח 30130/5</u>

תאריך	מס' חדרים	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
6.11.2025	4	3	101	8.5	₪ 4,200,000	₪ 41,584
10.7.2025	4	4	106	(1)	₪ 4,536,000	₪ 42,792
19.6.2025	4	3	101	8.5	₪ 4,316,000	₪ 42,733
23.3.2025	6	7	140	(1)	₪ 5,940,000	₪ 42,429
11.3.2025	3	7	75		₪ 3,050,000	₪ 40,667
30.1.2025	4	1	86	11	₪ 3,100,000	₪ 36,047
25.11.2024	5	8	131	(1)	₪ 6,400,000	₪ 48,855
24.11.2024	4	4	111	4	₪ 4,280,000	₪ 38,559
31.10.2024	4	6	98	(1)	₪ 3,517,500	₪ 35,893
9.10.2024	4	6	91		₪ 3,400,000	₪ 37,363
12.9.2024	4	4	92		₪ 3,800,000	₪ 41,304
18.8.2024	3	5	86		₪ 2,800,000	₪ 32,558
28.5.2024	3	5	86		₪ 2,840,000	₪ 33,023
17.4.2024	3	2	86		₪ 2,800,000	₪ 32,558
15.4.2024	3	4	86		₪ 2,850,000	₪ 33,140
5.3.2024	5	8	130		₪ 4,698,000	₪ 36,138

(1) לא זוהתה הדירה.

<u>פרויקט מקור חיים 62 ; גו"ח 30130/336</u>

תאריך	מס' חדרים	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
8.9.2025	4	11	126	189	₪ 6,200,000	₪ 49,206
1.4.2024	4	1	93	9.8	₪ 3,285,848	₪ 35,332
14.1.2024	4	2	93	10	₪ 3,295,987	₪ 35,441

8. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

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

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

(2) בוצעו התאמות לדירות מיוחדות.

תחשיב -

<u>בניין מס׳ 1</u>

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

בניין מס׳ 2

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

בניין מס׳ 3

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

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

<u>רגישות</u>

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

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

9. השומה

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

<u>הערות</u>:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 31.12.2025.

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

10. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך בשלוש שנים האחרונות ע"י משרדנו, כדלקמן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
31.3.2025	דוחות כספיים	233,700,000 ₪
30.6.2024	דוחות כספיים	232,330,000 ₪
30.9.2023	דוחות כספיים	216,290,000 ₪
31.3.2023	דוחות כספיים	201,420,000 ₪

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.12.2025 בשווי של 233,700,000 ₪.

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

תאריך 20 בינואר, 2026
סימוכין 20792

לכבוד,
מגוריט ישראל בע"מ
א.ג.נ

הנדון: נייר עמדה לשווי המקרקעין
20 דירות מגורים בפרויקט "הרצליה הילס"
רח' אריק איינשטיין מס' 10,12,18,26,28,32 ו-34 , שכונת "הרצליה ב'", הרצליה
סימוכין לחוות הדעת מיום 31/08/2025 : 20437

עפ"י בקשת חברת מגוריט קרן ריט למגורים (להלן "החברה")[1], הוערך שווי נכס החברה שבנדון בסך של 88,700,000 ₪ (שמונים ושמונה מיליון ושבע מאות אלף ₪), נכון למועד קובע 30/06/2025.

התבקשנו על ידי מר עוז אהוד, סמנכ"ל הכספים של חברת מגוריט קרן ריט למגורים, לבחון את שווי הנכס הנ"ל ליום 31/12/2025.

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 31/12/2025.

מבדיקת נתוני ההשוואה שערכנו עולה כי, נכון למועד הקובע 31/12/2025 אין אינדיקציה לשינוי מהותי בשווי הנכסים 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

[1] באמצעות מר עוז אהוד, 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 20 בינואר, 2026
סימוכין 20849

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 : 20680

עפ"י בקשת חברת מגוריט קרן ריט למגורים (להלן "החברה")[2], הוערך שווי נכס החברה שבנדון בסך של 57,150,000 ₪ (חמישים ושבעה מיליון ומאה חמישים אלף ₪), נכון למועד קובע 30/06/2025.

התבקשנו על ידי מר עוז אהוד, סמנכ"ל הכספים של חברת מגוריט קרן ריט למגורים, לבחון את שווי הנכס הנ"ל ליום 31/12/2025.

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 31/12/2025.

מבדיקת נתוני ההשוואה שערכנו עולה כי נכון למועד הקובע 31/12/2025 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

[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] באמצעות מר עוז אהוד, 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 20 בינואר, 2026
סימוכין 20850

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

עפ"י בקשת חברת מגוריט קרן ריט למגורים (להלן "החברה")[2], הוערך שווי נכס החברה שבנדון, נכון למועד קובע 30/06/2025, בסך של 126,300,000 ₪ (מאה עשרים ושישה מיליון ושלושה מאות אלף ₪) המגלם הפחתה בגין הגבלה במכירת הדירות.
אומדן שווי הנכס ללא המגבלה נקבע בסך של 131,523,000 ₪ (מאה שלושים ואחד מיליון וחמש מאות עשרים ושלושה אלף ₪).

התבקשנו על ידי מר עוז אהוד, סמנכ"ל הכספים של חברת מגוריט קרן ריט למגורים, לבחון את שווי הנכס הנ"ל ליום 31/12/2025.

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 31/12/2025.

מבדיקת נתוני ההשוואה שערכנו עולה כי נכון למועד הקובע 31/12/2025 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,

[1] שכונת "רמת כרמים" הינה חלק משכונת ברנע.
[2] באמצעות מר עוז אהוד, 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

10.3.2026

מספרנו : 3586.1

לכבוד,

מגוריט ישראל בע"מ

אומדן שווי למועד הקובע 31.12.2025

התבקשנו על ידכם לבחון את שווי הנכסים המפורטים להלן, למועד הקובע 31.12.2025, בהמשך לשומות השערוך שנערכו על ידנו למועדים הקובעים 31.3.2025, 30.6.2025 ו - 30.9.2025 :

<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.
- 81 דירות מגורים במגדל "החולה 14" , ברח' החולה 14, רמת גן.
- 56 דירות מגורים בפרויקט "הפרדס", ברח' חיים זכאי 3, 5, 7 ו – 9, כפר גנים ג', פתח תקווה.
- 22 דירות מגורים בפרויקט תמ"א 38 – חיזוק ותוספת בניה, ברח' אצ"ל 26-20, חולון.
- 20 דירות מגורים בפרויקט תמ"א 38 – חיזוק ותוספת בניה, ברח' אצ"ל 18, חולון.
- 117 דירות מגורים ושטחי מסחר בפרויקט מגורים ומסחר, ברח' שדרות ירושלים 131-129, תל אביב - יפו.
- 66 דירות מגורים בפרויקט "רמות בעיר", ברח' החלוץ 17-15, רמת השרון.
- 30 דירות מגורים בפרויקט "Unik Life", ברח' יהודה הלוי פינת צבי ישי, יהוד מונסון.
- 20 דירות מגורים בפרויקט "בית וגן רזידנס", ברח' משה זילברג 28, ירושלים.
- 80 דירות מגורים בפרויקט "ב.ס.ר מחנה יהודה", ברח' דרך יפו פינת רח' עץ החיים, ירושלים.
- 40 דירות מגורים בפרויקט מגורים, ברח' יפו 59, ירושלים.
- 56 דירות מגורים בפרויקט "גני טל", ברח' רשב"י, אשדוד.
- 20 דירות מגורים בפרויקט תמ"א 38 – חיזוק ותוספת בניה, ברח' קמינסקה 4 ו- 6, תל אביב.
- 23 דירות מגורים בפרויקט תמ"א 38 – הריסה ובניה, ברח' מסריק 6, בת ים.
- 23 דירות מגורים בפרויקט "הרימון", ברח' הרימון 2, קרית אונו.
- 65 דירות מגורים בפרויקט מגורים ומסחר, ברח' קינג ג'ורג' 27 פינת הלל 2, ירושלים.
- 85 דירות מגורים בפרויקט "Oz Blend", ברח' אמסטרדם פינת דגניה, פתח תקווה.
- 84 דירות מגורים בפרויקט "אלקטרה מול הנוף", ברח' משה דיין 2, רמלה.
- 47 דירות מגורים בפרויקט מגורים, מסחר ותעסוקה, ברח' הסוללים 3-1, תל אביב.

<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 31.12.2025, אין אינדיקציה לשינוי מהותי בשווי הנכסים הבנויים בתקופה שחלפה ממועד עריכת חוות הדעת המקיפה לנכס. לאור האמור, שווי זכויות מגוריט ישראל בע"מ בנכס שלעיל ללא שינוי.

יובהר כי אומדן השווי במועד הקובע הינו בכפוף להצהרת החברה כי לא חלו שינויים בזכויות בנכס ו/או שינויים פיזיים ו/או שינויים משפטיים ו/או שינויים תכנוניים (מכירה, אישורי תב"ע, השקעות בנכסים, פסיקות בימ"ש וכד').

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

בכבוד רב,

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

דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רשיון מס' 1746

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין