מגורים
קרן ריט למגורים

נספח ג'

הערכות שווי



27.7.2025

מספרנו: 3838

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

56 דירות מגורים בפרויקט "הפרדס"

גוש 6371 חלקות 583-586

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

מטרת חוות הדעת

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

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

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

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

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט ישראל, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 25.6.2026.

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

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

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

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 30.6.2026.

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

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 7.7.2026 על ידי שלומית וינשטיין, מתמחה; ביקורים קודמים נעשו ע"י החת"מ.

2.1 תיאור הסביבה

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

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

פרויקט "הפרדס" ממוקם על רחוב חיים זכאי.

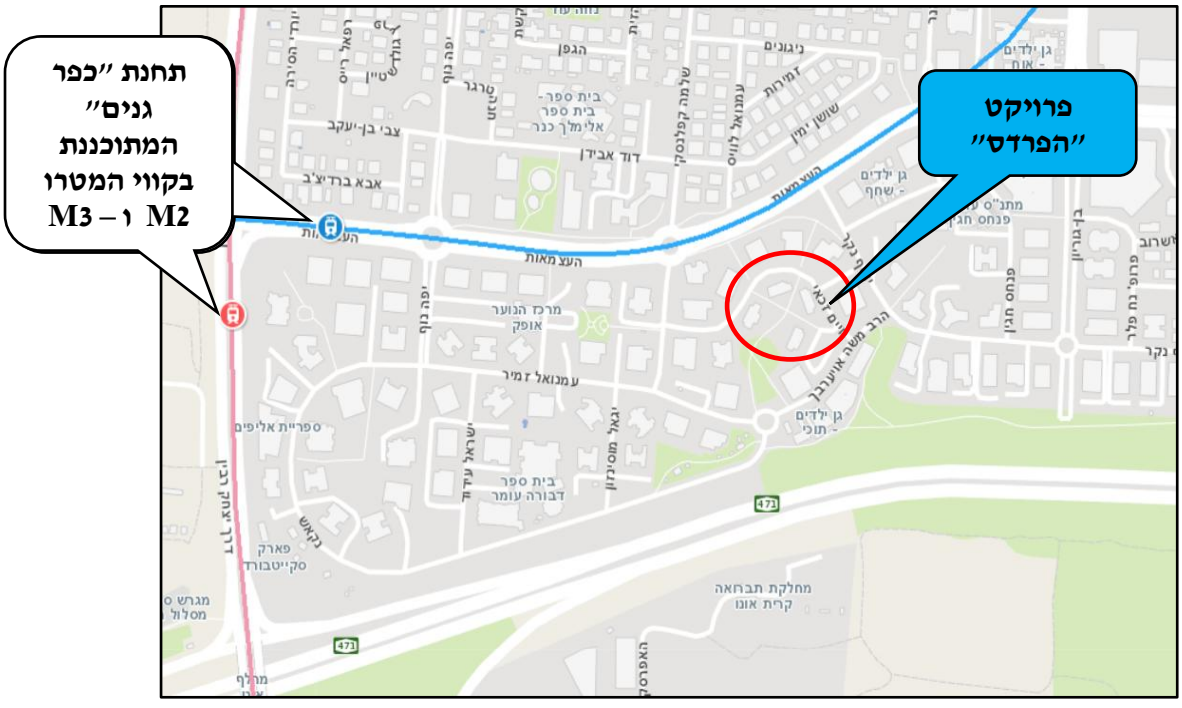
רחוב חיים זכאי מהווה רחוב פנימי, חד סטרי, המתחיל מרחוב הרב משה אויערבך מדרום-מזרח ומסתיים ברחוב שלמה קפלנסקי במערב.

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

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

הפיתוח הסביבתי מלא.

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



2.2. תיאור החלקות / מתחם הפרויקט

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

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

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

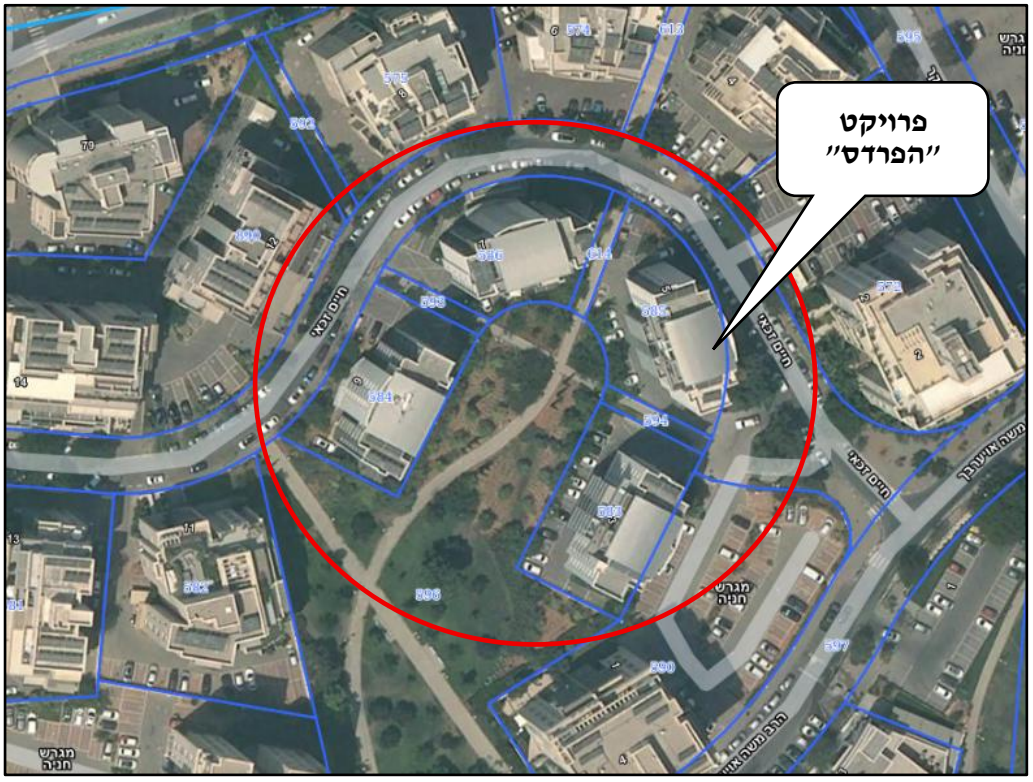
חיים זכאי 9 - חלקה 584 בגוש 6371, בשטח קרקע רשום של 1,009 מ״ר ;

צורת החלקות אי רגולרית, פני הקרקע מישוריים.

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

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

תשריט החלקה מאתר הממשלתי Govmap (סימון להמחשה בלבד):



גבולות:

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

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

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

2.3. תיאור הפרויקט והבניינים

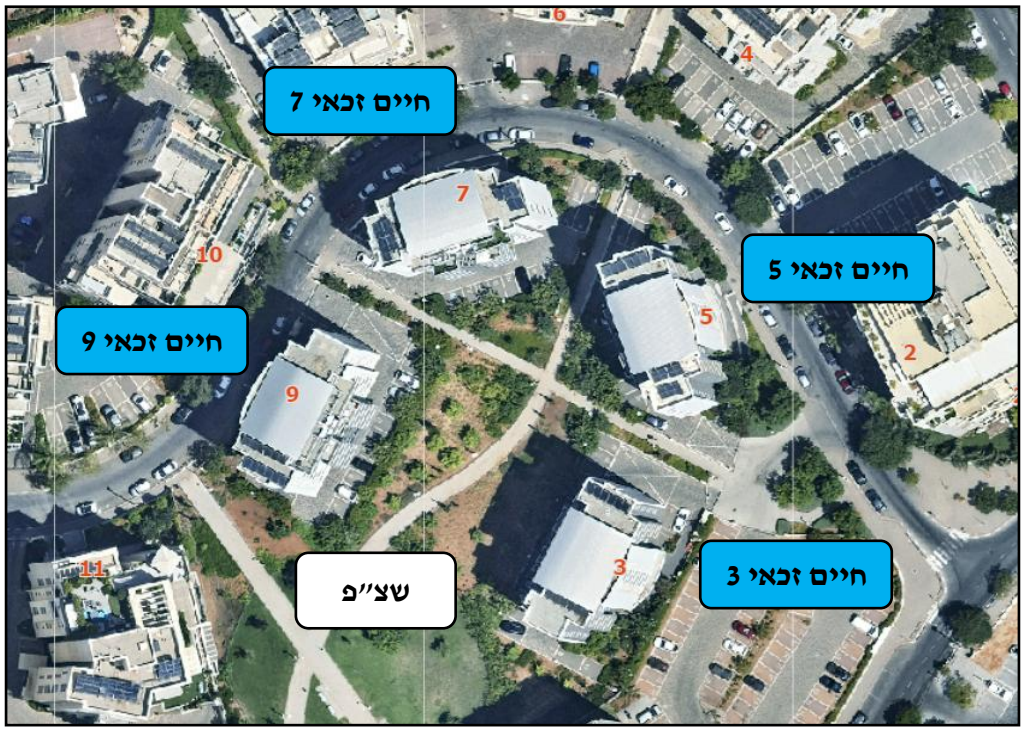
פרויקט "הפרדס", הוקם על ידי חברת בן שחר נכסים בע"מ, כולל 4 בנייני מגורים בני 8 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף חלקית הבנויים בצורת פרסה לאורך רחוב חיים זכאי ובמרכזה שטח ציבורי פתוח, סה"כ 56 יחידות דיור, כמפורט להלן:

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

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

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

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



<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

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

מערכות סולריות, מצלמות אבטחה וקודי נעילה לדלתות הציבוריות ועוד.

חזית הבניינים:

מבט מכיוון השצ"פ:





2.4. תיאור יחידות הדיור נשוא חוות הדעת

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

<u>הערות לנתוני הטבלאות</u>:

א. שטחי הדירות – שטחי רישוי בהתאם להיתרי הבניה.

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

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

<u>פירוט היחידות</u> -

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

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

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

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

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

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

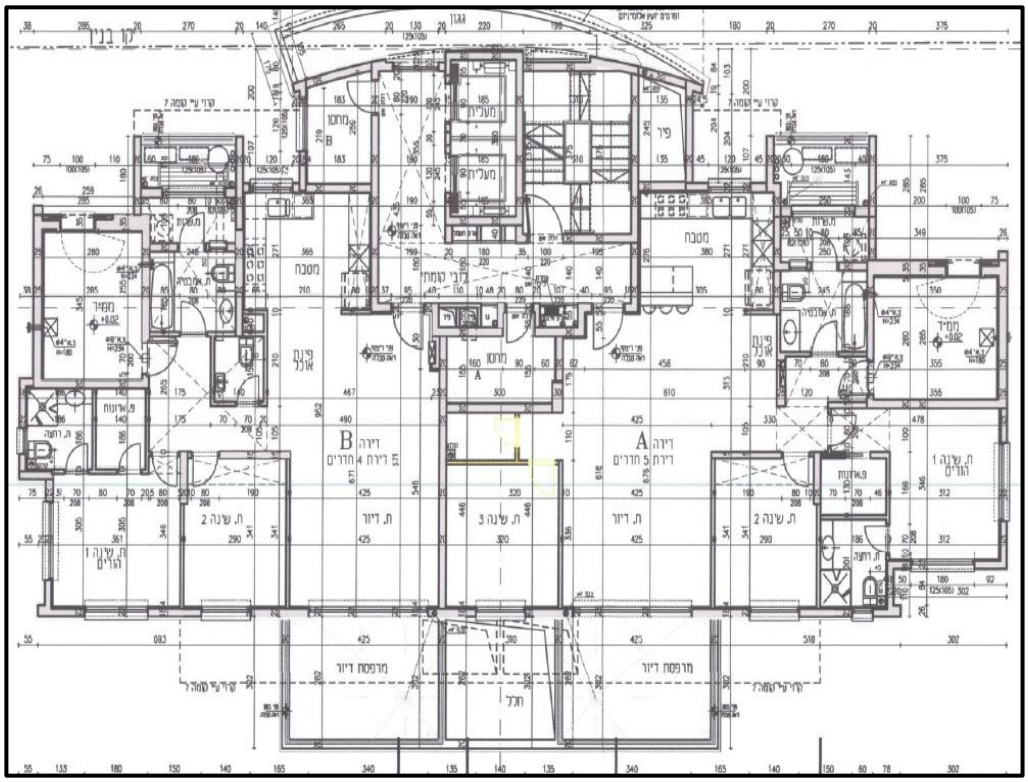
14 דירות מגורים בבניין ברחוב חיים זכאי 9, כמפורט להלן:

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

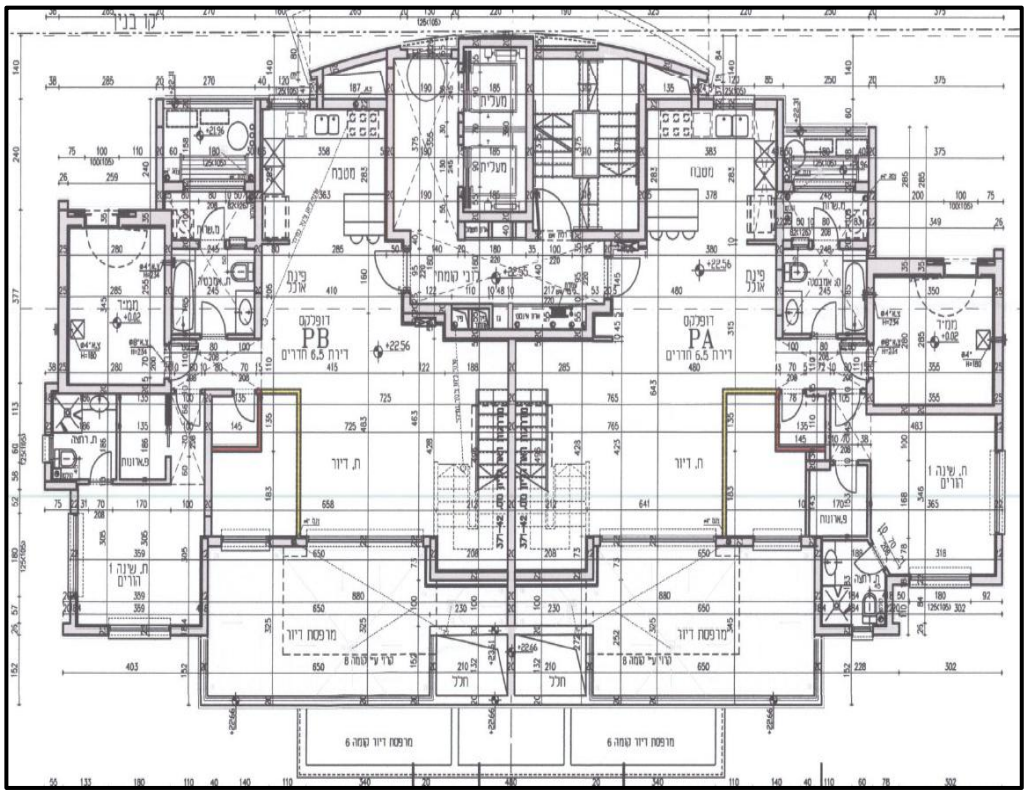
<u>סטנדרט הבנייה והגמר בדירות</u>:

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

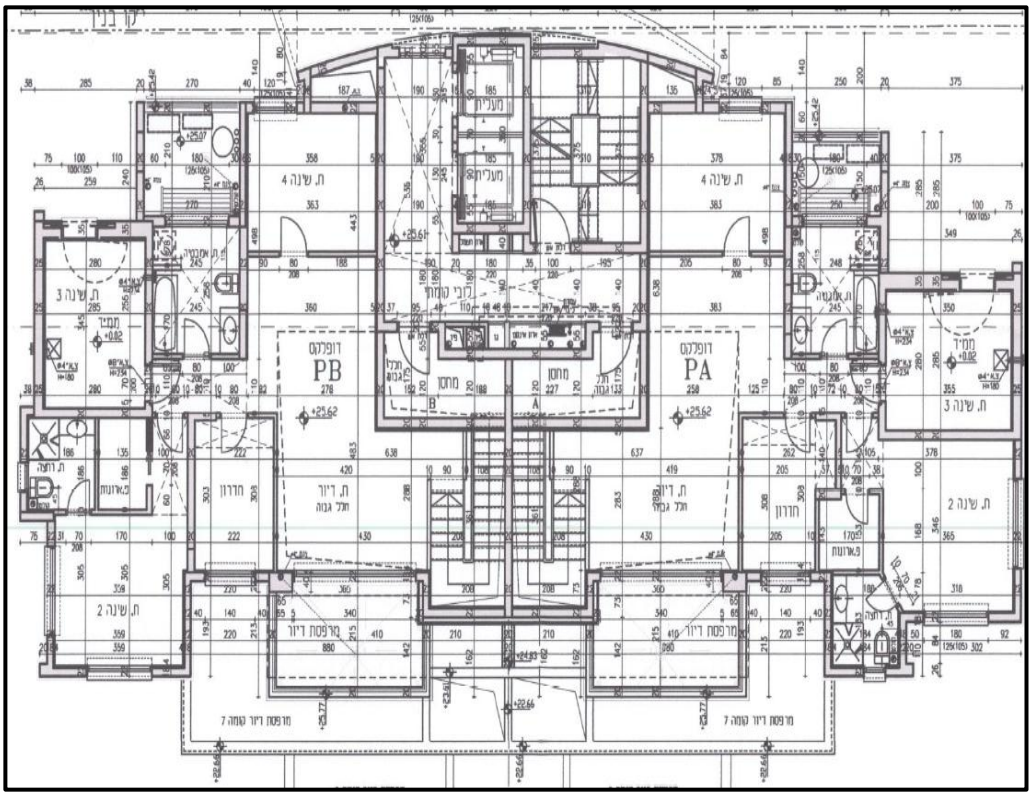
תשריט קומה טיפוסית בפרויקט



קומה תחתונה של דירות הדופלקס



קומה עליונה של דירות הדופלקס



תמונות אופייניות:

<u>מבואת כניסה</u>



<u>דירות מגורים</u>







2.5 רישוי

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

<u>חלקה 583 (חיים זכאי 3)</u>:

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

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

<u>טבלת שטחים</u> –

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

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

<u>חלקה 585 (חיים זכאי 5)</u>:

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

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

<u>טבלת שטחים</u> –

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

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

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

<u>חלקה 586 (חיים זכאי 7)</u>:

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

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

<u>טבלת שטחים</u> –

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

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

<u>חלקה 584 (חיים זכאי 9)</u>:

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

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

<u>טבלת שטחים</u> –

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

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

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

הערות לעניין מצב הרישוי ושטחים ללא היתר –

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

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

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

3. מצב משפטי

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

3.1 נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 16.7.2026:

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

בעלויות – מגוריט ישראל בע״מ, בשלמות.

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

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

בעלויות – מגוריט ישראל בע״מ, בשלמות.

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

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

בעלויות – מגוריט ישראל בע״מ, בשלמות.

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

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

בעלויות – מגוריט ישראל בע״מ, בשלמות.

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

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

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

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

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

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

3.3. ריכוז הסכמי מכר – יתרת המוכרים בחלקה 583

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

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

3.4. הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

- הדירות מושכרות ל – 56 שוכרים שונים (100% תפוסה), לתקופה של כ – 4-5 שנים; לשוכרים קיימת אופציה לקצר את תקופת השכירות אחרי תקופה מינימלית של 12 חודשים; לשוכרים קיימת זכות ראשונית להארכת ההסכם ב – 60 חודשים נוספים, בדמ"ש שייקבעו בהתאם לתנאי השוק על פי החלטת המשכיר.
- נבדקו חלק מההסכמים של השוכרים ונמצאו תואמים למידע שהועבר.
- סה"כ ההכנסה השנתית הצפויה מדמי השכירות הינה כ –6,018,504 ₪. דמי השכירות מוצמדים למדד המחירים לצרכן ומתעדכנים מדי חודש.
- בכל החוזים קיימות הוראות בדבר אי תחולת הגנת הדייר.

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות המאושרות

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

פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת –

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

יעוד - אזור מגורים ב'.

תכליות - מגורים.

מס' קומות - 6 מעל קומת עמודים.

צפיפות - 12 יח"ד לבניין.

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

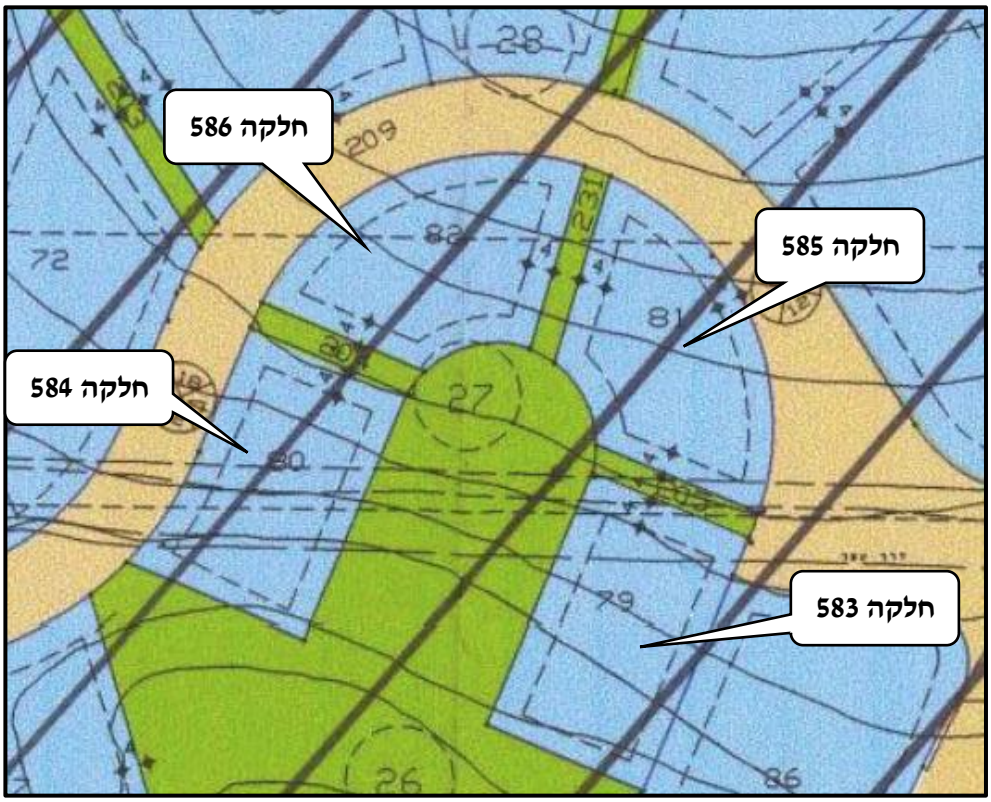
שטחי שירות עיליים – 50% מהשטח העיקרי ובנוסף קומת עמודים מפולשת לא סגורה.

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

מרתף - שטח המרתף יהווה 80% משטח המגרש.

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

קטע מתשריט תכנית פת/במ/15/179/א:



5. נאותות סביבתית

5.1 איכות סביבה

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

הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים בבנייה רוויה חדשה.

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

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

5.2 עתיקות

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

6. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

הנכס הנדון מהווה 56 דירות מגורים בפרויקט "הפרדס".

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

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

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

7. גורמים ושיקולים

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

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

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

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

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

  סטנדרט הבניה והגמר של הדירות.

- רישוי – מסמכי הרישוי שאותרו בתיק הבניין.

  הובא בחשבון כי בחלק מהדירות בוצעו שינויים ביחס להיתר הבניה.

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

  במתחם הפרויקט נדרש הליך רישום בית משותף / בתים משותפים.

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

8. נתוני השוואה

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

גו"ח	תאריך עסקה	מס' חדרים	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
6371/941	23.2.2026	6	6	143	14	₪ 3,770,000	₪ 26,364
	15.5.2025	5	1	126	14	₪ 3,500,000	₪ 27,778
	14.3.2024	5	3	127	18	₪ 3,620,000	₪ 28,504
6371/890	14.5.2025	5	3	128	21	₪ 3,612,000	₪ 28,219
	13.5.2025	5	3	121	16	₪ 3,380,000	₪ 27,934
	27.3.2025	5.5	5	139	(1)	₪ 3,410,000	₪ 24,532
	23.2.2025	5	5	139	(1)	₪ 3,750,000	₪ 26,978
6371/580	27.3.2025	5	3	127	15	₪ 4,050,000	₪ 31,890
	17.4.2024	5	8	133	21	₪ 4,160,000	₪ 31,278
	11.2.2024	5	7	132	21	₪ 4,000,000	₪ 30,303
6716/285	5.3.2026	4	3	101	10	₪ 3,250,000	₪ 32,178
	26.1.2026	4	5	101	10	₪ 3,170,000	₪ 31,386
	25.2.2025	4	2	102	10	₪ 3,180,000	₪ 31,176
6716/300	28.6.2026	5	6	116	18	₪ 3,700,000	₪ 31,897
	10.11.2024	5	7	117	18	₪ 3,250,000	₪ 27,778
6371/579	14.6.2026	4	1	108	13	₪ 3,100,000	₪ 28,704
6716/299	18.3.2026	5	4	114	(1)	₪ 3,500,000	₪ 30,702
	9.3.2025	5	2	115		₪ 3,820,000	₪ 33,217
	11.2.2025	5	2	114		₪ 3,850,000	₪ 33,772
6371/636	23.4.2026	5	6	128	29	₪ 3,950,000	₪ 30,859
6716/335	19.1.2026	4	2	116	18	₪ 3,470,000	₪ 29,914
6716/297	5.10.2025	5	1	118	(1)	₪ 3,600,000	₪ 30,508
6371/574	27.8.2025	5	4	127	13	₪ 3,470,000	₪ 27,323
	27.7.2025	6	6	139	12	₪ 3,950,555	₪ 28,421
6371/894	2.9.2025	5	1	126	12	₪ 3,580,000	₪ 28,413
	18.2.2025	5	4	126	16	₪ 3,770,000	₪ 29,921
6371/936	9.6.2025	4	8	140	14	₪ 4,075,000	₪ 29,107
	22.11.2024	5	9	166	53	₪ 5,000,000	₪ 30,120
	11.11.2024	5	1	139	17	₪ 3,300,000	₪ 23,741
6716/287	19.5.2025	6	4	146	12	₪ 3,650,000	₪ 25,000

גו"ח	תאריך עסקה	מס' חדרים	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
6371/890	14.5.2025	5	3	128	23	₪ 3,612,000	₪ 28,219
	13.5.2025	5	3	121	19	₪ 3,380,000	₪ 27,934
	27.3.2025	5.5	5	130	31	₪ 3,410,000	₪ 26,231
	23.2.2025	5	5	130	31	₪ 3,750,000	₪ 28,846
6716/292	28.1.2025	4	1	110	15	₪ 3,300,000	₪ 30,000
6716/282	16.1.2025	5	2	124	14	₪ 3,600,000	₪ 29,032
6371/911	8.1.2025	5	2	122	7	₪ 3,380,000	₪ 27,705
6371/899	31.12.2025	4	1	111	(1)	₪ 3,210,000	₪ 28,919
	9.10.2025	5	5	129	18	₪ 3,360,000	₪ 26,047
	12.9.2025	5	4	127	18	₪ 3,560,000	₪ 28,031
	6.8.2025	5	3	127	18	₪ 3,775,000	₪ 29,724
	24.12.2024	5	4	125	18	₪ 3,700,000	₪ 29,600
	16.10.2024	5	4	125	18	₪ 3,500,000	₪ 28,000
	14.1.2024	5	6	130	30	₪ 3,625,000	₪ 27,885

(1) לא ניתן לזהות.

<u>נתוני היצע לדירות דופלקס</u>:

שכונה	מס' חדרים	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר	הערות
כפר גנים ג	6	8	171	95	₪ 6,390,000	₪ 37,368	דופלקס, חדשה, 2 חניות
כפר גנים ג	7	קרקע	182	100	₪ 6,500,000	₪ 35,714	דירת גן, חדשה, 2 חניות, חדר עצמאי בשטח 40 מ"ר בחצר
כפר גנים א	7	9	160	80	₪ 6,250,000	₪ 39,063	דופלקס, חדשה, 1 חניה
כפר גנים ג	5	קרקע	134	250	₪ 6,630,000	₪ 49,478	משופצת, מחסן ו2 חניות
המרכז השקט	6	9	200.7	80	₪ 5,150,000	₪ 25,660	חניה ומחסן, דופלקס חדשה
המרכז השקט	6	4	160	40	₪ 5,250,000	₪ 32,813	פנט', בניין של קטה, 2 חניות
רמת ורבר	5	קרקע	153	200	₪ 6,500,000	₪ 42,484	דירת גן, חדשה, 2 חניות

9. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

סוג דירה	שטח במ״ר	שווי למ״ר
דירת 4 חד׳	108	₪ 30,000
דירת 5 חד׳	125	₪ 29,250
דירת 6.5 חד׳	203-216	₪ 26,250

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

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

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

בניין	מס׳ דירה	קומה	מס׳ חדרים	שטח פלדלת במ״ר	מרפסת במ״ר	מס׳ חניה	שווי כולל מע״מ
חיים זכאי 3	1	1	5	125	14	2	₪ 3,660,000
	2	1	4	108	14	1	₪ 3,230,000
	3	2	5	125	14	2	₪ 3,680,000
	4	2	4	108	14	1	₪ 3,250,000
	5	3	5	125	14	2	₪ 3,710,000
	6	3	4	108	14	1	₪ 3,280,000
	7	4	5	125	14	2	₪ 3,730,000
	8	4	4	108	14	1	₪ 3,300,000
	9	5	5	125	14	2	₪ 3,760,000
	10	5	4	108	14	2	₪ 3,380,000
	11	6	5	125	14	2	₪ 3,780,000
	12	6	4	108	14	2	₪ 3,400,000
	13	7	6.5	213	36	2	₪ 5,890,000
	14	7	6.5	206	36	2	₪ 5,700,000
סה״כ				**1,814**	**239**	**24**	**₪ 53,750,000**

14 דירות מגורים בבנין חיים זכאי 5

בניין	מס' דירה	קומה	מס' חדרים	שטח פלדלת במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניה	שווי כולל מע"מ
חיים זכאי 5	1	1	5	125	14	2	₪ 3,660,000
	2	1	4	108	14	1	₪ 3,230,000
	3	2	5	125	14	2	₪ 3,680,000
	4	2	4	108	14	1	₪ 3,250,000
	5	3	5	125	14	2	₪ 3,710,000
	6	3	4	108	14	1	₪ 3,280,000
	7	4	5	125	14	2	₪ 3,730,000
	8	4	4	108	14	1	₪ 3,300,000
	9	5	5	125	14	2	₪ 3,760,000
	10	5	4	108	14	2	₪ 3,380,000
	11	6	5	125	14	2	₪ 3,780,000
	12	6	4	108	14	2	₪ 3,400,000
	13	7	6.5	213	36	2	₪ 5,890,000
	14	7	6.5	206	36	2	₪ 5,700,000
סה"כ				**1,814**	**239**	**24**	**₪ 53,750,000**

14 דירות מגורים בבנין חיים זכאי 7

בניין	מס' דירה	קומה	מס' חדרים	שטח פלדלת במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניה	שווי כולל מע"מ
חיים זכאי 7	1	1	5	125	14	2	₪ 3,660,000
	2	1	4	108	14	1	₪ 3,230,000
	3	2	5	125	14	2	₪ 3,680,000
	4	2	4	108	14	1	₪ 3,250,000
	5	3	5	125	14	2	₪ 3,710,000
	6	3	4	108	14	1	₪ 3,280,000
	7	4	5	125	14	2	₪ 3,730,000
	8	4	4	108	14	1	₪ 3,300,000
	9	5	5	125	14	2	₪ 3,760,000
	10	5	4	108	14	2	₪ 3,380,000
	11	6	5	125	14	2	₪ 3,780,000
	12	6	4	108	14	2	₪ 3,400,000
	13	7	6.5	213	36	2	₪ 5,890,000
	14	7	6.5	206	36	2	₪ 5,700,000
סה"כ				**1,814**	**239**	**24**	**₪ 53,750,000**

14 דירות מגורים בבנין חיים זכאי 9

בניין	מס' דירה	קומה	מס' חדרים	שטח פלדלת במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניה	שווי כולל מע"מ
חיים זכאי 9	1	1	5	125	14	2	₪ 3,660,000
	2	1	4	108	14	1	₪ 3,230,000
	3	2	5	125	14	2	₪ 3,680,000
	4	2	4	108	14	1	₪ 3,250,000
	5	3	5	125	14	2	₪ 3,710,000
	6	3	4	108	14	1	₪ 3,280,000
	7	4	5	125	14	2	₪ 3,730,000
	8	4	4	108	14	1	₪ 3,300,000
	9	5	5	125	14	2	₪ 3,760,000
	10	5	4	108	14	2	₪ 3,380,000
	11	6	5	125	14	2	₪ 3,780,000
	12	6	4	108	14	2	₪ 3,400,000
	13	7	6.5	213	36	2	₪ 5,890,000
	14	7	6.5	206	36	2	₪ 5,700,000
סה"כ				**1,814**	**239**	**24**	**₪ 53,750,000**

סיכום

בניין	סה"כ שווי דירות
חיים זכאי 3	₪ 53,750,000
חיים זכאי 5	₪ 53,750,000
חיים זכאי 7	₪ 53,750,000
חיים זכאי 9	₪ 53,750,000
סה"כ ביניים	**₪ 215,000,000**
הפחתת עלויות התאמה להיתר בניה	-₪ 245,000
סה"כ שווי, במעוגל	**₪ 214,755,000**

רגישות

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

-5%	-	5%
₪ 28,117	₪ 29,597	₪ 31,077
₪ 204,017,250	₪ **214,755,000**	₪ 225,492,750

10. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי 56 דירות נשוא השומה כגמורות ומכונות לאיכלוס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **214,755,000** ₪.

הערות:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.6.2026.

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

11. נתונים נוספים

א. הדירות נשוא חוות דעת זו נרכשו ע"י חברת מגוריט ישראל בע"מ בתאריכים 10.9.2019 ו – 12.8.2019 בתמורה לסכום כולל של 142,660,000 ₪.

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

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
30.6.2025	דוחות כספיים	211,155,000 ₪
30.6.2024	דוחות כספיים	210,435,000 ₪
31.12.2023	דוחות כספיים	198,980,000 ₪

ג. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.6.2026 בשווי של 211,155,000 ₪.

12. הצהרות

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

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

בכבוד רב,

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

דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רשיון מס' 1746

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

תאריך	:	13 באוגוסט, 2026
סימוכין	:	21195

חוות דעת שמאית מקיפה

20 דירות מגורים בפרויקט "הרצליה הילס"

גוש 7200 חלקות 5,6

תתי חלקות: 100, 101, 137, 143, 149, 155, 239, 245, 248, 251, 284, 402, 437, 449, 455, 505, 546, 555, 558 ו-561

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

<u>הרצליה</u>

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

תוכן עניינים :

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים 3
2. פרטי הנכס 5
3. תיאור הנכס והסביבה 7
4. המצב התכנוני 19
5. רישוי 24
6. המצב המשפטי 27
7. עקרונות ושיקולים בשומה 35
8. נתוני השוואה רלוונטיים לאומדן השווי 36
9. תחשיבי שומה 38
10. ניתוח רגישות ונתונים נוספים 40
11. השומה 41

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

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ
א.ג.נ.,

חוות דעת שמאית מקיפה

20 דירות מגורים בפרויקט "הרצליה הילס"

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

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

1.1. מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה

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

המועד הקובע לשומה [2] 30/06/2026.

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

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

[1] סמנכ"ל הכספים של החברה.
[2] לשם הכנת חוות הדעת ערך מר דורון דנינו - מתמחה במשרדנו, ביקור בנכס ובסביבתו ביום 27.07.2026.

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

1.2. גילוי פרטים

הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל ו/או תאוזכר בספרי החברה.
במסגרת ההתקשרות ולצורך עריכת חוות הדעת, התקבל כתב שיפוי ממזמין חוות הדעת מיום 21/08/2025, המוגבל לשיפוי המותר לפי עמדת סגל משפטית 30-105 של רשות ניירות ערך.

1.3. אלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי

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

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

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

1.4. יחסי תלות ושכ"ט

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

1.5. הסתמכות על מומחים ויועצים

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

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

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

1.7. הערכות קודמות

נכון למועד הקובע 30/06/2025, אומדן שווי הזכויות הוערך בסך של 88.7 מיליון ₪.

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

2. פרטי הנכס

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

[3] משותף עם חלקות / גושים 7200/6,10-14.
[4] בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, מיום 28/07/2026.

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

המשך - פרטי הנכס:

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

הערה חשובה:

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

שטח הדירות בפועל (לצורכי מכר) גדול יותר.

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

3. תיאור הנכס והסביבה

3.1 תיאור הסביבה

הנכס הנישום מהווה דירות מגורים בפרויקט "הרצליה הילס", המורכב ממספר מבנים וידוע בכתובת עירונית רח' אריק איינשטיין מס' 10,12,18,26,28,32 ו-34, שכונת "הרצליה ב'", הרצליה.

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

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

גבולותיו של האזור, כדלקמן:

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

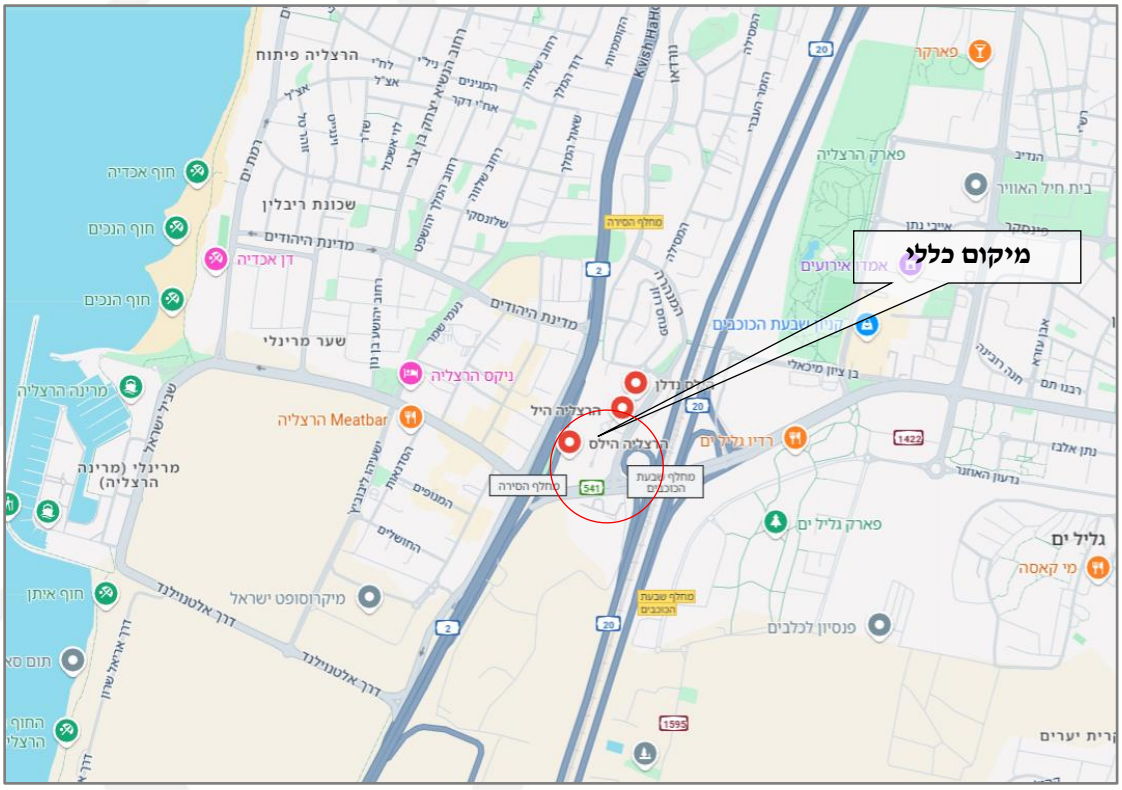
רחוב אריק איינשטיין הינו כביש דו-סטרי, פנימי וללא מוצא, תחילתו בצפון במפגש עם רחוב שפיים וסיומו בדרום במעגל תנועה.
הרחוב מקביל לכל אורכו לפרויקט הרצליה "הילס" ומשמש ככביש גישה לבניינים הבנויים.
הסביבה הקרובה לנכס מאופיינת בבניה צמודת קרקע, ממערב ומעברו של כביש מס' 2 נמצא אזור תעשייה הרצליה הכולל שימושים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

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

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

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

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



להלן תצלום אוויר של סביבת הנכס מאתר ה-GIS העירוני



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

להלן תצלום אוויר אלכסוני של הבניינים מאתר simplex



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

3.2. תיאור החלקות

הקרקע עליה בנויים בניינים ובהם הנכסים הנישומים, ידועה כחלקות מס׳ 5 ו-6 בגוש 7200.
בהתאם לתוכנית מפורטת מס׳ הר/מק/1903/א׳, החלקות מסומנות כמגרשים 102 (צפוני) ו-101 (דרומי).

שטחן הרשום של החלקות הינו, כלהלן:

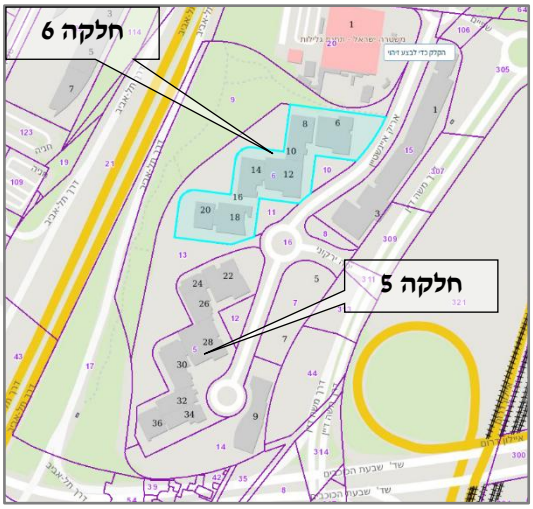
מספר חלקה	שטח החלקה הרשום	מס׳ מגרש	שטח המגרש
5	9,396 מ״ר	101 (דרומי)	9,388 מ״ר
6	8,942 מ״ר	102 (צפוני)	8,935 מ״ר

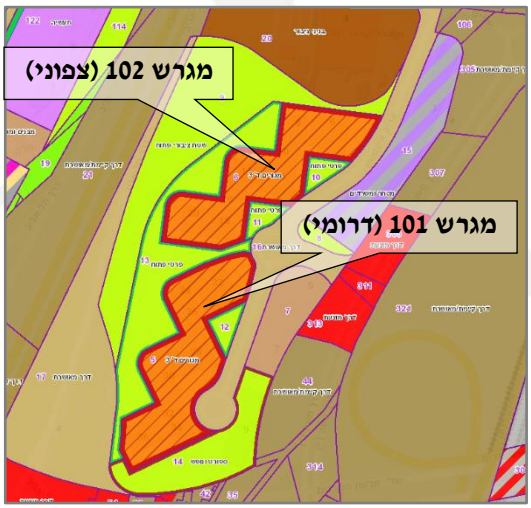
מדובר ב-2 חלקות סמוכות, עם הפרדה באמצעות רצועת קרקע צרה ביעוד שטח פרטי פתוח ובעלות צורה לא רגולרית מעין ״זיגזג״ (בהתאם לתשריט מטה) וגבולותיהן, כדלקמן:

מצפון חלקה 9 ביעוד שטח ציבורי פתוח ומעברה חלקה מס׳ 20 בייעוד שטח לבנייני ציבורי.
ממזרח חלקות מס׳ 10,11 ו-12 בייעוד שטח פרטי פתוח וחלקה מס׳ 16 ביעוד לדרך / רחוב אריק איינשטיין.
מדרום חלקה מס׳ 14 בייעוד ספורט ונופש.
ממערב חלקה 9 ביעוד שטח ציבורי פתוח וחלקה 17 בייעוד לדרך מאושרת/מחלף הסירה.

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

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





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

3.3 תיאור הבניינים

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

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

הבניינים נבנו במסגרת היתרי בניה שניתנו בשנת 2016 והיתרי שינויים. טפסי 4 הופקו בשנת 2019.

הבניינים בנויים בבניה קשיחה של שלד בטון עם קירות בלוקים בחיפוי אבן טבעית, גג הבניין מבטון ושטוח.

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

להלן מבט אל חזית הבניין מאתר SIMPLEX



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

המשך – מבט למבנים:



להלן מבט לבניינים בעת ביקורינו:



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

המשך – תמונות חוץ המבנים ומבנה קאנטרי



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

3.4. תיאור היחידות הנישומות

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

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

תת-חלקה	קומה	שטח נטו	מרפסת	אגף / כתובת[6]	מבנה	תיאור
100	1	75.35	13.32	3 / איינשטיין 6	I - צפוני	מדובר בדירות טיפוסיות בנות 3 חדרים עם מרפסת, הנמצאות בקומה ראשונה ושניה בבניין חיבור בן 3 קומות מעל קרקע שבחלק הצפוני של המתחם. לדירות 2 כיווני אוויר.
102	2	79.01	9.17			
137	7	77.56	8.3	4 / איינשטיין 12		מדובר בדירות 3 חדרים טיפוסיות עם מרפסת, הנמצאות בחלק הצפוני ובמרכז הקומות 7-10 בבניין מגורים בן 18 קומות מעל קומת קרקע שבחלקו האמצעי של המתחם. לדירות 3 כיווני אוויר.
143	8	77.56	8.3			
149	9	77.56	8.3			
155	10	77.56	8.3			
239	7	77.56	8.3	7 / איינשטיין 20		מדובר בדירות 3 חדרים, הנמצאות במגדל מגורים בן 18 קומות מעל קומת קרקע שבחלק הדרומי של המתחם.
245	8	77.56	8.3			
248	9	77.56	8.3			
251	9	77.56	8.3			
284	17	98.54	9.72			מדובר בדירת 4 חדרים עם מרפסת הנמצאת במגדל הדרומי במתחם. לדירה 3 כיווני אוויר.
402	3	79.01	9.17	3 / איינשטיין 26	II - דרומי	מדובר בדירת 3 חדרים עם מרפסת, הנמצאת בקומה שלישית בבניין חיבור בן 3 קומות מעל קרקע שבחלק הצפוני של המתחם, לדירה 2 כיווני אוויר - מערב ומזרח
437	7	77.52	8.3	4 / איינשטיין 28		מדובר בדירות 3 חדרים טיפוסיות עם מרפסת, במגדל מגורים בן 18 קומות מעל קומת קרקע בחלקו האמצעי של המתחם. לדירות 2 כיווני.
449	9	77.52	8.3			
455	10	77.52	8.3			
505	3	79.01	9.17	6 / איינשטיין 32	II - דרומי	מדובר בדירת 3 חדרים עם מרפסת, הנמצאת בקומה שלישית בבניין חיבור בן 3 קומות מעל קרקע, לדירה 2 כיווני אוויר - מערב ומזרח.

[6] בהתאם למסמכים מתיק הבית המשותף.

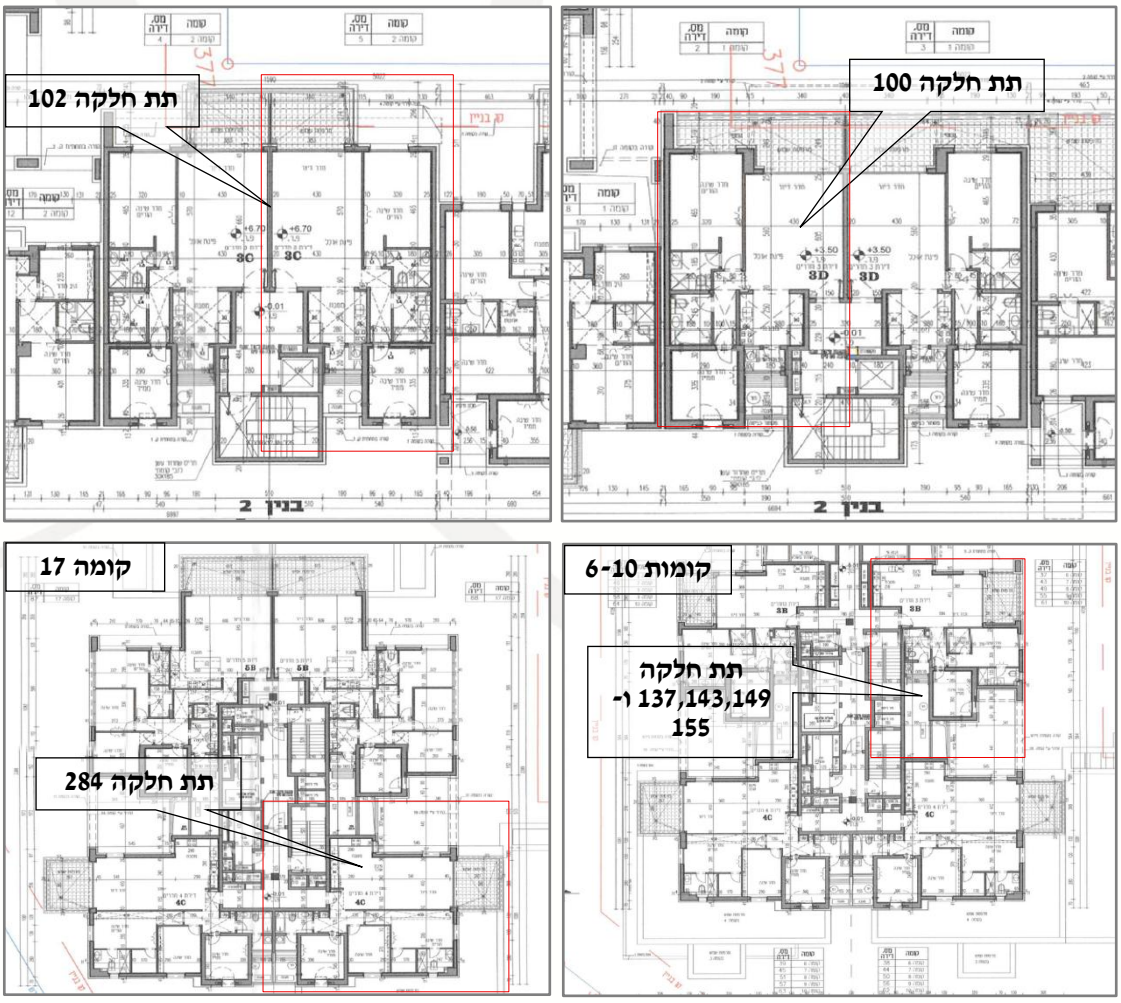
תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

תת-חלקה	קומה	שטח נטו	מרפסת	אגף / כתובת	מבנה	תיאור
546	8	77.52	8.3	7 / איינשטיין 34		מדובר בדירות 3 חדרים עם מרפסת, הנמצאות, במגדל מגורים בן 18 קומות מעל קומת קרקע שבחלק הדרומי של המתחם. לדירות 2 כיווני אוויר.
555	9	77.52	8.3			
558	10	77.52	8.3			
561	10	77.52	8.3			

רמת הבניה והגמר טובה וכוללת:

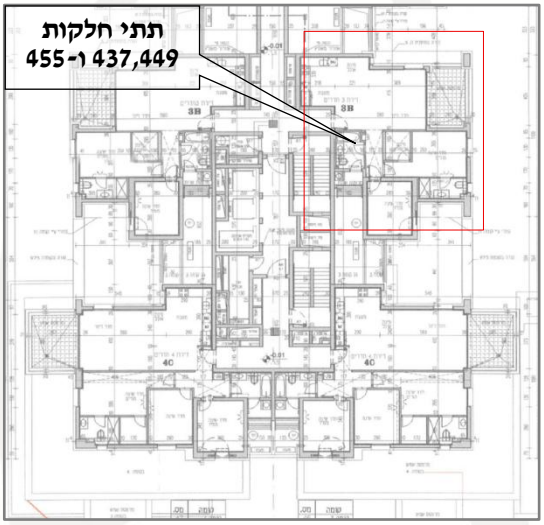
- ריצוף פורצלן / פרקט.
- מערכת מיזוג מיני מרכזי/מזגנים עיליים.
- חלונות זכוכית במסגרת אלומיניום עם שכבה כפולה.
- חדרי רחצה עם ריצוף וחיפוי אבן/קרמיקה/גרניט.
- דלתות הפנים עשויות עץ מודרני.
- מטבח עם ארונות עיליים + תחתונים עם משטח עבודה משיש.

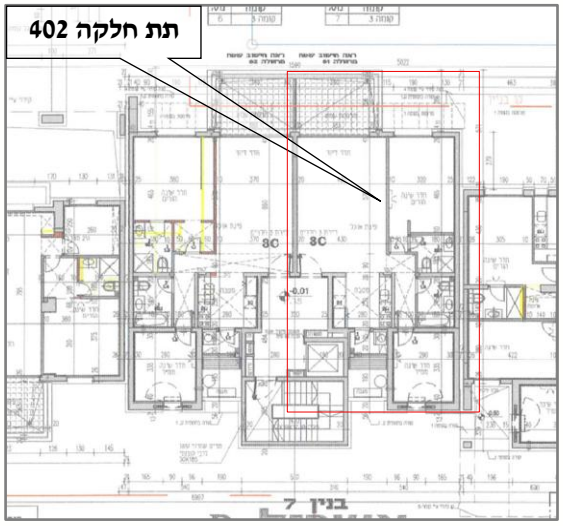
להלן תכנית הדירות – מבנה מס' I, חלקה מס' 6, מגרש מס' 102 (צפוני)



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

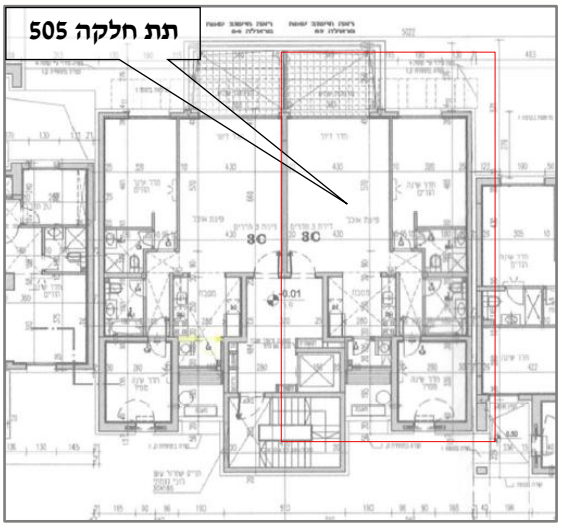
להלן תכנית הדירות - מבנה מס' II, חלקה מס' 5, מגרש מס' 101 (דרומי)





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





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

להלן מבט לפנים הדירות:

תת"ח 555








תת"ח 284






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

דירה מס' 307 - תת"ח 402






תת"ח 505






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

4. המצב התכנוני [7]

4.1. להלן תוכניות בנין עיר רלוונטיות למגרש הנישום

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

להלן פירוט זכויות הבנייה עפ"י התוכניות הרלוונטיות:

4.1.1. תוכנית מתאר מקומית ומפורטת מס' הר/1903

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

---

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

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

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

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

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

דברי הסבר לתוכנית:

התוכנית מציעה שינוי הבינוי לצורך ריווח בניני מגורים בתחום התוכנית וריכוז בניני ציבור ומיקומן לאורך משדה דיין כדופן מבונה. שינוי חלקות שטחי הבניה המותרים בתוכנית הר/1903 בין הייעודים, מייעוד מגורים מיוחד/ד'3-ב' לייעוד למגורים מיוחד/ד'3-א', ללא שינוי בסך השטחים המותרים על-פי תכנית הר/1903.

שינוי חלוקת שטחי הבניה כאמור יחול אך ורק במקרה בו הוצא היתר בניה ראשון לבנייני מגורים לפני הסרת מגבלות הבניה לגובה המפורטות בתוכנית הר/1903.

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

יעוד	מגורים ד'3.
מספר מגרש	101,102.
שימושים	בכל הקומות מעל מפלס הקרקע מותרים מגורים בלבד. במפלס קומות הקרקע מותרים: דירות גן, לובי כניסה ועוד, גודל שטח המחסנים ליח"ד לא יעלה על 6 מ"ר, לדירת הגן יותר להצמיד מרתף (שטח שרות) כגודל הדירה עם חצר אנגלית במפלס המרתף העליון. במפלס קומות המרתף - חניה, מערכות טכניות, מתקני שירות ומחסנים.
הוראות בניה	עד 10 בנייני מגורים ב-2 מגרשים וסה"כ 470 יח"ד, כלהלן: הבניה תחל במגרש הצפוני 102, בו יבנו 3 בנייני מגורים בגובה עד ק+11 קומות, עד 8 יח"ד בקומה ו-2 בנייני חיבור בגובה עד ק+3 קומות, עד 2 יח"ד בקומה, סה"כ ייבנו במגרש 102 235 יח"ד. במגרש הדרומי 101, בו יבנו 3 בנייני מגורים בגובה עד ק+11 קומות, עד 8 יח"ד בקומה ו-2 בנייני חיבור בגובה עד ק+3 קומות, עד 2 יח"ד בקומה, סה"כ ייבנו במגרש 101 235 יח"ד.
קווי בניין	כמסומן בתשריט.
חניה	החניה תהיה תת-קרקעית למעט החניה לאורחים. יותרו מקומות חניה לאורחים גם במרתפים. התקן לאזור מגורים יהיה 2 מקומות ליחידת דיור.
יחס בין תוכניות	הוראות תכנית זו תגברנה על הוראות תכנית הר/1903, למעט הוראות אשר לא שונו בתוכנית זו.
אופן ביצוע	הביצוע במגרש 102 יהיה בהינף אחד לכל המגרש והביצוע במגרש 101 יהיה בהינף אחד לכל המגרש, כולל יישום כל המטלות הרלוונטיות לאותו המגרש.
מימוש התוכנית	זמן משוער למימוש תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

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

להלן טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

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

הערות:

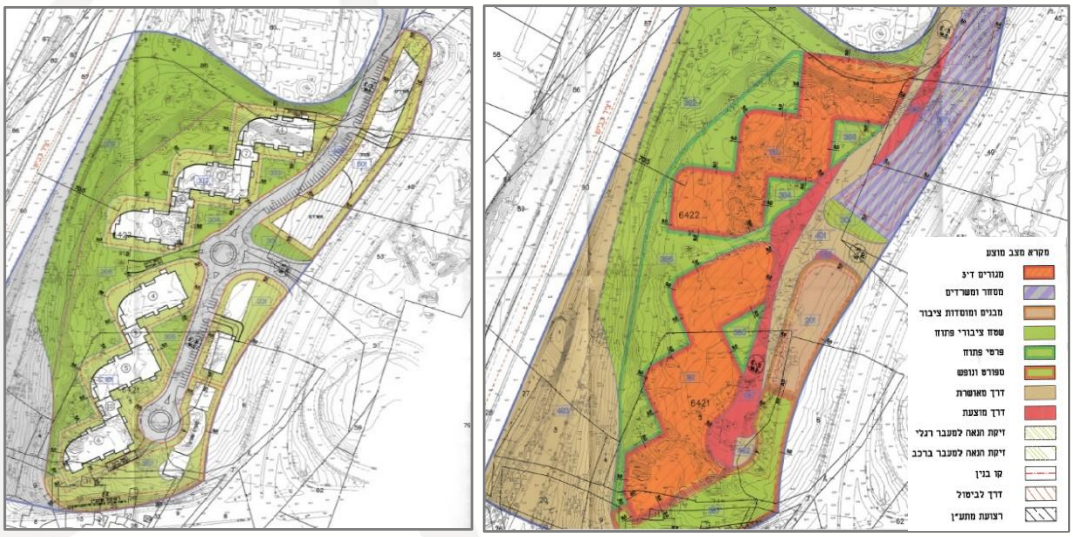
- לשטחי השרות מעל הקרקע יותר להוסיף בשלב היתרי הבניה 4 מ"ר לשם הגדלת הממ"ד לכל יח"ד בהתאם לשינוי בתקנות הממ"דים 197 א' מתאריך 28.07.2007.
- יותרו מחסנים ליח"ד במרתף ו/או בקומת הקרקע בשטח של עד 6 מ"ר נטו בגין כל יח"ד.
- לכל יח"ד ניתן להוסיף שטח מרפסת מקורה בשטח של עד 14 מ"ר ובלבד ששטחי המרפסות לא יעלו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

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

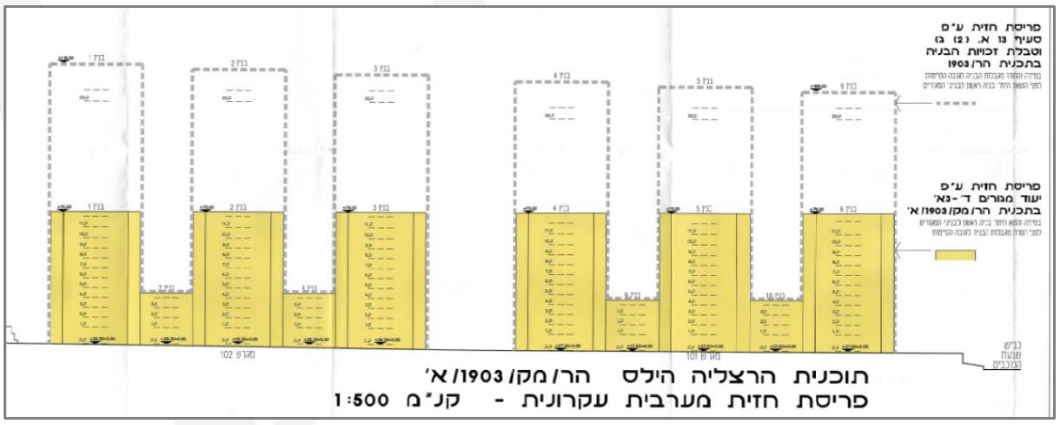
יעוד	מספר תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר קומות	
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה מעל הקרקע		מעל	מתחת
			עיקרי	שרות	שרות				
יעוד מגורים מיוחד - ב'	2166	3,801	12,000	4,160	9,120	16,160	120	20+ע'	3
	2167	3,645	12,000	4,160	9,120	16,160	120	20+ע'	3
	2168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

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

להלן החלק הרלוונטי מתשריט התכנית ומנספח הבינוי



להלן פריסה של חזית מערבית מנספח הבינוי



להלן טבלת מאזן החניה מנספח התנועה

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

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

4.2. סיכום המצב התכנוני

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

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

5. רישוי

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

5.1. היתרי בניה

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

להלן טבלת סיכום השטחים שהותרו לבניה בחלוקה למגרשים:

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

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

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

- **מגרש מס' 102, חלקה מס' 6, מהיתר בניה מס' 20171049, מיום 10.06.2018**

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

5.2. תעודת גמר וטופס 4

אותרו תעודות גמר, כלהלן:

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

5.3. חריגות בניה

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

5.4. זכויות בלתי מנוצלות

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

5.5. היטל השבחה

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

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

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

5.6. סיכום מצב הרישוי

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

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

6. המצב המשפטי

6.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסח טאבו שהופק באמצעות האינטרנט מיום 28.07.2026 עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

גוש	7200										
חלקות	5	6									
שטח החלקה	9,396	8,942									
מס' תת-חלקה	קומה	שטח במ"ר	מרפסת פתוחה	אגף	מבנה	הצמדות		בעלויות	משכנתאות
100	1	75.35	13.32	3	I	חניה	27	מגוריט ישראל בע"מ	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ
						מחסן	6.04		
						משטח	4.65		
102	2	79.01	9.17	3	I	חניה	24		
						מחסן	5.77		
						משטח	4.71		
137	7	77.56	8.3	4	I	חניה	24		
						מחסן	6.03		
						משטח	12.13		
143	8	77.56	8.3	4	I	חניה	27		
						מחסן	5.07		
						משטח	12.13		
149	9	77.56	8.3	4	I	חניה	27		
						מחסן	5.69		
						משטח	12.13		
155	10	77.56	8.3	4	I	חניה	27		
						מחסן	5.86		
						משטח	12.13		
239	7	77.56	8.3	7	I	חניה	28		
						מחסן	5.53		
						משטח	12.15		
245	8	77.56	8.3	7	I	חניה	28		
						מחסן	5.68		
						משטח	12.15		
248	9	77.56	8.3	7	I	חניה	27		
						מחסן	5.13		
						משטח	12.15		
251	9	77.56	8.3	7	I	חניה	27		
						מחסן	5.22		
						משטח	12.15		
284	17	98.54	9.72	7	I	חניה	15		
						חניה	13.5		
						מחסן	6.12		
						משטח	3.64		
402	3	79.01	9.17	3	II	חניה	24		
						מחסן	5.16		
						משטח	3.7		
437	7	77.52	8.3	4	II	חניה	29		
						מחסן	5.83		
						משטח	12.15		
449	9	77.52	8.3	4	II	חניה	27		
						מחסן	5.51		
						משטח	12.15		
455	10	77.52	8.3	4	II	חניה	27		
						מחסן	6.01		
						משטח	12.15		
505	3	79.07	9.17	6	II	חניה	30		
						מחסן	6.01		
						משטח	3.7		
546	8	77.52	8.3	7	II	חניה	27		
						מחסן	5.4		
						משטח	12.15		
555	9	77.52	8.3	7	II	חניה	27		
						מחסן	4.57		
						משטח	12.15		
558	10	77.52	8.3	7	II	חניה	27		
						מחסן	5.36		
						משטח	12.15		
561	10	77.52	8.3	7	II	חניה	27		
						מחסן	5.7		
						משטח	12.15		

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

הערה חשובה:

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

שטח הדירות בפועל (לצורכי מכר) גדול יותר.

6.2. הסכמי רכישה

6.2.1. הסכם מכר מיום 24 לחודש מארס בשנת 2019

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

הממכר 11 דירות בהתאם לרשימת הדירות המצ"ב להסכם זה כנספח ב' לרבות כל הצמוד להן.

התמורה 22,350,000 ₪.

6.2.2. הסכם מכר מיום 22 לחודש ינואר בשנת 2020

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

הממכר 9 דירות בהתאם לרשימת הדירות המצ"ב להסכם זה כנספח ב' לרבות כל הצמוד להן.

התמורה 27,625,000 ₪.

הערת הח"מ:

לא הוצג בפנינו נספח ב' הכולל את רשימת הדירות וצמודיהן.

ביום 14.03.2021 ניתן צו לרישום הבית המשותף והבית נרשם בפנקס הבתים המשותפים, זיהוי הדירות וההצמדות בוצע באמצעות תשריט הבית המשותף.

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

6.3. תיק הבית המשותף

6.3.1. צו רישום

ביום 14.03.2021 ניתן צו לרישום הבית המשותף והבית נרשם בפנקס הבתים המשותפים.

הבית המשותף מורכב מ-3 מבנים, כלהלן:

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

6.3.2. תקנון הבית המשותף

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

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

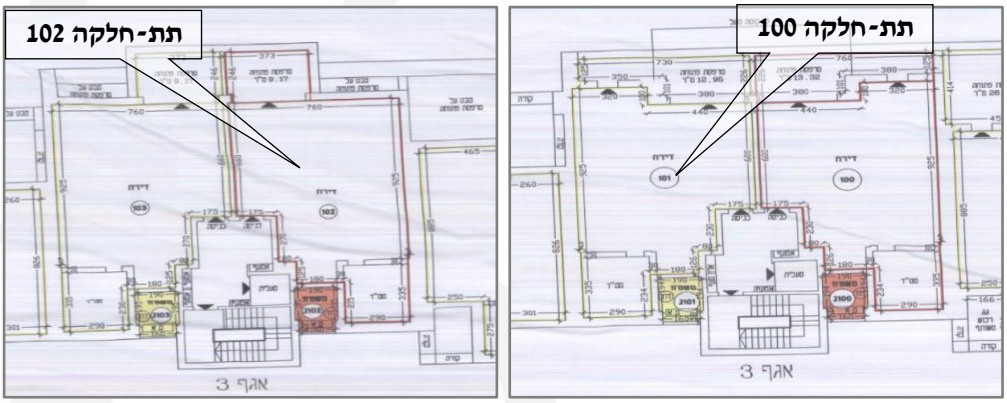
חברת ניהול בעלי הדירות חייבים לנהל את שירותי האחזקה של הרכוש המשותף באמצעות חברת ניהול.

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

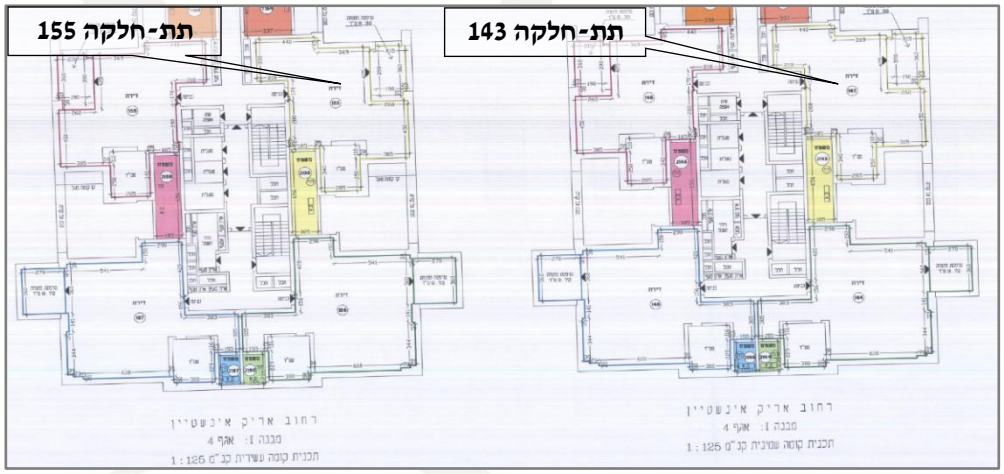
6.3.3. תשריט הבית המשותף

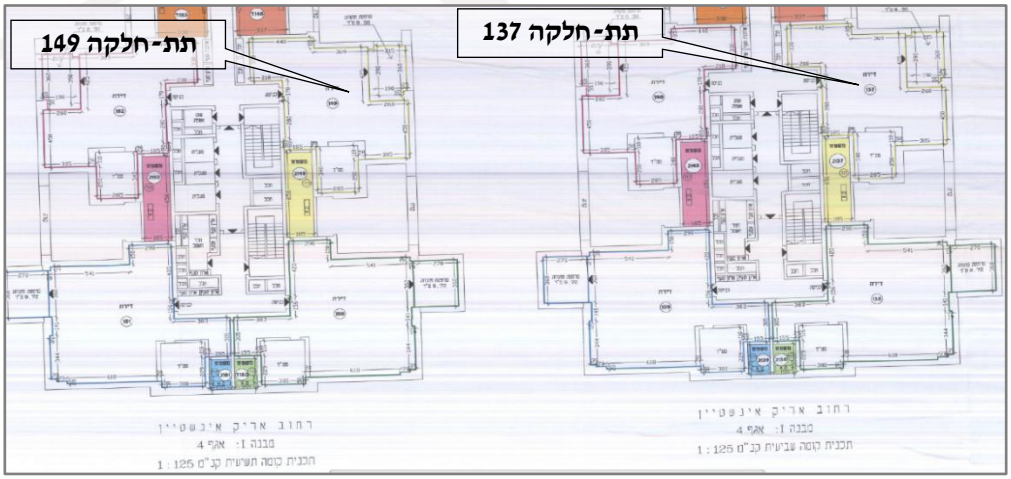
להלן תשריט תת-החלקות נשוא חוות הדעת מתיק הבית המשותף:

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



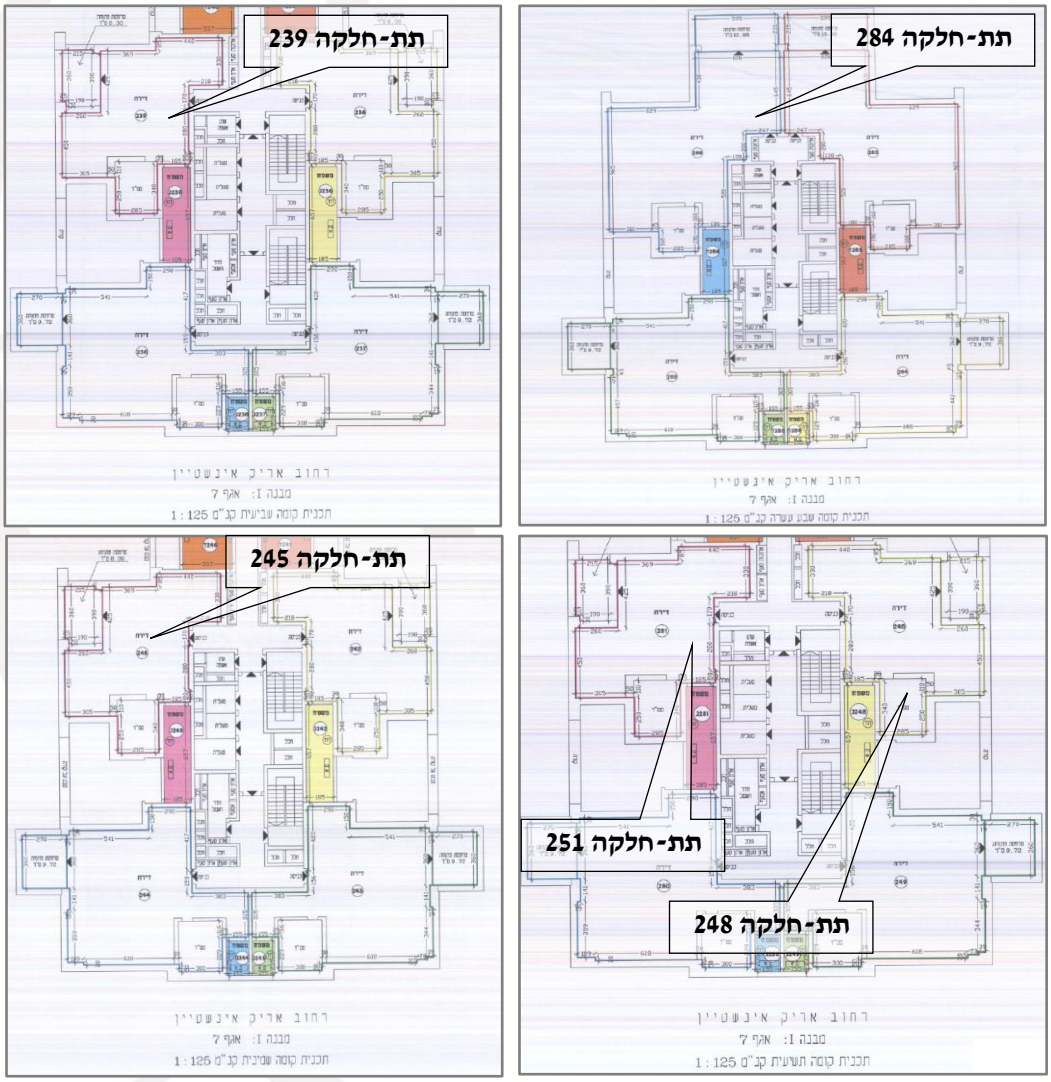
תתי-חלקות מס' 137,143,149 ו-155 - מבנה I, אגף 4, כתובת אריק איינשטיין 12, האגף כולל מבנה בן 20 קומות וסה"כ 84 תתי-חלקות:



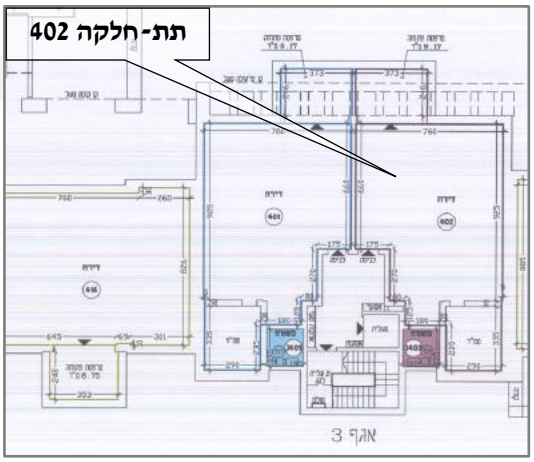


תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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



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

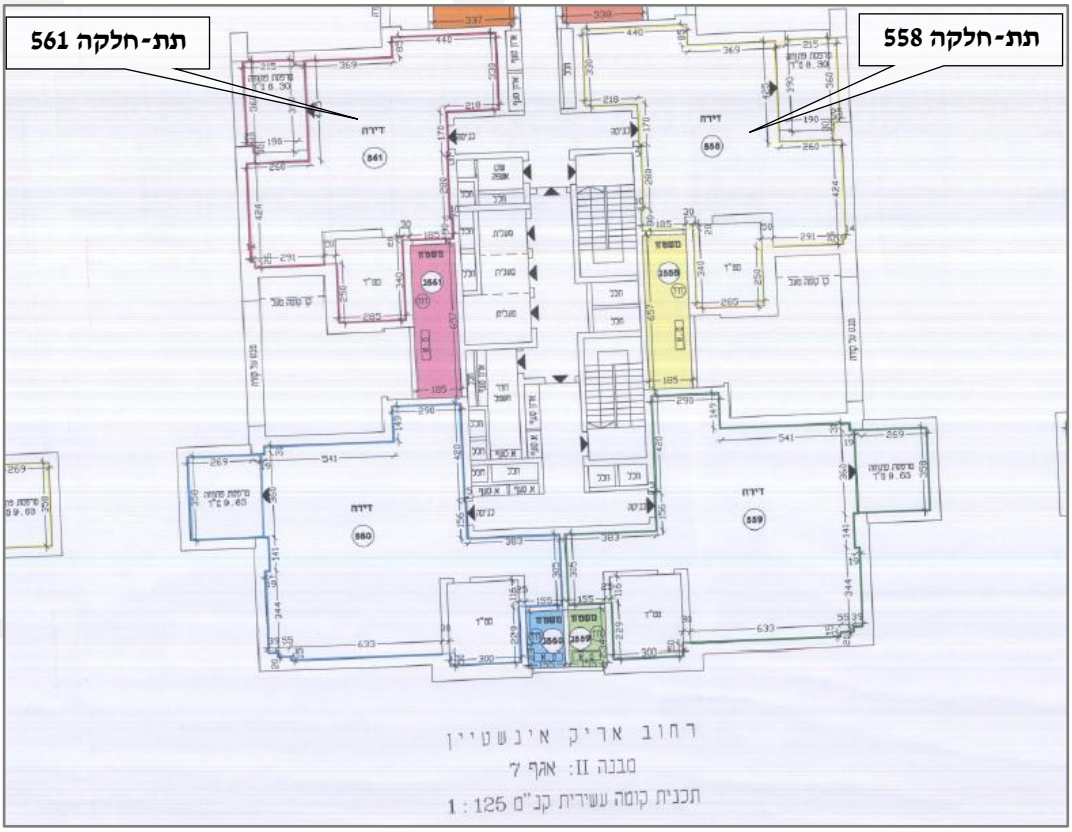


תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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





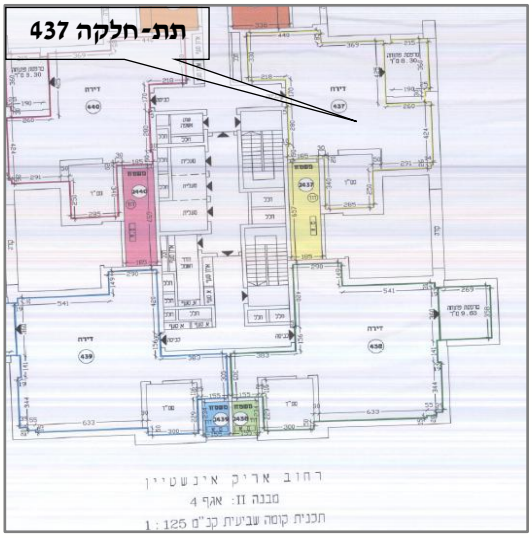


תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

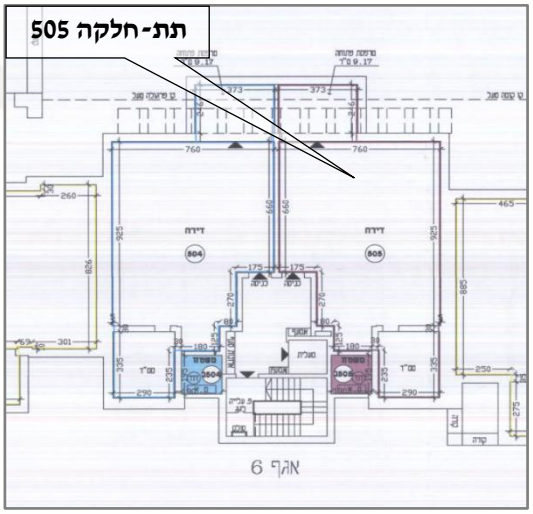
תתי-חלקות מס' 437,449 ו-455 מבנה II, אגף 4, כתובת אריק איינשטיין 28, האגף כולל מבנה בן 20 קומות וסה"כ 86 תתי-חלקות:







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



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

6.4. הסכמי שכירות

בהתאם לטבלה מרכזת של הסכמי השכירות אשר התקבלה ממזמין חו"ד, גובה דמי השכירות הממוצעים המתקבלים מיח"ד המושכרות הינו כ- 10,000 ₪ לחודש.
כלל הדירות הנישומות מושכרות.

6.5. סיכום המצב המשפטי

חברת מגוריט ישראל בע"מ רשומה כבעלת זכות הבעלות בתתי חלקות נשוא חוות הדעת - בשלמות.

על זכויות הבעלות רשומה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ.

זיהוי הדירות וההצמדות בוצע לפי תשריט הבית המשותף.

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

7. עקרונות ושיקולים בשומה

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

7.1 הנכס הנישום מהווה 20 דירות מגורים בפרויקט הרצליה הילס, ברח' אריק איינשטיין, שכונת "הרצליה ב'", הרצליה.
הפרויקט נמצא בקצה הדרומי של השכונה ובסמוך לתחנת הרכבת הרצליה הממוקמת מרחק הליכה מסביבת הנכס הנישום ולצירי תנועה מרכזיים המקנים לשכונה נגישות מצוינת.

7.2 הנכס נשוא חוות הדעת מהווה דירות במבני מגורים הבנויים על חלקות מס' 5 ו-6 בגוש 7200.
מדובר ב-2 חלקות סמוכות, עם הפרדה באמצעות רצועת קרקע צרה ביעוד לשטח פרטי פתוח ובעלות צורה לא רגולרית מעין "זיגזג".

7.3 על החלקות בנוי מתחם מגורים יוקרתי הכולל קאנטרי קלאב עם בריכת שחיה חצי אולימפית, חדר כושר, חדרי חוגים ועוד.
המתחם כולל קומפלקס של 2 מבנים שכל אחד מהם מורכב מ- 3 מגדלים בני 18 קומות מעל קומת קרקע, הבנויים בקיר משותף עם בניינים בני 10 קומות בחזית וביניהם בנייני חיבור בני 4 קומות, מעל 2 קומות מרתף משותפות לחניה ומחסנים.
לבניינים הופקו טפסי 4 בשנת 2019. הבניינים נרשמו בפנקס הבתים המשותפים.

7.4 הנכסים הנישומים ידועים כתתי-חלקות שונות בפרויקט.
למעט תת-חלקה מס' 284 שהינה דירת 4 חדרים בקומה 17, שאר הדירות הינן דירות 3 חדרים טיפוסיות הכוללות מרפסת פתוחה.
לדירות הצמדה של חניות ומחסנים והן בנויות בסטנדרט בניה גבוה.

7.5 מדובר בזכות בעלות. זיהוי הדירות בוצע באמצעות תשריט הבית המשותף.
על כל תתי החלקות רשומה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ.
בבחינה של דמ"ש המתקבלים כפי המופיע בריכוז הכנסות שהועבר, מדובר בדמי שכירות ראויים.

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

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

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

7.9 הערכה בוצעה עפ"י גישת ההשוואה (או גישת שווי השוק) המבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם ובמאפיינים שלהם.

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

8. נתוני השוואה רלוונטיים לאומדן השווי

8.1. סקר מחירים דירות מגורים בפרויקט נשוא חוות הדעת

יום מכירה	מחיר עסקה	שטח מדווח	חדרים	מבנה	אגף	קומה	שטח רשום	מרפסת	חניה	משטח	מחסן	שטח אקו'	שווי למ"ר בנוי אקו'	התאמה לזמן	שווי מ"ר בנוי מתואם
דירות 2-3 חדרים															
18/05/2025	₪ 2,950,000	62	2	II	4	1	55.36	10.16	27	9.86	4.4	62.6	₪ 47,117	1.04	₪ 48,960
23/12/2024	₪ 3,720,000	70	3	I	4	4	77.3	8.49	24	9.41	6.06	84.7	₪ 43,937	1.05	₪ 46,271
13/11/2024	₪ 4,188,000	71	3	II	4	3	77.55	8.54	27	12.01	6.03	85.2	₪ 49,165	1.06	₪ 51,966
18/04/2024	₪ 3,100,000	52	2	I	4	3	56.03	10.16	24	-	5.36	62.8	₪ 49,384	1.08	₪ 53,186
21/01/2024	₪ 3,930,000	75	3	II	6	1	75.35	12.94	33	3.68	6.09	83.9	₪ 46,820	1.09	₪ 50,820
דירות 3.5-4.5 חדרים															
16/03/2026	₪ 4,125,000	95	3.5	I	7	3	101.48	8.75	24	11.47	4.75	108.5	₪ 38,018	1.01	₪ 38,018
08/03/2026	₪ 4,500,000	101	4	I	4	3	101.48	8.75	30	10.64	5.44	108.8	₪ 41,374	1.01	₪ 41,374
26/11/2025	₪ 4,298,000	98	4	II	1	6	98.32	9.63	27	3.62	6.08	105.6	₪ 40,711	1.02	₪ 40,711
18/11/2025	₪ 4,800,000	89	4	I	7	10	98.22	9.72	25.5	3.64	5.61	105.3	₪ 45,594	1.02	₪ 45,594
19/10/2025	₪ 6,200,000	107	4.5	I	1	6	118.46	14.72	25.5	13.78	6.16	128.8	₪ 48,134	1.02	₪ 48,134
09/07/2025	₪ 5,000,000	107	4	I	8	1	107.65	24.4	27	3.19	5.1	120.3	₪ 41,570	1.03	₪ 41,570
29/07/2025	₪ 5,587,629	90	4	II	1	11	98.59	9.63	30	3.62	4.98	105.3	₪ 53,067	1.03	₪ 53,067
09/07/2025	₪ 5,000,000	107	4	I	8	1	107.65	24.2	27	3.19	5.1	120.2	₪ 41,598	1.03	₪ 43,018
30/04/2025	₪ 5,000,000	111	4	I	1	16	98.7	9.72	26.25	3.64	6.03	106.0	₪ 47,185	1.04	₪ 49,112
11/04/2025	₪ 5,770,000	118	4.5	I	7	9	118.46	14.72	25.97	13.79	5.49	128.5	₪ 44,913	1.04	₪ 46,829
02/04/2025	₪ 6,292,500	107	4.5	I	4	10	118.46	14.72	25.5	13.82	5.97	128.7	₪ 48,887	1.04	₪ 51,015
14/10/2024	₪ 5,550,000	98	4	I	1	14	98.7	9.72	27	3.64	6.02	106.0	₪ 52,377	1.06	₪ 55,511
24/06/2024	₪ 6,375,000	87	4	II	1	4	95.44	64.93	28.5	3.62		121.8	₪ 52,351	1.07	₪ 56,046
18/06/2024	₪ 5,200,000	90	4	I	7	9	98.22	9.72	27	3.64	5.64	105.3	₪ 49,386	1.07	₪ 52,900
14/03/2024	₪ 5,000,000	89	4	II	7	12	98.5	9.63	33	3.62	5.16	105.3	₪ 47,486	1.08	₪ 51,302
ממוצע דירות 3 חדרים						3						84.60	₪ 47,000		₪ 49,700
ממוצע דירות 4 חדרים						8						110.0	₪ 46,600		₪ 48,200

8.2. להלן נתוני היצע

מיקום	מספר חדרים	קומה	שטח	מרפסת	מחיר מבוקש	מחיר ביקוש למ"ר פלדלת	למ"ר אק' משוער
	3	2	90	12	₪ 3,890,000	₪ 43,222	₪ 45,784
	3	5	90	12	₪ 4,500,000	₪ 50,000	₪ 52,964
	3.5	9	90	12	₪ 4,350,000	₪ 48,333	₪ 51,198
	3	6	90	10	₪ 4,250,000	₪ 47,222	₪ 50,021
	3	6	90	12	₪ 4,630,000	₪ 51,444	₪ 54,494
	3.5	2	90	12	₪ 4,350,000	₪ 48,333	₪ 51,198
	3	1	89	לא דווח	₪ 4,300,000	₪ 48,315	₪ 50,610
	3	2	90	12	₪ 3,900,000	₪ 43,333	₪ 45,902
	3	2	90	לא דווח	₪ 4,250,000	₪ 47,222	₪ 50,021
ממוצע ביקוש 3 חדרים	**3.889**				**4,268,889**		**50,200**
הרצליה הילס - דירות 4 חדרים	4	15	111	13	₪ 6,500,000	₪ 58,559	₪ 61,406
	4	12	113	לא דווח	₪ 5,500,000	₪ 48,673	₪ 51,959
	4	10	111	לא דווח	₪ 5,600,000	₪ 50,450	₪ 52,904
	4	10	110	12	₪ 5,650,000	₪ 51,364	₪ 53,376
ממוצע ביקוש, ללא קיצון		**11**			**5,580,000**		**52,700**

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

8.3. ניתוח הנתונים ומסקנות

הנכס הנישום מהווה 20 דירות שונות בפרויקט "הרצליה הילס", ברח' אריק איינשטיין, שכונת הרצליה ב', הרצליה.
השכונה נהנית מנגישות טובה ונחשבת כאזור מגורים מבוקש למגורים.

בהתאם לסקר מחירים של דירות בפרויקט, עולה כי שווי ממוצע לדירות 3 חדרים בפרויקט בשטח ממוצע של כ-85 מ"ר אקו', מתואם לזמן, הינו כ-49.7 א' ₪ למ"ר בנוי אקו' בהתייחס לקומה ממוצעת 3 ומשקף שווי של כ-4,200 א' ₪.
בחינה של נתוני היצע של דירות 3 חדרים בקומה ממוצעת 4 משקפת שווי של כ-4,270 א' ₪ לדירה בממוצע.

שווי מ"ר בנוי אקו' ממוצע מתואם לזמן בעסקאות מכר לדירות 4-4.5 חדרים בפרויקט בשטח אקו' ממוצע של כ-110 מ"ר, מתואם לזמן, הינו כ-48.2 א' ₪ בקומה ממוצעת 8 ומשקף שווי של כ-5,300 א' ₪ לדירה.
בחינה של נתוני היצע של דירות 4 חדרים בקומה ממוצעת 11 משקפת שווי של כ-5,580 א' ₪ לדירה בממוצע.

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

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

9. תחשיבי שומה

9.1 גישת ההשוואה

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

להלן חישוב השטח האקו' של הדירות

תת חלקה	שטח רשום (נטו)	מרפסת	מחסן	משטח	סה"כ במ"ר אק'
100	75.35	13.32	6.04	4.65	84.16
102	79.01	9.17	5.77	4.71	86.03
137	77.56	8.3	6.03	12.13	85.11
143	77.56	8.3	5.07	12.13	84.63
149	77.56	8.3	5.69	12.13	84.94
155	77.56	8.3	5.86	12.13	85.02
239	77.56	8.3	5.53	12.15	84.86
245	77.56	8.3	5.68	12.15	84.94
248	77.56	8.3	5.13	12.15	84.66
251	77.56	8.3	5.22	12.15	84.71
284	98.54	9.72	6.12	3.64	105.85
402	79.01	9.17	5.16	3.7	85.63
437	77.52	8.3	5.83	12.15	84.97
449	77.52	8.3	5.51	12.15	84.81
455	77.52	8.3	6.01	12.15	85.06
505	79.01	9.17	6.01	3.7	86.05
546	77.52	8.3	5.4	12.15	84.76
555	77.52	8.3	4.57	12.15	84.34
558	77.52	8.3	5.36	12.15	84.74
561	77.52	8.3	5.7	12.15	84.91

הערות:

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

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

להלן תחשיב שווי הדירות

מספר תת-חלקה	שטח אקו'	קומה	סה"כ שווי מתואם לקומה		אומדן שווי למ"ר אקו'	
100	84.16	1	4,123,000	₪	48,988	₪
102	86.03	2	4,246,000	₪	49,353	₪
137	85.11	7	4,350,000	₪	51,112	₪
143	84.63	8	4,356,000	₪	51,472	₪
149	84.94	9	4,401,000	₪	51,814	₪
155	85.02	10	4,436,000	₪	52,174	₪
239	84.86	7	4,338,000	₪	51,119	₪
245	84.94	8	4,371,000	₪	51,463	₪
248	84.66	9	4,388,000	₪	51,831	₪
251	84.71	9	4,390,000	₪	51,827	₪
284	105.85	17	5,372,000	₪	50,750	₪
402	85.63	3	4,256,000	₪	49,703	₪
437	84.97	7	4,343,000	₪	51,112	₪
449	84.81	9	4,395,000	₪	51,822	₪
455	85.06	10	4,437,000	₪	52,163	₪
505	86.05	3	4,277,000	₪	49,702	₪
546	84.76	8	4,362,000	₪	51,466	₪
555	84.34	9	4,372,000	₪	51,838	₪
558	84.74	10	4,421,000	₪	52,174	₪
561	84.91	10	4,430,000	₪	52,176	₪
סה"כ	**1,720**		**88,100,000**	₪	**51,216**	₪

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

תיאור	מחיר למ"ר אקו' (ממוצע)		קומה ממוצעת
דירת 3 חדרים (כ-85 מ"ר בנוי אקו')	51,227	₪	7
דירת 4 חדרים (כ-106 מ"ר בנוי אקו')	50,750	₪	17

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

10. ניתוח רגישות ונתונים נוספים

10.1. ניתוח רגישות

להלן ניתוח רגישות לאומדן השווי:

תאור	תוספת 5%	אומדן שווי הנכס / אומדן שווי מ"ר אקו' ממוצע (כולל מע"מ)	הפחתה 5%
אומדן שווי הנכס	₪ 92,505,000	₪ 88,100,000	₪ 83,695,000
אומדן שווי מ"ר אקו'	₪ 53,777	₪ 51,216	₪ 48,655

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

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

נכון למועד הקובע 30.06.2024, על-ידי משרד השמאים BFKS בסך של 89.5 מיליון ₪.
נכון למועד הקובע 30.06.2025, ע"י משרדינו אומדן שווי הזכויות הוערך בסך של 88.7 מיליון ₪.

10.3.

כפי שנמסר לנו על ידי מזמין חוות הדעת, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.06.2026, בשווי של 88,700,000 ₪.

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

11. השומה

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

88,100,000 ₪

(שמונים ושמונה מיליון ומאה אלף ₪)

הערות:

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

ובאנו על החתום,

איוון	דוידוב	אסף	יצחקי	סער	קינן		
שמאי	מקרקעין	שמאי	מקרקעין	שמאית	מקרקעין		

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

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

27.7.2026

מספרנו: 3839

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

31 דירות מגורים במגדל "מרום נגבה"

גוש 6145 חלקה 1601

דרך נגבה 8, רמת גן

מטרת חוות הדעת

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

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

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

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

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 25.6.2026.

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

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

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

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 30.6.2026.

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

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 7.7.2026 על ידי שלומית וינשטיין, מתמחה ; ביקורים במועדים קודמים בוצעו על ידי החי"מ.

2.1 תיאור הסביבה

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

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

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

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

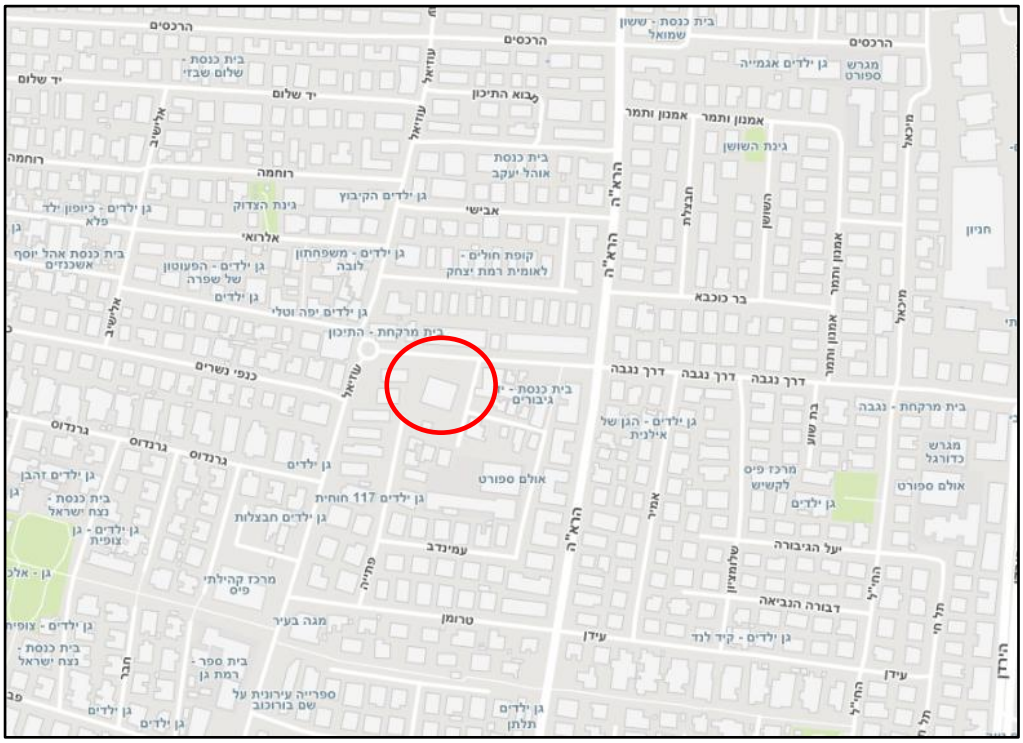
בסמוך מצפון מזרח שכונת מרום נווה ובה קניון, מרכז תרבות ופארק דוד מלמדוביץ'.

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

הפיתוח הסביבתי מלא.

החניה בצידי הרחובות ובתחומי המגרשים. באזור קיימת מצוקת חניה.

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

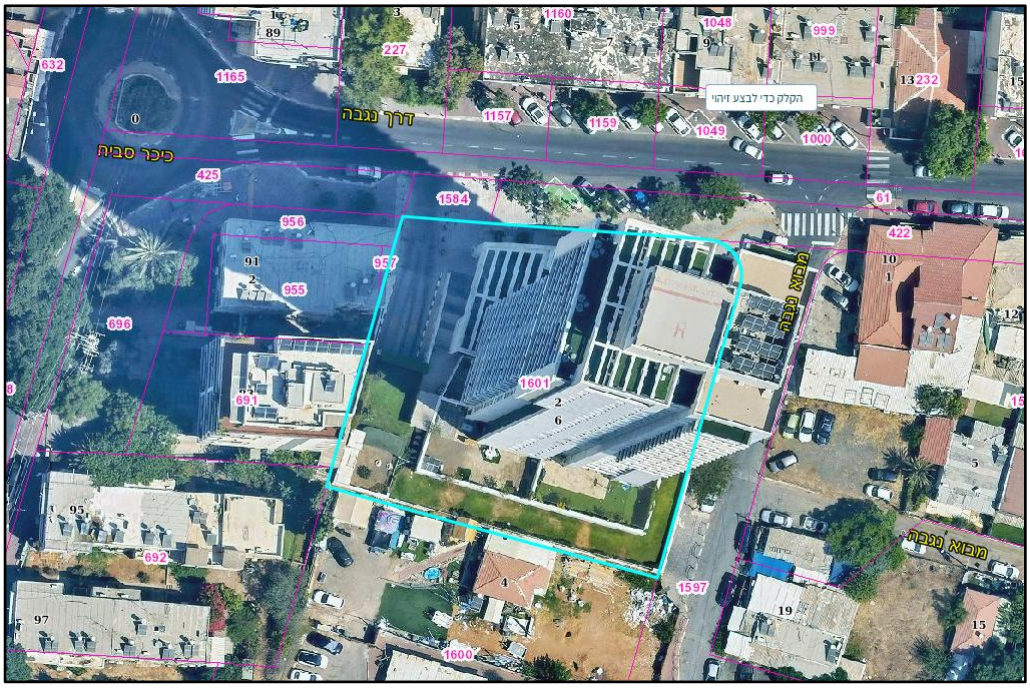


2.2. תיאור החלקה

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

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

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



<u>גבולות</u>:

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

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

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

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

2.3 תיאור המגדל

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

הכניסה הראשית למגדל ברגל וברכב מכיוון דרך נגבה.

במגדל ארבע מעליות ושני חדרי מדרגות המקשרים בין כל הקומות.

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

חזית המגדל – מכיוון צפון:



<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

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

2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

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

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

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

<u>הערות</u>

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

(2) המחסנים בפרויקט כוללים בשטח הדירות.

<u>תיאור כללי של הדירות</u>

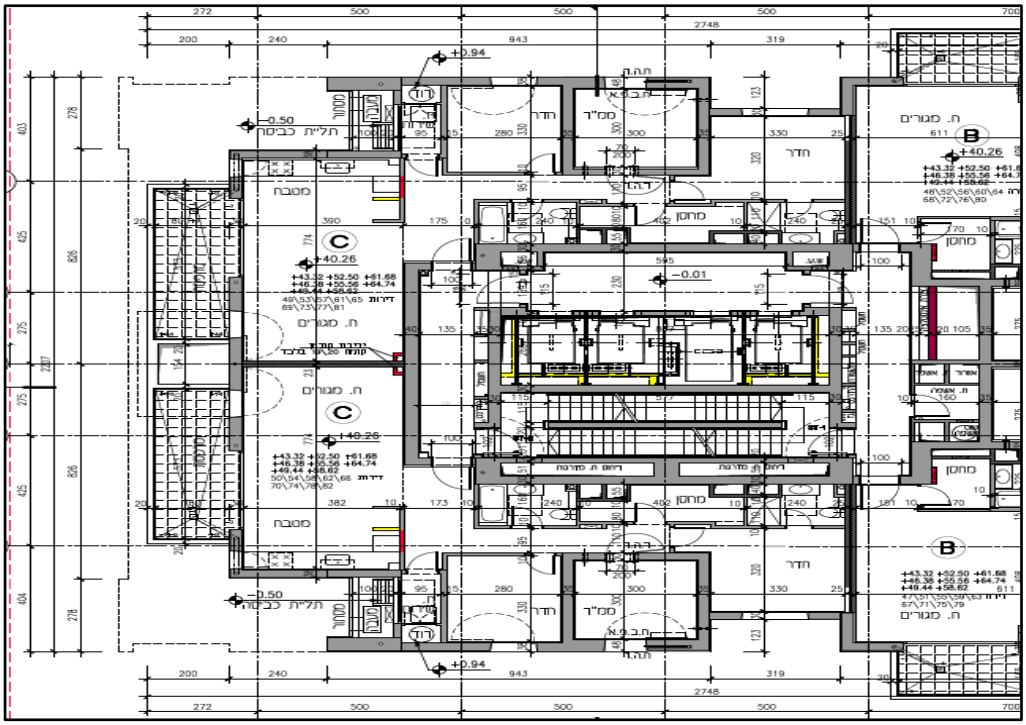
בחלוקה כללית לסלון ממנו יציאה למרפסת שמש, מטבח, חדרי רחצה הכוללים שירותים ואמבטיה, חדר שירותי אורחים, חדרי שינה בהתאם לתמהיל הדירות לרבות חדר מאסטר הכולל חדר שירותים ומקלחת צמודים וכן ממ"ד. בכל הדירות שטח המסומן מחסן מהווה חלק משטח הדירה (שטח עיקרי).

<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

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

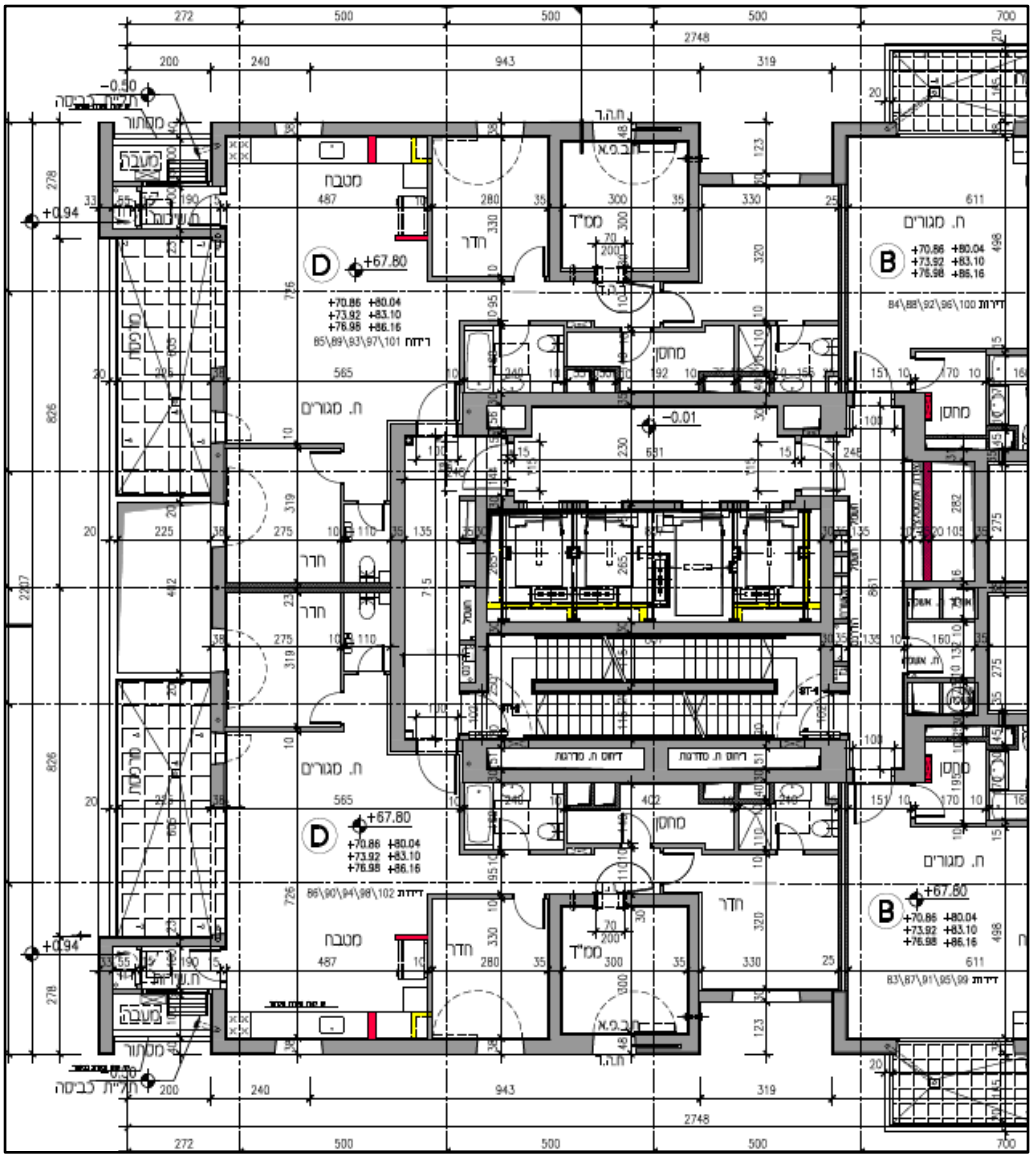
להלן לצורך התרשמות, תשריטי דירות טיפוסיות מתוך תשריט היתר הבניה 2018006:

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

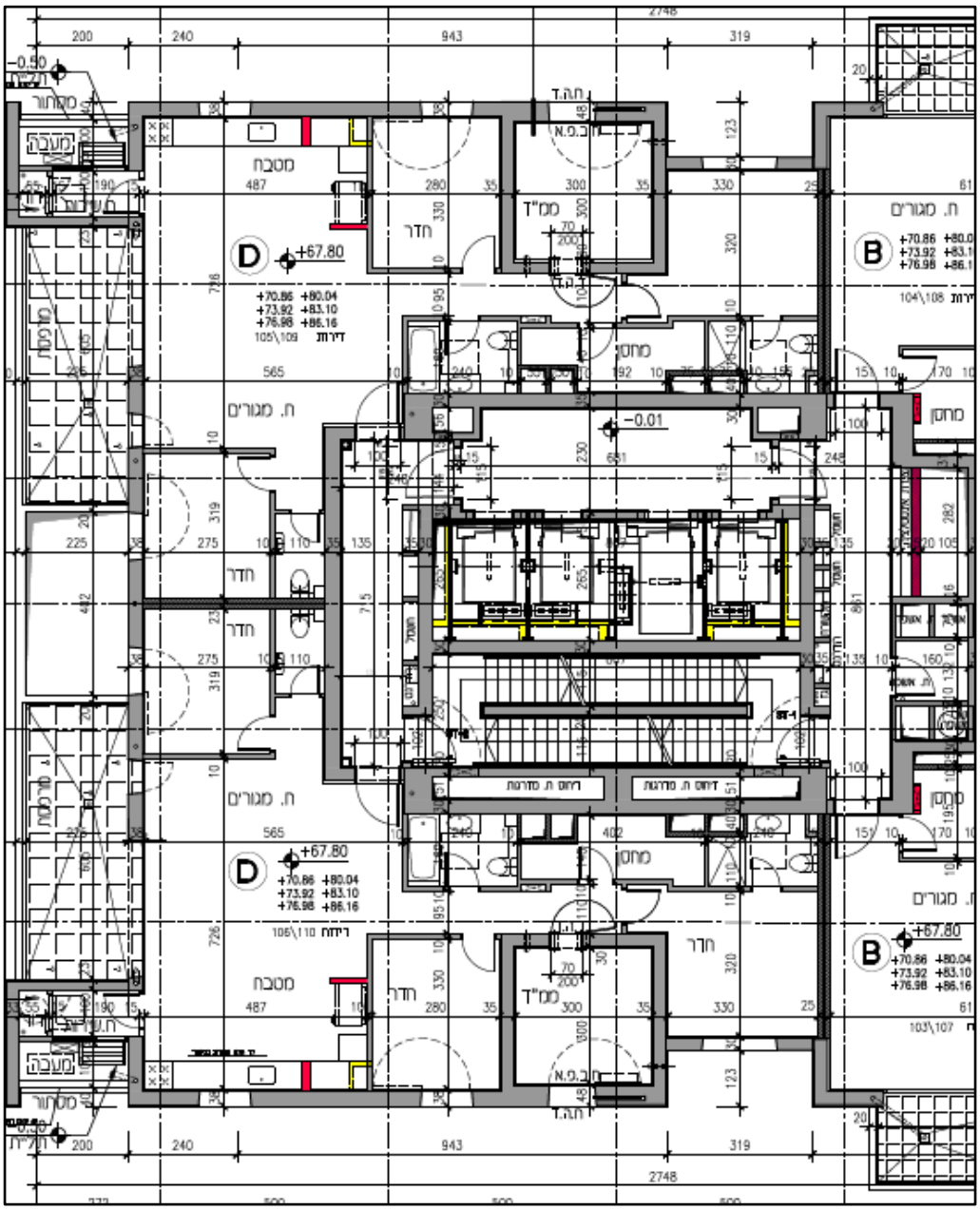


<u>הערה</u> – הבניין כולל קומת קרקע וקומת מסד ולפיכך הגובה בפועל גבוה בקומה אחת ביחס למספור הקומות בתשריט היתר.

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



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



תמונות אופייניות:

<u>דירות המגורים</u>







מרפסת





מבואה קומתית



מעליות



לובי כניסה לבניין



2.5. רישוי

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

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

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

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

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

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

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

3. מצב משפטי

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

<u>רקע</u>

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

3.1. נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הבתים המשותפים אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 25.6.2025[1]:

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

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

<u>הערות (רלוונטיות לחוות הדעת)</u>:

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

3.2. מסמכי בית משותף

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

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

[1] זמנית לא ניתן להפיק נסח לנכס זה, הנכס נמצא בהליכי רישום.



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

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

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

<u>תמצית הסכם מכר מיום 27.3.2017</u>:

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

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

התמורה: 46,670,500 ₪ כולל מע"מ.

<u>תמצית הסכם מכר מיום 9.10.2018</u>:

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

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

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

<u>תמצית הסכם מכר מיום 10.4.2019</u>:

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

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

<u>הוראות כלליות</u>

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

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

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

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

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

3.4. הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

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

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

  לשוכרים קיימת זכות ראשונים להארכת ההסכם ב – 5 שנים נוספות, בדמ"ש שייקבעו בהתאם לתנאי השוק על פי החלטת המשכיר.
- נבדקו כל הסכמי השכירויות החדשים שנחתמו בשנה האחרונה.
- בשנה החולפת התחלפו 4 שוכרים המהווים כ – 13% מסך השוכרים.
- סה"כ ההכנסה השנתית מדמי שכירות הינה 3,211,008 ₪. דמי השכירות מוצמדים למדד המחירים לצרכן ומתעדכנים מדי חודש (מדד שלילי לא יפחית מסכום דמי השכירות).
- בחוזים קיימות הוראות בדבר אי תחולת חוק הגנת הדייר.

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות המאושרות

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

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת –

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

יעוד - מגורים ד'.

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

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

צפיפות - 120 יח"ד.

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

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

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

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

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

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

קולונדה - לחזית דרך נגבה תקבע קולונדה.

5. איכות הסביבה

5.1 איכות סביבה

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

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

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

5.2 עתיקות

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

6. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

הנכס הנדון מהווה 31 דירות מגורים במגדל מגורים.

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

הדירות מושכרות כיום בשוק החופשי. 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 המגדל על דרך נגבה רמת גן, בסביבת מגורים מבוקשת, בקרבה למוקדי תעסוקה ומסחר.

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

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

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

תמהיל הדירות, שטחן, מיקומן במגדל והצמדות.

סטנדרט הבניה והגמר של הדירות.

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

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

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

8. נתוני השוואה

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

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

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

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות / חצר (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
27.5.2026	4	15	92	13	₪ 2,978,000	₪ 32,370
20.8.2025	4	26	92	13	₪ 2,900,000	₪ 31,522
3.7.2025	4	13	106	12	₪ 3,050,000	₪ 28,774
30.12.2024	4	25	92	13	₪ 3,000,000	₪ 32,609
19.11.2024	4	6	106	12	₪ 3,000,000	₪ 28,302
11.2.2024	4	13	92	13	₪ 2,800,000	₪ 30,435
5.2.2024	3	6	81	5	₪ 2,500,000	₪ 30,941
2.10.2023	4	6	109	12	₪ 2,950,000	₪ 27,064
24.8.2023	4	19	96	13	₪ 2,950,000	₪ 30,729
18.6.2023	5	1 (1)	131	135	₪ 3,650,000	₪ 27,863
11.1.2023	5	26	125	16	₪ 4,200,000	₪ 33,573

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

<u>היצע מתוך הפרויקט</u>

- דירת פנטהאוז 5 חד' בקומה 31 בשטח של 141 מ"ר + 33 מ"ר מרפסות שמש, תמורת 5,250,000 ₪; לדירה מוצמדים 2 מקומות חניה.



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

פרויקט של 3 בניינים – 2 בנייני בוטיק בני 9 קומות מעל חזית מסחרית ומגדל בן 20 קומות:

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
30.6.2026	4	13	99	(1)	₪ 3,612,480	₪ 36,490
21.6.2026	4	2	89	8	₪ 3,070,751	₪ 34,503
7.6.2026	3	6	87	5	₪ 2,924,835	₪ 33,619
24.5.2026	4	5	89	8	₪ 3,128,667	₪ 35,154
26.4.2026	4	19	99	(1)	₪ 4,200,000	₪ 42,424
26.1.2026	4	14	99		₪ 4,180,000	₪ 42,222
26.1.2026	4	16	99		₪ 4,190,500	₪ 42,328
18.1.2026	4	17	99		₪ 4,191,500	₪ 42,338
9.6.2025	3	6	84	7	₪ 3,222,500	₪ 38,363
30.9.2024	4	8	89	6	₪ 3,300,000	₪ 37,079
29.7.2024	4	6	91	6	₪ 3,095,000	₪ 34,011
10.7.2024	4	3	91	6	₪ 3,030,000	₪ 33,297
3.6.2024	4	1	91	6	₪ 3,150,000	₪ 34,615
11.4.2024	5	19	125	37	₪ 4,740,000	₪ 37,920

(1) מרפסת שמש בשטח של 12-38 מ"ר, לא ניתן לזהות.

<u>היצע מתוך הפרויקט</u>

- דירת 4 חדרים בקומה 1 בשטח של 99 מ"ר + 12 מ"ר מרפסות שמש, תמורת 3,700,000 ₪; לדירה מוצמד מקום חניה.

עסקאות השוואה מבנייני בוטיק חדשים בסביבה הקרובה –

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות / חצר (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
6145/1294	השר משה 8	28.5.2026	4	קרקע	91	60	₪ 3,315,000	₪ 36,597
		19.1.2026	4	1	95	13	₪ 3,100,000	₪ 32,632
		19.1.2025	4	קרקע	90	60	₪ 3,500,000	₪ 38,889
6145/1015	שלומציון 11	28.4.2026	5	8	143	73	₪ 5,900,000	₪ 41,259
		19.11.2025	5	8	141	89	₪ 5,775,000	₪ 40,957
		20.8.2025	5	5	109	13	₪ 3,845,000	₪ 35,275
		16.3.2025	5	3	106	13	₪ 3,580,000	₪ 33,774
6145/1345	חד נס 39	24.2.2026	5	8	112	49	₪ 4,800,000	₪ 42,857
		27.10.2025	4	7	90	9	₪ 3,050,000	₪ 33,889
		25.2.2025	4	2	88	14	₪ 3,000,000	₪ 34,091
6145/1645	אמנון ותמר 7	18.2.2026	5	4	105	16	₪ 3,450,000	₪ 32,857
		5.2.2025	5	7	115	9	₪ 3,590,000	₪ 31,217
6145/585	השר משה 40	1.2.2026	3.5	4	86	10	₪ 2,840,000	₪ 33,023
		27.5.2025	4	8	93	38	₪ 3,830,000	₪ 41,183
		17.2.2025	4	1	91	9	₪ 2,923,600	₪ 32,127
6145/1204	בר יוחאי 10	4.1.2026	4	5	89	6	₪ 3,020,000	₪ 33,933
		2.3.2025	4	7	84	6	₪ 2,900,000	₪ 34,524
6145/1666	מיכאל 19	10.3.2025	3.5	8	85	6	₪ 3,150,000	₪ 37,059
		11.2.2025	4	1	87	-	₪ 2,900,000	₪ 33,333
6145/1035	שלומציון 10	5.3.2025	5	6	119	12	₪ 4,135,043	₪ 34,748
		14.11.2024	5	7	128	13	₪ 4,400,000	₪ 34,375
		27.10.2024	5	2	128	13	₪ 3,975,000	₪ 31,055
		9.10.2024	4	1	105	12	₪ 3,390,000	₪ 32,286
		9.10.2024	5	8	124	80	₪ 5,040,000	₪ 40,645
		4.9.2024	5	8	131	74	₪ 5,350,000	₪ 40,840
6145/1095	השר משה 2	10.1.2025	4	6	90	11	₪ 2,460,000	₪ 27,333

9. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

סוג	שטח דירה במ״ר	שווי למ״ר
דירת 4 חד׳	109	₪ 28,000
דירת 5 חד׳	125	₪ 26,000

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

<u>אומדן שווי הדירות</u> :

מס׳ דירה	קומה	כיוון אויר	מס׳ חד׳	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר	מס׳ חניות	שווי כולל מע״מ
8	3	דרום - מערב	4	110	12	1	₪ 3,070,000
20	6	דרום - מערב	4	109	12	1	₪ 3,120,000
25	7	צפון - מערב	4	109	12	1	₪ 3,140,000
24	7	דרום - מערב	4	109	12	1	₪ 3,140,000
29	8	צפון - מערב	4	109	12	1	₪ 3,160,000
28	8	דרום - מערב	4	109	12	1	₪ 3,160,000
33	9	צפון - מערב	4	109	12	1	₪ 3,180,000
32	9	דרום - מערב	4	109	12	1	₪ 3,180,000
37	10	צפון - מערב	4	109	12	1	₪ 3,200,000
36	10	דרום - מערב	4	110	13	1	₪ 3,250,000
45	12	צפון - מערב	4	109	12	1	₪ 3,250,000
49	13	צפון - מערב	4	109	12	1	₪ 3,270,000
52	14	דרום - מערב	4	109	12	1	₪ 3,300,000
56	15	דרום - מערב	4	109	12	1	₪ 3,320,000
61	16	צפון - מערב	4	109	12	1	₪ 3,350,000
65	17	צפון - מערב	4	109	12	1	₪ 3,370,000
69	18	צפון - מערב	4	109	12	1	₪ 3,400,000
68	18	דרום - מערב	4	109	12	1	₪ 3,400,000
73	19	צפון - מערב	4	109	12	1	₪ 3,420,000
72	19	דרום - מערב	4	109	12	1	₪ 3,420,000
76	20	דרום - מערב	4	109	12	1	₪ 3,450,000
81	21	צפון - מערב	4	109	12	1	₪ 3,470,000

מס' דירה	קומה	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
80	21	דרום - מערב	4	109	12	1	₪ 3,470,000
88	23	דרום - מערב	5	125	16	2	₪ 3,870,000
92	24	דרום - מערב	5	125	16	2	₪ 3,900,000
97	25	צפון - מערב	5	125	16	2	₪ 3,930,000
96	25	דרום - מערב	5	125	16	2	₪ 3,930,000
101	26	צפון - מערב	5	125	16	1	₪ 3,880,000
105	27	צפון - מערב	5	125	16	2	₪ 4,030,000
104	27	דרום - מערב	5	125	16	1	₪ 3,910,000
108	28	דרום - מערב	5	125	16	1	₪ 3,930,000
סה"כ				**3,512**	**408**	**36**	**₪ 106,870,000**

<u>רגישות</u>

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

-5%	-	5%
₪ **28,909**	₪ **30,431**	₪ **31,952**
₪ 101,530,000	₪ **106,870,000**	₪ 112,210,000

10. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי דירות נשוא השומה כגמורות ומכונות לאיכלוס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **106,870,000** ₪.

<u>הערות</u>:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.6.2026.

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

11. נתונים נוספים

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

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

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
30.6.2025	דוחות כספיים	101,620,000 ₪
30.6.2024	דוחות כספיים	109,530,000 ₪
31.12.2023	דוחות כספיים	104,280,000 ₪

ג. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.6.2026 בשווי של 101,620,000 ₪.

12. הצהרות

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

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

בכבוד רב,

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

דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רשיון מס' 1746

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

7.7.2026

מספרנו: 3840

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

61 דירות מגורים בפרויקט "מגדלי שיר"

גוש 6368 חלקות 334 ו - 336

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

מטרת חוות הדעת

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

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

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

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

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 25.6.2026.

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

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

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

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 30.6.2026.

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

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

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 7.7.2026 ע"י שלומית ויינשטיין, מתמחה. ביקורים במועדים קודמים בוצעו ע"י החי"מ.

2.1 תיאור הסביבה

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

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

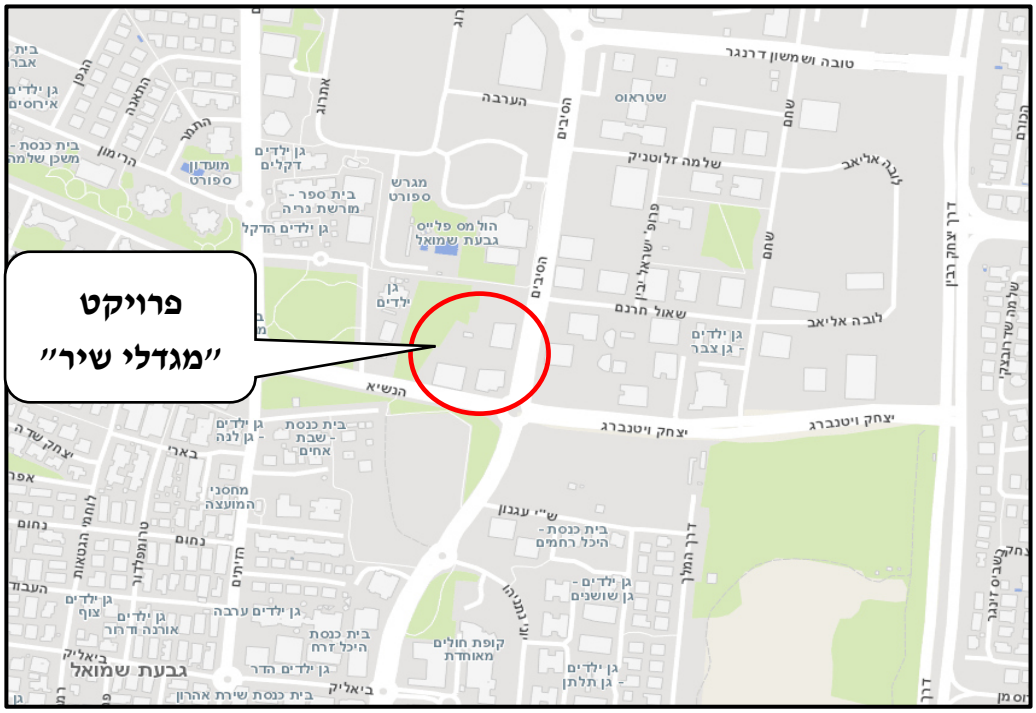
רחוב הנשיא (המסילה), דו סטרי, מחבר בין רחוב הזיתים במערב לרחוב הסיבים במזרח.

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

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

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

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



2.2. תיאור החלקה

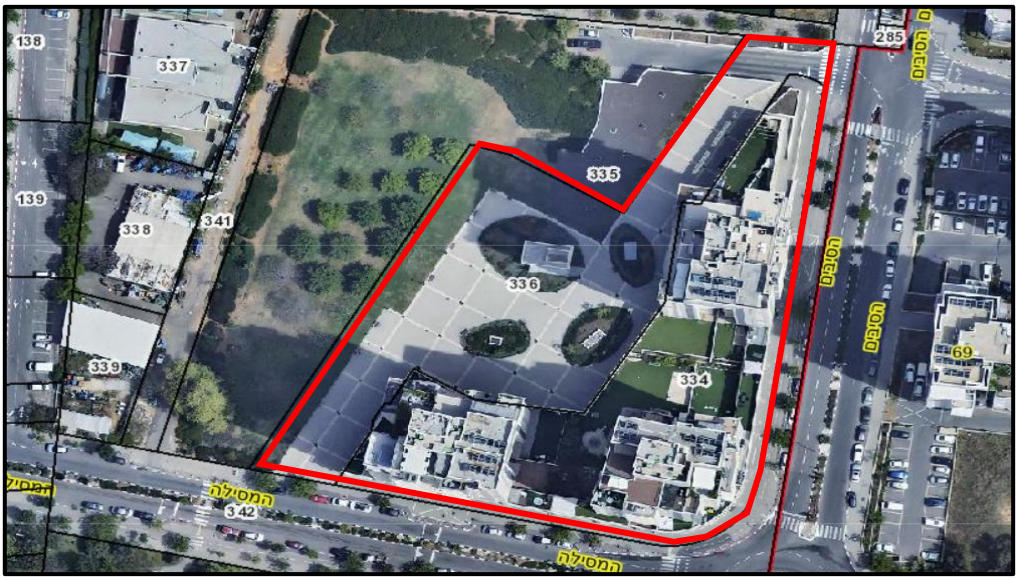
חלקה 334 בגוש 6368 בשטח קרקע רשום של 4,898 מ"ר, ביעוד למגורים ומסחר.

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

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

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

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



<u>גבולות</u>:

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

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

מערב- צלע לחלקה 335 ביעוד לתעסוקה ומסחר.

צפון - צלע לחלקה 305 עליה בנוי קאנטרי קלאב.

2.3. תיאור הפרויקט והבניינים

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

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

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

<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

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

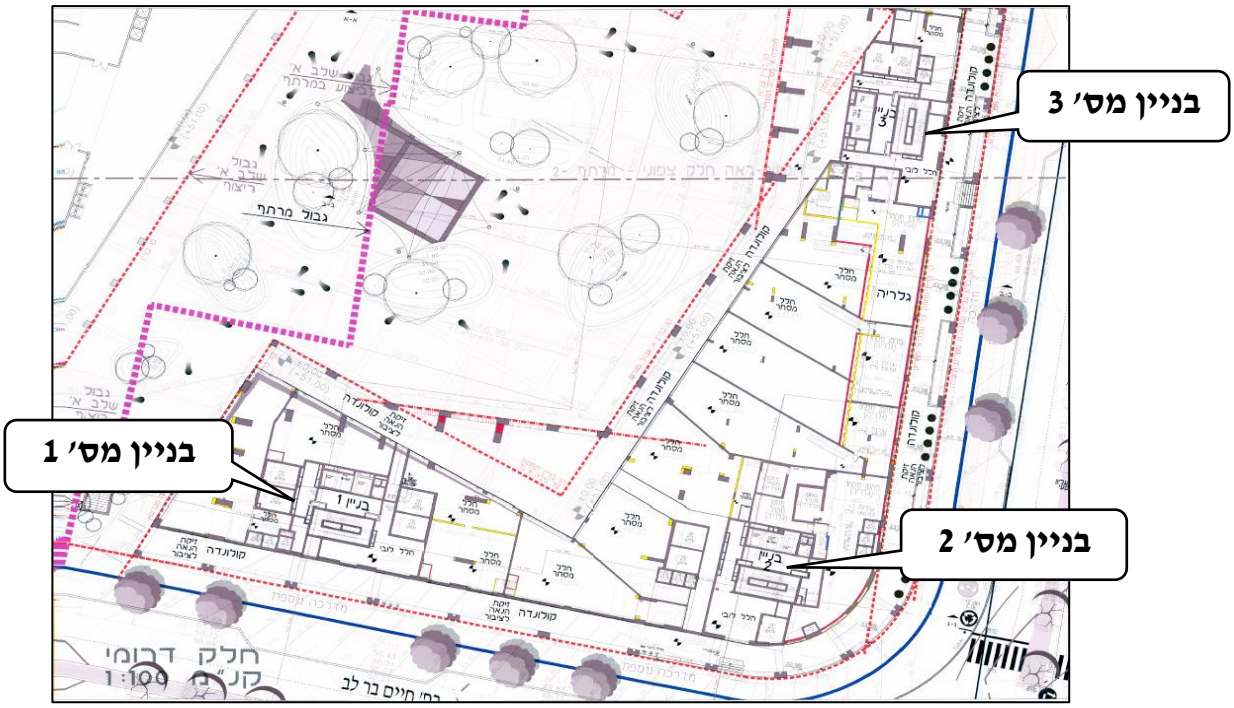
<u>חזית הבניינים – מבט לכיוון צפון מערב</u>:



חזית הבניינים – מבט מכיוון הכיכר לדרום-מזרח



קטע מתוך תשריט היתר מספר 2014053 של הפרויקט



2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

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

הערות לנתוני הטבלאות :

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

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

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

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

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

28 דירות מגורים בבניין מספר 2 –

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

17 דירות מגורים בבניין מספר 3 –

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

תיאור כללי של הדירות

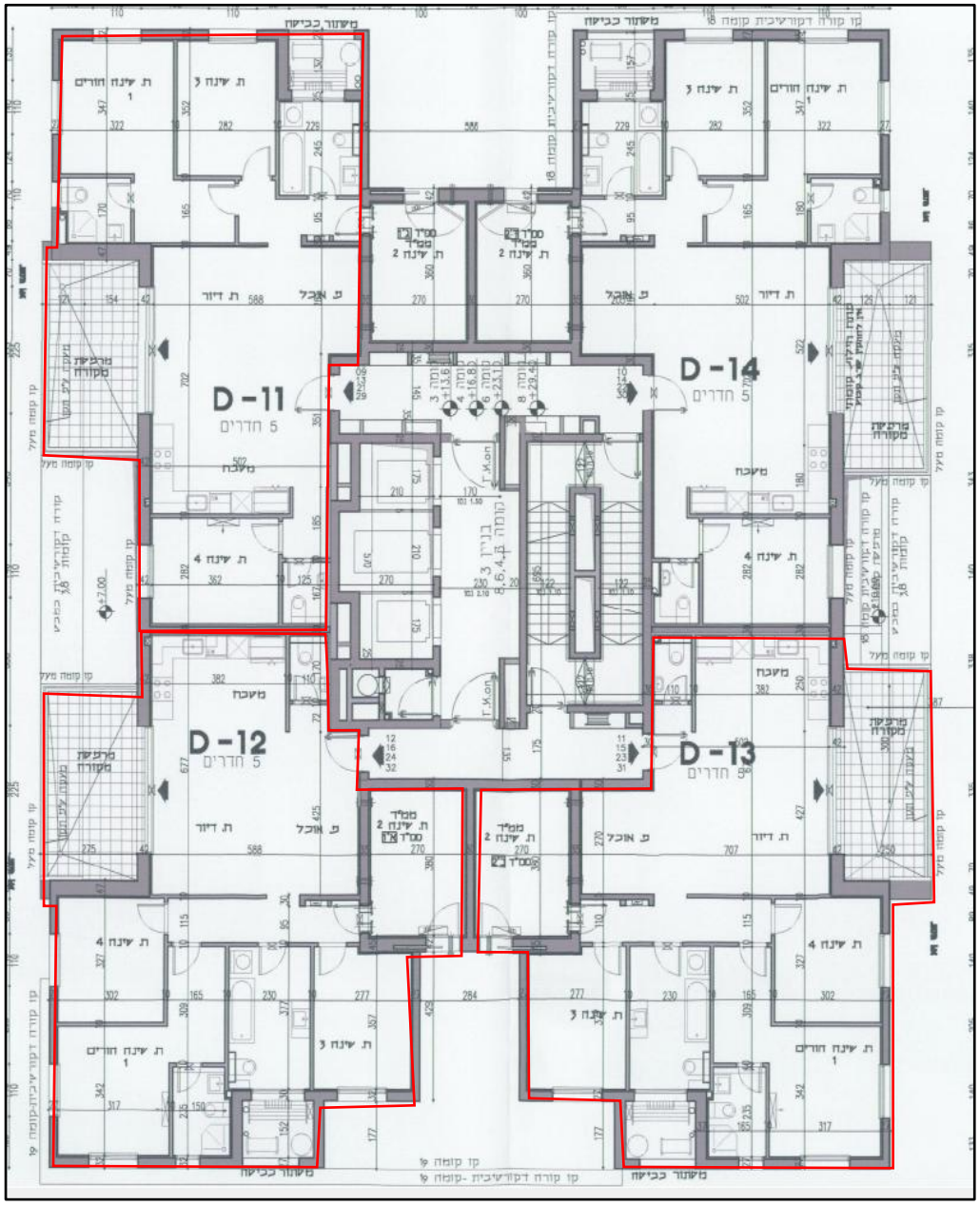
בחלוקה כללית לסלון ממנו יציאה למרפסת שמש, מטבח, חדרי רחצה הכוללים שירותים ואמבטיה, חדר שירותי אורחים, חדרי שינה בהתאם לתמהיל הדירות לרבות חדר מאסטר הכולל חדר שירותים ומקלחת צמודים וכן ממ"ד.

סטנדרט הבנייה והגמר:

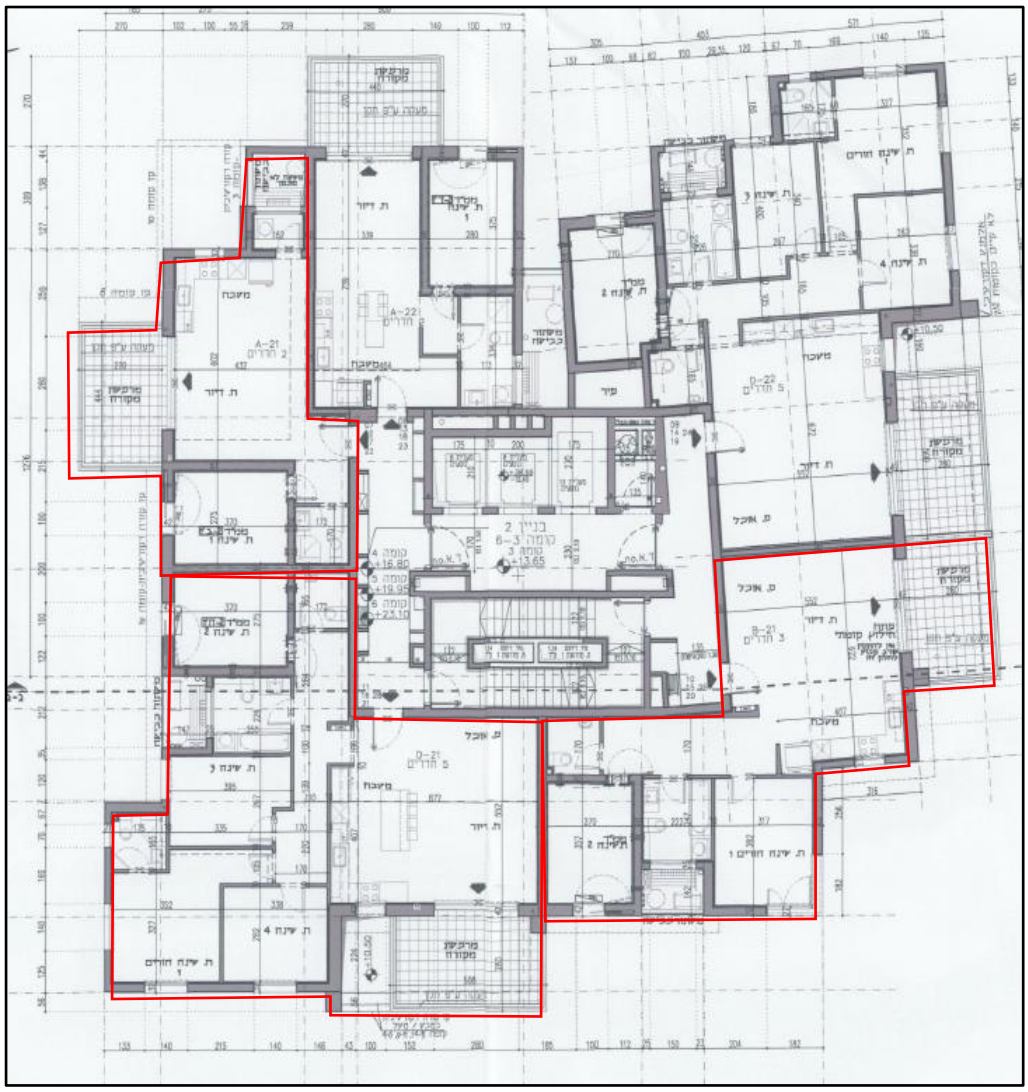
דלת בטחון בכניסה, דלתות ומשקופי עץ בחדרים, ריצוף גרניט פורצלן 60X60, ריצוף אנטיסליפ וחיפוי קירות בגובה חלקי בחדרי רחצה, ריצוף אנטי סליפ במרפסות, מעקות זכוכית, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום עם תריסים חשמליים, תריס גלילה חשמלי בסלון, מטבח מאובזר הכולל ארונות מטבח תחתונים ועיליים ויחידת אי בחלק מהדירות,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

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

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

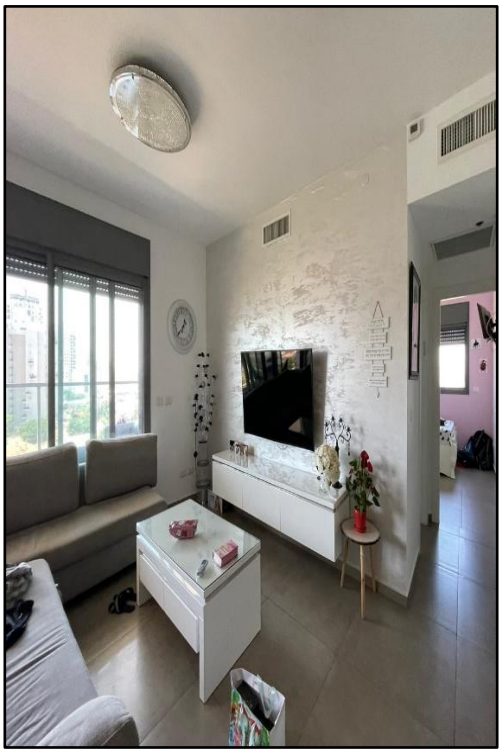


תשריט קומות 3-6 בבניין מס' 2 (הדירות המסומנות מהוות חלק מנשוא חוות הדעת)

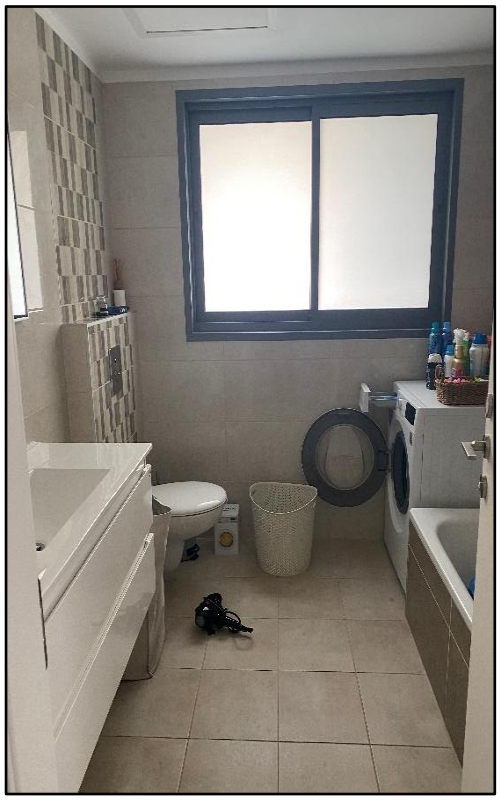


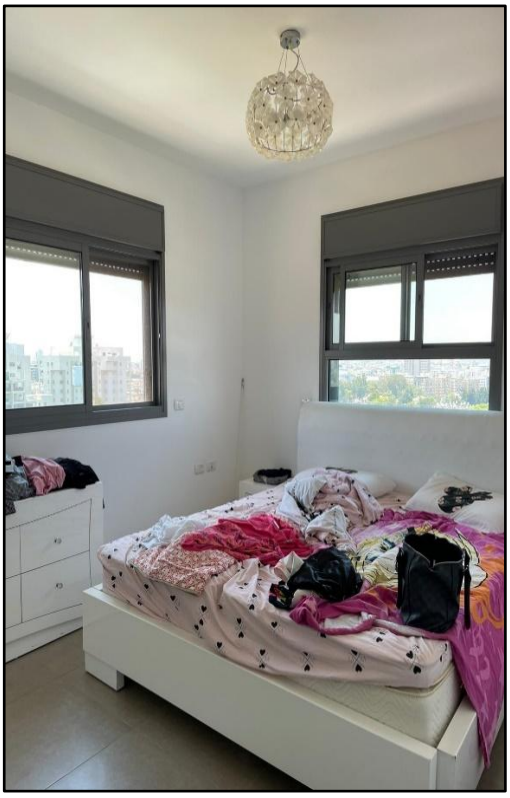
תמונות אופייניות:

<u>דירות המגורים</u>



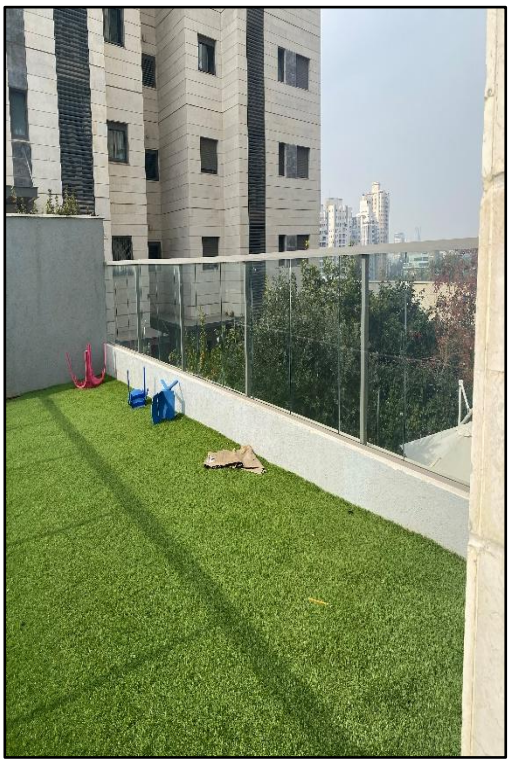




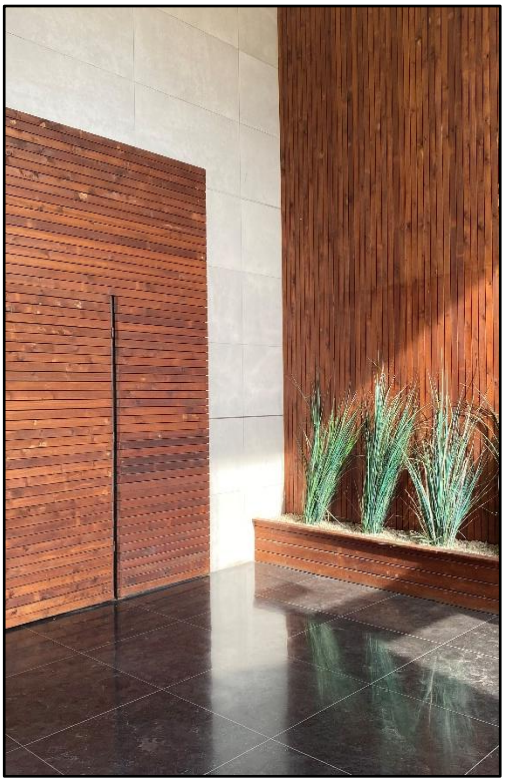


דירת גן





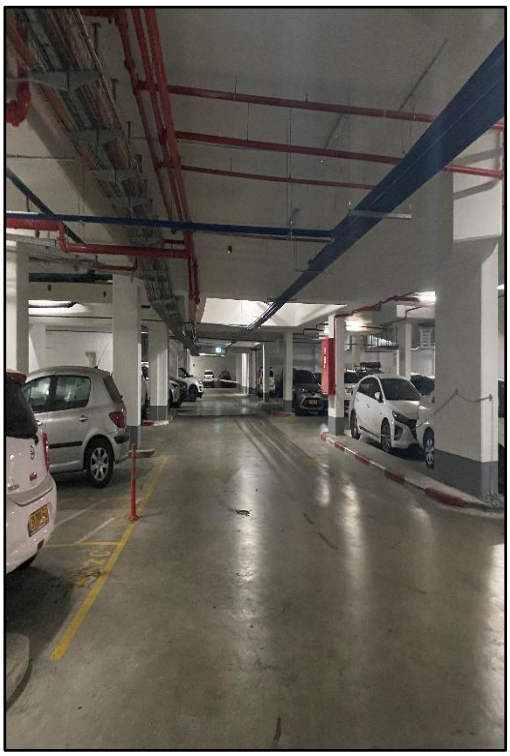
מבואה קומתית

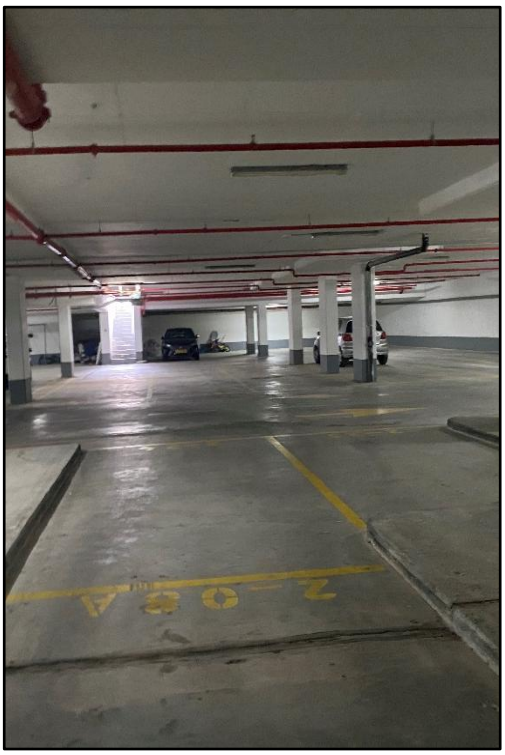


מעליות

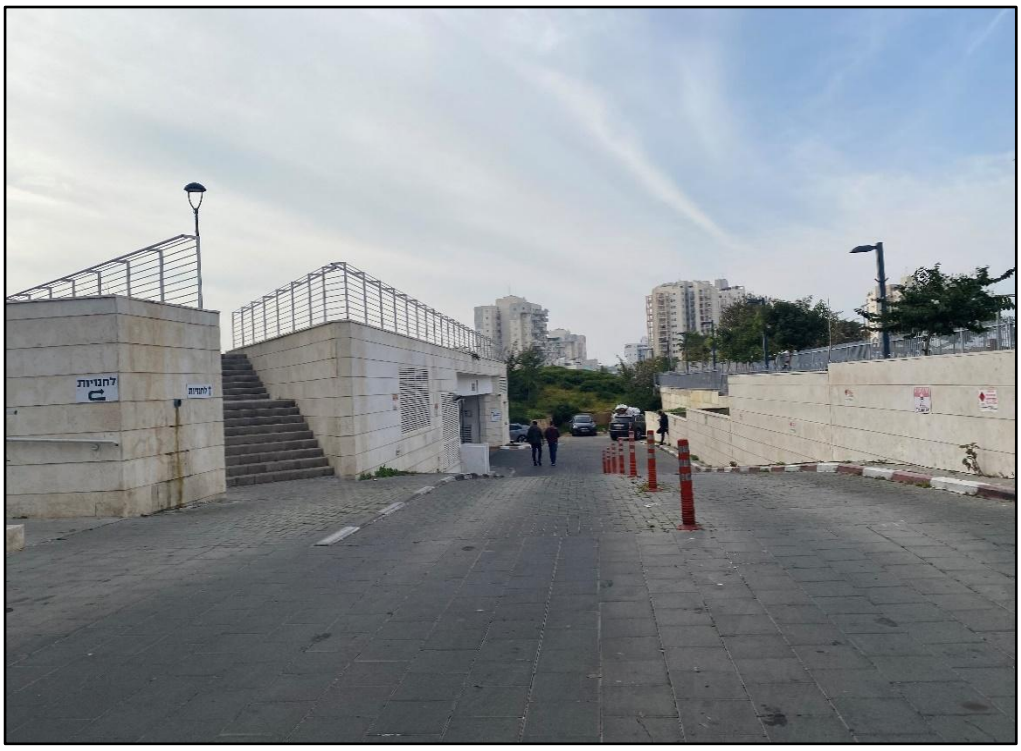


מרתפי חניה





כניסה לחניון התת קרקעי מרחוב הסיבים



2.5. רישוי

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

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

ריכוז שטחי הבניה לפרויקט בהתאם לטבלת השטחים שצורפה לתשריט ההיתר –

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

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

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

3. מצב משפטי

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

3.1 נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 21.7.2026:

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

<u>בעלויות:</u>

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

<u>הערות[1]</u>

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

[1] הרלוונטיות לחוות הדעת בלבד.

המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל.

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

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

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

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

<u>זיקות הנאה</u>:

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

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

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

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

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

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

חלקה 336 בגוש 6368[3] - בשטח קרקע רשום של 4,704 מ״ר.

בעלות - עירית גבעת שמואל, בשלמות.

חכירות

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

(1) חכירה בהתאם לתנאי השטר בתת קרקע בלבד.

הערות[4]

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

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

[3] עובר למועד חוות הדעת לא ניתן היה להפיק נסח טאבו עדכני. המידע בהתבסס על הנסח שהוצא ב 7.7.2025.
[4] הרלוונטיות לחוות הדעת בלבד.

כדלקמן:

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

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

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

זיקות הנאה:

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

- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה כפופה - משועבדת בזכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב בקומת מרתף 1- (לטובת חלקות 334 ו – 335), וכן משועבדת בזכות מעבר לפינוי אשפה בלבד בקומת המרתף 1- (לטובת עיריית גבעת שמואל), המסומן באות M ובצבע ורוד ושטחו 163 מ״ר. לטובת חלקות 334 ו - 335 בגוש 6368, ולטובת עיריית גבעת שמואל.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה כפופה – זכות כניסה, מעבר וגישה חופשיים לאנשים ורכב של חברת חשמל 24 שעות ביממה בקומת מרתף 1-, המסומן באות N ובפסים כחולים ושטחו 66 מ״ר. לטובת חברת החשמל לישראל בע״מ.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, מהותה חלקה כפופה - משועבדת בזכות מעבר לפינוי אשפה ולפריקה וטעינה בלבד בקומת מרתף 2- (לטובת חלקה 334), וכן משועבדת בזכות מעבר לפינוי אשפה בלבד בקומת המרתף 2- (לטובת עיריית גבעת שמואל), המסומן באות O ובצבע צהוב ושטחו 151 מ״ר, לתקופה בלתי מוגבלת לטובת חלקה 334 בגוש 6368 ועיריית גבעת שמואל.
- זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, החלקה כפופה – משועבדת מזכות מעבר להולכי רגל בקומת הקרקע בשטח 29 מ״ר ומסומן באות S וצבוע בצבע חום, לטובת חלקה 334 בגוש 6368.
- זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, החלקה כפופה – משועבדת מזכות מעבר להולכי רגל בקומת מרתף 2-, בשטח 29 מ״ר ומסומן באות T וצבוע בצבע סגול, לתקופה בלתי מוגבלת, לטובת חלקה 334 בגוש 6368.
- זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, החלקה כפופה – משועבדת בזכות מעבר פריקה וטעינה בקומת מרתף 2-, בשטח 68 מ״ר ומסומן באות U וצבוע בצבע כחול, לטובת חלקה 335 בגוש 6368.
- זיקת הנאה מתאריך 14.8.2023, החלקה כפופה – משועבדת בזכות מעבר תשתיות גז, שימוש פריקה וטעינה של צובר גז בקומת מרתף 1-, בשטח 92 מ״ר ומסומן באות Z ובמשבצות בצבע ירוק, לטובת חלקות 334 ו – 335 בגוש 6368.

3.2. הסכמי מכר – רצ"ב תמצית 12 הסכמי מכר שנחתמו בתאריכים 29.1.2018, 10.1.2022[5], 19.8.2024 ו – 30.4.2025 בין בעלי קרקע שונים (להלן: "המוכרים") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "הקונה" או "הרוכש"):

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

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

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

<u>הוראות נוספות</u> :

- המוכרים הינם הבעלים הרשומים ביחד עם אחרים של חלקה 334 בגוש 6368, בגבעת שמואל עליה הוקם פרויקט למגורים ומסחר, הכולל 3 בנייני מגורים (הידועים כבניינים מס' 1, 2 ו-3) מעל קומת שטחי מסחר וקומה טכנית, מעל קומות מרתף המיועדות, בין היתר, לחניה, אחסון, מתקנים טכניים וכיו"ב.
- במועד מסירת החזקה בממכר לרוכשת ובכפוף לתשלום מלוא התמורה למוכרים עפ"י ההסכם, מסבים המוכרים, לרוכשת, בהמחאה מוחלטת גמורה ובלתי חוזרת, את זכויותיהם כלפי היזם עפ"י הסכם הקומבינציה בקשר עם תיקון כל ליקוי, פגם ו/או נזק שיתגלו בממכר ומובהר, כי היזם יהא האחראי הבלעדי לתיקון ליקויים במהלך תקופות האחריות והבדק עפ"י חוק המכר (דירות), התשל"ג 1973.
- הרוכשת מקבלת על עצמה בהסבה גמורה מוחלטת ובלתי חוזרת את זכויות המוכר כלפי היזם עפ"י הסכם הקומבינציה בקשר עם תיקון כל ליקוי, פגם ו/או נזק שיתגלו בממכר ומובהר, כי היזם יהא האחראי הבלעדי לתיקון ליקויים במהלך תקופות האחריות והבדק עפ"י חוק המכר (דירות), התשל"ג 1973.
- ידוע לקונה שהפרויקט טרם נרשם כבית משותף, וכי זכויותיה כבעלים בממכר תירשמנה על שמה רק לאחר רישום הפרויקט כבית משותף ורישום כל אחת מהדירות הכלולות בממכר כיחידת רישום נפרדת בבית המשותף. ידוע לה כי עד לרישום הבית המשותף, ורישום כל אחת מהדירות הכלולות בממכר ע"ש בעליהן, יתנהל רישום הזכויות בפרויקט אצל היזם הפועל כמעין "חברה משכנת" לפרויקט.

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

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

מגרש 13 - מהווה את חלקה 336 בגוש 6368, שבבעלות עיריית גבעת שמואל, ממנו חכרו הבעלים (חלק עבור עצמם וחלק בנאמנות עבור "היזם") עפ"י הסכם חכירה מיום 19.8.2013 את שטח תת הקרקע במגרש, אשר בחלקים ממנו הוקם חלק מחניון הפרויקט, וחלקו האחר מיועד לשמש לצרכי חניון פרויקט שיוקם במגרש 12.

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

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

3.3. אישורים מעורכי הדין של הפרויקט

להלן תמצית אישורי זכויות מיום 21.7.2026, ממשרד גולדפרב גרוס זליגמן המאשר כי:

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

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

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

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

אישור זה נכון ותקף ליום הוצאתו בלבד.

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

3.4. הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

- הדירות מושכרות ל - 61 שוכרים שונים (100% תפוסה), לתקופה של כ - 5 שנים;

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

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

- בשנה החולפת התחלפו 7 שוכרים המהווים כ – 11% מסך השוכרים.
- נבדקו כל החוזים החדשים שנחתמו ונמצאו תואמים למידע שהועבר.
- סה"כ ההכנסה השנתית מדמי שכירות הינה כ- 5,670,744 ₪. דמי השכירות מוצמדים למדד המחירים לצרכן ומתעדכנים מדי חודש (מדד שלילי לא יפחית מסכום דמי השכירות).
- בחוזים קיימות הוראות בדבר אי תחולת חוק הגנת הדייר.

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות המאושרות

תכניות	י.פ.	מתן תוקף	מהות התכנית
ממ/950	3317	31.3.1986	תכנון כולל
ממ/3062	3957	26.12.1991	חלוקת השטח
ממ/מק/2/3062	4905	27.7.2000	איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
ממ/3062/3	6203	23.2.2011	שינוי ייעוד
ממ/3180	6563	21.3.2013	הגדלת שטח בניה לחדרים בגג
427-0419887	8734	10.3.2020	תכנית מתאר כוללנית גבעת שמואל
427-0713768	9618	19.5.2021	תכנית נקודתית לתוספת שטח עיקרי לשתי דירות גן ברחוב הנשיא 75 (1)
בתכנון			
427-1558030		29.6.2026	הנשיא 75 - הגדלת שטח דירת 2 בבניין מס' 2 (1)

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת –

4.2 תכנית ממ/30/3062

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6203 בתאריך 23.2.2011.

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

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

להלן עיקרי הוראות התכנית –

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

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

ריכוז זכויות בניה

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

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

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

(3) עבור חניה תת קרקעית בלבד.

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

הוראות נוספות -

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

מרתף - 2 קומות, עד גבול המגרשים.

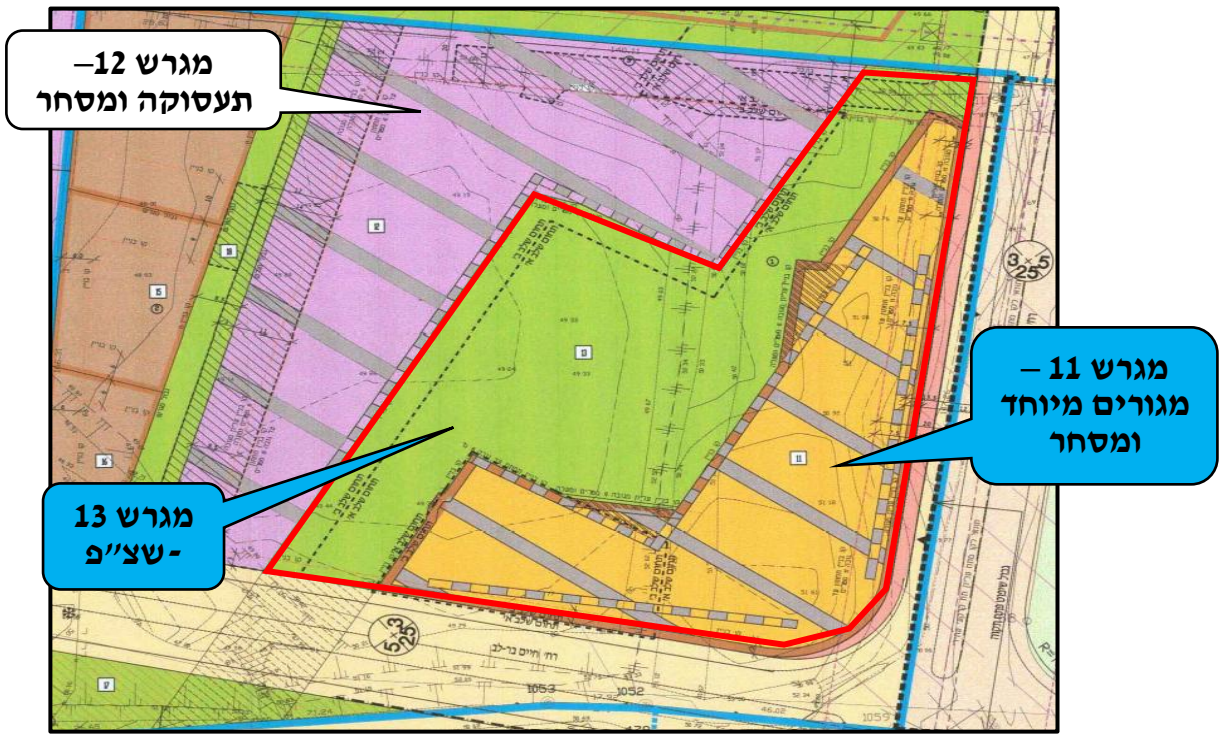
זיקת הנאה - באזורים המסומנים לזיקת הנאה וזכות מעבר לציבור תותר בניה עילית מ- 6 מ׳ ומעלה בלבד. באזור זה יחולו כל השימושים וההגבלות המתייחסות לשצ״פ המשמש ככיכר מרכזית.

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

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

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

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



4.3. 427-0419887 – תכנית מתאר כוללנית גבעת שמואל

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8734 בתאריך 10.3.2020.

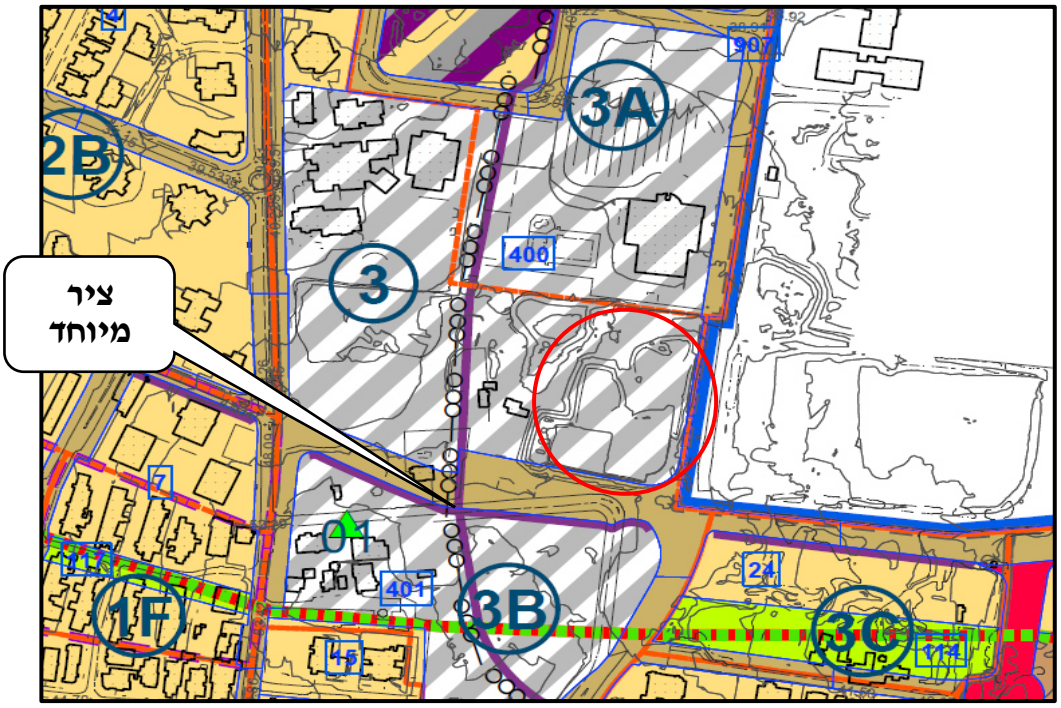
תכנית מתאר כוללנית לעיר המתווה מגמות ומסגרת תכנונית. הוראות התכנית הינן בגדר הנחיות לתכנון והן מותנות באישור תכנית מפורטת התואמת תכנית זו.

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

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

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

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



5. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

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

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

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

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

6. גורמים ושיקולים

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

- מיקום הפרויקט בצפון מזרח גבעת שמואל.

  הסביבה מאופיינת בבנייה חדשה למגורים.

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

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

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

  סטנדרט הבניה והגמר של דירות.

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

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

  התקבל אישור זכויות מאת החברה כפי שפורט בפרק המשפטי לעיל.

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

7. נתוני השוואה

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

גבעת שמואל

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

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
6.5.2026	5	2	131	14	₪ 3,300,000	₪ 25,191
21.1.2026	5	4	122	14	₪ 3,200,000	₪ 26,230
(1) 30.4.2025	3	12	87	14	₪ 2,550,000	₪ 29,180
19.8.2024	4	11	104	14	₪ 3,020,000	₪ 29,038
18.1.2024	5	16	158	14	₪ 4,100,000	₪ 25,949
8.5.2023	4	14	104	14	₪ 3,200,000	₪ 30,769
10.5.2022	5	8	122	14	₪ 3,475,000	₪ 28,484
16.1.2022	5	14	120	14	₪ 2,920,000	₪ 24,333
10.1.2022	6	15	140	15	₪ 3,035,000	₪ 21,679
10.1.2022	5	18	160	75	₪ 4,877,000	₪ 30,481
10.1.2022	6	14	150	15	₪ 3,005,000	₪ 20,033
9.11.2021	2	4	50	10	₪ 1,300,000	₪ 26,000
15.10.2021	5	6	121	14	₪ 2,630,000	₪ 21,736
(2) 24.2.2021	2	1	66	91	₪ 1,870,000	₪ 28,394
(2) 17.3.2020	4	1	94	99	₪ 2,292,529	₪ 24,446
1.12.2019	5	13	121	14	₪ 2,500,000	₪ 20,661

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

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

<u>היצע בפרויקט</u>

- ברחוב הסיבים 48 מוצעת למכירה דירת 6 חדרים בקומה 12, בשטח של כ – 164 מ"ר + מרפסת שמש בשטח של 14 מ"ר, פונה לכיוון דרום – מזרח, כולל 2 מקומות חניה ומחסן, בתמורה ל – 3,990,000 ₪.



שכונת רמת הדר הוותיקה

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

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

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
26.10.2025	5	9	122	15	₪ 3,830,805	₪ 31,400
15.10.2025	5	17	122	15	₪ 3,979,309	₪ 32,617
21.9.2025	5	15	122	15	₪ 3,911,514	₪ 32,062
21.9.2025	5	15	122	15	₪ 3,931,710	₪ 32,227
31.3.2025	5	7	122	15	₪ 3,844,309	₪ 31,511
23.3.2025	5	4	122	11	₪ 3,500,000	₪ 28,689
12.3.2025	4	7	93	12	₪ 3,259,809	₪ 35,052
12.3.2025	4	1	93	12	₪ 3,140,809	₪ 33,772
25.2.2025	4	5	93	12	₪ 3,282,809	₪ 35,299
30.1.2025	5	2	122	15	₪ 3,694,022	₪ 30,279
29.1.2025	4	8	93	12	₪ 3,250,309	₪ 34,950
26.12.2024	5	11	122	15	₪ 3,924,022	₪ 32,164
18.12.2024	5	6	122	15	₪ 3,719,022	₪ 30,484
18.12.2024	4	3	93	12	₪ 3,272,522	₪ 35,188
17.12.2024	5	8	122	15	₪ 3,864,022	₪ 31,672

<u>שכונת רמת דקלים</u>

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

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
6368/294	הזיתים 94	10.3.2025	5	7	117	12	₪ 3,400,000	₪ 29,060
		3.2.2025	5	1	117	12	₪ 3,205,000	₪ 27,393
6368/297	סמ' קורדובה 86	25.3.2026	5	9	112	18	₪ 3,120,000	₪ 27,857
		15.1.2025	4	7	113	13	₪ 3,400,000	₪ 30,088
6368/293	אהרון 92	8.1.2026	5	11	128	11	₪ 3,500,000	₪ 27,344
		26.10.2025	5	5	125	9	₪ 3,700,000	₪ 29,600
6368/296	הזיתים 90	24.5.2026	5	9	105	9	₪ 3,100,000	₪ 29,524
		3.11.2025	5	6	105	9	₪ 3,270,000	₪ 31,143
		10.7.2025	5	10	105	9	₪ 3,069,000	₪ 29,229
		10.7.2025	5	10	105	9	₪ 3,069,000	₪ 29,229



שכונת רמת הדר החדשה

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

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח במ"ר	מרפסות במ"ר	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
6369/326	יצחק שמיר 11	10.6.2026	4	15	109	13	₪ 3,230,000	₪ 29,633
		3.6.2026	5	10	132	13	₪ 3,590,000	₪ 27,197
		3.6.2026	4	13	109	13	₪ 3,100,000	₪ 28,440
		25.3.2026	4	12	109	13	₪ 3,150,000	₪ 28,899
		16.2.2026	5	2	132	13	₪ 3,450,000	₪ 26,136
		16.2.2026	5	1	132	13	₪ 3,430,000	₪ 25,985
		21.1.2026	4	17	109	13	₪ 3,250,000	₪ 29,817
		21.1.2026	4	18	109	13	₪ 3,280,000	₪ 30,092
		21.10.2025	4	12	109	13	₪ 3,450,000	₪ 31,651
		15.9.2025	6	9	157	13	₪ 4,250,000	₪ 27,070
		1.9.2025	5	3	132	13	₪ 3,450,000	₪ 26,136
		1.9.2025	5	8	132	13	₪ 3,575,000	₪ 27,083
		6.8.2025	4	3	109	13	₪ 3,180,000	₪ 29,174
		6.8.2025	3	12	83	15	₪ 3,020,000	₪ 36,386
6369/335	יצחק שמיר 17	30.4.2026	3	11	76	10	₪ 2,636,980	₪ 34,697
		30.3.2026	3	18	76	8	₪ 2,647,436	₪ 34,835
		1.3.2026	6	17	145	19	₪ 3,855,000	₪ 26,586
6369/332	אמנון ליפקין 12	14.4.2026	6	13	140	20	₪ 4,340,000	₪ 31,000
		22.3.2026	5	17	126	15	₪ 3,770,000	₪ 29,921
		16.3.2026	5	16	126	15	₪ 3,750,000	₪ 29,762
		10.3.2026	6	11	140	20	₪ 4,400,000	₪ 31,429
		26.2.2026	6	14	140	20	₪ 4,360,000	₪ 31,143
		21.1.2026	6	17	140	20	₪ 4,450,000	₪ 31,786
		21.1.2026	4	17	109	12	₪ 3,250,000	₪ 29,817
		21.1.2026	4	18	109	12	₪ 3,280,000	₪ 30,092
		12.1.2026	5	13	126	15	₪ 3,850,000	₪ 30,556
		1.12.2025	5	15	126	15	₪ 3,950,000	₪ 31,349
		21.10.2025	4	12	109	12	₪ 3,450,000	₪ 31,651
		3.6.2025	6	12	140	20	₪ 4,500,000	₪ 32,143
		27.5.2025	5	14	126	15	₪ 3,920,000	₪ 31,111
		19.5.2025	4	18	102	12	₪ 3,550,000	₪ 34,804
		29.4.2025	5	19	126	15	₪ 4,000,000	₪ 31,746

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח במ"ר	מרפסות במ"ר	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
6369/320	אמנון ליפקין 4	30.3.2026	5	9	139	16	₪ 4,080,000	₪ 29,353
		25.12.2025	6	7	153	20	₪ 3,000,000	₪ 19,608
		21.8.2025	3	3	68	11	₪ 2,615,000	₪ 38,456
6369/338	אמנון ליפקין 2	7.5.2025	6	4	143	12	₪ 4,026,000	₪ 28,154
		28.4.2025	5	12	127	15	₪ 3,750,000	₪ 29,528
		7.4.2025	6	13	143	15	₪ 4,250,000	₪ 29,720
		7.4.2025	6	16	143	15	₪ 4,220,000	₪ 29,510
		31.3.2025	5	15	127	15	₪ 3,720,000	₪ 29,291
		30.3.2025	5	12	127	15	₪ 3,650,000	₪ 28,740
		30.3.2025	5	13	127	15	₪ 3,670,000	₪ 28,898
		27.3.2025	5	13	127	15	₪ 3,790,000	₪ 29,843
		20.3.2025	5	19	164	41	₪ 6,016,949	₪ 36,689
		13.3.2025	6	18	143	15	₪ 4,260,000	₪ 29,790
		26.2.2025	6	4	143	15	₪ 4,110,000	₪ 28,741
		26.2.2025	4	1	127	15	₪ 3,440,000	₪ 27,087
		25.2.2025	6	3	143	15	₪ 4,100,000	₪ 28,671
		20.2.2025	6	14	143	15	₪ 4,265,000	₪ 29,825
6369/324	יצחק שמיר 7	17.3.2026	3	2	80	16	₪ 2,750,000	₪ 34,375
		8.1.2026	5	6	136	23	₪ 3,500,000	₪ 25,735
		23.7.2025	4	12	104	16	₪ 3,150,000	₪ 30,288
		28.1.2025	5	8	135	23	₪ 3,650,000	₪ 27,037
6369/318	יצחק שמיר 5	25.11.2025	3	12	83	10	₪ 2,726,810	₪ 32,853
		8.9.2025	3	13	83	10	₪ 2,800,000	₪ 33,735
		29.7.2025	3	9	83	10	₪ 2,830,000	₪ 34,096
		9.4.2025	4	19	103	12	₪ 3,226,810	₪ 31,328
6369/317	יצחק שמיר 3	13.1.2025	4	19	116	30	₪ 3,522,000	₪ 30,362

<u>פתח תקווה</u>

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

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח במ"ר	מרפסות במ"ר	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
6393/308	פרופ' ישראל יבין 6	3.6.2026	5	6	129	14	₪ 3,330,000	₪ 25,814
		23.3.2026	4	9	111	12	₪ 3,120,000	₪ 28,108
		1.1.2026	5	2	129	14	₪ 3,100,000	₪ 24,031
		22.12.2025	5	6	129	14	₪ 3,150,000	₪ 24,419
		21.12.2025	5	4	129	14	₪ 2,970,000	₪ 23,023
		16.12.2025	5	8	129	14	₪ 3,150,000	₪ 24,419
		27.11.2025	5	9	129	14	₪ 3,195,000	₪ 24,767
6393/309	פרופ' ישראל יבין 4	22.3.2026	6	11	138	20	₪ 4,481,699	₪ 32,476
		10.12.2025	6	12	138	20	₪ 4,501,529	₪ 32,620
6393/310	שאול חירם 2	5.7.2026	5	10	126	16	₪ 3,300,000	₪ 26,190
		18.1.2026	5	7	126	16	₪ 3,440,000	₪ 27,302
		1.1.2026	6	11	143	16	₪ 3,625,000	₪ 25,350
		25.12.2025	6	6	143	16	₪ 3,617,000	₪ 25,294
		30.11.2025	6	7	143	16	₪ 3,660,000	₪ 25,594
		26.11.2025	6	13	143	16	₪ 3,720,000	₪ 26,014
		19.11.2025	6	11	143	16	₪ 3,700,000	₪ 25,874
		22.10.2025	6	6	143	16	₪ 3,690,000	₪ 25,804
		19.10.2025	5	2	126	16	₪ 3,500,000	₪ 27,778
6393/312	פרופ' ישראל יבין 2	24.12.2025	6	5	143	18	₪ 3,630,000	₪ 25,385
		12.2.2025	6	10	144	18	₪ 3,430,000	₪ 23,819
6393/314	שאול חירם 10	31.5.2026	5	6	123	16	₪ 3,150,000	₪ 25,610
		27.10.2025	5	2	123	16	₪ 3,200,000	₪ 26,016
6393/315	הסיבים 63	5.2.2026	6	5	135	19	₪ 3,425,000	₪ 25,370

8. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

מס' חדרים	שטח דירה במ"ר	שווי למ"ר
2	55	₪ 36,250
3	86-87	₪ 31,500
4	101-104	₪ 28,000
5	117-121	₪ 27,250
6	148	₪ 25,750

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

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

<u>16 דירות מגורים בבניין 1</u>

מס' דירה	קומה	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
12	3	דרום - מערב	5	121	14	2	₪ 3,300,000
15	4	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 3,320,000
21	6	צפון - מערב	5	117	14	2	₪ 3,250,000
23	6	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 3,360,000
27	7	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 3,380,000
28	7	דרום -מערב	5	121	14	2	₪ 3,380,000
31	8	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 3,400,000
32	8	דרום -מערב	5	121	14	2	₪ 3,400,000
37	10	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 2,970,000
41	11	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 3,030,000
44	11	דרום -מערב	4	104	14	1	₪ 3,110,000
48	12	דרום -מערב	4	104	14	1	₪ 3,140,000
49	13	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 3,080,000
52	13	דרום -מערב	4	104	14	1	₪ 3,160,000
56	14	דרום -מערב	4	104	14	1	₪ 3,190,000
57	15	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 3,130,000

28 דירות מגורים בבניין 2

מס' דירה	קומה	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
6	2	דרום -מערב	5	121	62	2	₪ 3,930,000
8	3	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 1,990,000
13	4	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 2,010,000
15	4	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,720,000
16	4	דרום -מערב	5	120	14	2	₪ 3,290,000
17	5	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 2,020,000
18	5	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 2,020,000
20	5	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,740,000
21	5	דרום -מערב	5	120	14	2	₪ 3,310,000
22	6	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 2,040,000
23	6	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 2,040,000
25	6	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,750,000
26	6	דרום -מערב	5	120	14	2	₪ 3,330,000
27	7	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 2,050,000
28	7	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 2,050,000
30	7	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,770,000
31	7	דרום -מערב	5	120	14	1	₪ 3,350,000
34	8	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,780,000
38	9	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,800,000
42	10	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,810,000
44	11	צפון - מערב	4	107	14	2	₪ 3,200,000
45	11	צפון -מזרח	5	119	14	2	₪ 3,440,000
46	11	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,870,000
47	11	דרום -מערב	5	120	14	2	₪ 3,470,000
48	12	צפון - מערב	4	107	14	1	₪ 3,220,000
50	12	דרום מזרח	3	87	14	1	₪ 2,930,000
56	14	צפון - מערב	4	107	14	1	₪ 3,270,000
57	14	צפון -מזרח	5	119	14	2	₪ 3,520,000

17 דירות מגורים בבניין 3

מס' דירה	קומה	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
8	2	דרום -מערב	5	119	14	2	₪ 3,240,000
11	3	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 3,300,000
15	4	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 3,320,000
19	5	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 3,340,000
21	6	צפון - מערב	5	117	14	2	₪ 3,250,000
23	6	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 3,360,000
26	7	צפון -מזרח	5	121	14	2	₪ 3,380,000
27	7	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 3,380,000
32	8	דרום -מערב	5	119	14	2	₪ 3,340,000
38	10	צפון -מזרח	4	104	14	1	₪ 3,050,000
42	11	צפון -מזרח	4	104	14	1	₪ 3,110,000
45	12	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 3,050,000
49	13	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 3,080,000
50	13	צפון -מזרח	4	104	14	1	₪ 3,160,000
53	14	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 3,100,000
55	14	דרום - מזרח	6	148	15	2	₪ 4,200,000
58	15	צפון -מזרח	4	104	14	1	₪ 3,210,000
סה"כ				**6,227**	**871**	**87**	**₪ 186,190,000**

רגישות

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

-5%	-	5%
₪ **28,404**	₪ **29,899**	₪ **31,393**
₪ 176,880,000	₪ **186,190,000**	₪ 195,500,000

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 **186,190,000** ₪.

הערות:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.6.2026.

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

10. נתונים נוספים

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

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
30.6.2025	דוחות כספיים	191,260,000 ₪
(1) 31.12.2024	דוחות כספיים	193,640,000 ₪
31.12.2023	דוחות כספיים	185,550,000 ₪

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

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.6.2026 בשווי של 191,222,000 ₪.

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

27.7.2026

מספרנו: 3842

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

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

חלקה 507 בגוש שומה 30074

דרך יפו פינת רח' מעץ החיים, ירושלים

מטרת חוות הדעת

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

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

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

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

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 25.6.2026.

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

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

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

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 30.6.2026..

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

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

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

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

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

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1746.

<u>השכלה:</u>

-2009 שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

<u>ניסיון:</u>

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

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

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

שם המומחה: דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1929.

השכלה:

-2013 שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

ניסיון:

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

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

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

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

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

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

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

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

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 10.6.2026 על ידי ספיר בן עבו, שמאית מקרקעין; ביקורים במועדים קודמים נערכו בידי החי"מ.

2.1 תיאור הסביבה

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

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

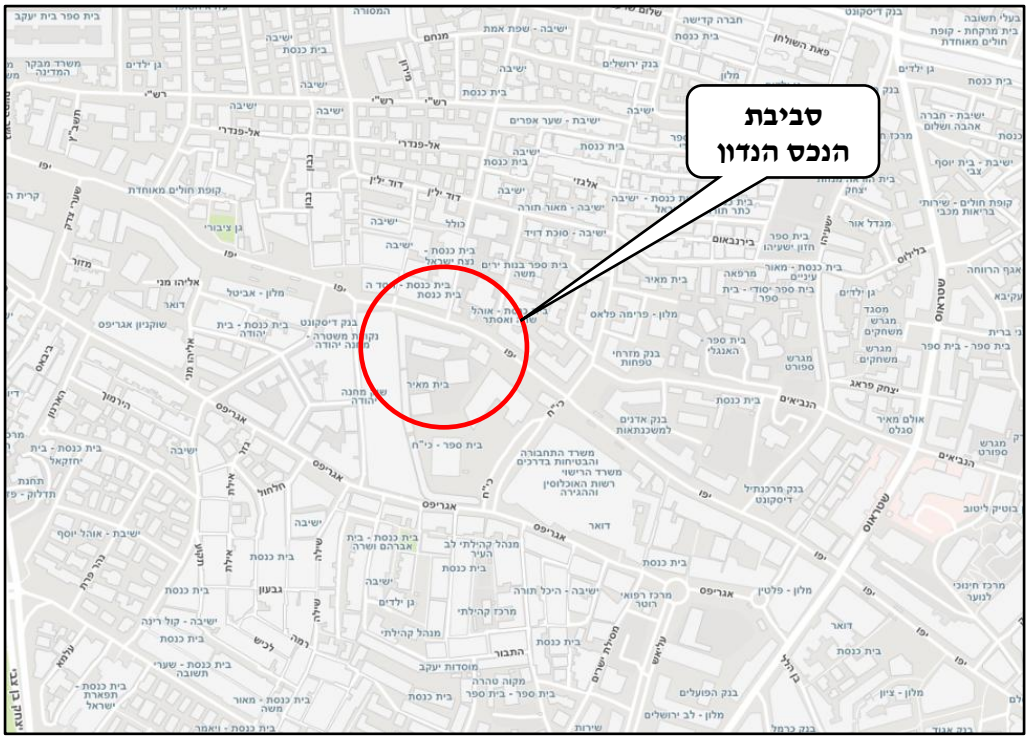
בצמוד ממערב ממוקמים שוק "מחנה יהודה" המהווה מוקד תיירות ובילוי וכן משרדי ממשלה, בית חולים, בתי מלון, בתי כנסת, ועוד.

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

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

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

מפת איתור סביבה (הסימון להמחשה בלבד):

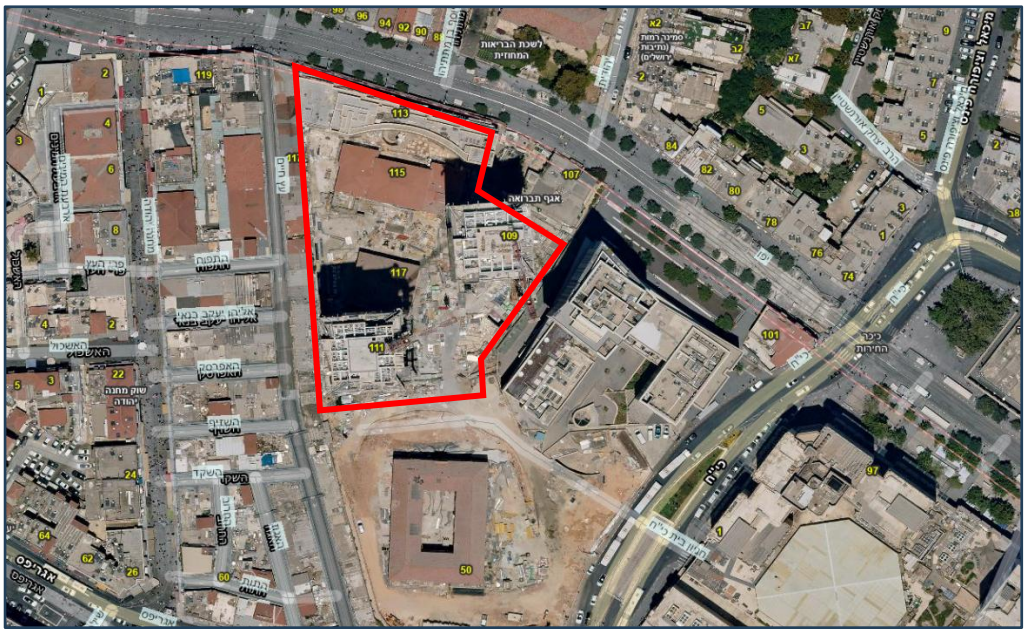


2.2. תיאור החלקה

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

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

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



<u>גבולות</u>:

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

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

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

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

2.3. תיאור הפרויקט

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

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

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

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

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

הדמיית הפרויקט:



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

תמונה אופיינית

<u>מבט מכיוון צפון – רחוב יפו</u>



2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

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

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

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

31 דירות בבניין 6 – המגדל הדרומי, כמפורט להלן:

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

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

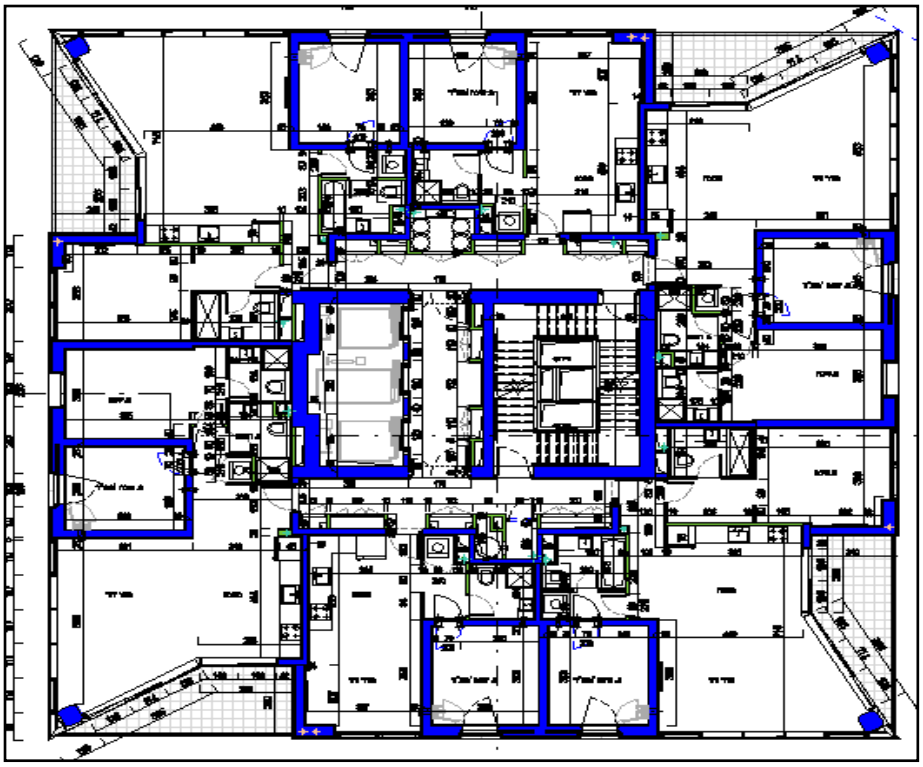
<u>תיאור כללי של הדירות המתוכננות בבניין</u>

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

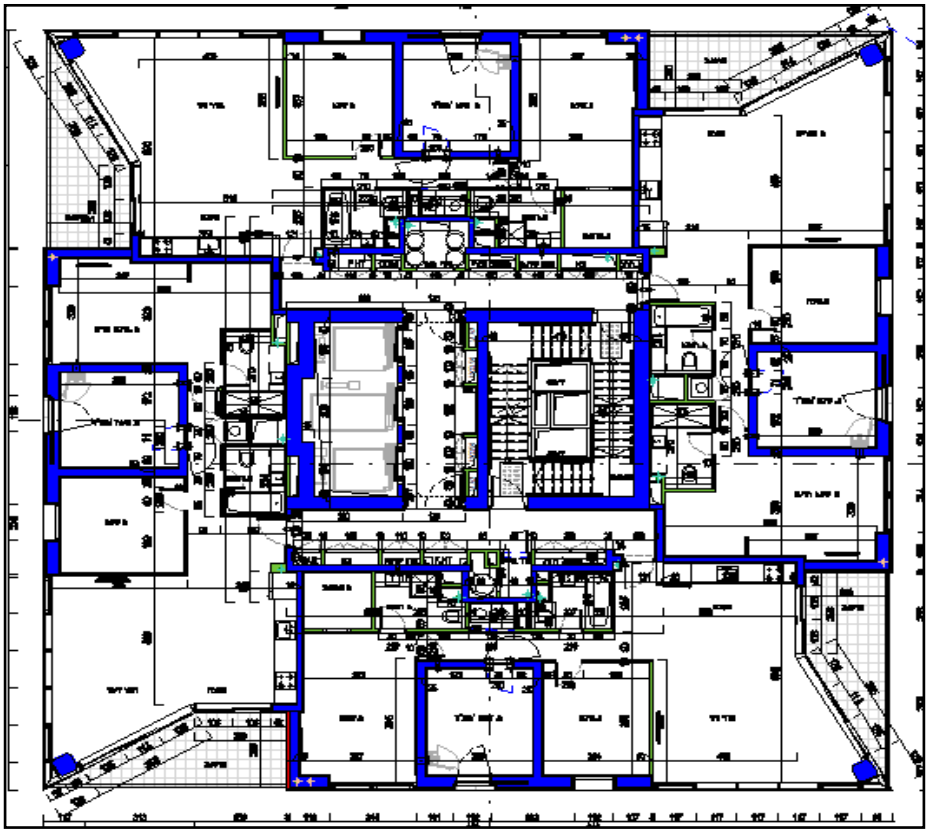
<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>

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

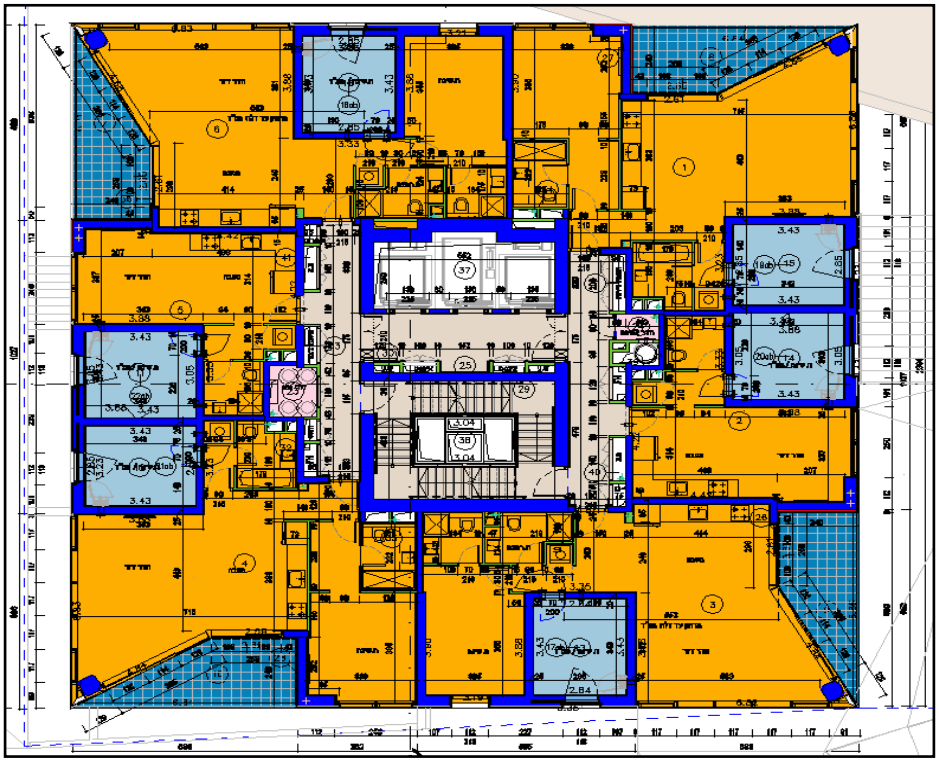
תשריט מתוך תיק מס' 1963/0132.13, קומה טיפוסית קומות 6-20, מגדל צפוני



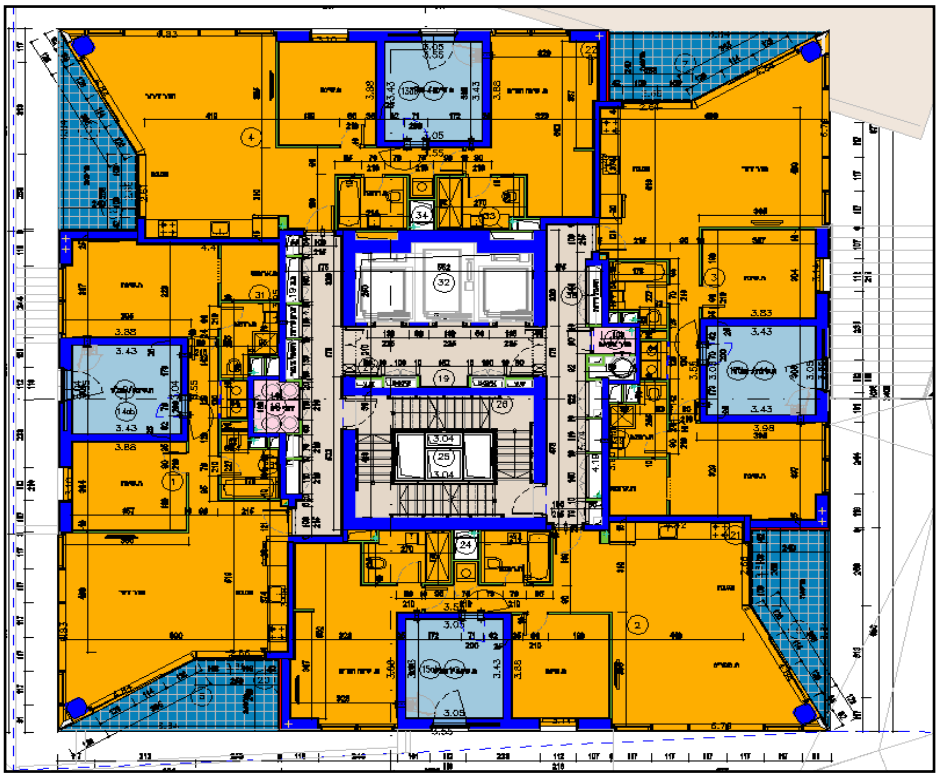
תשריט מתוך תיק מס' 1963/0132.13, קומה טיפוסית קומות 21-27, מגדל צפוני



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



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



2.5. רישוי

מידע מתוך תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עיריית ירושלים:

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

<u>טבלת שטחים</u>

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

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

<u>טבלת שטחים</u>

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

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

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

- היתר בניה מס׳ **120528** מתאריך 9.10.2024, חידוש היתר מס׳ 116674, היתר זה כפוף לכל תנאי ההיתר המקורי ; תוקפו של ההיתר עד לתאריך 31.1.2028.
- היתר בניה מס׳ **122180** מתאריך 10.6.2026, היתר שינויים לתיק 1963/0132.11, תוספת שטחי שירות, פיצול היתר לצורך אכלוס בשלבים וכניסת רכבים זמנית דרך רחוב כיח.
- היתר בניה מס׳ **122182** מתאריך 21.6.2026, תוספת קומת גלריה בקומה 29 במגדל מס׳ 6, הגדלת חדר מכונות וחדר משאבות בקומה טכנית קומת גג, פיצול היתר לצורך אכלוס בשלבים.

<u>טבלת שטחים</u>

עיקרי במ״ר	שירות במ״ר	סה״כ בבניין במ״ר	עיקרי מסחר במ״ר	עיקרי מבני ציבור במ״ר	מרפסות לא מקורות
11,846	5,016	16,862	76	119	1,214

3. מצב משפטי

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

<u>רקע</u>

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

3.1. נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס השטרות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 20.7.2026:

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

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

בעלים	החלק בנכס
י.פ. דוד מגורים בע"מ	34800/613900
	123/6139
אימא חי מקרקעין בע"מ	**8589/613900**
	6161/613900
	3605/61390
פטרול (א.ל.) אופנה בע"מ	3273/87700
זול ובגדול בע"מ	1/100
מגדלי השוק בניה בע"מ	**1885/6139**
איטלום טכנולוגיות בע"מ	352/6139
	592/6139
סיטי מרקט רזידנט בע"מ	**2078453/8956801**
	1797273/17913602

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

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

<u>הערות</u>

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

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

<u>זיקות הנאה</u>

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

3.2. הסכם מכר

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



<u>תנאי התשלום</u>:

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

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

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

3.3. אישור זכויות

התקבל מכתב מתאריך 25.7.2026, מאת סיטי מרקט רזידנט בע"מ, מגדלי השוק בניה ואימא חי מקרקעין (להלן: "**החברות**") המאשר כי:

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

במקרקעין עליהן ייבנו הדירות האמורות אשר נמכרו למגוריט.

- הערות האזהרה הרשומות על המקרקעין אינן מתייחסות לזכויות החברות בדירות שנמכרו לרוכשת כמפורט בנספח א' לאישור זה.
- נכון למועד אישור זה לא התקבלה בחברות הודעה או בקשה להעברת זכויות בדירות אותן רכשה הרוכשת ;
- נכון למועד אישור זה לא ידוע לחברות על כל חוב, שיעבוד ו/או עיקול שהוטל ביחס לפרויקט.
- המידע המפורט באישור זה אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים בחברות לרבות ברשם החברות, ברשם המשכונות או כל מרשם אחר המתנהל על פי דין.

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

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות המאושרות

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

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת –

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

פורסמה לאישור בי.פ. 8843 בתאריך 6.5.2020.

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

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

<u>שימושים</u>:

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

זכויות בנייה למגרש 3 :

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

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

הערות :

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

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

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

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

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

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

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

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

הוראות נוספות :

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

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

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

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

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

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

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

<u>זיקות הנאה למעבר רגלי</u> –

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

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

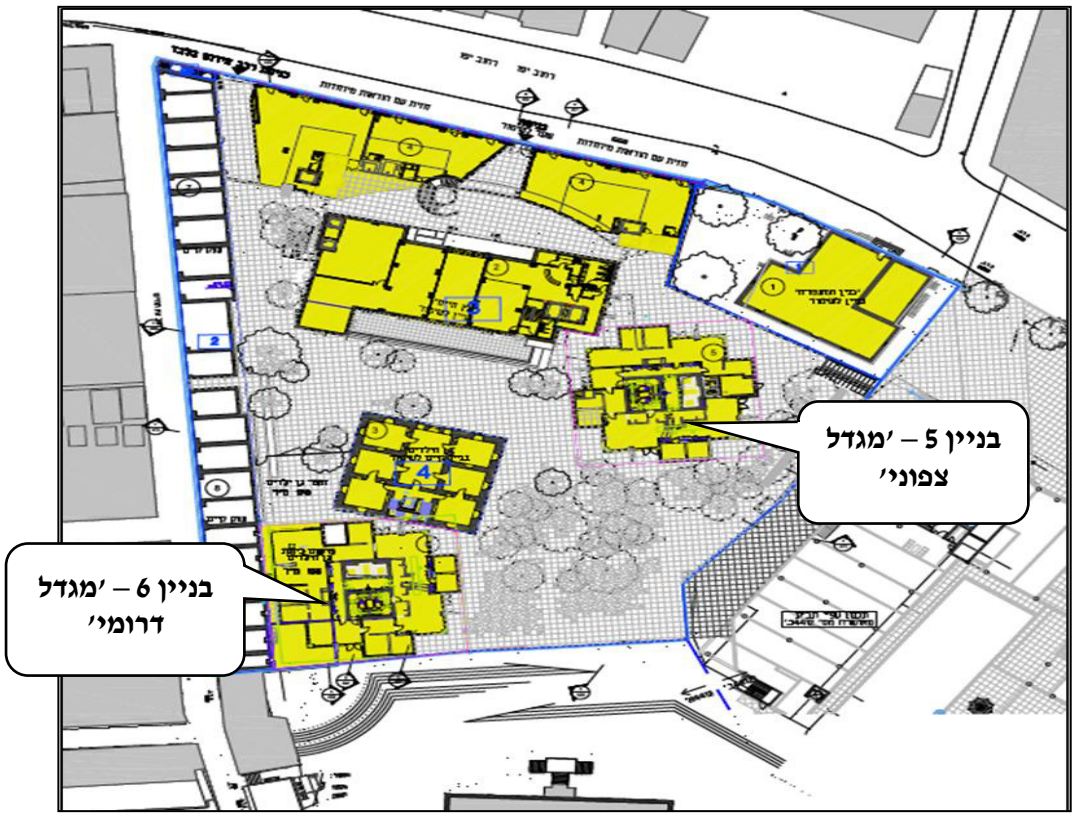
אחזקת שטחים אלה תהיה באחריות בעלי הזכויות במגרש מספר 3 ועל חשבונם בלבד.

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

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

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

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



5. נאותות סביבתית

5.1 איכות סביבה

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

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

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

5.2 עתיקות

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

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

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

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

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

6. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

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

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

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

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

7. גורמים ושיקולים

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה לדירות המגורים כגמורות ומוכנות לאכלוס.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. נתוני השוואה

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

<u>פרויקט נשוא חוות הדעת</u>

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

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

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

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (במ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
16.6.2026	4	21	124	15	₪ 8,794,995	₪ 70,927
19.4.2026	4	16	124	15	₪ 8,832,000	₪ 71,226
14.4.2026	2.5	8	71	8	₪ 5,100,000	₪ 71,831
8.2.2026	3	19	74	11.5	₪ 5,561,000	₪ 75,149
5.2.2026	3	16	74	11.5	₪ 5,438,000	₪ 73,486
1.2.2026	4	9	102	14	₪ 7,116,000	₪ 69,765
24.12.2025	4	8	101	14	₪ 6,550,000	₪ 64,851
24.12.2025	4	16	115	23	₪ 8,300,000	₪ 72,174
10.11.2025	4	12	124	15	₪ 8,668,000	₪ 69,903
14.9.2025	4	20	115	23	₪ 8,366,000	₪ 72,748
2.9.2025	3	16	74	11.5	₪ 5,404,000	₪ 73,027
24.8.2025	4	16	115	23	₪ 8,313,000	₪ 72,287
14.8.2025	4	21	115	23	₪ 8,310,000	₪ 72,261
10.7.2025	4	22	115	23	₪ 8,278,000	₪ 71,983
1.7.2025	4	14	102	14	₪ 7,293,000	₪ 71,500
12.6.2025	4	21	115	23	₪ 8,065,350	₪ 70,133

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ״ר)	מרפסות (במ״ר)	מחיר העסקה	מחיר למ״ר
22.5.2025	4	13	102	14	₪ 6,987,000	₪ 68,500
13.5.2025	3	14	71	8	₪ 5,190,000	₪ 73,099
9.4.2025	4	14	102	14	₪ 6,850,000	₪ 67,157
20.2.2025	4	17	115	23	₪ 8,040,000	₪ 69,913
17.2.2025	3	15	71	8	₪ 5,000,400	₪ 70,428
9.2.2025	2	13	50	6	₪ 3,519,000	₪ 70,380
9.2.2025	3	13	71	8	₪ 5,150,000	₪ 72,535
2.2.2025	4	1	115	23	₪ 7,863,642	₪ 68,379

9. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

סוג דירה	שטח במ״ר	שווי למ״ר
דירת 2 חד׳	45	₪ 63,250
דירת 3 חד׳	84	₪ 67,750
דירת 4 חד׳	103	₪ 65,250

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

בוצעו התאמות לקומה, ולמקום חניה ככל שלא הוצמד.

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

49 דירות מגורים בבניין 5 – מגדל צפוני

מס׳ דירה	קומה	טיפוס	כיווני אוויר	מס׳ חדרים	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר	מס׳ חניות	מחסן	שווי כולל מע״מ
2	3	B	צפון	2	45	0	0	0	₪ 2,850,000
3	3	C	צפון - מזרח	3	82	12	0	1	₪ 5,360,000
4	3	A1	דרום - מזרח	3	84	12	0	1	₪ 5,490,000
9	4	C	צפון - מזרח	3	82	12	0	1	₪ 5,370,000
12	4	C1	דרום - מערב	3	82	12	0	1	₪ 5,370,000
18	5	C1	דרום - מערב	3	82	12	0	1	₪ 5,390,000
24	6	C1	דרום - מערב	3	82	12	0	1	₪ 5,400,000
30	7	C1	דרום - מערב	3	82	12	1	1	₪ 5,620,000
28	7	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 5,750,000
36	8	C1	דרום - מערב	3	82	12	1	1	₪ 5,630,000
34	8	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 5,770,000
40	9	C1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 5,780,000
48	10	C1	דרום - מערב	3	82	12	1	1	₪ 5,710,000
46	10	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 5,850,000
53	11	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 3,030,000
52	11	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 5,870,000
58	12	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 5,900,000
64	13	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 5,920,000

מס' דירה	קומה	טיפוס	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	מחסן	שווי כולל מע"מ
71	14	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 3,100,000
70	14	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 5,950,000
77	15	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 3,130,000
76	15	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 5,970,000
80	16	B	צפון	2	45	0	0	0	₪ 3,150,000
83	16	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 3,150,000
82	16	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 6,000,000
86	17	B	צפון	2	45	0	0	0	₪ 3,180,000
89	17	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 3,180,000
88	17	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 6,020,000
94	18	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 6,050,000
101	19	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 3,230,000
100	19	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 6,070,000
107	20	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 3,260,000
106	20	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 6,110,000
110	21	B	צפון	2	45	0	0	0	₪ 3,290,000
113	21	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 3,290,000
112	21	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 6,140,000
116	22	B	צפון	2	45	0	0	0	₪ 3,320,000
119	22	B1	דרום	2	45	0	0	0	₪ 3,320,000
118	22	A1	דרום - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 6,170,000
122	22	E	צפון - מזרח	4	103	12	1	1	₪ 7,480,000
123	23	D1	דרום - מזרח	4	103	12	1	1	₪ 7,530,000
124	23	E1	דרום - מערב	4	103	12	1	1	₪ 7,530,000
127	24	D1	דרום - מזרח	4	103	12	1	1	₪ 7,570,000
128	24	E1	דרום - מערב	4	103	12	1	1	₪ 7,570,000
130	25	E	צפון - מזרח	4	103	12	1	1	₪ 7,620,000
131	25	D1	דרום - מזרח	4	103	12	1	1	₪ 7,620,000
132	25	E1	דרום - מערב	4	103	12	1	1	₪ 7,620,000
135	26	D1	דרום - מזרח	4	103	12	1	1	₪ 7,660,000
136	26	E1	דרום - מערב	4	103	12	1	1	₪ 7,660,000

31 דירות מגורים בבניין 6 – מגדל דרומי

מס' דירה	קומה	טיפוס	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	מחסן	שווי כולל מע"מ
161	4	A	צפון - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 5,710,000
178	6	C1	צפון - מערב	3	82	12	1	1	₪ 5,600,000
183	7	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 2,910,000
179	7	A	צפון - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 5,750,000
189	8	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 2,920,000
185	8	A	צפון - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 5,770,000
191	9	A	צפון - מזרח	3	84	12	1	1	₪ 5,780,000
198	10	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 3,000,000
204	11	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 3,030,000
207	11	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 3,030,000
210	12	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 3,050,000
216	13	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 3,080,000
219	13	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 3,080,000
222	14	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 3,100,000
225	14	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 3,100,000
228	15	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 3,130,000
231	15	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 3,130,000
234	16	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 3,150,000
237	16	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 3,150,000
240	17	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 3,180,000
243	17	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 3,180,000
246	18	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 3,200,000
249	18	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 3,200,000
252	19	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 3,230,000
258	20	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 3,260,000
259	20	C	דרום - מזרח	3	82	12	1	1	₪ 5,970,000
264	21	B	מזרח	2	45	0	0	0	₪ 3,290,000
267	21	B1	מערב	2	45	0	0	0	₪ 3,290,000
280	24	D	צפון - מזרח	4	103	12	1	1	₪ 7,570,000
290	26	D1	דרום - מערב	4	103	12	1	1	₪ 7,660,000
291	27	E1	צפון - מערב	4	103	12	1	1	₪ 7,710,000
סה"כ					**5,543**	**528**	**38**	**44**	**₪ 391,210,000**

<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%
₪ **67,048**	₪ **70,577**	₪ **74,106**
₪ 371,649,500	₪ **391,210,000**	₪ 410,770,500

10. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן נשוא חוות הדעת, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **391,210,000** ₪.

הערות:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.6.2026.

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

11. נתונים נוספים

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

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי כולל מע"מ
30.9.2025	דוחות כספיים	368,460,000 ₪
30.9.2024	דוחות כספיים	307,360,000 ₪
31.12.2023	דוחות כספיים	290,830,000 ₪

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

ג. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.6.2026 בעלות של 228,688,000 ₪ (מוצג כמקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה).

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

12. הצהרות

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

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

בכבוד רב,

דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

תאריך: 13 באוגוסט, 2026
סימוכין: 21197

חוות דעת שמאית מקיפה

26 יח"ד בחלק מפרויקט מגורים חדש[1]

גוש 7131 חלקה 150

רחוב מבצע סיני 21, בת ים

שכונת "רמת יוסף"

<u>בת ים</u>

[1] מדובר על פרויקט תמ"א 38/2 אשר נכון למועד הביקור בנכס מצוי בשלבי בניה סופיים, קרי: נכון למועד הביקור בנכס הושלם שלב גמר חיפוי החוץ והמעטפת, הוסרו הפיגומים ורשתות ההגנה ובוצעה התקנת אלמנטים של אלומיניום וחלונות בדירות. אומדן השווי נערך ביחס ליח"ד ברמת גמר מלאה ולאחר קבלת טופס 4 לאכלוס.

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

תוכן עניינים :

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים 3
2. פרטי הנכס - כללי 5
3. להלן פרטי היחידות הנישומות 5
4. תיאור הנכס והסביבה 6
5. המצב התכנוני 15
6. רישוי 25
7. מצב משפטי 28
8. עקרונות, גורמים ושיקולים 32
9. נתוני השוואה רלוונטיים לאומדן השווי 33
10. תחשיבי שומה 36
11. ניתוח רגישות ונתונים נוספים 37
12. השומה 38

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

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ
א.ג.נ,

חוות דעת שמאית מקיפה

26 יח"ד בחלק מפרויקט מגורים חדש
גוש 7131 חלקה 150
<u>רחוב מבצע סיני 21, שכונת "רמת יוסף", בת ים</u>

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

1.1. מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה

התבקשנו על ידי מר עוז אהוד[2] בשם חברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן "מזמין חוות הדעת"), להעריך את שווי ההוגן של הנכס הנדון.
חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי מקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית) ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס - כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן (IFRS13).

המועד הקובע לשומה[3] **30/06/2026.**

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

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

[2] סמנכ"ל הכספים של החברה.
[3] לשם הכנת חוות הדעת ערך שמאי המקרקעין רן בן אדיבה ביקור בנכס ובסביבתו ביום 23/07/2026.

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

1.2. גילוי פרטים

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

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

1.3. אלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי

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

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

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

1.4. יחסי תלות ושכ"ט

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

1.5. הסתמכות על מומחים ויועצים

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

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

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

1.7. הערכות קודמות

משרד אודלס קינן ביצע הערכת שווי קודמת למועד קובע 30/06/2025 בסך של 57,150,000 ₪.

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

2. פרטי הנכס - כללי

גוש	7131
חלקה	150
שטח חלקה רשום[4]	1,151 מ״ר
שטח יח״ד נישום	כמפורט בסעיף 3 מטה
מהות הנכס	26 יח״ד אשר מהוות חלק מיח״ד המוקמות במסגרת פרויקט תמ״א 38 הריסה ובניה של בניין מגורים אשר עתיד לכלול 10 קומות (כולל קומת קרקע) מעל קומת מרתף עבור סה״כ 68 יח״ד. נכון למועד הביקור בנכס הושלם שלב גמר חיפוי החוץ והמעטפת, הוסרו הפיגומים ורשתות ההגנה ובוצעה התקנת אלמנטים של אלומיניום וחלונות בדירות. **אומדן השווי נערך ביחס ליח״ד ברמת גמר מלאה ולאחר קבלת טופס 4 לאכלוס.**
כתובת	רחוב מבצע סיני 21, שכונת ״ רמת יוסף״, בת ים
זכויות	זכות חוזית להירשם כבעלים שבגינה טרם נרשמה הערת אזהרה

3. להלן פרטי היחידות הנישומות[5]

קומה	מס׳ דירה	מס׳ חדרים	שטח במ״ר	שטח מרפסות במ״ר
1	3	3	62.79	9.85
	4	3	61.25	6.90
	5	3	60.82	7.10
	6	3	63.41	9.20
	7	3	63.61	11.76
	8	3	61.41	9.65
	9	3	61.13	6.75
	10	3	63.10	3.55
3	21	3	61.03	7.10
	24	3	61.45	10.10
	25	3	61.22	8.43
5	36	3	61.25	6.98
	37	3	61.03	7.10
	40	3	61.45	10.10
6	44	3	61.25	6.98
	45	3	61.03	7.10
	48	3	61.45	10.10
	49	3	61.22	8.43
8	59	3	62.79	22.65
	60	3	61.25	6.98
	61	3	61.03	7.10
	62	3	63.30	9.20
	63	3	63.59	12.00
	64	3	61.45	10.10
	65	3	61.22	8.43
	66	3	63.10	22.00

[4] בהתאם לנסח רישום מקרקעין.

[5] שטח הדירות הינו בהתאם לבקשה להיתר מס׳ 20240036 מיום 17/01/2024.

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

4. תיאור הנכס והסביבה

4.1 תיאור הסביבה

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה דירות מגורים הממוקמות ברחוב מבצע סיני 21, בשכונת "רמת יוסף", בת ים.
שכונת רמת יוסף ממוקמת בחלקה הצפוני של הערי בת ים, מאופיינת בבניינים נמוכים ובתים פרטיים בשילוב שטחים ציבוריים ירוקים.
בשנים האחרונות ישנה מגמה של פיתוח והתחדשות עירונית.

בת ים היא עיר במחוז תל אביב, השוכנת בקרבה לחוף הים התיכון וגבולותיה, כדלקמן:

מצפון	-	שטח השיפוט של תל אביב יפו
ממזרח	-	שטח השיפוט של חולון
מדרום	-	שטח השיפוט של ראשון לציון
ממערב	-	חוף הים התיכון

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

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

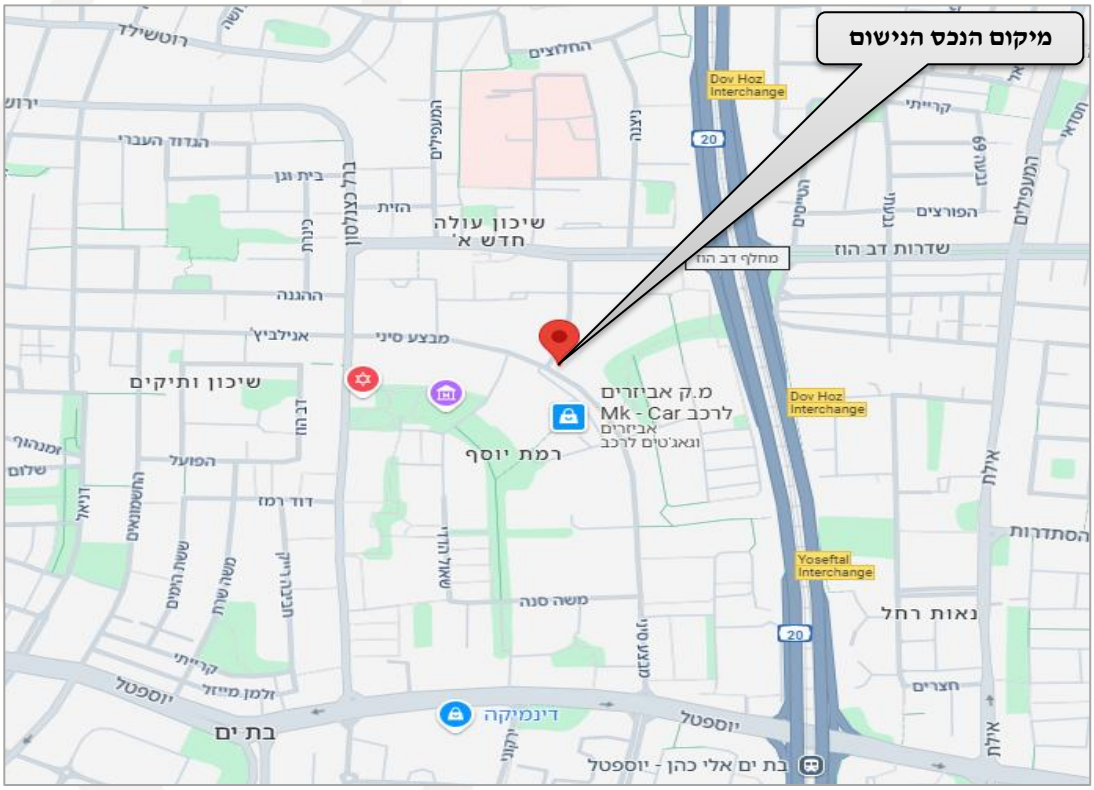
סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים בבניה ותיקה.
רחוב מבצע סיני מהווה רחוב פנימי דו סטרי לתנועה, מוצאו של הרחוב מצפון מערב ברחוב כצנלסון וסופו בדרום מזרח ברחוב יוספטל.

הסביבה הקרובה נהנית מקרבה למוקדי עניין ומבני ציבור.
לנכס הנישום נגישות טובה בזכות הקרבה לשדרות קק"ל, נתיבי איילון (כביש מס' 20) תחנת יוספטל של רק"ל הקו האדום הרכבת הקלה במרחק של כ-800 מ' בקו אווירי.

קיים באזור פיתוח סביבתי מלא הכולל תשתיות ביוב, מים וחשמל, כבישים סלולים, מדרכות ותאורת רחוב.

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

להלן מיקום הנכס במרקם הסביבתי שלו



להלן תצלום אוויר מהסביבה הקרובה לנכס הנישום[6]



[6] נלקח מאתר סימפלקס, נכון לתאריך 11/10/2025.

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

4.2. תיאור הסביבה העסקית - פרויקטים חדשים בסביבת הנכס

בסביבת הנכס הנישום מס' פרויקטים בשלבי ייזום שונים וביניהם בין היתר, כדלקמן:

תדהר במבצע סיני - מבצע סיני 25-27 (בשיווק)

פרויקט פינוי בינוי של חברת "תדהר".
הפרויקט כולל הקמת 2 בנייני מגורים, 13 קומות כל אחד וסה"כ 134 יח"ד.
סטטוס הפרויקט - ניתן היתר בניה.

להלן הדמיית הפרויקט



מבצע סיני 19

פרויקט תמ"א 38 הריסה ובניה של חברת איי. ריל - שדה התחדשות עירונית בע"מ.
הפרויקט כולל הקמת בניין מגורים בן 10 קומות וסה"כ 45 יח"ד.
סטטוס הפרויקט - הוגשה בקשה להיתר בניה.

מבצע סיני 23

פרויקט תמ"א 38 הריסה ובניה של חברת איי. ריל - שדה התחדשות עירונית בע"מ.
הפרויקט כולל הקמת בניין מגורים בן 9 קומות וסה"כ 64 יח"ד.
סטטוס הפרויקט - תכנון ראשוני.

מבצע סיני 2-14

פרויקט התחדשות עירונית של חברת טובול ברוקס דניאל.
הפרויקט כולל הקמת 14 בנייני מגורים בני 10 קומות וסה"כ 834 יח"ד.
סטטוס הפרויקט - ניתן היתר בניה.

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

4.3. תיאור החלקה

הקרקע שעליה בנוי הנכס הנישום, ידועה כחלקה מס׳ 150 בגוש 7131.
השטח הרשום של החלקה הנו 1,151 מ״ר.

פני הקרקע של החלקה מישוריים ומידותיה כדלקמן:

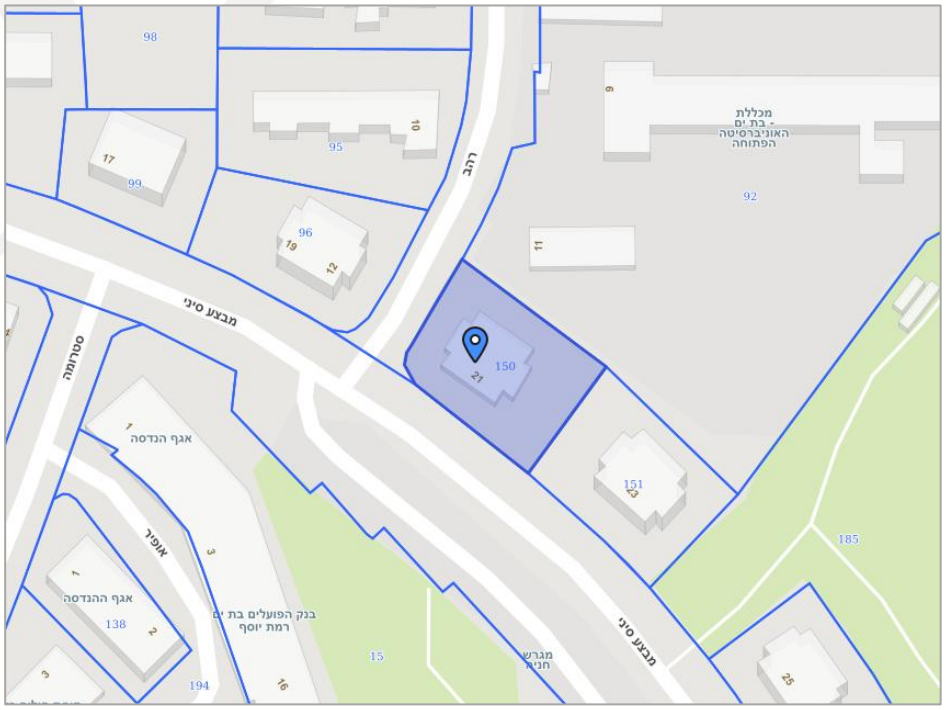
אורך החזית לרחוב מבצע סיני	כ- 40 מ׳.
עומק ממוצע	כ- 30 מ׳.

החלקה בעלת צורה מלבנית וגבולותיה, כדלקמן:

מצפון	חלקה מס׳ 92 ועליה מבנה ציבור חד קומתי ומעברו מכללת בת ים.
ממזרח	מבנה מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים.
מדרום	רחוב מבצע סיני ומעברו מרכז מסחרי הכולל חניה ציבורית.
ממערב	רחוב רהב ומעברו מבנה מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים.

נכון למועד הביקור בנכס, החלקה כוללת פרויקט מגורים חדש המצוי בשלבי בניה סופיים, אשר עתיד לכלול 10 קומות (כולל קומת קרקע) מעל קומת מרתף.
נכון למועד הביקור בנכס הושלם שלב גמר חיפוי החוץ והמעטפת, הוסרו הפיגומים ורשתות ההגנה ובוצעה התקנת אלמנטים של אלומיניום וחלונות בדירות.

להלן תשריט החלקה (מסומנת בכחול)



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

4.4. תיאור הבניין

הנכס הנישום מהווה חלק מפרויקט בניה למגורים המצוי בשלבי בניה סופיים, אשר עתיד לכלול בניין מגורים בן 10 קומות (כולל קומת קרקע), מעל קומת מרתף עבור סה"כ 68 יח"ד.

חוות הדעת מתייחסת ל- 26 יח"ד בלבד.

אומדן השווי נערך ביחס ליח"ד ברמת גמר מלאה ולאחר קבלת טופס 4 לאכלוס.

מדובר בבניין אשר נבנה בימים אלו בבניה קונבנציונאלית של שלד בטון, קירות בלוקים מחופים טיח וגג בטון שטוח. מאז חוות דעתנו הקודמת הושלם שלב גמר חיפוי החוץ והמעטפת, הוסרו הפיגומים ורשתות ההגנה ובוצעה התקנת אלמנטים של אלומיניום וחלונות בדירות.
נכון למועד כתיבת חוות הדעת בהתאם להודעה שקיבלה החברה, הצפי לסיום בניה הינו 11/09/2026.

הגישה אל הבניין תתאפשר באמצעות כניסה ישירה מרחוב מצב סיני.
כמו כן הפרויקט כולל פתרונות חניה בבניין באמצעות קומת מרתף אשר כוללת מס' מקומות חניה רגילים וכן בנוסף מס' מקומות חניה במתקן חניה חצי רובוטי וסה"כ 34 חניות + 2 חניות נכים.
הגישה המוטורית אל קומות המרתף תתבצע מרחוב מבצע סיני.

להלן מבט אל הבניין נכון למועד הביקור בנכס



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

להלן הדמיית הפרויקט



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

4.5. תיאור היחידות הנישומות

הנכס הנישום מהווה כאמור 26 דירות מגורים.

פירוט הדירות נלמד מעיון בתשריט היתר מס' 20171713 מיום 29/06/2021 וכן מעיון בבקשה מס' 20240036 מיום 17/01/2024.

כל הדירות הינן בנות 3 חדרים בחלוקה פנימית טיפוסית של 2 חדרי שינה, חדר מגורים, חדר רחצה ומרפסת. הנכס הנישום כולל 6 מקומות חנייה רובוטיות, כך שרוב הדירות הינן ללא חניות.

מאז חוות דעתנו הקודמת הושלם שלב גמר חיפוי החוץ והמעטפת, הוסרו הפיגומים ורשתות ההגנה ובוצעה התקנת אלמנטים של אלומיניום וחלונות בדירות.

להלן פירוט יחידות הנישומות[7]

קומה	מס' דירה	מס' חדרים	שטח במ"ר	שטח מרפסות במ"ר
1	3	3	62.79	9.85
	4	3	61.25	6.90
	5	3	60.82	7.10
	6	3	63.41	9.20
	7	3	63.61	11.76
	8	3	61.41	9.65
	9	3	61.13	6.75
	10	3	63.10	3.55
3	21	3	61.03	7.10
	24	3	61.45	10.10
	25	3	61.22	8.43
5	36	3	61.25	6.98
	37	3	61.03	7.10
	40	3	61.45	10.10
6	44	3	61.25	6.98
	45	3	61.03	7.10
	48	3	61.45	10.10
	49	3	61.22	8.43
8	59	3	62.79	22.65
	60	3	61.25	6.98
	61	3	61.03	7.10
	62	3	63.30	9.20
	63	3	63.59	12.00
	64	3	61.45	10.10
	65	3	61.22	8.43
	66	3	63.10	22.00

[7] מס' הדירה הינה בהתאם לנספחי הסכם הרכישה.

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

להלן מפרט מכר מוצע

- חומר קירות - בטון/ בלוקי בטון/ לוחות גבס/ בלוק תאי (איטונג/ בלוקי גבס/ אחר) או משולב לפי החלטת החברה.
- גמר קירות - טיח רגיל /לוחות גבס/ טיח גבס/ טיח תרמי/ בגר /אחר/ או משולב, לפי החלטת החברה.
- צביעה בצבע אקרילי כגון סופרקריל ו/או שווה ערך. (ככל שיותקנו לוחות גבס + שכבת בידוד פנימי לקירות חוץ יגרור הדבר הקטנה במידות החדרים). גוון: לבן.
- גמר קירות בחדר רחצה (בתחום ללא חיפוי) - צבע להגנה מפני עובש ופטריות דוגמת "אקרינול" או חומר דומה.
- גמר תקרות - טיח רגיל / לוחות גבס /טיח גבס/ בגר/אחר/ או משולב, צביעה בפוליסיד או חומר דומה. גוון: לבן.
- ריצוף - קרמיקה (פורצלן), סוג א'. ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה במידות, כ- 60/60ס"מ, ו/או כ- 80/80ס"מ, ו/או אחר.
- ריצוף בחדר רחצה - מרצפות קרמיקה (פורצלן) סוג א'. ממבחר שתציג החברה, או הספק שיבחר על ידה. במידות כ- 45/45 ס"מ ו/או כ- 33/33ס"מ ו/או כ- 20/20ס"מ ו/או אחר.
- ריצוף במרפסת שמש - מרצפות קרמיקה (פורצלן) סוג א', מתוך 4 סוגים/גוונים, שתציג החברה, או הספק שיבחר על ידה. במידות כ- 45/45ס"מ ו/או כ- 33/33ס"מ ו/או אחר המתאימים בגודלם (ליצירת שיפועי ניקוז), ובדרגת ההחלקה לריצוף חשוף לגשם, לפי החלטת החברה.
- חיפוי חדר רחצה - אריחי קרמיקה (פורצלן) סוג א'. ממבחר שתציג החברה, או הספק שיבחר על ידה. במידות כ- 20/50ס"מ ו/או כ-25/33 ס"מ ו/או כ-20/33 ס"מ ו/או כ-30/60 ס"מ ו/או אחר.
- חיפוי במטבח (מעל ארון תחתון): חלופה 1 - השלמת פנל אבן קיסר כדוגמת משטח העבודה עד לגובה כ- 20ס"מ ו/או תחתית חלון (באם קיים). חלופה 2 - אריחי קרמיקה (פורצלן) סוג א'. במידות כ-10/10ס"מ ו/או כ- 30/60ס"מ ו/או אחר.
- ארונות - נגב ו/או מודי ו/או אחר או שווה ערך ו/או אחר/ים שיבחר/ו ע"י החברה. ו/או ספק מחול'.
- דלת כניסה - מתכת בטחון דגם "קלאסי" של פלרז ו/או שווה ערך, פרזול, ידיות מנוף מניקל. בהתאמה לדלת כולל עינית הצצה, סגר בטחון נוסף.
- כיור מטבח - נירוסטה או אקרילי לפי החלטת החברה. בהתקנה שטוחה. כיור רחצה: שולחני (אינטגרלי) או מונח על משטח הארון, מחרס ו/או זכוכית, לפי היצרן/ספק, שיבחר ע"י החברה.
- אסלה - תלויה. חרס. ארגז שטיפה: סמוי, דו כמותי. תוצרת לפי בחירת החברה. כיסוי אסלה: (מושב) פלסטי.
- מקלחת: ריצוף משופע לעבר ניקוז (כולל חיתוכי אריחים לפי הענין.
- מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי.
- גודל חיבור דירתי: תלת פאזי: 3 × 25 אמפר.

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

להלן תשריט בקשה להיתר 20240036 מיום 17/01/2024[8]



[8] בהתאם לסטטוס תאריך הגשה באתר הועדה.

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

5. המצב התכנוני

5.1. להלן תוכניות בנין עיר רלוונטיות לחלקה:

מספר תכנית	עיקרי התוכנית	י.פ.	פרסום למתן תוקף
ב'/58	מיון אזורי מגורים	857	29/06/1961
ב'/2/א	תכנית מתאר לעיר בת ים	---	15/07/1971
3/39/9	שכונת רמת יוסף		19/02/1976
ב'/430	בניה על גגות ומעליות חיצוניות	4947	31/12/2000
ב'/403	מרתפים וקומות מפולשות	4967	01/03/2001
ב'/385	תכנית מתאר מקומית	4983	03/05/2001
ב'/1/403	שטח לפעילות פנאי וספורט לדיירי הבניין בקומת הקרקע המפולשת	5237	16/11/2003
ב'/430/א'	בניה על גגות ובניית פרגולות על גגות	5490	05/02/2006
ב'/538	חיזוק מבנים קיימים	6686	04/11/2013
502-0358069	ב'/1/510/מק- מרפסות	7306	21/07/2016
תמ"א 70	תוכנית מתאר ארצית - מטרו ת"א	13469	21/05/2025
תכנית תמ"א 38			
תמ"א 38	חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה	5397	18/05/2005
תמ"א 38/2	תיקון 2 לתמ"א 38	6069	10/03/2010
תמ"א 38/3	תיקון 3 לתמ"א 38	6430	11/06/2012
תמ"א 38 / 3/ א	תיקון 3 א לתמ"א 38	7400	31/12/2016

5.2. להלן פירוט זכויות הבנייה עפ"י התוכנית הרלוונטית:

תכנית ב'/58

מטרות התוכנית	להסדיר ביתר פירוט את תכנית מתאר תיקון מס' 9 לתוכנית מתאר מס' 1 על ידי: מיון אזורי המגורים לצפיפויות שונות תוך שמירת הצפיפות הממוצעת של 5.5 יחידות לדונם נטו.
ייעוד	מגורים א' / שטח לבניני ציבור.
שטח מינימלי	1,000 מ"ר.

תכנית מתאר ב'/2/א

ייעוד	מגורים ג.
שטח מגרש מינימלי	500 מ"ר.
שטח בניה מקסימלי	33% (סה"כ 132%).
מרפסות	שטח המרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור העולה על 30% משטח הבית.
גובה מקסימלי	4 קומות על קומת עמודים מפולשת.

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

תכנית 3/39/9

מטרת התוכנית	קביעת תכנית ברת תוקף ל"שיכון ציבורי" וביצוע פעולות רישום בפנקסי המקרקעין.
ייעוד	מגורים 4-3 קומות.

תכנית בי/430

מטרת התוכנית	קביעת הוראות בדבר בניית חדרי גג, גרמי מדרגות פנימיים בדירות עליונות, מצללות (פרגולות) ומתקנים טכניים על גגות מבני מגורים.
שטחים מותרים	שטחם הבנוי של חדרי הגג לכל דירה עליונה לא יעלה על 40 מ"ר ושטח גרם המדרגות לא יפחת מ- 6 מ"ר מתוך השטח האמור. הגובה הפנימי של חדרי הגג לא יעלה על 2.6 מ'.

תכנית בי/403

מטרת התוכנית	1. קביעת השימושים המותרים במרתפים 2. קביעת הוראות בניה למרתפים. 3. קביעת השטחים המותרים לבניה במרתפים. 4 קביעת השימושים המותרים בקומות המפולשות. 5. קביעת הוראות בניה בקומות המפולשות. 6. קביעת השטחים המותרים לבניה בקומות המפולשות.
שימושים	שטחי שירות, מחסן נפרד צמוד יחידת מגורים אחת ובלבד ששטחו נטו לא יעלה על 6 מ"ר. המחסן הדירתי יירשם בלשכת רישום המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהדירה. מועדון משותף לרווחת דיירי הבניין.
הוראות	זכויות הבניה במרתף לא יעלו על 90% משטח המגרש נטו .מס' קומות במרתף יהיו 2 קומות מרתף .הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר קומות מרתף נוספות ובלבד ששוכנעה כי הדבר חי וני על מנת לעמוד בתק ן החניה הנדרש . גובה קומות המרתף לא יעלה ע ל 3 מ' נטו הנמדדים מפני רצפת המרתף ועד תחתית התקרה או תחתית קורו ת התקרה .הועדה המקומי ת תה יה רשאית במידה ותמצא לנכון, לאשר גוב ה של עד 3.5 מ' לקומת המרתף העליונה, ל צורך פריקה וטעינה ,פינוי אשפה ויתר שרותי הבניין.

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

תכנית בי/385

מטרת התוכנית	הגדלת דירות קיימות לשטח עיקרי מירבי של 110 מ״ר ללא תוספת יח״ד וזאת ע״י הקטנת קווי בניין.
ייעוד	אזור מגורים ג׳.
הוראות	ישמש למגורים בלבד.
שטח עיקרי	שטח לשימוש עיקרי מירבי לכל הדירות לא יעלה על 110 מ״ר. השטח לשימוש עיקרי אינו כולל את הממ״ד ואת השטח היחסי של הדירה בגרעין הבניין.
שטחי שירות	בבניין ללא קומת עמודים – שטחי השירות לא יעלו על 20 מ״ר ליח״ד.
גגות	בבניינים בעלי גגות בטון שטוחים תותר בניית דופלקס באופן שהקומה החלקית הנוספת לא תעלה על 50% משטח הגג או 30 מ״ר, הגדול מבין שניהם. המבנים על הגג, בין היתר מבנים המשמשים למגורים, פרגולות וסככות מחומר קל, יבנו בנסיגה של 1.60 מ׳ לפחות ממסגרת הבניין הקיים.
הוראות כלליות	לצורך הוצאת היתר בניה יש להגיש תכנית הרחבה לכל הבניינים המוגדרים בתחום מתחם הבינוי המינימלי, מרחק מינימלי בין אגף מורחב אחד לבין אגף מורחב בבניין שלידו יהיה 3 מ׳ עבור קיר ללא פתחים, ו- 4 מ׳ עבור קיר עם פתחים. הוצאת היתר בניה עפ״י תוכניות שיאושרו ע״י הועדה המקומית לתכנון ובניה בהתאם לכל דין. הוועדה תוציא היתר לאחר שיובטח להנחת דעתה ביצוע שיפוצים וגינון כפי שנדרש בתוכנית או אם נגרם נזק, עקב ביצוע ההרחבות. תנאי למתן היתר בניה להרחבת בבניינים הגובלים בדרך נתיבי איילון יהיה הכנת דו״ח אקוסטי שיאושר ע״י היח׳ הסביבתית בעיריית בת-ים למיגון הבתים הגובלים בנתיבי איילון. בבניינים קיימים מעבר לקו הבניין נתיני איילון חלקי מבני מגורים קיימים המועד אישור תכנית זו.

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

תכנית בי/403 / 1

מטרת התוכנית	תוספת להוראות תוכניות המתאר בי/2/א' ובי/403 לעניין השימושים המותרים בק"ק מפולשת.
שימושים	חניה, חדרי אשפה ,חדרי שנאים, חדרי הסקה, חדרי דוודים וכיו"ב. מחסן משותף לעגלות ואופניים, מחסן כלי גינה, מבואה ,חדר מדרגות ושטח לפעילות פנאי וספורט לדיירי הבית בלבד.
הוראות	השטחים המותרים לבניה בקומות המפולשות : מבואה בשטח שלא יפחת מ-24 מ"ר נטו . סך כל השטחים הסגורים בקומה המפולשת לא יעלה על ההיקף המצוין בטבלה ובלבד שאם מוקם בתחום הקומה המפולשת שטח לפעילות פנאי וספורט, לא יעלה שטח הקומה המפולשת על 80% משטח הקומה שמעליה .השטחים לפעילות פנאי וספורט יהוו שטח עיקרי נוסף לשטחים העיקריים המותרים בבניין עפ"י התוכנית החלה במקום.

תכנית בי/430 א'

מטרת התוכנית	1. שינוי הוראות בניה בתקנון תכנית בי/430 לעניין בניית חדרים על הגג. 2. הוספת הוראות בדבר בניית פרגולות (תכני ת בי/377). לא יותרו חדרים על הגג מעל קומות חלקיות.

תכנית בי/538

מטרת התוכנית	חיזוק מבנים קיימים, עליהם חלה תמ"א 38 ותיקוניה ע"י מתן אפשרות לתוספת קומות בבניין בנוסף להקלות של תמ"א 38 על תיקוניה.
אזור	3
זכויות נוספות	בתוספת קומות, תוספת של קומה 1בשטח של עד % 50משטח הקומה הטיפוסית בבניין בנוסף לזכויות בתמ"א 38.
מס' יח"ד	לפי קומה עליונה קיימת כפול 50%.

תכנית 0358069-502 (בי/1/510/מק- מרפסות)

מטרת התוכנית	קביעת הוראות לחריגת מרפסות מקווי בניין.
הוראות	ביטול החיוב בבניית מרפסת שרות 4 מ"ר לדירה, מתוך השטח העיקרי. תותר תוספת שטחים למרפסות ביח"ד שבנייתן הושלמה 10 שנים לפחות לפני תחילת התוכנית, כך ששטחם הכולל של המרפסות בבניין לא יעלה על 20 מ"ר כפול מספר הדירות. תוספת השטחים תותר באופן שהשטח הכולל של יח"ד לא יעלה על 140 מ"ר ותתאפשר רק לכל גובה החזית ובמימוש לכל הקומות בבת אחת, או לכל הקומות באגף אחד של הבניין. קווי בנין למרפסות - חזית - 2.0 מ' , צדדים - 2.0 מ' , אחורי - 3.0 מ'.

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

תמ"א 38

מטרות התוכנית

1. לקבוע הסדרים תכנוניים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה.
2. לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים.
3. לעודד ביצוע חיזוק המבנים על ידי תוספות בניה.

תחולת התוכנית

תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר, 1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.

תוספות בניה לצורך חיזוק מבני מגורים

תותר תוספת בניה לצורך הוספת יחידות דיור באחת מהאפשרויות הבאות:

1. סגירה ומילוי של קומה מפולשת.
2. הקמת קומה אחת נוספת למבנה.
3. הקמת אגף נוסף למבנה.

תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל להרחבת יח"ד הקיימות במבנה קיים בתנאים הבאים

1. קווי הבניין על פי תכנית מאושרת החלה במקום מאפשרים את התוספת המבוקשת.
   אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו עקב החריגה מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור.
2. תוספת השטח תכלול מרחב מוגן על פי חוק.
3. תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.
4. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף.

ניתן יהיה לשלב את אחת מהאפשרויות של תוספת יח"ד במבנה עם תוספת בניה להרחבת יח"ד קיימות. סך כל השטח המותר יהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב.

מעלית

תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה. תותר הבלטת מבנה המעלית, אם יוכח כי לא ניתן להתקין את המעלית בתוך קווי הבניין.

חניה

1. תנאי להיתר לתוספת בניה יהיה הצגת פתרון חניה.
2. הועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש או להתנות מתן היתר בניה בהשתתפות בהסדרת מקומות חניה במרחק סביר.

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

תמ"א 2/38

עיקרי התוכנית

1. קביעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
2. תחולת התוכנית העיקרית על מבנים שהוקמו על פי היתר שניתן קודם ה- 1.1.1980, אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.
3. תוספת זכויות בניה לצורך חיזוק מבנה קיים בעל קומה מפולשת - עפ"י חוות דעת מהנדס רשאית הועדה לאשר בבניין בעל קומה מפולשת סגירה ומילוי של הקומה המפולשת בנוסף להקמת קומה נוספת למבנה או הקמת אגף נוסף. בכך מתאפשרת תוספת של יח"ד הן בקומה המפולשת והן בקומה הנוספת.
4. הבהרת הוראות התוכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות על פי התוכנית העיקרית.

הריסת מבנה והקמתו מחדש

הוועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה (אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה-1.1.1980 ונקבע על ידי מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה) והקמתו מחדש בתוספת זכויות בניה כאמור בתמ"א 38 (בכפוף להוראה אשר קובעת כי ניתן להרחיב דירות במסגרת הוראות התמ"א אך לא ניתן להוסיף קומות מעבר למס' הקומות שמאושר בתוכניות מפורטות שבתוקף), אם התקיימו תנאים אלה:

- ✓ יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התוכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים בתוכנית זו.
- ✓ קווי הבניין של המבנה החדש לא יחרגו מקווי הבניין לפי התוכניות המפורטות שחלות במקום. תותר בנית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש. הוראות הסעיפים המתייחסים בתוכנית העיקרית לעניין חריגה של קווי הבניין לא יחולו על המבנה החדש.
- ✓ הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית.

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

תמ"א 3/38

מטרת התוכנית

לשנות את הוראות התוכנית העיקרית בנושאים הבאים (רשימה חלקית):

1. קביעת הוראות בעניין תוספת זכויות בניה למבנים המיועדים למגורים שניתן להתיר תמריץ לחיזוק.
2. קביעת היחס בין זכויות בניה לפי התמ"א לבין זכויות בניה מתוקף תכנית מפורטת או תוכניות מפורטות שחלות במקום וטרם מומשו.

בניה לצורך חיזוק מבני מגורים

תותר תוספת זכויות בניה (בכפוף לחיזוק המבנה) באפשרויות הבאות (כולן או חלקן):

1. סגירה ומילוי של קומה מפולשת.
2. הקמת קומה או קומות נוספות למבנה - עד שתי קומות נוספות.
3. הקמת קומה חלקית על הגג - הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה. תוספת הבניה תוכל לשמש לצורך הרחבת יח"ד בקומה שמתחתיה ו/או לשם הוספת יח"ד חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.
4. הרחבת קומות קיימות בבניין - קווי הבניין על פי תכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור.

בהרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף[9] והיא תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יח"ד שמיועדת להרחבה.

הריסת מבנה והקמתו מחדש

התוכנית משנה את הוראות תמ"א 38 תיקון 2 וקובעת כי במקרה של הריסת מבנה והקמתו מחדש, הזכויות המוענקות מכוח התוכנית העיקרית יהיו בנוסף לזכויות המיוחסות לחלקה מכוחה של תוכניות מפורטות החלות עליה וזאת בניגוד להוראות תמ"א 38 תיקון 2 אשר קבעה כי בכל מקרה לא ניתן להוסיף קומות מעבר למה שנקבע בתוכנית המפורטת.
תיקון 3 לתמ"א 38 מוסיף על הזכויות אשר הוענקו מכוח התוכנית העיקרית וקובע כי מדובר בזכויות מצטברות.

[9] הקומות אשר ניתן להוסיף לבניין מכוח התמ"א יהיו בקונטור המבנה לאחר הרחבת הדירות ב-25 מ"ר (תוספת השטח לדירה בהיקף של 25 מ"ר כוללת בתוכה ממ"ד בשטח 12 מ"ר).

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

תמ"א 38 / 3 / א

חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש

להלן עיקרי התוכנית:

השטח הכולל המותר לבניה, המרבי, שרשאית וועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו, יחושב לפי הפירוט הבא -

1. תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יח"ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
2. תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יחידת דיור שתבנה.
3. תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות (מעבר לקבוע בתוכנית מפורטת החלה על המגרש), בהתאם למס' הקומות הבנויות כדין בבניין, לפי הפירוט הבא:

מס' קומות קיימות	קומות מורחבות נוספות
1	1.5
2	2.5
3	3
4 ומעלה	3.5

קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות בבניין הטעון חיזוק.

קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ-50% משטח קומה טיפוסית, לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור.

קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית. לא יראו בשטח מקורה בקומה המפולשת כשטח בנוי כאמור, אלא אם כן הוא סגור ב-3 קירות לפחות.

למרות האמור, רשאי מבקש ההיתר להביא במניין הקומות הקיימות גם קומה מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ-50% משטח קומה טיפוסית, או שלא משולב בה כל בינוי ובלבד שאם הובאה בחשבון קומה שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה כמפורט.

ועדה מקומית רשאית לשקול הוראות של תכנית כוללנית לרבות תכנית כוללנית שהוחלט להפקידה, או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה, במסגרת שיקוליה בבקשה להיתר לפי תכנית זו.

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

5.3. תמ"א 70 - מטרו - בתכנון

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

הנכס הנישום ממוקם מחוץ למרחבי התכנון של תכנית תמ"א 70 (מרחב תחנות המטרו).

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

5.4. סיכום המצב התכנוני

ייעוד	אזור מגורים ג'
מס' קומות	4 קומות בלי קומת עמודים מפולשת
שטח בניה	142%
גגות	בנוסף לאחוזי הבניה דלעיל תותר הקמת חדרים על הגג בשטח שכל -40 מ"ר ליח"ד

בהתאם לתוכנית ב'/385 תותר הגדלת דירות קיימות לשטח עיקרי מירבי של 110 מ"ר ללא תוספת יח"ד וזאת ע"י הקטנת קווי בניין.

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

6. רישוי

מעיון בתיק הבניין במשרדי הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב אותרו המסמכים הרלוונטיים הבאים:

6.1 היתרי בניה

- **היתר מס' 1169 מיום 25/09/1959**

מתיר בנית בית מגורים משותף בן 4 קומות המכיל 4 דירות בנות 2 חדרים ונוחיות בכל קומה.

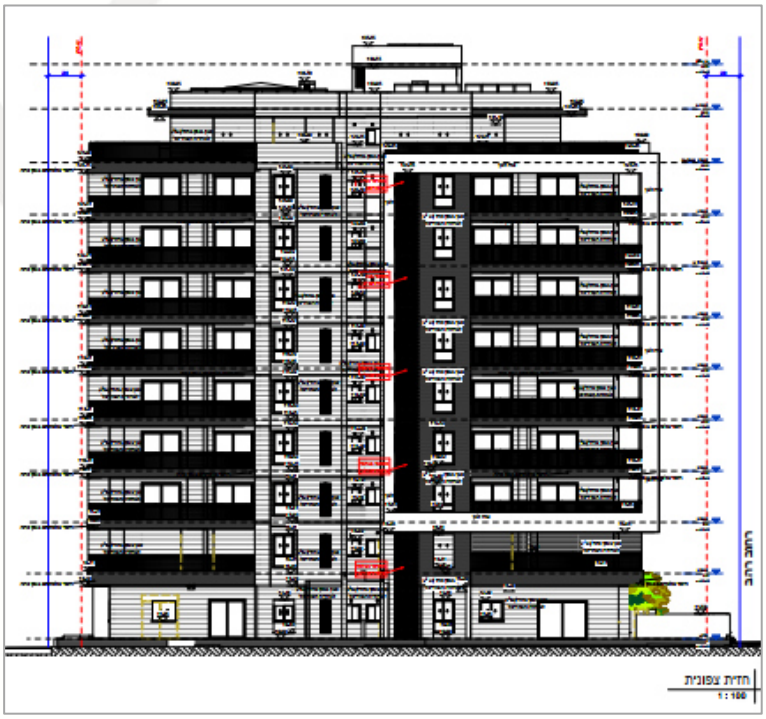
- **היתר מס' 20171713 מיום 29/06/2021**

מתיר הריסת מבנה קיים בן 4 קומות הכולל 16 יח"ד ע"פ תמ"א 2/38 והקמת מבנה בן 10 קומות (כולל קומת קרקע) המכיל 68 יח"ד + קומת מרתף לצורכי חניה + גידור זמני.

- **בקשה מס' 20240036 מיום 17/01/2024** [10]

מתיר תכנית שינויים להיתר מס' 20171713 מתאריך 29/06/2021. שינויים בקומות המרתפים, שינויים בקומת הקרקע, שינוים פנימיים בקומות ושינויים בקומת הפנטהאוז, ללא תוספת שטחים עיקריים.

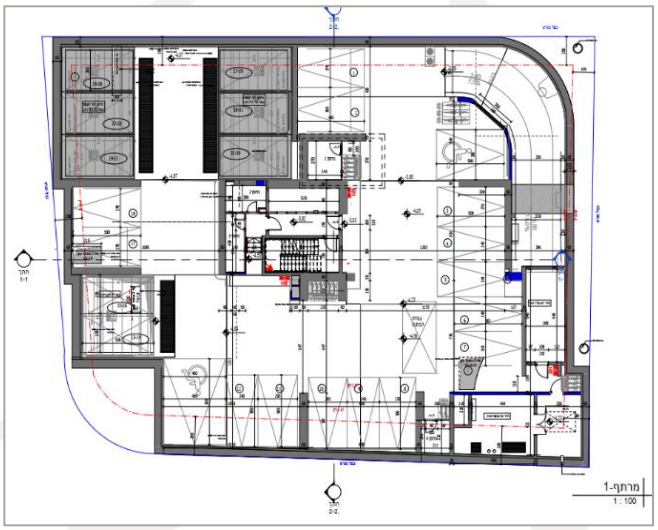
להלן חתך חזית צפונית מתוך תשריט היתר הבניה

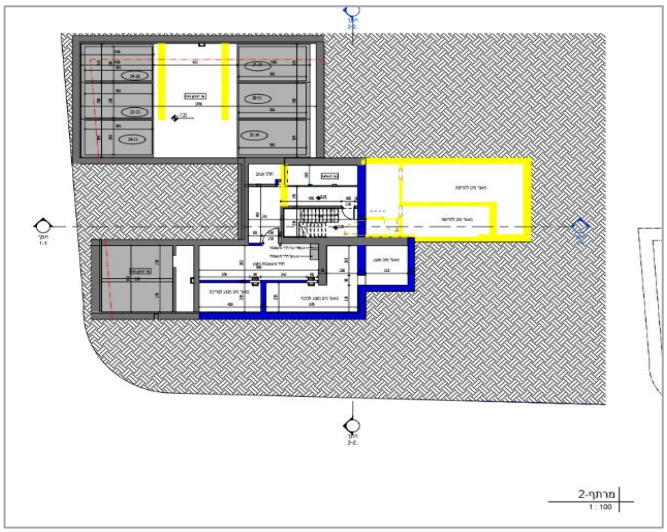


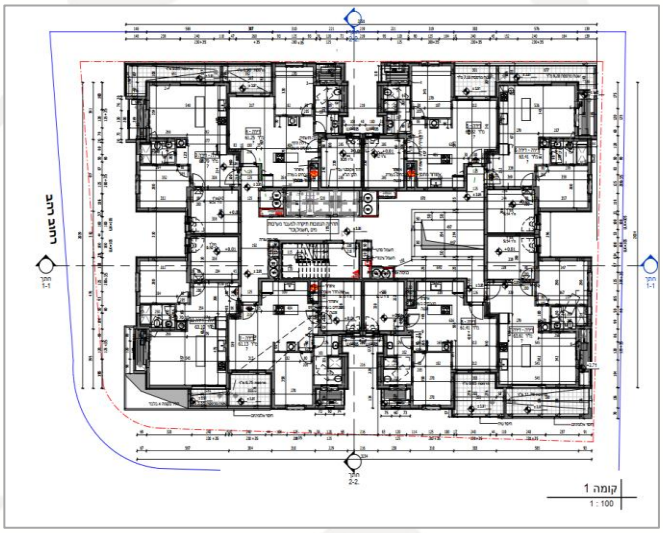
[10] בהתאם לסטטוס הבקשה באתר הועדה המקומית.

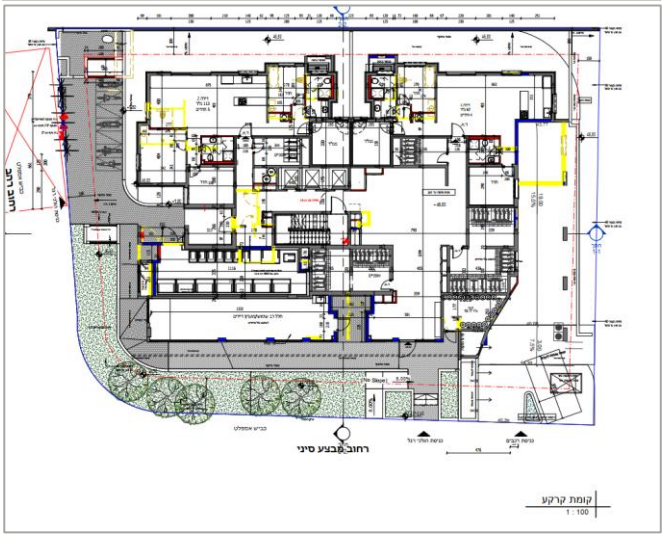
תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

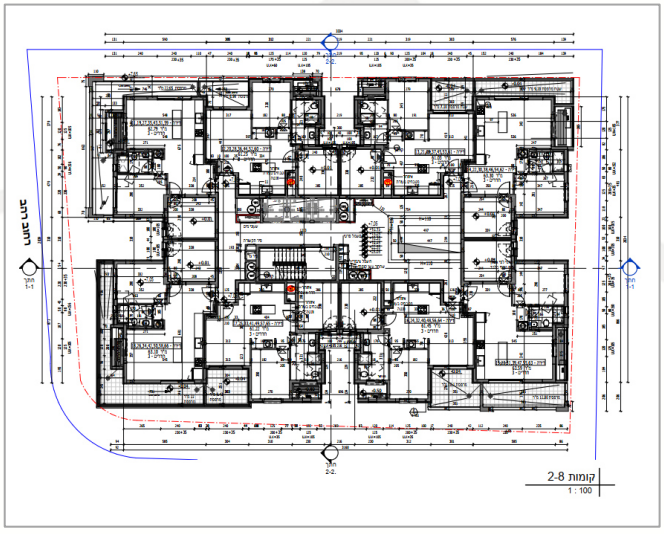
להלן תשריט ההיתר











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

6.2. טופס 4 ותעודת גמר

מדובר בפרויקט אשר נמצא בשלבי בניה מתקדמים.
טרם התקבל טופס 4 או תעודת גמר.

6.3. חריגות בניה

נכון למועד ביקורנו, מדובר בפרויקט אשר נמצא בשלבי בניה מתקדמים.
קיימת בקשה לתוכנית שינויים בהיתר אשר כוללת שינויים פנימיים ללא תוספת שטחים.

6.4. זכויות בניה בלתי מנוצלות

בהתאם לטבלת השטחים המבוקשים לבניה וכן בהתאם לטבלת השטחים המותרים לבניה, כמפורט בהיתר בניה מס׳ 20171713 מיום 29/06/2021, לא קיימות זכויות בניה עיקריות נוספות לניצול.

6.5. היטל השבחה

הנכס הנישום נבנה בהתאם להיתר מס׳ 20171713 מיום 29/06/2021, לא אותרו תוכניות חדשות משביחות לאחר מועד קבלת היתר הבניה.

6.6. סיכום מצב הרישוי

הבניין ובו היחידות הנישומות מצוי בימים אלו בשלבי בניה סופיים.

טרם התקבל לבניין טופס 4 לאכלוס.
אומדן השווי נערך ביחס ליח״ד ברמת גמר מלאה ולאחר קבלת טופס 4 לאכלוס.

לא קיימות זכויות בניה עיקריות נוספות.

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

7. מצב משפטי

7.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסח טאבו שהופק באמצעות האינטרנט ביום 23/07/2026, עולים הפרטים הבאים:

גוש	7131
חלקה[11]	150
שטח החלקה	1,151 מ״ר
בעלויות	רשומים מס׳ בעלים שונים
משכנתאות	רשומה משכנתא לטובת איילון חברה לביטוח בע״מ ויסודות נדל״ן ופיתוח - מאסטר ב׳ + ג׳, שותפות מוגבלת, שם הלווה וולקאם מבצע סיני בת ים בע״מ, על סכום של 125 מ׳ ₪, מדרגה 1, על בעלים שונים
הערות	- רשומות הערות בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל. - רשומה הערה על מינוי אפוטרופוס לטובת דלאל שרית - רשומות הערות אזהרה תמ״א 38 לטובת וולקאם מבצע סיני בת ים בע״מ, על בעלות של בעלים שונים - רשומה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים

7.2. אישור זכויות

בהתאם למסמך אישור זכויות שהוצג לעיוננו, החתום על ידי עו״ד ונוטריון עמיחי סעדה, מיום 07/07/2026, עולים הפרטים הבאים:

- הנדון: אישור בדבר מצב זכויותיכם, הסכם מכר מיום 23/08/2022, 26 דירות ברח׳ מבצע סיני 21 בת ים, חלקה 150 בגוש 7131, דירות: 10-3, 21, 24, 25, 36, 37, 40, 44, 45, 48, 49 ו-66-59.
- החי״מ משמש ב״כ חברת וולקאם מבצע סיני בע״מ אשר התקשרה איתכם בהסכם שפרטיו בנדון. (להלן ״הסכם המכר״).
- הריני לאשר כי נכון למועד הוצאת אישור זה לא התקבלה במשרדי מרשתי בקשה להעבר״ז בקשר עם זכויותיכם ולמיטב הידיעה לא חל שינוי במצב זכויותיכם.
- האמור באישור זה אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים במשרד החי״מ ו/או החברה לרבות לשכת רישום המקרקעין, רשם החברות/משכנות ו/או כל מרשם המתנהל לפי דין.
- אין במסמך זה כדי להטיל על החי״מ אחריות מכל סוג שהיא, אין בו כדי לבסס או לשנות חובות או זכויות משפטיות, אין בו משום ראיה לתוכנו והוא ניתן כשירות לבקשת בעל הזכויות בנכס.

[11] המספרים הישנים של החלקה: 77,454,701,703,705.

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

7.3. הסכם רכישה

בהתאם להסכם רכישה שנחתם ביום 23/08/2021, בין וולקאם מבצע סיני בת ים בע"מ (להלן "החברה") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן "הקונה"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

המקרקעין	חלקה 150 בגוש 7131 ברחוב מבצע סיני 21, בת ים.
הפרויקט	פרויקט מסוג תמ"א 38 העתיד להיבנות ע"י החברה במקרקעין, הכולל חיזוק הבניין ובניית יחידות דיור נוספות. מובהר כי לחברה הזכות לבנות את הפרויקט ואין כל תנאי מתלה או תנאי מקדמי שעל החברה להמתין לו על מנת לממש את זכותה.
יחידות הדיור	רשימת דירות המפורטת בנספח א' כולל 6 חניות רובוטיות. היה ולדירות היזם ייוחסו חניות שאינן במתקן חנייה - יוצמדו גם לדירות הקונה חניות שאינן במתקן חנייה. כעולה מנספחי ההסכם: 26 יח"ד שמספרן הזמני 10-3, 21, 24, 25, 36, 37, 40, 44, 45, 48, 49 ו-59-66.
מועד המסירה	39 חודשים ממועד החתימה על ההסכם.
התמורה	37,620,000 ₪ כולל מע"מ. בנוסף, 129,974 ₪ + מע"מ כהשתתפות בהוצאות החברה בקשר לרישום כל אחת מהיחידות על שם הקונה.
מועדי תשלום	סך של 5,643,000 ₪ כולל מע"מ ישולם ע"י הקונה תוך עד 3 ימי עסקים מהמועד בו הודיעה החברה לקונה כי נפתח חשבון ליווי וניתן להעביר אליו את התמורה. סך של 3,762,000 ₪ כולל מע"מ ישולם על ידי הקונה בתוך 7 חודשים מיום החתימה על הסכם זה. סך של 3,762,000 ₪ כולל מע"מ ישולם על ידי הקונה בתוך 15 חודשים מיום החתימה על הסכם זה. סך של 5,643,000 ₪ כולל מע"מ ישולם על ידי הקונה בתוך 18 חודשים מיום החתימה על הסכם זה. סך של 7,524,000 ₪ כולל מע"מ ישולם על ידי הקונה בתוך 21 חודשים מיום החתימה על הסכם זה. סך של 3,762,000 ₪ כולל מע"מ ישולם על ידי הקונה בתוך 24 חודשים מיום החתימה על הסכם זה. סך של 4,702,500 ₪ כולל מע"מ ישולם על ידי הקונה בתוך 27 חודשים מיום החתימה על הסכם זה. סך של 2,821,500 ₪ כולל מע"מ ישולם על ידי הקונה לחברה לא יאוחר מ-7 ימים טרם המועד שנקבע על ידי החברה למסירת החזקה בממכר.

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

7.4. כתב תביעה

בהתאם לכתב תביעה שהועבר לעיוננו, ללא תאריך, בעניין מגוריט ישראל בע"מ נגד וולקאם מבצע סיני בת ים בע"מ וולקאם אחזקות בע"מ, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

במסגרת הסכם המכר נקבע כי מועד המסירה החוזי יהא 39 חודשים ממועד החתימה על ההסכם קרי ביום 23/11/2024 [12].
אלא שנכון למועד הגשת התביעה, הנתבעת לא מסרה את הדירות לתובעת, ונכון למועד הגשת התביעה, האיחור בפועל במסירת הדירות עומד על כארבעה חודשי איחור.
בנוסף, לאחרונה הנתבעת מסרה לתובעת כי היא צופה ומעריכה שמועד המסירה יהא רק בסוף שנת 2025, באופן שמעמיד את תקופת האיחור הכוללת במסירת הדירות על 13.25 חודשי איחור.

בהתאם למנגנון הפיצוי החוזי, החוב הכספי המצטבר של הנתבעות כלפי התובעת עבור תקופת האיחור נכון למועד המסירה הצפוי, הינו בסך של 2,970,000 ₪.

[12] נכון למועד כתיבת חוות הדעת בהתאם להודעה שקיבלה החברה, הצפי לסיום בניה הינו 11/09/2026.

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

7.5. סיכום המצב המשפטי

לחברת מגוריט ישראל בע"מ זכות חוזית להירשם כבעלים בנכס שבנדון אשר בגינה טרם נרשמה הערת אזהרה. נכון למועד הקובע, קיים כתב תביעה מצד המזמין כלפי היזם, בגין איחור מסירת הדירות. נכון למועד כתיבת חוות הדעת בהתאם להודעה שקיבלה החברה, הצפי לסיום בניה הינו 11/09/2026.

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

8. עקרונות, גורמים ושיקולים

בהערכת שווי הזכויות בנכס, הובאו בחשבון הגורמים הבאים:

8.1 מיקום הנכס הנישום ברחוב מבצע סיני 21, שכונת "רמת יוסף", בת ים.
בשנים האחרונות, ניכר כי העיר בת-ים עוברת תהליכי התחדשות עירונית.
הסביבה הקרובה נהנית מקרבה למוקדי עניין ומבני ציבור. לנכס הנישום נגישות טובה בזכות הקרבה לשדרות קק"ל ונתיבי איילון (כביש מס' 20).

8.2 הבניין בו מצויות היחידות הנישומות מהווה פרויקט בניה למגורים חדש אשר עתיד לכלול 10 קומות (כולל קומת קרקע) מעל קומת מרתף.
מדובר בבניין המצוי בשלבי בניה סופיים, הכולל סה"כ 68 יח"ד.
אומדן השווי נערך ביחס ליח"ד ברמת גמר מלאה ולאחר קבלת טופס 4 לאכלוס.
נכון למועד כתיבת חוות הדעת בהתאם להודעה שקיבלה החברה, הצפי לסיום בניה הינו 11/09/2026.

8.3 הנכס הנישום מהווה 26 יח"ד בנות 3 חדרים.

8.4 הובא בחשבון שטחן של הדירות, מיקומן בקומות הבניין, כיווני האויר שלהן ורמת המפרט שלהן.

8.5 לכל הדירות יש מרפסות. שטחי המרפסות בגודל של עד 12 מ"ר הובאו בחשבון במקדם 0.5. למרפסות הגדולות יותר הובאה בחשבון הפחתה בגין שוליות.

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

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

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

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

8.10 הנכס העורך על בסיס הנחה כי אין זיהום בקרקע וכי אין צורך לבצע פעולות ניקוי וטיהור מכל סוג שהוא.

8.11 ההערכה בוצעה עפ"י עקרונות שומה מקובלים, תוך הסתייעות בגישות השומה השונות להערכת מקרקעין - גישת ההשוואה. הבאנו בחשבון בין היתר נתוני מכירות מהבניין נשוא חוות הדעת אשר משקפות את מאפייני הנכס לרבות קרבת הפרויקט למתחם ציבורי.

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

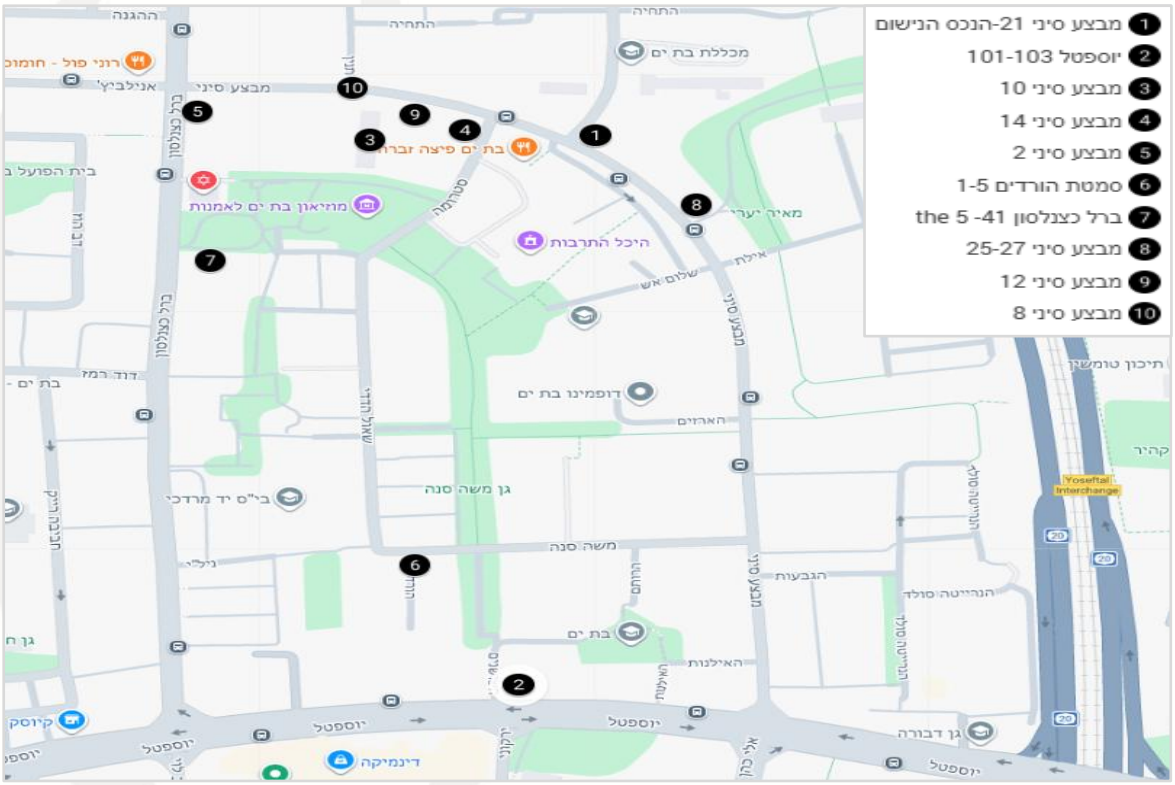
9. נתוני השוואה רלוונטיים לאומדן השווי

9.1. להלן עסקאות השוואה לדירות מגורים בסביבת הנכס

תאריך	מיקום	קומה	מס' חד'	שטח מדוד במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	מרפסת גג/חצר	שטח דירה אקוו'	מחיר עסקה	מחיר למ"ר אקוו'	כיווני אוויר	הערות	תמונות
דירות 3 חדרים												
10/06/2026	מבצע סיני 21 (7131/150) בניין בן 10 קומות 68 יח"ד, 34 חניות תמ"א הריסה ובניה יזם :welcome נדל"ן ניתן היתר בנייה	5	3	61	10		66	2,120,000 ₪	32,121 ₪	צפון-מערב		
26/05/2026		7	3	61	6.8		64.4	2,150,000 ₪	33,385 ₪	צפון-מזרח		
04/05/2026		7	3	61	9		65.5	2,200,000 ₪	33,588 ₪	צפון-מזרח ודרום-		
23/06/2026	יוספטל 103-101 (7156/9-10) 3 מגדלים, 44 קומות, סה"כ 576 יח"ד, קומת קרקע לצרכי מסחר ומוסדות חינוך, 5 קומות משרדים. 649 חניות תת"ק. יזם : מצלאוי חברה לבנין בע"מ הפרויקט נמצא בביצוע	39	3	76.14	9.25		80.765	2,609,528 ₪	32,310 ₪	צפון		
02/02/2026		41	3	76.14	9.25		80.765	2,759,528 ₪	34,167 ₪	צפון		
20/01/2026		36	3	76.14	9.25		80.765	2,759,528 ₪	34,167 ₪	צפון		
12/04/2026	סמטת הורדים 5-1 (7156/13-15) 3 בניינים, 9 קומות מעל קומת קרקע, 128 יח"ד סה"כ. 134 חניות תת"ק בניה מכח תמ"א 38 הריסה ובניה יזם : מצלאוי חברה לבנין בע"מ ניתן היתר בניה	4	3	72	15		79.5	2,476,810 ₪	31,155 ₪	מערב		
13/01/2026		5	3	72	15		79.5	2,390,000 ₪	30,063 ₪	מערב		
13/01/2026		5	3	72	15		79.5	2,435,000 ₪	30,629 ₪	מערב		
31/12/2025		4	3	72	15		79.5	2,380,000 ₪	29,937 ₪	מערב		
31/12/2025		5	3	72	15		79.5	2,390,000 ₪	30,063 ₪	מערב		
31/12/2025		3	3	72	15		79.5	2,370,000 ₪	29,811 ₪	מערב		
26/04/2026	מבצע סיני 10 (7131/108) תמ"א 38 הריסה ובניה 2 בניינים, 9.5 קומות מעל קומת קרקע, 120 יח"ד יזם :טובול דניאל ייזום ובנייה קריית התרבות בת-ים נמצא בביצוע	6	3	75	14		82	2,500,000 ₪	30,488 ₪	דרום מזרח		
25/11/2025		7	3	75	14		82	2,626,810 ₪	32,034 ₪	דרום מזרח		
17/11/2025		8	3	66	10		71	2,375,000 ₪	33,451 ₪	מערב		
12/11/2025		8	3	66	10		71	2,350,000 ₪	33,099 ₪	מערב		
06/11/2025		7	3	75	14		82	2,650,000 ₪	32,317 ₪	דרום מערב		
30/10/2025		6	3	66	10		71	2,415,000 ₪	34,014 ₪	דרום מערב		
16/06/2026	מבצע סיני 14 (7131/110) 2 בניינים, 10 קומות, סה"כ 120 יח"ד הריסה ובניה יזם :טובול דניאל ייזום ובנייה ע"י חיים ברוקס כהן ניתן היתר בנייה	8	3	68	8.5		72.25	2,350,000 ₪	32,526 ₪	מזרח		
19/05/2026		8	3	77	12		83	2,550,000 ₪	30,723 ₪	דרום מזרח		
30/04/2026		2	3	75	10		80	2,550,000 ₪	31,875 ₪	דרום מערב		

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

9.2. להלן מפת עסקאות



9.3. להלן נתוני היצע - יד 2

תאריך	כתובת	קומה	מספר חדרים	שטח במ"ר	מרפסת	מרפסת גג/ חצר	שטח אקוו'	מחיר	מחיר למ"ר אקוו'	הערות
	דירות 2 חדרים									
יול-26	מבצע סיני 4	3	2	50	13		56.5	₪ 1,926,000	₪ 34,088	חניה תת"ק
	דירות 3 חדרים									
	כצנלסון	3	3	76	11		81.5	₪ 2,450,000	₪ 30,061	חניה ומחסן תת"ק
	מבצע סיני	5	3	75	12		81	₪ 2,390,000	₪ 29,506	חניה ומחסן תת"ק
	מבצע סיני 2	5	3	75	12		81	₪ 2,410,000	₪ 29,753	חניה ומחסן תת"ק
	כצנלסון	3	3	76	11		81.5	₪ 2,450,000	₪ 30,061	חניה ומחסן תת"ק
	מבצע סיני 21	2	3	70			70	₪ 2,050,000	₪ 29,286	
	כצנלסון	25	3	75	12		81	₪ 2,690,000	₪ 33,210	חניה ומחסן תת"ק
	מבצע סיני 21	5	3	66	23		77.5	₪ 2,399,999	₪ 30,968	חניה ומחסן תת"ק
	מבצע סיני 21	5	3	66	9		70.5	₪ 2,150,000	₪ 30,496	חניה תתק

9.4. שיחות עם מתווכים לעניין החניה

בהתאם לגורמים המעורים באזור נמסר כי חניה תת קרקעית תנוע בין 60-100 א' ₪.

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

9.5. ניתוח הנתונים ומסקנות

הנכס הנישום מהווה כאמור דירות מגורים בנות 3 חדרים הממוקמות ברחוב מבצע סיני 21, בת ים.

בהתאם לעסקאות ההשוואה שאותרו בפרויקטים חדשים בסביבת הנכס הנישום, התקבל טווח מחירים של 30-34 א' ₪ למ"ר אק'.

מעיון בנתוני ההיצע לדירות מגורים חדשות בסביבה התקבל טווח מחירים של 29.5-34 א' ₪ למ"ר אק'.

הפער במחירים נובע, בין היתר, משטח הדירות, תאריך העסקה, מיקומן בבניין, כיווני האוויר והנוף הנשקף מהן כמו גם מרמת המפרט שלהן.

אותרו שלוש עסקאות שנערכו בבניין הנישום המגלמות ערכים של 32.1-33.6 א' ₪ למ"ר אק'. העסקאות נערכו בדירות בקומות 5 ו-7. אומדן השווי בהתאם.

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

10. תחשיבי שומה

גישת ההשוואה

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

להלן תחשיב אומדן שווי מלאי הדירות

מס' דירה	קומה	תוספת קומה	מס' חד'	שטח דירה במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	שטח אקוו' במ"ר / מס' מקומות חניה	שווי ב- ₪ כולל מע"מ	שווי למ"ר אקוי' כולל מע"מ
3	1	₪ -	3	62.79	9.85	67.7	₪ 2,112,708	₪ 31,200
4		₪ -	3	61.25	6.90	64.7	₪ 2,018,640	₪ 31,200
5		₪ -	3	60.82	7.10	64.4	₪ 2,008,344	₪ 31,200
6		₪ -	3	63.41	9.20	68.0	₪ 2,121,912	₪ 31,200
7		₪ -	3	63.61	11.76	69.5	₪ 2,168,088	₪ 31,200
8		₪ -	3	61.41	9.65	66.2	₪ 2,066,532	₪ 31,200
9		₪ -	3	61.13	6.75	64.5	₪ 2,012,556	₪ 31,200
10		₪ -	3	63.10	3.55	64.9	₪ 2,024,100	₪ 31,200
21	3	₪ 50,000	3	61.03	7.10	64.6	₪ 2,064,896	₪ 31,974
24		₪ 50,000	3	61.45	10.10	66.5	₪ 2,124,800	₪ 31,952
25		₪ 50,000	3	61.22	8.43	65.4	₪ 2,091,572	₪ 31,964
36	5	₪ 100,000	3	61.25	6.98	64.7	₪ 2,119,888	₪ 32,745
37		₪ 100,000	3	61.03	7.10	64.6	₪ 2,114,896	₪ 32,748
40		₪ 100,000	3	61.45	10.10	66.5	₪ 2,174,800	₪ 32,704
44	6	₪ 125,000	3	61.25	6.98	64.7	₪ 2,144,888	₪ 33,131
45		₪ 125,000	3	61.03	7.10	64.6	₪ 2,139,896	₪ 33,136
48		₪ 125,000	3	61.45	10.10	66.5	₪ 2,199,800	₪ 33,080
49		₪ 125,000	3	61.22	8.43	65.4	₪ 2,166,572	₪ 33,110
59	8	₪ 175,000	3	62.79	22.65	74.1	₪ 2,487,388	₪ 33,561
60		₪ 175,000	3	61.25	6.98	64.7	₪ 2,194,888	₪ 33,903
61		₪ 175,000	3	61.03	7.10	64.6	₪ 2,189,896	₪ 33,910
62		₪ 175,000	3	63.30	9.20	67.9	₪ 2,293,480	₪ 33,777
63		₪ 175,000	3	63.59	12.00	69.6	₪ 2,346,208	₪ 33,715
64		₪ 175,000	3	61.45	10.10	66.5	₪ 2,249,800	₪ 33,832
65		₪ 175,000	3	61.22	8.43	65.4	₪ 2,216,572	₪ 33,874
66		₪ 175,000	3	63.10	22.00	74.1	₪ 2,486,920	₪ 33,562
סה"כ				**1,608**	**246**	**1,730**	₪ **56,340,040**	₪ **32,558**
אומדן שווי מקומות חניה						6.0	₪ 420,000	
סה"כ שווי הפרויקט כולל מקומות חניה ובמעוגל							₪ **56,760,000**	

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

11. ניתוח רגישות ונתונים נוספים

11.1. ניתוח רגישות

להלן ניתוח רגישות לאומדן השווי:

תיאור	תוספת 5%	אומדן שווי הנכס / אומדן שווי מ"ר אק' ממוצע (כולל מע"מ)	הפחתת 5%
אומדן שווי הנכס	₪ 59,598,000	**₪ 56,760,000**	₪ 53,922,000
אומדן שווי מ"ר אק'	₪ 34,186	**₪ 32,558**	₪ 30,930

11.2. הדירות נשוא חוות הדעת נרכשו על ידי חברת מגוריט ישראל בע"מ, בתאריך 23/08/2021 בתמורה לסכום של 37,620,000 ₪ כולל מע"מ.

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

- נכון למועד הקובע 30/09/2024, על ידי משרד השמאים BFKS בסך 54,830,000 ₪.
- נכון למועד הקובע 30/06/2025 על ידי משרד אודלס קינן בסך 57,150,000 ₪.

11.4. כפי שנמסר לנו על ידי מזמין חוות הדעת, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30/06/2026, בשווי של 42,293,080 ₪.

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

12. השומה

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

56,760,000 ₪

(חמישים ושישה מיליון ושבע מאות שישים אלף ₪)

הערות:

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

ובאתי על החתום,



סער קינן
שמאית מקרקעין

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

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

3.8.2026

מספרנו: 3894

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 29.7.2026.

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

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

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

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 30.6.2026.

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:	21 דירות מגורים להן מוצמדים 21 מקומות חניה, בפרויקט מגורים הכולל 2 בניינים בני 8 קומות.	
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.

בנוסף, לחברת מגוריט ישראל בע"מ רשומות הערות אזהרה.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 30.7.2026 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 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):



<u>גבולות</u> :

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'" 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 (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, בלוקים וגימור 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

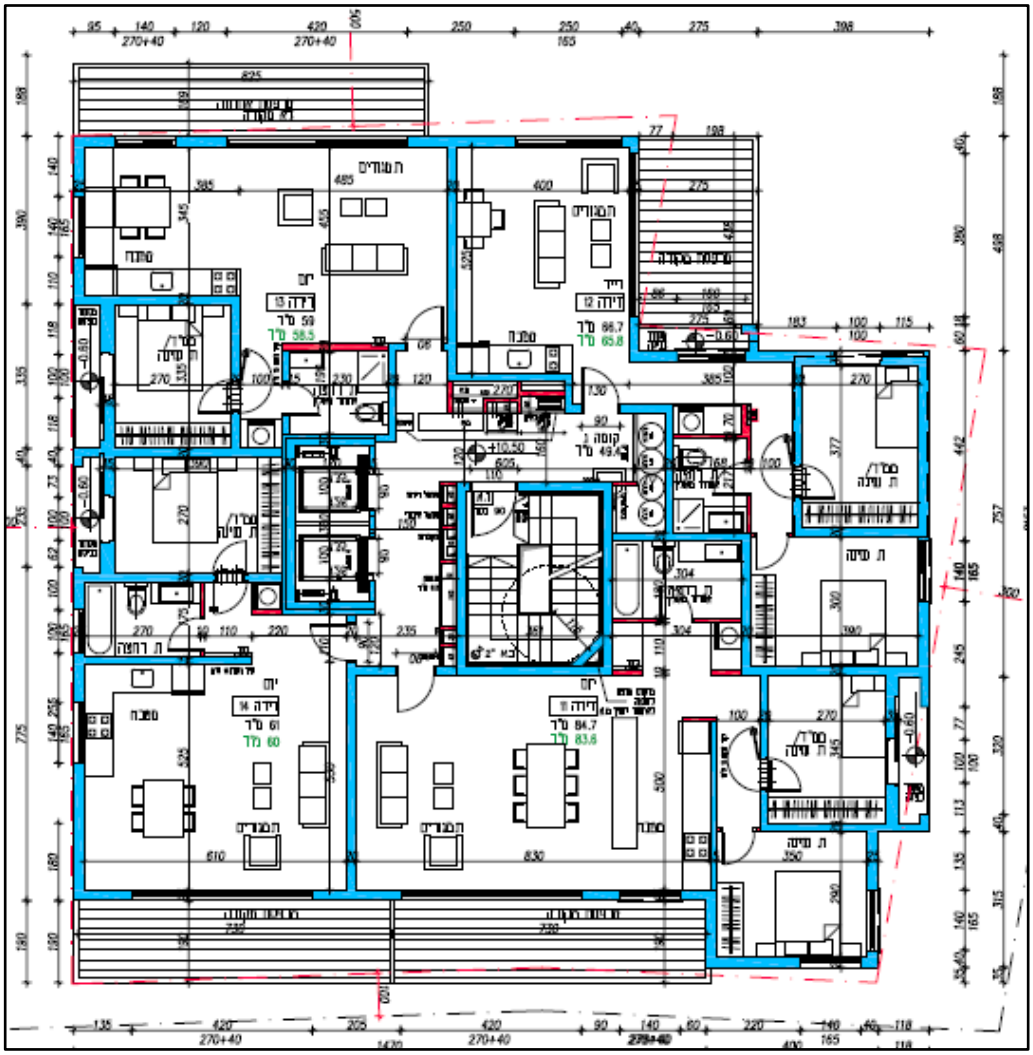
מס''ד	כתובת	מס' דירה	קומה	חדרים	שטח דירה במ''ר	שטח מרפסת במ''ר	מס' חניה
1	קהילת לודג' 62	2	1	2	49	12	48
2		3	1	4	101	12	49
3		4	1	4	106	12	50
4		5	2	2	49	12	51
5		6	2	4	101	12	52
6		7	2	4	106	12	53
7		11	4	2	49	12	54
8		14	5	2	49	12	55
9		17	6	2	49	12	56
10		18	6	4	95	12	57
11	קהילת לודג' 64	1	0	3	73	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>

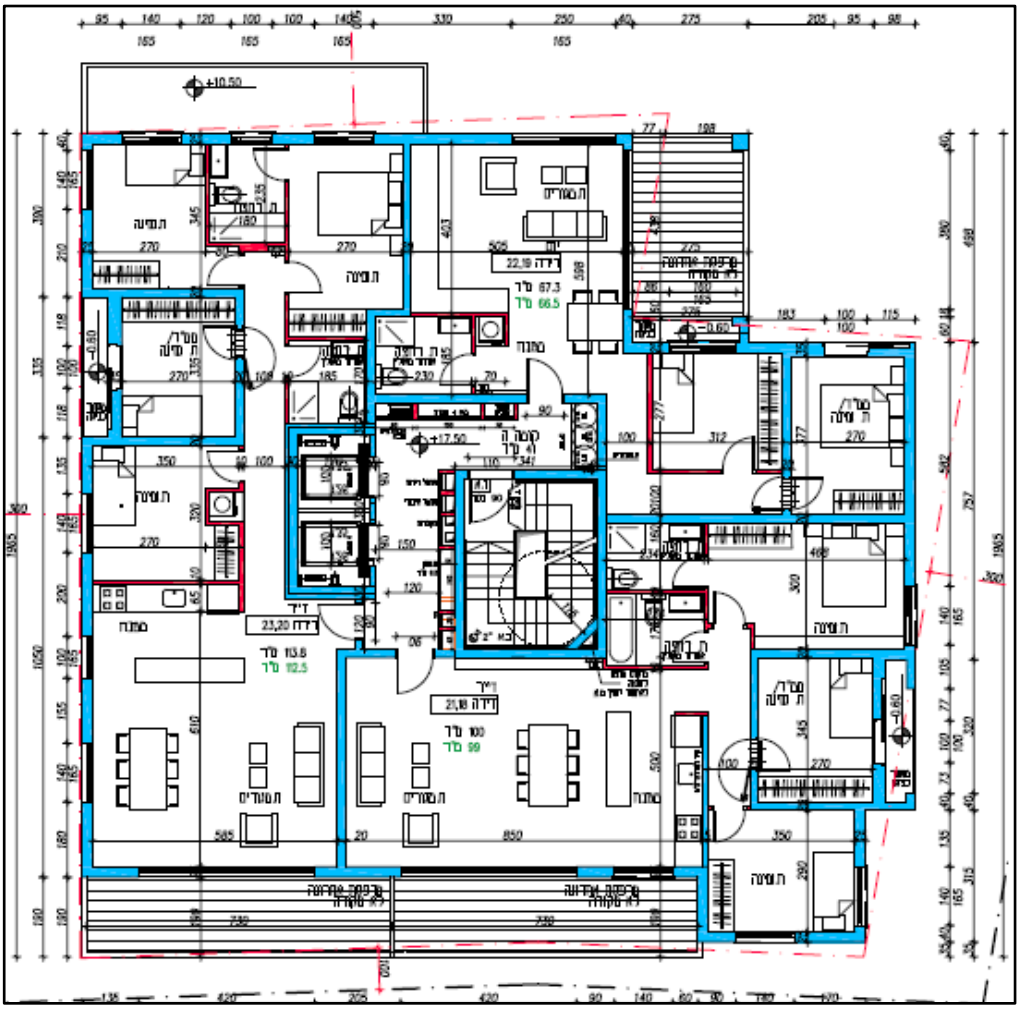
סטנדרט הבנייה כולל בין היתר - ריצוף קרמיקה (פורצלן) חלונות במסגור אלומיניום, דלת כניסה פלדלת, דלתות עץ בחדרים, בחדרים תריס גלילה חשמלי, במטבח - ארונות מטבח, משטח עבודה מאבן קיסר, בחדרי רחצה – ריצוף וחיפוי קרמיקה, אסלה תלויה ; מזגן מיני מרכזי, מערכת אינטרקום ועוד.

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

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

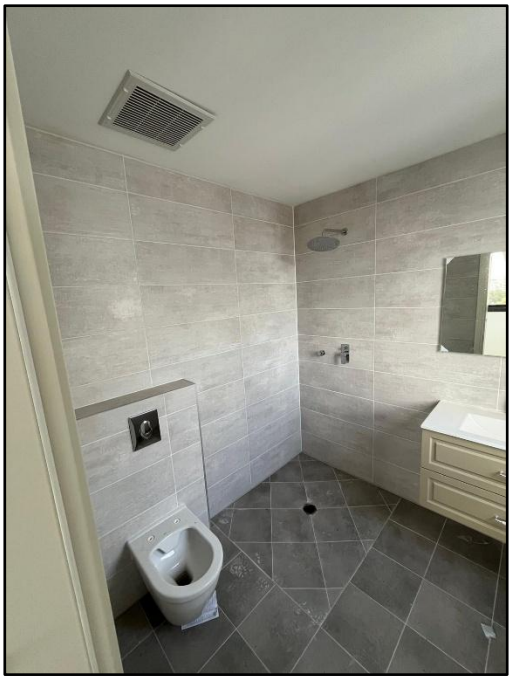


תשריט מכר קומה חמישית (קהילת לודג' 64 דירות 19 ו – 20)



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 6636 חלקה 366 –

- היתר מס' **21-1011** מתאריך 22.3.2022 להריסת כל בנייה 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 מרתפים משותפים בזיקת הנאה עם מגרשים גובלים (עבור 24 יח״ד סה״כ).
- היתר מס׳ **25-0101** מתאריך 16.2.2025 להארכת תוקף היתר מס׳ 21-1008 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 במ״ר
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 30.7.2026 :

<u>חלקה 365 בגוש 6636</u> - בשטח קרקע רשום של 686 מ״ר.

<u>בעלויות</u> –

בעלויות	החלק בנכס
קרן ק.ר. נדל״ן בע״מ	5/6
אברבנל לאון	1/8
מזרחי אריה	1/32

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

<u>בעלויות</u> –

בעלויות	החלק בנכס
קרן ק.ר. נדל״ן בע״מ	7/8
קדם מזרחי אריק	1/16
קדם מזרחי אביבה	1/16

<u>על חלקות 365 ו366 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 4. מרתפי החניה ורמפה עבור גישה למרתפים המסומנים בירוק ירשמו בזיקת הנאה למעבר ושימוש משותף לשלוש חלקות 365-367,368 בגוש 6636.
- רשומות 21 הערות אזהרה לפי סעיף 126, מתאריכים 2.7.2026 ו - 20.7.2026 לטובת מגוריט ישראל בע״מ ביחידות הבאות :

<u>מבנה 62</u> - 2, 3, 4, 5, 6, 7, 18, 17, 11, 14.

<u>מבנה 64</u> - 6, 7, 5, 19, 20, 16, 22, 11, 13, 3, 1.

<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 6636, 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 6636, 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 המוכרת:	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 30.11.2021 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.

3.4. שוכרים

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

- הדירות מושכרות ל – 20 שוכרים שונים (95% 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 – 1,941,600 ₪. 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 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/3569/1	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
בהפקדה			
תא/5500	4.1.2026		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**

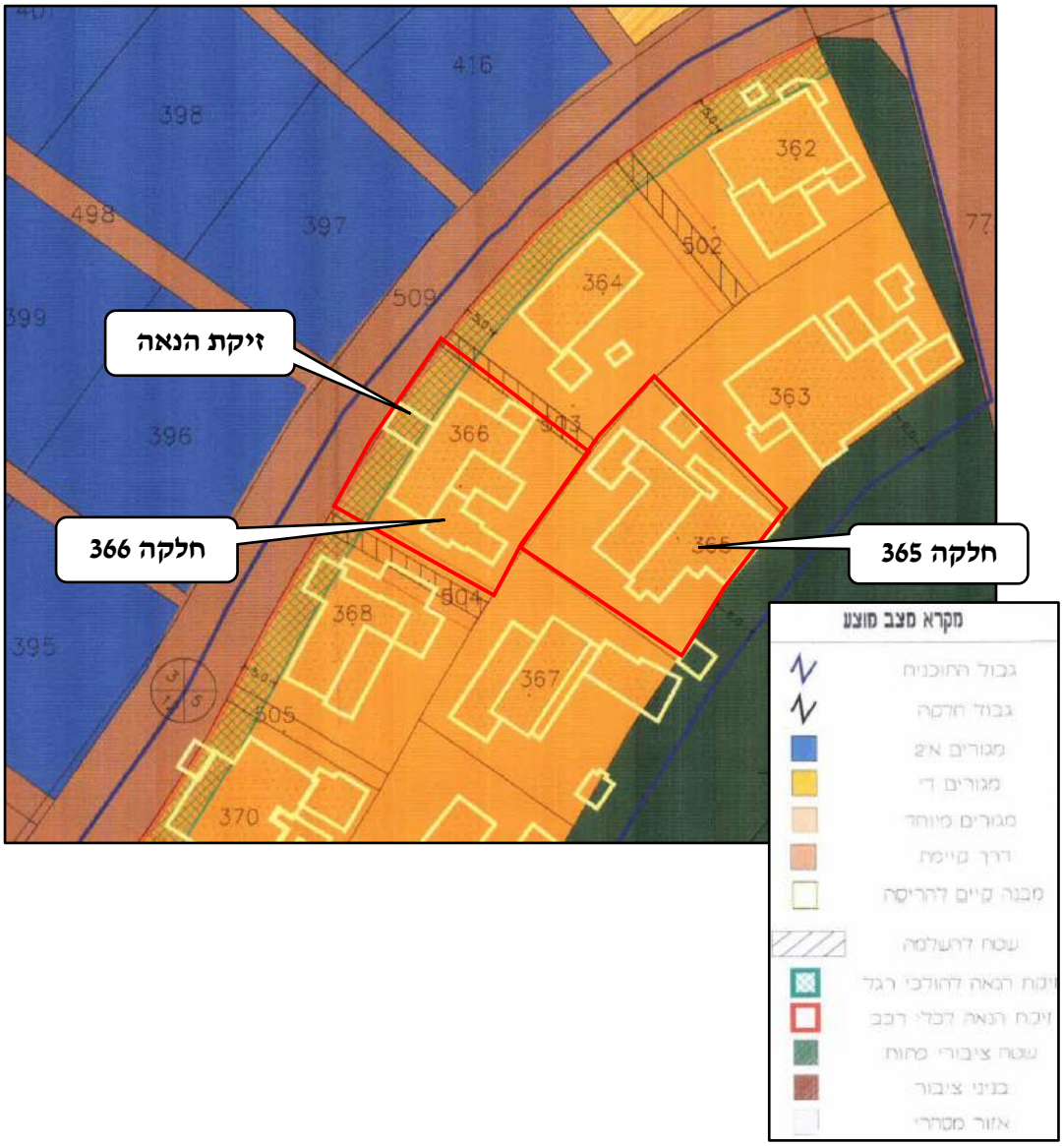
מרתפים - יותרו 2 קומות במרתף. חניות יוסדרו במרתפים משותפים והגישה למרתפים תתבצע ברמפות משותפות, עפ״י מקבצי המבנים בנספח הבינוי ובנספח התנועה.

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 מושכרות כיום בשוק החופשי. 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.

- 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. נרשמו בנסחי רישום המקרקעין הערות אזהרה לטובת החברה בגין עסקת רכישת הדירות.

  במתחם הפרויקט נדרשים מספר הליכי רישום – רישום 'בית משתוף' / 'בתים משותפים'; השלמת רישום זכויות הרוכשים.

  התקבל אישור זכויות מאת עורכי דין של הפרויקט כפי שפורט בפרק המשפטי לעיל.

- 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	22.6.2026	2.5	3	62	10	₪ 3,082,000	₪ 49,710
	18.2.2026	4	14	100	12	₪ 4,957,820	₪ 49,578
	16.2.2026	2.5	2	62	10	₪ 3,170,000	₪ 51,129
	11.2.2026	4	13	100	12	₪ 4,998,292	₪ 49,983
	29.1.2026	4	14	100	12	₪ 4,856,640	₪ 48,566
	29.1.2026	4	12	100	12	₪ 4,795,932	₪ 47,959
	28.1.2026	4	11	100	12	₪ 4,875,864	₪ 48,759
	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 116	28.5.2026	4	2	108	12	₪ 4,400,000	₪ 40,741
	18.5.2026	4	2	103	12	₪ 4,609,893	₪ 44,756
	14.5.2026	5	1	118	12	₪ 4,741,312	₪ 40,181
	12.5.2026	4	1	108	12	₪ 4,576,088	₪ 42,371
	12.5.2026	5	2	118	12	₪ 4,776,063	₪ 40,475
	12.5.2026	4	3	108	12	₪ 4,600,000	₪ 42,593
	22.1.2026	2	קרקע	46	12	₪ 2,375,000	₪ 51,630
	11.8.2025	4	7	106	12	₪ 5,150,000	₪ 48,585
	29.4.2025	4	7	81	11	₪ 3,915,000	₪ 48,333

₪ 45,556	₪ 4,100,000	18	90	8	4	23.6.2026	קיציס 12
₪ 46,703	₪ 4,250,000	18	91	9	4	4.5.2025	
₪ 46,703	₪ 4,250,000	18	91	9	4	29.4.2025	
₪ 47,667	₪ 4,290,000	18	90	9	4	9.2.2025	
₪ 51,904	₪ 5,709,479	14	110	6	5	25.2.2026	מינץ 12
₪ 52,750	₪ 5,802,500	14	110	6	5	17.12.2025	
₪ 52,008	₪ 5,564,865	14	107	3	5	31.3.2025	
₪ 47,685	₪ 5,150,000	(1)	108	1	5	18.3.2025	מינץ 16
₪ 46,267	₪ 4,996,808	14	108	1	5	8.2.2026	מינץ 10
₪ 52,400	₪ 5,606,809	14	107	5	5	18.2.2025	
₪ 48,491	₪ 2,570,000	17	53	1	2	25.5.2026	קהילת ורשה 77-79
₪ 53,395	₪ 8,650,000	112	162	8	5	23.4.2026	
₪ 46,438	₪ 3,390,000	10	73	6	3	31.3.2026	
₪ 43,562	₪ 3,180,000	10	73	3	3	17.3.2026	
₪ 46,022	₪ 4,280,000	14	93	7	4	18.2.2026	
₪ 42,921	₪ 3,820,000	9	89	1	4	2.2.2026	
₪ 47,170	₪ 2,500,000	14	53	4	2	29.1.2026	
₪ 47,170	₪ 2,500,000	14	53	2	2	23.12.2025	
₪ 44,415	₪ 4,175,000	14	94	1	4	31.7.2025	
₪ 42,466	₪ 3,100,000	10	73	1	3	1.1.2025	
₪ 48,102	₪ 4,954,499	12	103	10	4	15.9.2025	קיציס 1-2
₪ 48,361	₪ 5,900,000	12	122	9	5	22.7.2025	
₪ 46,471	₪ 4,740,000	12	102	10	4	2.7.2025	קיציס 3-4
₪ 53,929	₪ 3,020,000	10	56	2	2.5	7.7.2026	קהילת ורשה 51
₪ 55,357	₪ 3,100,000	10	56	6	2.5	30.6.2026	
₪ 55,893	₪ 3,130,000	10	56	5	2.5	1.6.2026	
₪ 46,000	₪ 4,600,000	12	100	7	4	19.5.2026	
₪ 54,018	₪ 3,025,000	10	56	3	2.5	15.2.2026	
₪ 56,786	₪ 3,180,000	10	56	8	2.5	21.12.2025	

היצע בפרויקטים בסביבה

כתובת	קומה	חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר	חניה	מחסן
קהילת לודג' 64	6	4	100	14	₪ 4,900,000	₪ 49,000	2	
קהילת לודג' 39	קרקע	4	90	100	₪ 4,900,000	₪ 54,444	1	
קהילת לודג' 44	קרקע	4	100	100	₪ 5,900,000	₪ 59,000	2	1
קהילת לודג'	4	5	127		₪ 5,630,000	₪ 44,331	1	
קהילת לודג'	2	3	80		₪ 3,970,000	₪ 49,625	1	
קהילת לודג'	קרקע	4	100	60	₪ 5,150,000	₪ 51,500	1	1
קהילת לודג'	קרקע	5	137	68	₪ 6,150,000	₪ 44,891	1	1
קהילת לודג'	7	3	82	50	₪ 4,990,000	₪ 60,854	1	

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	₪ 4,530,000
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**	**₪ 77,940,000**

<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%
₪ 46,568	₪ 49,019	₪ 51,470
₪ 74,040,000	₪ **77,940,000**	₪ 81,840,000

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 **77,940,000** ₪.

הערות:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.6.2026.

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
31.12.2025	דוחות כספיים	77,850,000 ₪
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 30.6.2026 בשווי של 65,028,475 ₪.

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

21.7.2026

מספרנו :3843

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

81 דירות מגורים במגדל "החולה 14"

גוש 6181 חלקה 710

רחוב החולה 14, רמת גן

מטרת חוות הדעת

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

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

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

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

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 25.6.2026.

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

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

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

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 30.6.2026.

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

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

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

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

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

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1746.

<u>השכלה:</u>

2009- שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

<u>ניסיון:</u>

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

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

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

שם המומחה: דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1929.

<u>השכלה</u>:

-2013 שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

<u>ניסיון</u>:

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

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

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

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

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

מהות הנכס:	81 דירות מגורים בפרויקט "מגדל החולה" – בניין מגורים חדש בן 21 קומות מעל למרתפי חניה
	לפירוט מספרי הדירות ומקומות החניה ראו סע' 2.4 בחוות הדעת
כתובת:	רחוב עמק החולה 14, רמת גן
גוש:	6181
חלקה:	710
שטח קרקע רשום:	1,227 מ"ר
זכויות:	בעלות פרטית

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 7.7.2026 על ידי שלומית וינשטיין, מתמחה ; ביקורים במועדים קודמים בוצעו על ידי החו"מ.

2.1 תיאור הסביבה

דרום העיר רמת גן, שכונת נווה יהושוע, הממוקמת מדרום לשכונת שיכון מזרחי, מצפון לרחוב אלוף שדה, ממערב לכביש 4 וממזרח לרחוב הירדן.

הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בני 3-5 קומות, חלקם מעל קומת עמודים, לצד בניינים חדשים. הסביבה מתפתחת ובשנים האחרונות קיימת תנופת בניה של פרויקטים להתחדשות עירונית במסגרת מימוש זכויות תמ"א 38 על תיקוניה.

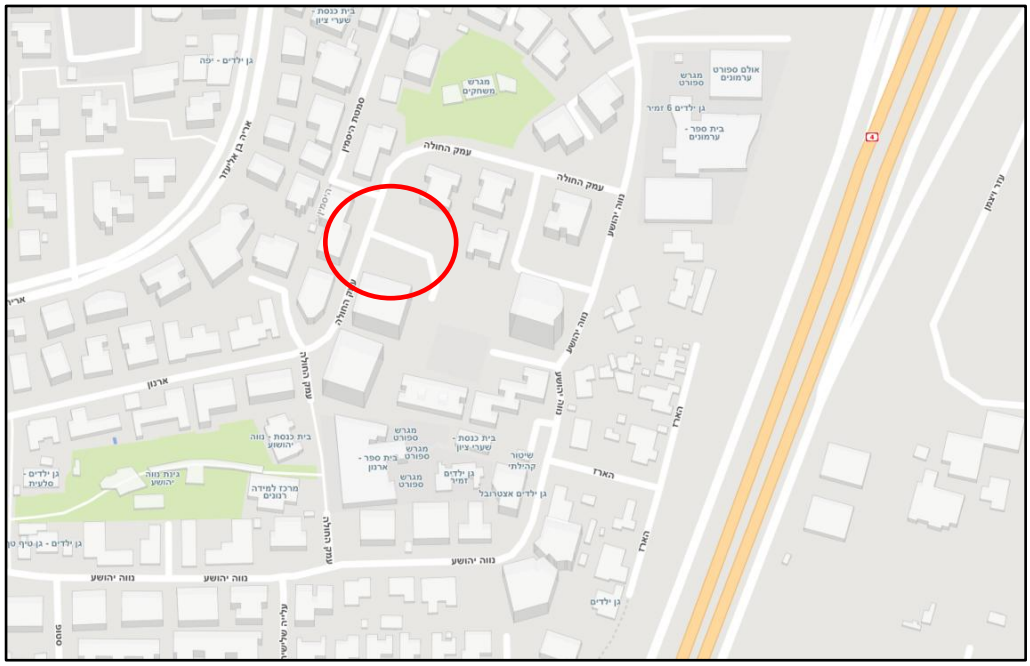
רחוב עמק החולה, מתעגל, דו סטרי, מתחיל מרחוב ארנון מדרום ומסתיים בצומת הרחובות הכבאים ונוה יהושוע מצפון מזרח.

בסביבת הנכס הנדון מוסדות ציבור – בתי ספר, גנים וגינות ציבוריות.

הנגישות התחבורתית טובה לאור הקרבה למחלף אלוף שדה וכביש ארצי מספר 4. הנגישות אף צפויה להשתפר לאור הקמת הקו הסגול של הרכבת הקלה שעתיד לעבור על ציר אלוף שדה ולכלול תחנות בסמוך למחלף אלוף שדה ולצומת עם רחוב הירדן.

הפיתוח הסביבתי מלא, החניה בצדי הרחובות ובתחום המגרשים. ניכר כי, קיימת מצוקת חניה.

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

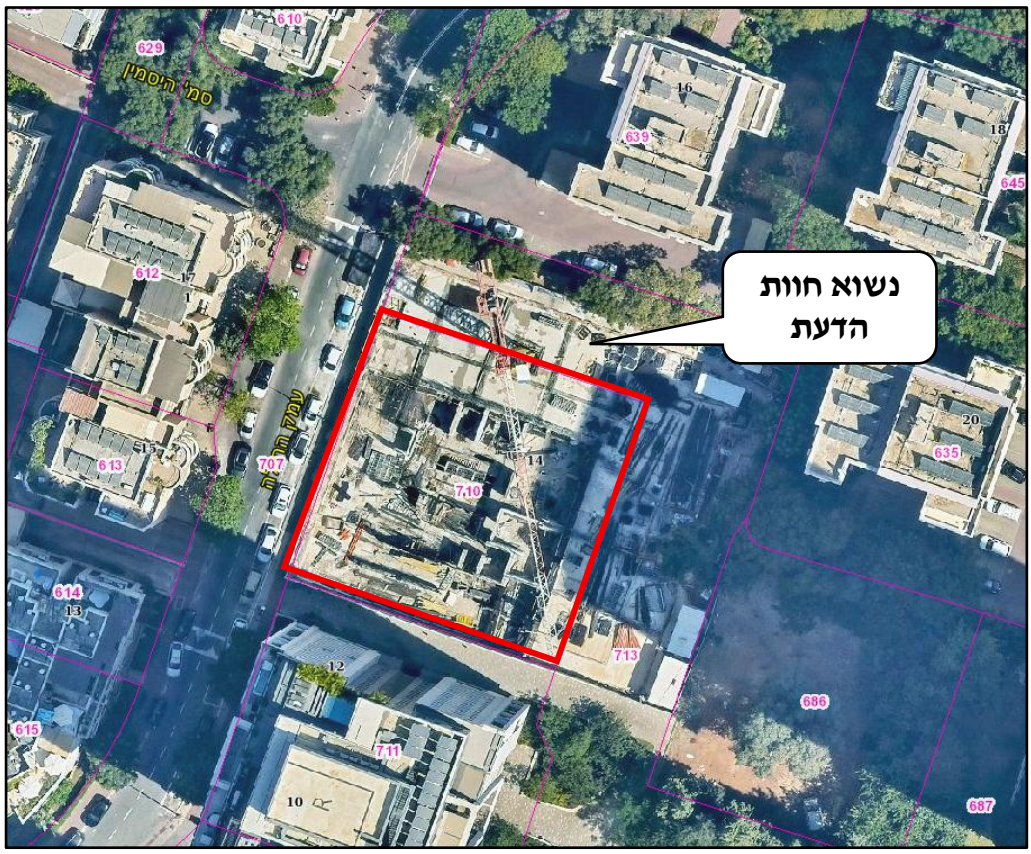


2.2. תיאור החלקה

חלקה 710 בגוש 6181 בשטח קרקע רשום של 1,227 מ״ר, צורתה רגולרית דמוית ריבוע, פני הקרקע מישוריים. לחלקה חזית לרחוב עמק החולה.

על החלקה מתוכנן פרויקט מגורים חדש, כמפורט להלן.

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



<u>גבולות</u>:

מערב - חזית לרחוב עמק החולה, ומעברו מבני מגורים בבנייה רוויה מעל קומת קרקע מסחרית.

צפון/מזרח - צלע לחלקה 713, ביעוד ל – שטח ציבורי פתוח לפי תכנית מס׳ 506-0322073 , המשמשת למעבר להולכי רגל.

דרום - צלע לחלקה 711, עליה בניין מגורים בבנייה רוויה בן 25 קומות.

2.3. תיאור הפרויקט והבניין

בהתאם להיתר מס׳ 2024036 מתאריך 4.2.2024, על החלקה מתוכנן בניין מגורים חדש בן 21 קומות מעל קומת קרקע הכוללת שטחי ציבור לגני ילדים ומעל מרתפי חניה, הכולל בסה״כ 82 יח״ד בתמהיל מגוון (3-6 חדרים, דירות פנטהאוז ומיני פנט׳).

תיאור הבניה בקומות בכל בניין:

קומת מרתפים- 3 קומות מרתף לשימוש חניה, מחסנים וחדרים טכניים.

קומת קרקע - לובי כניסה, חדרי מדרגות, תאי מיקום לאופניים, חדר אשפה, חדר גז, חדר מחזור ושטח ציבורי לגני ילדים.

קומה 1 - 3 דירות, חדר כושר ומועדון דיירים.

קומה 2-6 - בכל קומה 5 דירות.

קומות 7-18 - בכל קומה 4 דירות טיפוסיות.

קומה 19 - 3 דירות מיני פנטהאוז.

קומה 20 - 2 דירות פנטהאוז + מרפסות גג.

קומה 21 - דירת פנטהאוז + מרפסת גג.

<u>נשוא חוות הדעת</u> – 81 דירות מגורים (כל הדירות בבניין למעט דירה בת 5 חדרים בקומה ה- 8), בנות 3-6 חד׳ בקומות 1-21 בבניין ,להן יוצמדו מקומות חניה במרתפי הפרויקט.

הכניסה הראשית לבניין מתוכננת מכיוון מערב. הגישה לקומות באמצעות שלושה פירי מעליות וחדרי מדרגות המקשרים בין כל הקומות. הכניסה והיציאה מהחניון, דרך רחוב עמק החולה.

הדמיית הפרוייקט:



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

תמונה אופיינית:

<u>מבט מכיוון צפון מערב</u>



2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה 81 דירות במגדל להן צמודים מקומות חניה, כמפורט להלן:

מס"ד	טיפוס	קומה	חדרים	שטח מכר במ"ר	מרפסת במ"ר
1	A	1	3	81	11
2	D	1	4	109	15
3	E	1	4	101	18
4	A	2	3	81	11
5	B	2	3	73	12
6	C	2	3	80	11
7	D	2	4	109	12
8	E	2	4	101	12
9	A	3	3	81	11
10	B	3	3	73	12
11	C	3	3	80	11
12	D	3	4	109	12
13	E	3	4	101	12
14	A	4	3	81	11
15	B	4	3	73	12
16	C	4	3	80	11
17	D	4	4	109	12
18	E	4	4	101	12
19	A	5	3	81	11
20	B	5	3	73	12
21	C	5	3	80	11
22	D	5	4	109	12
23	E	5	4	101	12
24	A	6	3	81	11
25	B	6	3	73	12
26	C	6	3	80	11
27	D	6	4	109	12
28	E	6	4	101	12
29	F	7	5	120	21
30	G	7	5	118	21
31	D	7	4	109	12
32	E	7	4	101	12
34	G	8	5	118	21
35	D	8	4	109	12

מס"ד	טיפוס	קומה	חדרים	שטח מכר במ"ר	מרפסת במ"ר
36	E	8	4	101	12
37	F	9	5	120	21
38	G	9	5	118	21
39	D	9	4	109	12
40	E	9	4	101	12
41	F	10	5	120	21
42	G	10	5	118	21
43	D	10	4	109	12
44	E	10	4	101	12
45	F	11	5	120	21
46	G	11	5	118	21
47	D	11	4	109	12
48	E	11	4	101	12
49	F	12	5	120	21
50	G	12	5	118	21
51	D	12	4	109	12
52	E	12	4	101	12
53	F	13	5	120	21
54	G	13	5	118	21
55	D	13	4	109	12
56	E	13	4	101	12
57	F	14	5	120	21
58	G	14	5	118	21
59	D	14	4	109	12
60	E	14	4	101	12
61	F	15	5	120	21
62	G	15	5	118	21
63	D	15	4	109	12
64	E	15	4	101	12
65	F	16	5	120	21
66	G	16	5	118	21
67	D	16	4	109	12
68	E	16	4	101	12
69	F	17	5	120	21
70	G	17	5	118	21

מס"ד	טיפוס	קומה	חדרים	שטח מכר במ"ר	מרפסת במ"ר
71	D	17	4	109	12
72	E	17	4	101	12
73	F	18	5	120	21
74	G	18	5	118	21
75	D	18	4	109	12
76	E	18	4	101	12
77	MPA	19	5	116	30
78	MPB	19	5	130	29
79	MPC	19	6	161	40
80	PA	20	6	167	29
81	PB	20	6	164	29
82	PC	21	6	222	206

(1) לדירות המיוחדות ודירות מעל שטח פלדלת של כ – 120 מ"ר: 2 מקומות חניה תת קרקעית.

(2) בנוסף במרתף הפרויקט מתוכננים 40 מחסנים אשר יוצמדן לדירות המגורים.

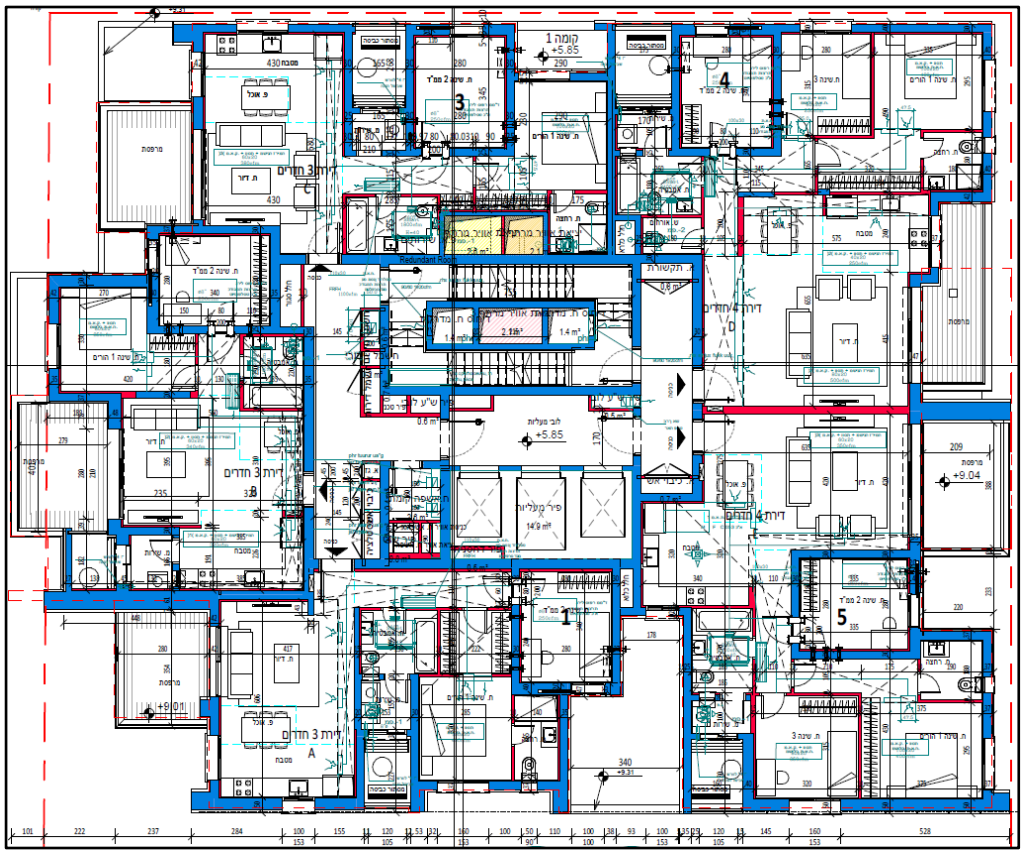
<u>תיאור כללי של הדירות</u>

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

<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>

דלת בטחון בכניסה, דלתות ומשקופי עץ בחדרים, ריצוף גרניט פורצלן 80X80 / 90X90 / 120X120, ריצוף אנטיסליפ וחיפוי קירות בגובה חלקי בחדרי רחצה, ריצוף אנטי סליפ במרפסות, מעקות זכוכית, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום עם תריסים חשמליים, תריס גלילה חשמלי בסלון, מטבח מאובזר הכולל ארונות מטבח תחתונים ועיליים ויחידת אי בחלק מהדירות, משטח עבודה אבן קיסר או שווה ערך, כלים סניטרים סטנדרטיים, מערכת מיזוג אוויר מיני מרכזית ועוד.

להלן לצורך התרשמות, תשריט קומה טיפוסית 2-6, מתוך התכנית הבקשה להיתר



<u>סטטוס רישוי</u>

- בישיבת ועדה מס׳ 2023014 מיום 15.8.2023, בהמלצת המהנדס, הוחלט לאשר את הבקשה להיתר בניה 149523-1, בכפוף לתנאים הבאים.
- בתאריך 4.2.2024 התקבל היתר בניה מס׳ 2024036, לקרקע לא מבונה להקים מבנה רב קומות הכולל 82 יח״ד, בן 21 קומות מגורים + קומה טכנית מעל קומת קרקע גבוהה בה 2 כיתות גן ילדים + חצרות צמודים להן, הכל מעל מרתף חנייה בן 3 קומות שבחלקו מתחת לשצ״פ, ובו 83 מקומות חניה רגילים, 5 מקומות חניה כפולים ו – 12 מקומות חנייה ציבוריים, כאשר 4 לגני ילדים בקומת המרתף העליונה.

לבצע עבודות פיתוח בשטח השצ״פ היחסי למתחם ובהתאם לתכנית פיתוח מאושרת.

3. מצב משפטי

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

3.1 נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 15.7.2026:

<u>חלקה 710 בגוש 6181</u> בשטח קרקע רשום של 1,227 מ"ר.

<u>בעלות</u> – קרן קיימת לישראל, בשלמות.

<u>חכירה</u> – חכירה ראשית מהוונת לטובת אופק שלי יזמות בע"מ, עד לתאריך 2.2.2048, קיימת מגבלה בהעברה ובירושה.

<u>משכנתאות</u> – משכנתא ראשונה לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ, הלווה אופק שלי יזמות בע"מ, ללא הגבלת סכום ובשלמות (ביחד עם חלקות 713 ו – 710).

<u>הערות</u>

- הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן, מיום 19.12.2023; הערות: בקשה מיום 15.08.2023 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין. שטח של 260 מ"ר עיקרי + 20 מ"ר שירות +350 מ"ר חצרות, בקומת קרקע של בניין מגורים, בחלקה שבנדון, מיועדים לצורכי הציבור, לצורך הקמת 2 גני ילדים. בנוסף, תוצמדנה לגני הילדים 4 חניות לשימושם ו-8 חניות נוספות תיועדנה לשימוש ציבורי.
- הערות אזהרה לפי סעיף 126 מתאריך 16.1.2024, לטובת עיריית רמת גן, של הימנעות מעשיית עסקה, על כל החוכרים.

<u>זיקת הנאה</u> – מתאריך 27.5.2019, החלקה כפופה בזיקת הנאה לזכות מעבר לציבור בשטח של 169 מ"ר המסומן באות B וצבוע בצבע כחול מקווקו בתשריט המצורף לשטר זה ומהווה חלק בבלתי נפרד ממנו. ובהתאם לתנאי זיקת ההנאה.

3.2 הסכם מכר

תמצית הסכם המכר שנחתם בתאריך 27.4.2022 בין אופק שלי יזמות בע"מ מצד אחד (להלן: "המוכרת") לבין מגוריט ישראל בע"מ מצד שני (להלן: "הקונה"):

המקרקעין: חלקה 710 בגוש 6181, מגרש מס' 101 לפי תכנית רג/2/1225/ב ו – רג/2/1255ה המצוי ברחוב עמק החולה 14, רמת גן.

הפרויקט: הקמת פרויקט המיועד לכלול כ – 82 יחידות דיור, שטחי חניה, אחסנה ושטחים נוספים.

הממכר: זכויות חכירה מרמ"י ב – 81 דירות בפרויקט על כל הצמדותיהן כמפורט

בסעיף 2.4 לעיל.

מוסכם כי בכל נוגע לחניות שתוצמדנה לדירות הכלולות בממכר יהיה 86 חניות כאשר לכל דירה בשטח החל מ – 120 מ״ר תוצמדנה 2 חניות ואילו לדירות הקטנות מ – 120 מ״ר תוצמדנה חניה אחת. כמו כן, לממכר יוצמדו לא פחות מ – 40 מחסנים בשטח ממוצע של 4 מ״ר.

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

מועד מסירה: 58 חודשים מיום החתימה על ההסכם.

התמורה: 252,720,000 ₪ כולל מע״מ בתוספת הפרשי הצמדה; מדד הבסיס – מדד תשומות הבניה למגורים שהתפרסם בגין חודש פברואר 2022.

בנוסף, עבור כל יח״ד ישולם 5,983 ₪ כולל מע״מ בגין הוצאות משפטיות של המוכרת.

<u>תשלומים בגין התמורה</u> -

- 15% מהתמורה – עד 7 ימים ממועד קבלת פנקס השוברים מהבנק.
- 25% מהתמורה – עם קבלת היתר בניה לפרויקט.
- יתרת התמורה – תשולם בתשלומים שווים כל 6 חודשים החל ממועד תחילת בניית הפרויקט.

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

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

3.3. אישור זכויות

התקבל מכתב מתאריך 27.7.2026 מחברת רייק אספן בע״מ (בשמה הקודם: חברת אופק שלי יזמות בע״מ) המאשר כי:

חברת מגוריט חתמה על הסכם מכר בתאריך 27.4.2022, במסגרתו רכשה מהיזם את זכויות החכירה עבור 81 דירות והצמדותיהן כמפורט בנספח א׳ לאישור זה.

נכון למועד מכתב זה שילמה הקונה סך של 190,675,463 ₪ כולל מע״מ.

נכון למועד מכתב זה, לא ידוע לחברה על הפרה של הקונה את הוראות הסכם המכר.

מקרקעי הפרויקט ממושכנים לטובת בנק דיסקונט לישראל בע״מ בגין מימון וליווי בנקאי שיועמד לחברה לצורך בניית הפרויקט.

המידע המפורט לעיל, אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים במרשמי המוכרת, לרבות מרשמי רשם החברות, רשם המשכונות, לשכת רישום המקרקעין או כל מרשם אחר על פי דין.

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות המאושרות

תכניות	י.פ.	מתן תוקף	מהות התכנית
רג/340	2591	27.12.1979	תכנית מתאר מקומית - רמת גן
רג/340/ג	2651	14.8.1980	הכללת אחוזי מרפסות בסה"כ האחוזים
רג/160/א	2688	29.1.1981	קביעת יעודים
רג/340/ג/1	3181	29.3.1985	בניה על גגות
רג/768/ב	3929	10.10.1991	איחוד וחלוקה ללא הסכמה
רג/340/ג/3	4047	8.10.1992	קביעת הוראות למרתפים
רג/999	4138	26.8.1993	שינוי לתכנית רג/340
רג/1255/2	5306	21.6.2004	איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמה
רג/340/ג/21	5480	12.1.2006	הגדלת חדרי יציאה על הגג
רג/340/ג/15	5495	16.2.2006	מחסנים דירתיים
רג/מק/340/ג/19	5462	24.2.2006	ביטול חישוב חדר מדרגות כשטח עיקרי
רג/מק/340/ג/21/א	5561	30.7.2006	שינוי תכנית הגדלת חדרים על הגג
רג/מק/340/ג/3/2	5837	5.8.2008	קביעת גובה קומת מרתף באזור מגורים
רג/מק/340/ג/33	5931	16.3.2009	אפשרות הקטנת קו בניין קדמי
רג/2/1255/ב	6486	22.10.2012	איחוד וחלוקה, הקצאת מגרשים
רג/2/1255/ה	8041	17.12.2018	החולה 12 תוספת יחידות דיור

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת –

4.2 ריכוז זכויות בניה (רג/2/1255/ה)

יעוד - מגורים ד'.

תכליות - מגורים בבנייה רוויה.

זכויות בניה - עיקרי – 8,102 מ"ר ; שירות עילי – 3,542 מ"ר ;

צפיפות - 82 יח"ד.

קווי בניין - צידי ימני – 3 מ' ; צידי שמאלי – 6 מ' ; אחורי – 3 מ' ; קדמי – 2 מ'.

גובה וקומות - 77 מ' (לא כולל מתקנים טכניים בגג), 21 קומות מעל הכניסה הקובעת.

מרתפים - שירות תת קרקעי – 4,540 מ"ר ; ויכללו שטחים טכנים ומחסנים לדיירים.

שטחי ציבור - גני ילדים בשטח של כ – 240 מ"ר ברוטו וחצר של כ – 350 מ"ר ב – 2 קומות.

5. איכות הסביבה

5.1 איכות סביבה

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

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

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

5.2 עתיקות

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

6. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

הנכס הנדון מהווה 81 דירות מגורים במגדל מגורים.

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

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

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

7. גורמים ושיקולים

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

- מיקום הפרויקט ברחוב עמק החולה, רמת גן, בסביבת מגורים מבוקשת, בקרבה למוקדי תעסוקה ומסחר.
- הסביבה מאופיינת בבתי מגורים ותיקים בני 6-21 קומות, לצד בניה חדשה בעיקר של פרויקטים במסגרת התחדשות עירונית.
- שטח החלקה וצורתה.
- הפרויקט המתוכנן, תמהיל הדירות, שטחן, מיקומן בבניין והצמדות בהתאם להסכם המכר.
- סטנדרט הבניה והגמר המתוכנן של הדירות. הקמת הפרויקט נמצא בשלבי בניה מתקדמים, מועד המסירה הצפוי, בהתאם למידע שנמסר לנו מהחברה, ברבעון ראשון 2027 – אומדן השווי נערך לדירות כגמורות ומוכנות לאכלוס, לאחר קבלת טופס 4.
- רישוי – מסמכי הרישוי שאותרו התיק הבניין.
- המצב התכנוני – בהתאם לתכניות בניין עיר מאושרות.
- המצב המשפטי – חכירה מקרן קיימת לישראל.
- התקבל אישור זכויות מאת עורכי דין של הפרויקט כפי שפורט בפרק המשפטי לעיל.
- בהתאם למידע שנמסר לנו, למועד הקובע לחוות הדעת שילמה החברה 70% מתוך התמורה החוזית.
- נתוני השוואה למחירי מכירה של דירות מגורים חדשות מפרויקטים בסביבה הקרובה.

8. נתוני השוואה

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

מגדלים

פרויקט פינוי בינוי "ענב NEW", רחוב הררי (גו"ח 6180/333-338) – 3 מגדלים בני 23 קומות

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
17.2.2026	6	18	185	30.8	₪ 6,300,000	₪ 34,054
2.9.2025	3	11	62	10	₪ 2,540,000	₪ 40,968
13.8.2025	5	7	115	12	₪ 3,890,000	₪ 33,826
4.8.2025	3	10	62	10	₪ 2,540,000	₪ 40,968
8.4.2025	5	10	119	12	₪ 3,880,000	₪ 32,605
3.3.2025	3	9	62	10	₪ 2,405,000	₪ 38,790
18.2.2025	4	13	105	12	₪ 3,593,000	₪ 34,219
10.2.2025	3	10	62	10	₪ 2,420,000	₪ 39,032
10.2.2025	3	8	62	10	₪ 2,375,000	₪ 38,306
4.2.2025	3	9	62	10	₪ 2,405,000	₪ 38,790
30.1.2025	3	6	68	10	₪ 2,455,000	₪ 36,103
23.1.2025	5	13	125	12	₪ 4,390,000	₪ 35,120
20.1.2025	3	9	85	10	₪ 2,904,600	₪ 34,172
16.1.2025	4	13	105	12	₪ 3,580,000	₪ 34,095
10.1.2025	3	10	85	12	₪ 3,061,950	₪ 36,023
7.1.2025	4	15	105	12	₪ 3,418,975	₪ 32,562
5.1.2025	4	16	105	12	₪ 3,767,200	₪ 35,878

היצע בפרויקט:

- דירת 2.5 חד' בקומה 6 בשטח של 65 מ"ר עם מרפסת שמש בשטח של 10 מ"ר, תמורת 2,721,000 ₪;
- דירת 3 חד' בקומה 7 בשטח של 85 מ"ר עם מרפסת שמש בשטח של 10 מ"ר, תמורת 3,135,000 ₪;
- דירת 4 חד' בקומה 14 בשטח של 105 מ"ר עם מרפסת שמש בשטח של 12 מ"ר, תמורת 3,983,000 ₪;

מגדל "SMART TOWERS", רחוב החולה 8-10 (גו"ח 6181/711-712)

גו"ח	תאריך	חדרים	קומה	שטח	מרפסות	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
6181/711	18.6.2026	6	11	137	30	₪ 3,850,000	₪ 28,102
6181/711	16.4.2026	6	10	133	12	₪ 3,900,000	₪ 29,323
6181/711	8.3.2026	5	18	120	19	₪ 3,450,000	₪ 28,750
6181/711	21.5.2025	5	2	125	13	₪ 3,300,000	₪ 26,400
6181/712	12.3.2025	3	1	87	10	₪ 2,930,000	₪ 33,678
6181/712	16.1.2025	5	18	119	11	₪ 3,250,000	₪ 27,311

פרויקט "UNIK ALPHA", רחוב נווה יהושע 15 (גו"ח 6180/647)

תאריך	חדרים	קומה	שטח	מרפסות	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
18.12.2025	5	1	129	14	₪ 3,700,000	₪ 28,682
29.12.2024	5	2	129	14	₪ 3,830,000	₪ 29,690
17.11.2024	5.5	4	118	14	₪ 3,435,000	₪ 29,110
23.9.2024	4.5	7	108	12	₪ 3,245,000	₪ 30,046

פרויקט כנרת 4 (גו"ח 6180/648)

תאריך	חדרים	קומה	שטח	מרפסות	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
13.10.2024	4	7	93	14	₪ 3,250,000	₪ 34,946
9.10.2024	4	19	94	26.6	₪ 3,320,000	₪ 35,319
29.7.2024	5	12	115	13	₪ 3,503,502	₪ 30,465

<u>עסקאות השוואה מבנייני בוטיק חדשים בסביבה הקרובה</u> –

<u>פרויקט ברחוב הרא"ה 277-279 (גו"ח 6144/560-561) – בניין בן 8 קומות</u>

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
14.1.2026	3	6	78	13	₪ 2,900,000	₪ 37,179
15.12.2025	2	8	60	12	₪ 2,430,000	₪ 40,500
7.4.2025	2	7	60	12	₪ 2,525,000	₪ 42,083
19.2.2025	2	6	60	12	₪ 2,496,000	₪ 41,600

<u>פרויקט פינוי בינוי ברחוב ראש פינה 4 (גו"ח 6182/339) – בניין בן 9 קומות</u>

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
4.6.2026	3	1	67	10	₪ 2,350,000	₪ 35,074.63
29.1.2026	3	1	65	10	₪ 2,180,000	₪ 33,538.46
29.12.2025	3	1	66	10	₪ 2,200,000	₪ 33,333.33
9.9.2025	5	קרקע	125	85	₪ 4,525,000	₪ 36,200.00
9.3.2025	2	1	55	66	₪ 1,700,000	₪ 30,909.09

<u>פרויקט תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה ברחוב האם 25 (גו"ח 6180/308) – בניין בן 9 קומות</u>

תאריך	חדרים	קומה	שטח	מרפסות	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
19.5.2026	3	3	78	12	₪ 2,740,000	₪ 35,128
12.4.2026	4	7	90	12	₪ 3,113,883	₪ 34,599
31.3.2026	5	7	135	20	₪ 4,203,609	₪ 31,138
10.3.2026	2	2	58	8	₪ 2,100,000	₪ 36,207
11.2.2026	2	1	57	6	₪ 1,820,000	₪ 31,930
13.1.2026	5	9	133	85	₪ 6,106,254	₪ 45,912
13.1.2026	5	8	133	12	₪ 4,300,000	₪ 32,331
21.12.2025	3	3	72	14	₪ 2,500,000	₪ 34,722
4.12.2025	4	9	95	58	₪ 4,349,143	₪ 45,780

9. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

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

סוג דירה	שטח ממוצע במ״ר	שווי למ״ר פלדלת
3	72-80	₪ 34,750
4	100-109	₪ 31,250
5	118-130	₪ 28,000

השווי מגלם מרפסת שמש ומקום חניה אחד מוצמד ; בוצעו התאמות לקומה ולדירות מיוחדות.

<u>אומדן שווי הדירות</u> :

מס״ד	קומה	טיפוס	חד׳	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר	מס׳ חניות	שווי כולל מע״מ
1	1	A	3	81	11	1	₪ 2,800,000
2	1	D	4	109	15	1	₪ 3,450,000
3	1	E	4	101	18	1	₪ 3,240,000
4	2	A	3	81	11	1	₪ 2,830,000
5	2	B	3	73	12	1	₪ 2,560,000
6	2	C	3	80	11	1	₪ 2,810,000
7	2	D	4	109	12	1	₪ 3,420,000
8	2	E	4	101	12	1	₪ 3,170,000
9	3	A	3	81	11	1	₪ 2,850,000
10	3	B	3	73	12	1	₪ 2,580,000
11	3	C	3	80	11	1	₪ 2,830,000
12	3	D	4	109	12	1	₪ 3,440,000
13	3	E	4	101	12	1	₪ 3,200,000
14	4	A	3	81	11	1	₪ 2,880,000
15	4	B	3	73	12	1	₪ 2,610,000
16	4	C	3	80	11	1	₪ 2,860,000
17	4	D	4	109	12	1	₪ 3,470,000
18	4	E	4	101	12	1	₪ 3,220,000
19	5	A	3	81	11	1	₪ 2,900,000
20	5	B	3	73	12	1	₪ 2,630,000

מס"ד	קומה	טיפוס	חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
21	5	C	3	80	11	1	₪ 2,880,000
22	5	D	4	109	12	1	₪ 3,490,000
23	5	E	4	101	12	1	₪ 3,250,000
24	6	A	3	81	11	1	₪ 2,930,000
25	6	B	3	73	12	1	₪ 2,660,000
26	6	C	3	80	11	1	₪ 2,910,000
27	6	D	4	109	12	1	₪ 3,520,000
28	6	E	4	101	12	1	₪ 3,270,000
29	7	F	5	120	21	1	₪ 3,630,000
30	7	G	5	118	21	1	₪ 3,560,000
31	7	D	4	109	12	1	₪ 3,540,000
32	7	E	4	101	12	1	₪ 3,300,000
34	8	G	5	118	21	1	₪ 3,590,000
35	8	D	4	109	12	1	₪ 3,570,000
36	8	E	4	101	12	1	₪ 3,320,000
37	9	F	5	120	21	1	₪ 3,680,000
38	9	G	5	118	21	1	₪ 3,610,000
39	9	D	4	109	12	1	₪ 3,590,000
40	9	E	4	101	12	1	₪ 3,350,000
41	10	F	5	120	21	1	₪ 3,700,000
42	10	G	5	118	21	1	₪ 3,640,000
43	10	D	4	109	12	1	₪ 3,620,000
44	10	E	4	101	12	1	₪ 3,370,000
45	11	F	5	120	21	1	₪ 3,700,000
46	11	G	5	118	21	1	₪ 3,660,000
47	11	D	4	109	12	1	₪ 3,640,000
48	11	E	4	101	12	1	₪ 3,400,000
49	12	F	5	120	21	1	₪ 3,750,000
50	12	G	5	118	21	1	₪ 3,690,000
51	12	D	4	109	12	1	₪ 3,670,000
52	12	E	4	101	12	1	₪ 3,420,000

מס"ד	קומה	טיפוס	חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
53	13	F	5	120	21	1	₪ 3,780,000
54	13	G	5	118	21	1	₪ 3,710,000
55	13	D	4	109	12	1	₪ 3,690,000
56	13	E	4	101	12	1	₪ 3,450,000
57	14	F	5	120	21	1	₪ 3,800,000
58	14	G	5	118	21	1	₪ 3,740,000
59	14	D	4	109	12	1	₪ 3,720,000
60	14	E	4	101	12	1	₪ 3,470,000
61	15	F	5	120	21	1	₪ 3,830,000
62	15	G	5	118	21	1	₪ 3,760,000
63	15	D	4	109	12	1	₪ 3,740,000
64	15	E	4	101	12	1	₪ 3,500,000
65	16	F	5	120	21	1	₪ 3,850,000
66	16	G	5	118	21	1	₪ 3,790,000
67	16	D	4	109	12	1	₪ 3,770,000
68	16	E	4	101	12	1	₪ 3,520,000
69	17	F	5	120	21	1	₪ 3,880,000
70	17	G	5	118	21	1	₪ 3,810,000
71	17	D	4	109	12	1	₪ 3,790,000
72	17	E	4	101	12	1	₪ 3,550,000
73	18	F	5	120	21	1	₪ 3,900,000
74	18	G	5	118	21	1	₪ 3,840,000
75	18	D	4	109	12	1	₪ 3,820,000
76	18	E	4	101	12	1	₪ 3,570,000
77	19	MPA	5.1	116	30	1	₪ 4,000,000
78	19	MPB	5.1	130	29	2	₪ 4,430,000
79	19	MPC	6	161	40	2	₪ 5,660,000
80	20	PA	6	167	29	2	₪ 5,740,000
81	20	PB	6	164	29	2	₪ 5,640,000
82	21	PC	6.1	222	206	2	₪ 8,210,000
סה"כ				**8,708**	**1,456**	**86**	**₪ 289,620,000**

<u>רגישות</u>

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

-5%	-	5%
₪ **31,597**	₪ **33,260**	₪ **34,923**
₪ 275,140,000	₪ **289,620,000**	₪ 304,100,000

10. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי דירות נשוא השומה, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **289,620,000** ₪.

<u>הערות</u>:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.6.2026.

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

11. נתונים נוספים

א. הדירות נשוא חוות דעת זו נרכשו ע"י חברת מגוריט ישראל בע"מ בתאריכים 27.4.2022 בתמורה לסכום כולל של 252,700,000 ₪.

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

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
30.6.2025	דוחות כספיים	294,460,000 ₪
30.9.2024	דוחות כספיים	290,360,000 ₪
31.12.2023	דוחות כספיים	266,700,000 ₪

ג. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.6.2026 בעלות של 208,928,000 ₪ (מוצג כמקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה).

12. הצהרות

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

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

בכבוד רב,

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

דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רשיון מס' 1746

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

28.7.2026

מספרנו: 3845

לכבוד,
מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

פרויקט דיור להשכרה

חלקות 120-119 בגוש 6996

רח' התאנה 8 - 10, שכונת תל גיבורים, חולון

מטרת חוות הדעת

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

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

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

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

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 25.6.2026.

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

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

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

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 30.6.2026.

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

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

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

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

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

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1746.

<u>השכלה:</u>

-2009 שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

<u>ניסיון:</u>

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

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

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

שם המומחה: דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1929.

השכלה:

-2013 שמאי מקרקעין מוסמך.

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

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

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

ניסיון:

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

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

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

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

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

כתובת עירונית:	רחוב התאנה, שכונת תל גיבורים, חולון	
מהות הנכס:	פרויקט דיור להשכרה הכולל 51 יח״ד	
גוש:	6996	
חלקה:	119,	120
שטח קרקע רשום:	1,103 מ״ר,	1,353 מ״ר
זכויות:	חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל	

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 7.7.2026 על ידי שלומית וינשטיין, מתמחה. ביקורים במועדים קודמים נערכו ע"י החת"מ.

2.1 תיאור הסביבה

צפון מערב העיר חולון, שכונת תל גיבורים, הממוקמת מדרום לרחוב הלוחמים, ממערב לשדרות לוי אשכול ורחוב המעפילים, מצפון לשדרות דב הוז וממזרח לכביש 20 (איילון).

הסביבה הקרובה לנכס מאופיינת בבנייני מגורים בני 3-4 קומות בבנייה ותיקה לצד בנייני מגורים חדשים בני 9-14 קומות. בחלק הצפוני של השכונה ובסמוך לנכס, מספר 'בתי בארי' היסטוריים המיועדים לשימור.

בסביבה הקרובה קיימים מבני ציבור וספורט רבים וכן מוקד מסחר ותרבות כגון – בתי ספר, גני ילדים, בתי כנסת, מרכז שיקום תל גיבורים, פארק תל גיבורים, מרכז תרבות וספורט הכולל מגרשי כדורגל, טניס ואצטדיון עירוני, מרכז רפואי וולפסון ועוד.

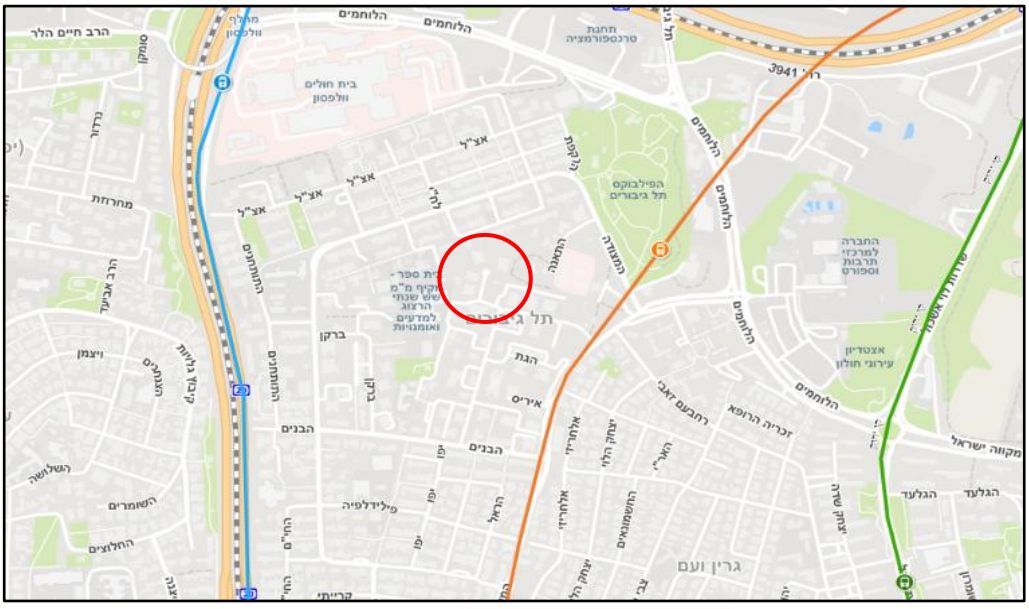
חלקות הפרויקט ממוקמות ממזרח וממערב להמשך המתוכנן של רחוב התאנה, המחבר בין רחוב המעפילים והכניסה לשכונה ממזרח לבין רחובות פנימיים בשכונה.

הנגישות התחבורתית טובה, לאור הקרבה לנתיבי איילון, תחנת וולפסון של רכבת ישראל, התחנות העתידיות של המטרו – 'תל גיבורים' של קו M1 ו'בית חולים וולפסון' של קו M2, וכן הקו הירוק של הרכבת הקלה.

הפיתוח הסביבתי חלקי. כאמור בשכונה קיימים כל שימושי הציבור הדרושים, פיתוח כבישים וסלילה חלקית לאור העובדה כי בחלקים בשכונה קיימים מבנים לא חוקיים הבנויים בפלישה לשטחי ציבור.

החניה בתחומי המגרשים ובצידי הרחוב.

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



2.2. תיאור החלקות

<u>חלקה 119</u> - בגוש 6996 בשטח קרקע רשום של 1,103 מ״ר, צורתה רגולרית ריבועית, פני הקרקע בשיפוע מתון היורד מדרום לצפון.

<u>חלקה 120</u> - בגוש 6996 בשטח קרקע רשום של 1,353 מ״ר צורתה אי רגולרית, פני הקרקע בשיפוע מתון היורד מדרום לצפון לחלקה חזית לרחוב התאנה.

על החלקות בנויים בנייני מגורים בני 5 ו – 9 קומות, סה״כ 51 יח״ד.

בין החלקות קיימת רצועה לא מפותחת ביעוד שטח ציבורי פתוח (חלקה 195) ושטח לא מפותח ביעוד בנייני ציבור (חלקה 196).

תרשים החלקות על רקע תצ״א מאתר GIS של עיריית חולון (הסימון האדום להמחשה):



<u>גבולות חלקה 119</u>:

מערב - חזית חלקית לתוואי רחוב התאנה, לרצועת שטח ציבורי פתוח לא מפותח (חלקה 195), מעברה שטח בנייני ציבור לא מפותח (חלקה 196).

מזרח - צלע לחלקה 115 בייעוד למגורים.

דרום - צלע לשביל גישה המוביל לחלקה 115, מעברו רצועת שצ״פ וחלקה 116 ביעוד מגורים עליה קיים כיום מבנה חד קומתי ותיק הבנוי שלא בהתאם לתב״ע.

צפון - צלע לחלקה 160, ביעוד לשצ״פ ובנייני ציבור עפ״י תכנית ח/394, הכוללת מבנים וותיקים (בתי באר) וכן שטחים בלתי מפותחים.

<u>גבולות חלקה 120</u>:

מזרח - חזית חלקית לתוואי רחוב התאנה וצלע לחלקה 196 ביעוד בנייני ציבור (לא מפותחת).

דרום - צלע לחלקה 121 עליה בנוי בניין מגורים בן 10 קומות.

מערב - צלע לחלקה 161 המהווה דרך.

צפון - צלע לרצועת שצ"פ לא מפותחת ומעברה בנייני "רכבת" ותיקים בני 3 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת.

<u>תמונות אופייניות</u>:

<u>חלקה 119</u>



<u>חלקה 120</u>



2.3. תיאור הפרויקט

פרויקט מגורים בבנייה רוויה המיועד לדיור להשכרה ארוכת טווח.

הפרויקט כולל 2 בנייני מגורים בני 4 ו – 8 קומות מעל לקומת קרקע וקומות מרתף חניה, סה"כ 51 יח"ד, כמפורט להלן:

<u>בניין מזרחי, חלקה 119</u> -

בניין מגורים בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע וקומת מרתף לחניה, אחסנה ושטחים טכניים, סה"כ 17 יח"ד. הבניין כולל פיר מדרגות ומעלית המקשר בין כל הקומות.

<u>בניין מערבי, חלקה 120</u> -

בניין מגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ו – 2 קומת מרתף לחניה, אחסנה ושטחים טכניים, סה"כ 34 יח"ד.

הבניין כולל פיר מדרגות ומעלית המקשר בין כל הקומות. בקומות המרתף גרם מדרגות צדדי נוסף המקשר בין הקומות ועולה למפלס הקרקע.

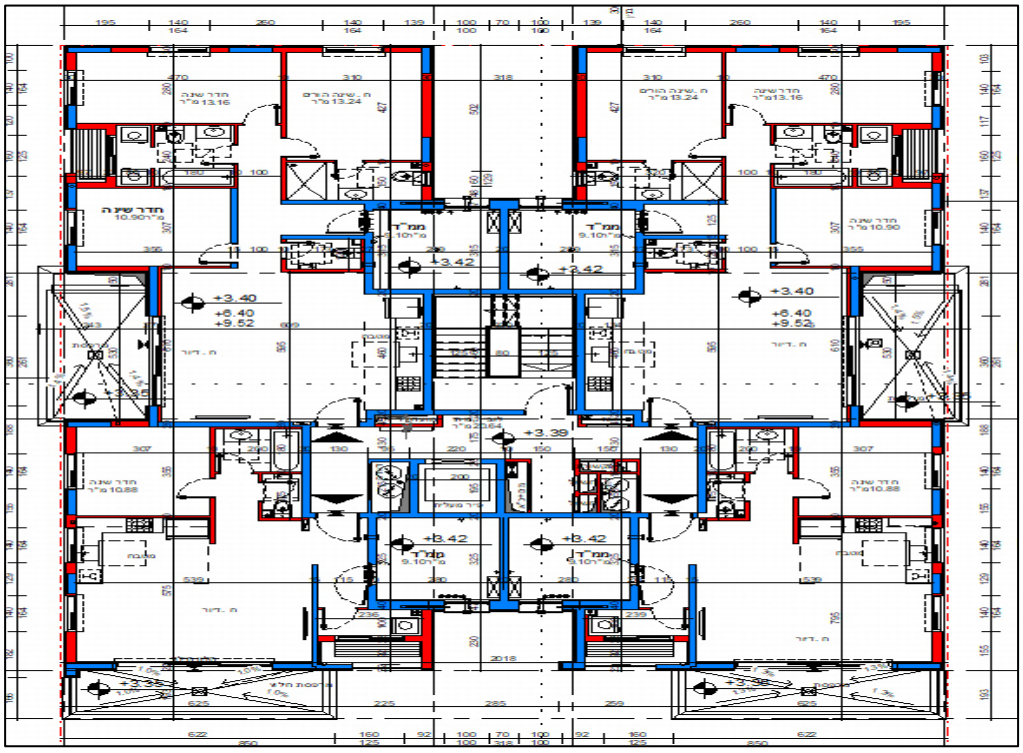
<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

סטנדרט הבניה כולל שלד בטון ובלוקים, חיפוי חוץ באבן משולב טיח.

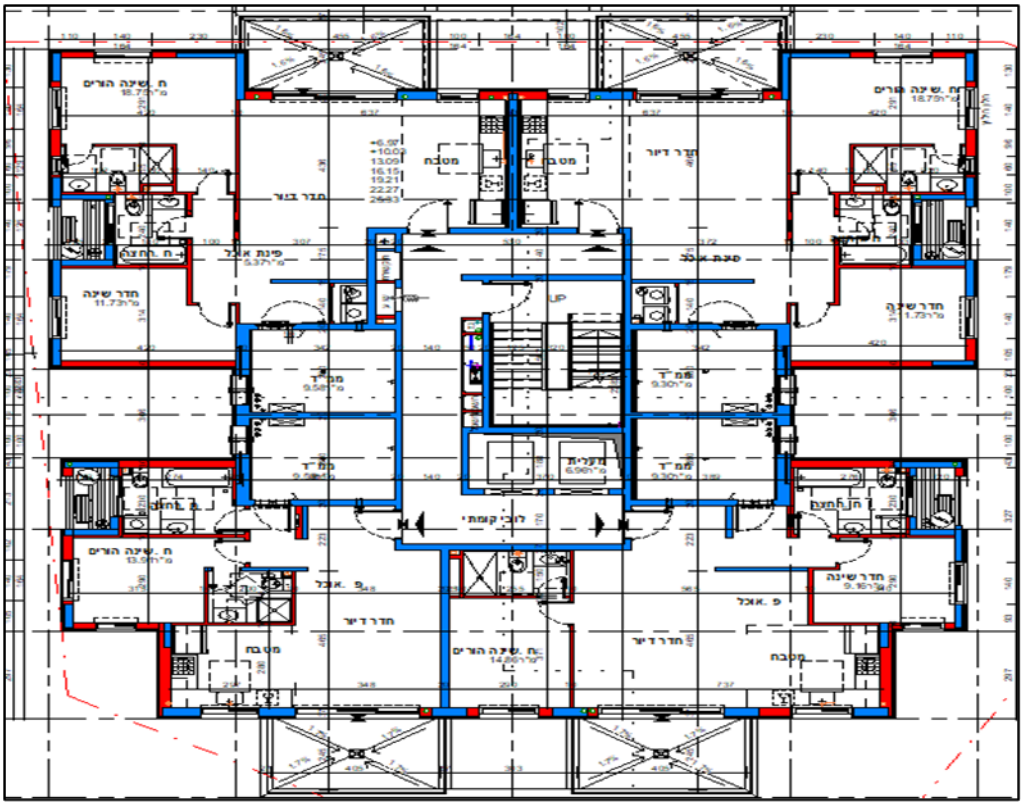
סטנדרט הגמר יהיה כמקובל בסביבה ויכלול חיפוי קירות פנים בגובה חלקי, ריצוף המבואות וחדרי המדרגות באבן / קרמיקה, מעליות סטנדרטיות, מערכות סולריות, מערכות גז, מערכות אוורור, קודי נעילה לדלתות הציבוריות ועוד.

תשריט קומות טיפוסיות מתוך תשריטי היתר הבנייה:

בניין מזרחי - חלקה 119



בניין מערבי – חלקה 120



2.4. תיאור יחידות הדיור

המתחם כולל 51 יחידות דיור בתמהיל מגוון של דירות בנות 3-6 חדרים, ביניהם דירות טיפוסיות, דירות גן ופנטהאוזים.

פירוט תמהיל הדירות בחלוקה לבניינים:

<u>בניין מזרחי - חלקה 119</u>

סוג שכירות	סוג	קומות	מס' יח"ד	שטח פלדלת במ"ר	מרפסת/ חצר ממוצע במ"ר	סה"כ פלדלת במ"ר	סה"כ מרפסות במ"ר
מפוקחת	דירת 3 חד'	1-3	4	77	12	306	48
חופשית	דירת גן 5 חד'	0	1	121	143	121	143
	דירת 5 חד'	1-3	6	120	13	717	78
	דירת 3 חד'	2-4	3	77	12	231	36
	דירת 6 חד'	4	1	152	13	152	13
	דירת פנט' 5 חד'	4	1	120	51	120	51
	דירת פנט' 6 חד'	5	1	164	229	164	229
סה"כ לבניין			**17**	**1,810**	**598**	**1,810**	**598**

<u>בניין מערבי - חלקה 120</u>

סוג שכירות	סוג	קומות	מס' יח"ד	שטח פלדלת במ"ר	מרפסת/ חצר ממוצע במ"ר	סה"כ פלדלת במ"ר	סה"כ מרפסות במ"ר
מפוקחת	דירת 4 חד'	1-4	4	97	13	387	50
	דירת 3 חד'	1-5	5	75	13	376	63
חופשית	דירת 4 חד'	1-8	8	103	13	821	101
	דירת 4 חד'	1-8	8	105	13	837	101
	דירת 4 חד'	1-8	4	97	13	387	50
	דירת 3 חד'	1-8	3	75	13	226	38
	דירת פנט' 4 חד'	9	1	118	108	118	108
	דירת פנט' 4 חד'	9	1	105	68	105	68
סה"כ לבניין			**34**	**3,257**	**578**	**3,257**	**578**

סיכום בחלוקה לסוגי השכירות (חופשית/מפוקחת):

סוג השכירות	מספר יח"ד בפרויקט	שיעור אחוז בפרויקט
חופשית	38	75%
מפוקחת	13	25%
סה"כ	**51**	**100.0%**

סטנדרט הגמר המתוכנן של הדירות:

דלת כניסה פלדלת, דלתות ומשקופי עץ בחדרים, חלונות זכוכית בזיגוג כפול ובמסגור אלומיניום, תריסי גלילה, ריצוף קרמיקה, חיפוי קרמיקה בחדרי רחצה, ויטרינות ביציאה למרפסות, במטבח - ארונות עץ ומשטחי עבודה משיש, הכנה להסקה בגז ועוד.

חניה ומחסנים

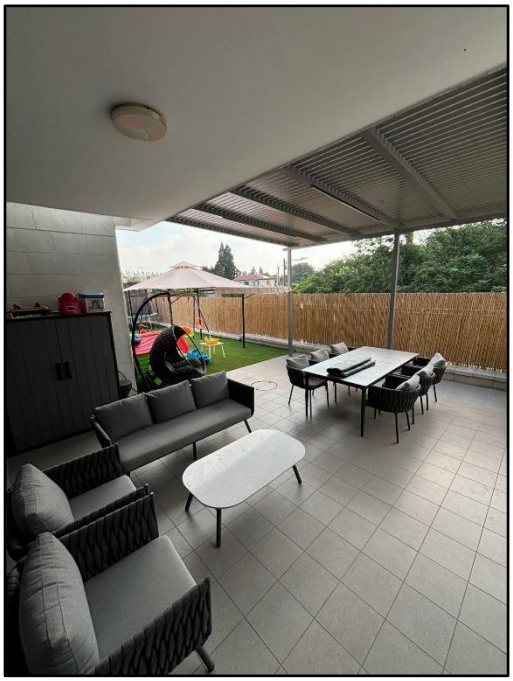
הפרויקט כולל 55 מקומות חניה תת קרקעיים ו- 3 חניות נכים.

כמו כן הפרויקט כולל 33 מחסנים בקומות המרתף בשטחים של 4-10 מ"ר למחסן.

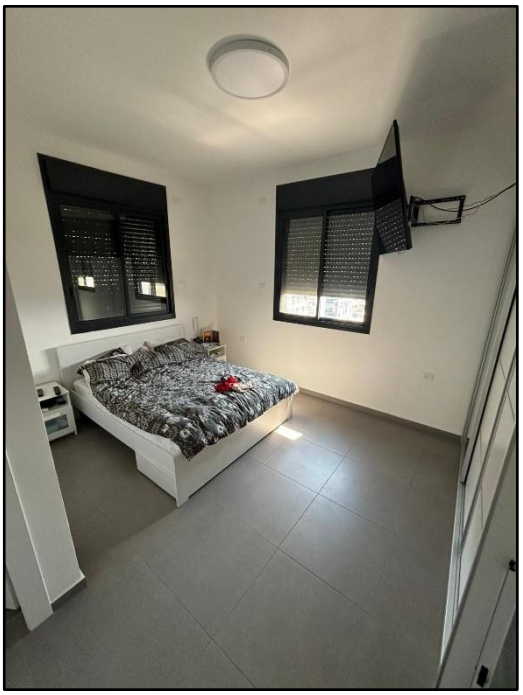
תמונות אופייניות של יחידות הדיור:

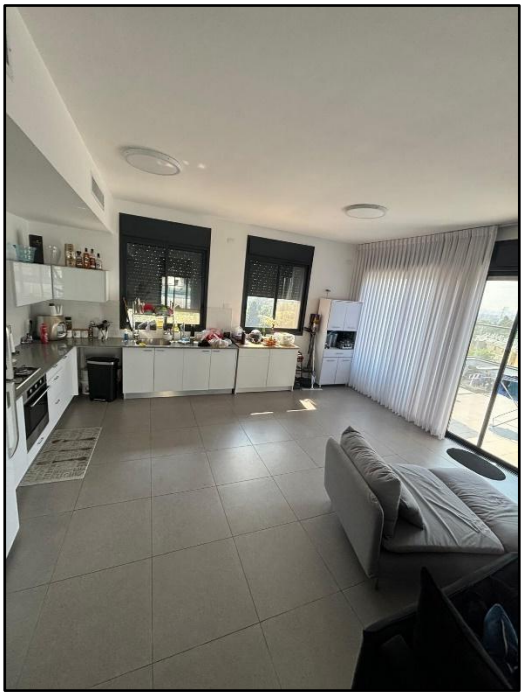
דירת גן 5 חד'

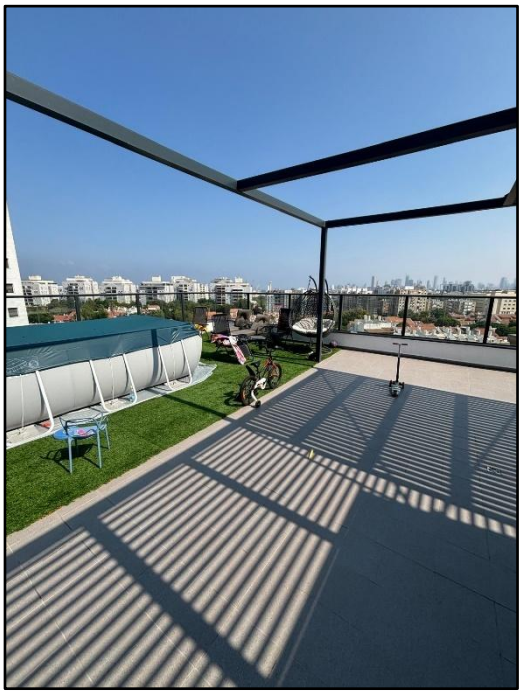


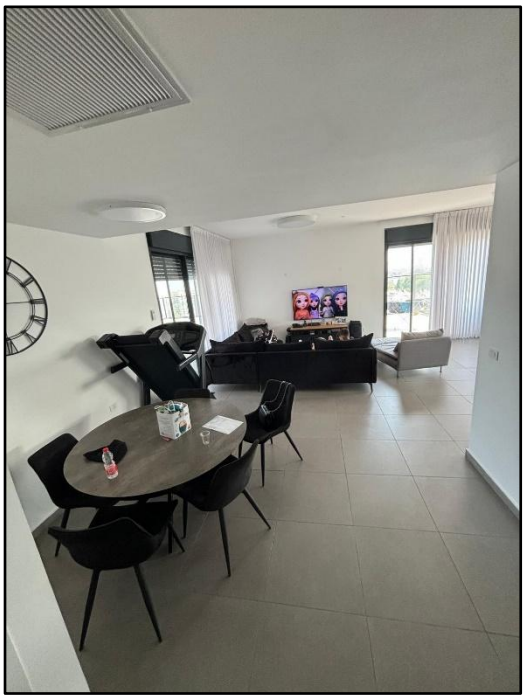


<u>דירת פנטהאוז 6 חד'</u>









דירת 3 חדרים





דירת 4 חדרים





2.5. רישוי

מידע מתוך תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עיריית חולון:

<u>חלקה 119</u> -

- היתר בניה מס' **201880362** מתאריך 18.11.2019, בקשה להיתר בניה הכוללת:

1. הקמת מבנה מגורים בן 5 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת בחלקה הכוללת 2 דירות + מרתף + ממ"דים + מרפסות פתוחות + פרגולות, עבור 18 יח"ד.
2. תכנית ארגון אתר הכולל דיפון וחפירה + שילוט.

<u>חלקה 120</u> -

- היתר בניה מס' **20180358** מתאריך 18.11.2019, בקשה להיתר בניה הכוללת:

1. הקמת מבנה מגורים בן 9 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת בחלקה הכוללת 2 דירות + מרתף + ממ"דים + מרפסות פתוחות + פרגולות, עבור 36 יח"ד.
2. תכנית ארגון אתר הכולל דיפון וחפירה + שילוט.

סיכום שטחי הבנייה בהתאם להיתרים הנ"ל –

חלקה	קומות עילי	יח"ד	עיקרי עילי	שירות עילי	שירות תת"ק	מרפסות כולל גג
119	6	17	1,569	798	1,002	251
120	10	34	2,816	1,290	2,339	455
סה"כ		**51**	**4,385**	**2,088**	**3,341**	**706**

<u>הערת הח"מ</u> – בהיתרי הבניה קיימת טעות מילולית במספר יחידות הדיור לכל בניין. בפועל בחלקה 119 אושר בניין הכולל 17 יח"ד, בחלקה 120 אושר בניין הכולל 34 יח"ד, וסה"כ 51 יח"ד לפרויקט כפי שפורט לעיל. תכניות היתרי הבניה מציגות את התכנון המעודכן הכולל 51 יח"ד.

היתרי הבניה כוללים הקלות שונות (צפיפות, תכסית קומה, קווי בניין, תכסית מרתפים ועוד) – בגין הקלות אלה שולם היטל השבחה במסגרת הוצאת ההיתר.

- טופס 4 – אישור לחיבור חשמל להרצת מערכות ללא אכלוס מיום 5.12.2021 עבור היתר בניה מס' 20180358.
- תעודת גמר נמסרה ביום 12.2.2023 עבור היתר בניה מס' 20180358 מתאריך 10.11.2019.

3. מצב משפטי

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

3.1 נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 16.7.2026:

גוש 6996 חלקה 119 - בשטח קרקע רשום 1,103 מ"ר.

גוש 6996 חלקה 120 - בשטח קרקע רשום 1,353 מ"ר.

הרישום בחלקות זהה:

בעלויות – מדינת ישראל, בשלמות.

חכירות – ראשיות לטובת מגוריט ישראל בע"מ; החכירות עד לתאריך 10.9.2115, קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.

משכנתאות – משכנתא מדרגה ראשונה מתאריך 19.5.2024 מהרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, הלווה מגוריט ישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום, בשלמות.

הערות – הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ, על הימנעות מעשיית עסקה.

3.2 הסכם חכירה

תמצית הסכם חכירה מהוון מתאריך 7.2.2018 בין רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקק"ל (להלן: "**המחכירה**") לבין מנרב אחזקות בע"מ (החלק בנכס 2/5) ומגוריט ישראל בע"מ (החלק בנכס 3/5) (להלן: "**החוכר**")[1]:

המקום:	חולון.
השטח:	2,456 מ"ר בערך.
גו"ח:	גוש 6996 חלקות 119 – 120 בשלמות.
מגרש:	מגרשים מס' 15 ו – 16 לפי תכנית מפורטת ח/144ב', בייעוד למגורים מיוחד.
תקופת החכירה:	98 שנים החל מיום אישור העסקה 11.9.2017 ועד 10.9.2115.
תקופה נוספת:	98 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת ההקצאה:	דיור להשכרה.
קיבולת בניה:	על פי תכנית ח/144ב החלה על המוחכר במועד חתימת ההסכם.

[1] הפרויקט הוקם במסגרת שותפות בין חברות מנרב ומגוריט ישראל. כחלק מהסכם השותפות, ניתנה לקרן מגוריט אופציה לרכישת זכויותיה של מנרב בתום ההקמה עם אכלוס הפרויקט. אופציה זו מומשה על ידי מגוריט ישראל.

המועד להשלמת הבניה: לא יאוחר מתום 36 חודשים מיום אישור העסקה[2].

<u>פירוט תנאים מיוחדים הרלוונטיים לחוות הדעת</u> (תנאים החופפים לתנאים הקבועים בהסכם בניית דירות להשכרה למגורים, פורטו רק בסע' 3.3 להלן):

1. ידוע לחוכר שתנאי חוברת המכרז מהווים חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה זה.
2. ידוע לחוכר שהקמת המתחם ותכנונו הינם בהתאם להוראות ההסכם העיקרי שייחתם עם חברת דירה להשכיר (להלן: "**החברה**") ובלוחות הזמנים המפורטים שם.
3. ידוע לחוכר כי השימוש בקרקע למטרת מגורים להשכרה יהא לתקופה שלא תפחת מ – 20 שנים ברציפות ממועד קבלת טופס 4 וטופס 5, וכמפורט בהסכם העיקרי. עד לתום תקופת ההשכרה, הזוכה במכרז לא יהא רשאי ליזום שינוי ייעוד או שימוש בקרקע למטרה אחרת שאינה תואמת את תנאי המכרז. באם שונה השימוש בקרקע לפני תום תקופת ההשכרה או שונה ייעודה של הקרקע או נמכרו יח"ד, תהא רמ"י רשאית לבטל את החוזה בגין ההפרה כאמור.
4. לאחר רישום הפרצלציה, ובמעמד רישום זכויות החוכר בלשכת רישום המקרקעין, מתחייב החוכר לרשום הערת אזהרה בדבר איסור מכירת דירות במשך 20 שנה.
5. עד לתום תקופת ההשכרה, החוכר ו/או מי מטעמו לא יורשה לבצע כל שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה, זאת למעט בקשת הקלה לפי ס' 147 לחוק התכנון והבנייה. כן לא יהיה רשאי לנייד זכויות בניה שלא נוצלו על ידו במסגרת הפרויקט, לפרויקטים אחרים.

   יח"ד נוספות שיאושרו, אם יאושרו, במסגרת הקלה כאמור, תיבנה במהלך תקופת הבנייה ולא לאחר מכן. רמ"י לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להקלה.

   ככל והתכנית הנוכחית (התקפה) תשונה ע"י גורם אחר שאינו החוכר או מי מטעמו והשינוי יגרום לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות עפ"י התכנית הנוכחית (לרבות תוספות ו/או הקלות מכוח התכנית החדשה), החוכר לא יוכל לממש את הזכויות הנוספות אלא באישור של רמ"י והחברה בכתב ועפ"י שיקול דעתן בלבד. מכל מקום החוכר לא ישלם סכומים נוספים עבור הקרקע לרמ"י בגין הזכויות הנוספות.
6. ידוע לחוכר כי אם המתחם נשוא חוזה זה כולל יותר ממגרש אחד – רמ"י לא תפצל את חוזה החכירה אלא לאחר סיום הבניה בכל המגרשים הכלולים במתחם ולאחר רישום החלוקה (פרצלציה) בלשכת רישום המקרקעין ובתום תקופת ההשכרה של 20 שנה כקבוע בהסכם העיקרי.
7. חברת דירה להשכיר תפקח על עמידת הזוכה במכרז בתנאי החלטה 1466 במהלך כל תקופת ההשכרה. בין הזוכה במכרז ובין החברה ייחתם חוזה להבטחת התחייבות הזוכה כלפי החברה, והכל בהתאם לאמור בהחלטה זו.

[2] סע' 10 לתנאים המיוחדים קובע כי המועד להשלמת הבניה הינו 36 חודשים מאישור העסקה (11.9.2017).

8. היה והשטח נשוא מכרז זה הוכרז ו/או יוכרז כאתר עתיקות ע"י רשות העתיקות, הוא יבצע את כל הפעולות הנדרשות עפ"י כל דין בנוגע לטיפול עתיקות, ויישא על חשבונו בכל עלות הכרוכה בכך, לרבות בעלויות פיקוח, סקר ארכיאולוגי, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה, שימור העתיקות והעתקתן, הכל כפי שיידרש ע"י רשות העתיקות.
9. עד לתום תקופת ההשכרה, רמ"י לא תקנה לזוכה/ליזם זכות בעלות במקרקעין נשוא המכרז.
10. על אף האמור ברישא לחוזה בהגדרת "המועד להשלמת הבניה", המועד להשלמת הבניה יהא 36 חודשים ממועד הכרזת הזוכה ע"י וועדת המכרזים[3].
11. היזם מתחייב להימנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שיווק יח"ד, בעת הפרה, הרשות תהא רשאית, לבטל חוזה זה ו/או לדרוש ולקבל ממנו פיצויים מוסכמים בשיעור של 15% מהערך היסודי של המגרש בצירוף הפרשי הצמדה.

3.3. הסכם בניית דירות להשכרה למגורים לטווח הארוך

תמצית הסכם לבניית דירות להשכרה ולמכירה מיום 21.12.2017, שנערך בין דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "**החברה**") לבין מנרב אחזקות בע"מ ומגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**היזם**").

עיקרי ההסכם הרלוונטיים לחוות הדעת:

- <u>המקרקעין</u> – מגרשים 15-16 לפי תכנית ח/144ב' הידועים גם כגוש 6996 חלקות 119-120.
- <u>הדירות המיועדות להשכרה</u> – כל הדירות שייבנו בפרויקט מיועדות להשכרה – 25% מהדירות תושכרנה לזכאים בתנאים, על תמהיל טיפוסי הדירות בשכר דירה מפוקח, להיות דומה לתמהיל טיפוסי הדירות בשוק החופשי; 75% מהדירות תושכרנה על ידי היזם לשוכרים בשוק החופשי.

  כל הדירות תיועדנה ותשמשנה להשכרה למגורים בלבד לשוכרים, למשך תקופת ההשכרה.
- מטרת החכירה תהא זהה למטרת הקצאת המקרקעין ליזם לבניית דירות למגורים, ולהשכרת הדירות למשך תקופת ההשכרה. לאחר סיום תקופת ההשכרה יהיה היזם רשאי לנהוג בדירות עפ"י שיקול דעתו הבלעדי.
- <u>המועד הקובע</u> – מועד בחירת ההצעה הזוכה על ידי ועדת המכרזים[4].
- <u>המדד הקובע</u> - מדד המחירים לצרכן שיהיה ידוע במועד הרלוונטי המפורט בחוברת המכרז לצורך חישוב הפרשי הצמדה.

[3] בהתאם למכתב של חברת דירה להשכיר מתאריך 13.9.2017 שהועבר לעיוננו, מועד אישור ועדת המכרזים הינו 11.9.2017.
[4] ראה הערה מס' 5.

- <u>תקופת ההשכרה</u> – תקופה של 20 שנה שתחל להימנות ממועד התמלא כל התנאים - קבלת טופס 4 וטופס 5 לכל המתחם, אישור חברת האחזקה והמצאת אישור קיום ביטוחים לחברה.
- <u>זכאים</u> – הזכאים לשכור דירות בשכר דירה מפוקח, העומדים בתנאי ההחלטה בדבר דיור להשכרה.
- <u>תכנון והיתרים</u> –

- היזם יתכנן על חשבונו את המתחם, בלוחות הזמנים המפורטים לתכנון ולבנייה שבחוברת המכרז.
- היזם מתחייב לממש את מלוא זכויות הבנייה לפי התכנית במסגרת הפרויקט.
- אם תאושר כל הקלה ו/או תכנית חדשה אשר במסגרתה יגדל מס' הדירות בפרויקט, ככל שתאושר, אזי מתחייב היזם להעמיד 25% מהדירות אשר נוספו, להשכרה כדירות בשכר דירה מפוקח.

- <u>הבניה ולוחות הזמנים לבניה</u>

- היזם מתחייב לבנות את המתחם בהתאם לשלבי התכנון והבניה שבחוברת המכרז, לרבות הפיתוח הצמוד.
- היזם יהיה אחראי לביצוע העבודות, אשר הינן עד "מפתח", במצב סופי ומושלם, כשהמתחם ראוי לאכלוס לפי הסכם זה ובהתאם לתקנים ישראליים.
- היזם יהיה אחראי להוצאת טופס 4, להוצאת תעודת גמר לכל המתחם, ולקבלת כל אישור נוסף הנדרש ע"י הרשות לשם אכלוס המתחם ו/או בהתאם לחוק התכנון והבניה , והכל במועד הקבוע לכך בהסכם זה.

- קנס בגין אי עמידה בלוחות הזמנים לשלב הוצאת טופס 4 וטופס 5 לכל המתחם סך של 50,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.

- <u>עלויות פיתוח נוספות</u> - היזם מתחייב לשלם לרשות המקומית ו/או לתאגיד את התשלומים, הוצאות הפיתוח, היטלים ואגרות בגין עבודות הפיתוח הכללי, בהתאם לחוקי העזר שיהיו תקפים במועד התשלום.
- <u>העברת זכויות</u> – היזם מתחייב שלא להעביר ו/או למכור ו/או להסב ו/או להמחות לאחר ו/או לעשות כל דיספוזיציה שהיא בזכויותיו ו/או בהתחייבויותיו שבהסכם זה ו/או עפ"י חוזה החכירה, כולן או חלקן, במישרין ו/או עקיפין, בתמורה ו/או שלא בתמורה לצד שלישי.

במהלך 12 החודשים האחרונים לתקופת ההשכרה, ולא טרם לכן, יהיה היזם רשאי לבצע פעולות שיווק ופרסום לצורך מכירת הדירות, ובלבד שלא יתקשר בהתקשרות מחייבת כלשהי אלא בששת החודשים האחרונים לתקופת ההשכרה.
לאחר סיום תקופת ההשכרה יהיה היזם רשאי לנהוג בדירות המיועדות להשכרה על פי שיקול דעתו הבלעדי.

- בכל מקרה בו היזם מורכב ממס' שותפים ו/או מאוגד כשותפות, בין רשומה ובין שאינה רשומה, אזי השותפים בשותפות לא יהיו רשאים לצרף שותף ו/או למכור ו/או להעביר ו/או להמחות ו/או להסב את חלקם בשותפות, לנעבר ו/או בין שותף למשנהו, בין בתמורה ובין שלא בתמורה.
- <u>השכרת הדירות בתקופת ההשכרה</u>

- כל הדירות בפרויקט תיועדנה ותשתמשנה להשכרה למגורים בלבד לשוכרים, למשך תקופת ההשכרה.
- לא יאוחר מ- 6 חודשים טרם המועד הקובע לקבלת טופס 4 למתחם, מתחייב היזם למסור לאישור החברה חוברת הוראות תחזוקה ביחס לרכוש המשותף במבנים.

- <u>הוראות לגבי דירות בשכר דירה מפוקח</u>

- תקופת שכירות - תקופה שלא תפחת מ – 3 שנים עם שתי תקופות אופציה של השוכר להארכה (של 3 שנים ושל 4 שנים בהתאמה), כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר. לאחר תום התקופה האמורה, יהיו הצדדים רשאים להתקשר בהסכם שכירות חדש נוסף.
- לשוכרים קיימת אופציה לקצר את תקופת השכירות בהודעה שלושה חודשים לפני סיומה של שנת שכירות בתק' השכירות ו/או בתק' האופציה.
- לרשות כל שוכר דירה בשכ"ד מפוקח יועמד לפחות מקום חניה אחד ומחסן ללא תוספת תשלום.
- שכר הדירה - 80% מגובה שכר הדירה לכל מ"ר שנקבע בשומת השמאי מטעם החברה ובתוספת דמי אחזקה, לסכום זה יתווספו הפרשי הצמדה.
- עדכון שכר הדירה – כ - 6 חודשים לפני המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה, ולאחר מכן - מדי כל 3 שנים ממועד הוצאת כל שומה, החברה תעדכן את השומה באמצעות שומה שיערוך שמאי מטעמה.

שכ"ד שיקבע במסגרת העדכון יעמוד על 80% מגובה שכ"ד לכל מ"ר שנקבע בשומת השמאי המעודכנת ולא יפחת, בכל מקרה משכר דירה למ"ר (הנומינלי, ללא הצמדה) שנקבע בהזמנה להציע הצעות. בעת עריכת כל שומה, תובא בחשבון הצמדה של מקום חניה לפי תקן ומחסן.

נכון למועד פרסום המכרז, שכר הדירה המפוקח המקסימלי אותו יהיה היזם רשאי לגבות הינו כדלקמן (בתוספת מע"מ אם יחול)[5]:

א. דירות בנות 2 חדרים – 50 ₪ למ"ר.

ב. דירות בנות 3 חדרים – 41 ₪ למ"ר.

ג. דירות בנות 4 חדרים – 36 ₪ למ"ר.

[5] בהתאם לסעיף 4.11 כחלק ממסמכי מכרז 100/2015 הזמנה להציע הצעות.

- <u>דמי אחזקה</u> - לשכ"ד המפוקח יתווספו דמי אחזקה למ"ר אשר יוכפלו ב"שטח הדירה" עד לתקרת סכום דמי אחזקה למ"ר שיקבע ע"י החברה בסמוך למועד פרסום המכרז ויעודכן על ידה בסמוך למועדי עדכון שומת השמאי. דמי האחזקה למ"ר שייקבעו ע"י החברה בכל עדכון לא יפחתו משיעור דמי האחזקה הנומינלי (ללא הפרשי הצמדה) למ"ר כפי שנקבע בהזמנה להציע הצעות.

סכום דמי האחזקה למ"ר שייגבו בגין דירות בשכר מפוקח יהיה אחיד לכל הדירות בשכר דירה מפוקח.

נכון למועד פרסום המכרז נקבעו דמי אחזקה עבור הדירות בשכר מפוקח בסך מקסימלי של 4 ₪ למ"ר משטח הדירה בתוספת מע"מ.

ביום תחילת תקופת השכירות יתעדכנו דמי האחזקה הנומינליים בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד העדכון ועד למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות הרלוונטית. לאחר מכן יבוצע העדכון האמור אחת לשנה, בתחילת כל שנת שכירות.

- <u>הוראות לגבי דירות להשכרה בשוק החופשי</u> -

- שכר הדירה ודמי האחזקה לדירות בשוק החופשי, יקבעו על ידי היזם ויצוינו על ידו בכתב, בגוף הסכם השכירות.

עדכון דמי השכירות והאחזקה: בתקופת השכירות – בגובה הפרשי הצמדה; בתקופת האופציה - היזם רשאי להעלות את דמי השכירות ודמי האחזקה בשיעור של עד 5% לעומת דמי השכירות ודמי האחזקה הנומינליים (כלומר – כפי ששולמו בשנת השכירות הראשונה של תקופת השכירות). דמי השכירות והאחזקה יוצמדו למדד בהתאם.

- <u>תקופת השכירות</u> - 5 שנים עם אופציה להארכה לתקופה נוספת של 5 שנים, כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר. לאחר תום התקופה האמורה, יהיו הצדדים רשאים להתקשר בהסכם שכירות חדש נוסף.

לשוכרים קיימת אופציה להודיע על קיצור תקופת השכירות 3 חודשים לפני סיומה של כל שנת שכירות בתקופת השכירות ו/או בתקופת האופציה.

- חברת אחזקה - היזם יהא אחראי לניהולם ותחזוקתו התקינה של המתחם, ומתחייב לנהל את המתחם, בתנאים ובהתאם למפרט התחזוקה.
- תקופת בדק - היזם יהיה מחויב כלפי שוכרי הדירות להשכרה בתקופות האחריות והבדק על פי חוק המכר (דירות, התשל"ג – 1973), וזאת הן ביחס לדירות להשכרה והן ביחס לרכוש המשותף. תקופות הבדק והאחריות יחלו להימנות, לגבי כל דירה, מיום מסירת אותה דירה לשוכר הראשון, ולגבי הרכוש המשותף – החל ממסירת הדירה הראשונה באותו בניין.
- <u>מיסים</u> – כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים וכיוצ"ב החלים על המקרקעין

לרבות על השכרת הדירות המיועדות להשכרה ו/או על תחזוקת הדירות, יחול על היזם החל מהמועד הקובע. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של היזם להטיל על השוכרים לשאת בתשלומים שעל פי דין חלים על שוכרי נכסים.

- ביטוח – היזם יערוך על חשבונו, במשך כל תקופת ההשכרה, ביטוחים מתאימים להבטחת אחריותו, ובלבד שלא יפחתו מהביטוחים והתנאים המפורטים בהסכם.

להסכם צורפו נספחים לרבות מפרט טכני ומפרט תחזוקה (להרחבה ראה סע' 6.2 להלן); לבניינים המיועדים להשכרה, נוסח הסכם שכירות ועוד.

3.4. תעריפי דמי שכירות מפוקחים – דירה להשכיר

בתאריך 18.8.2024 עודכנו דמי השכירות המפוקחים במסגרת מכרז מס' תא/167/20/17 לבניית דירות להשכרה למגורים בפרויקט תל גיבורים, חולון.

במסגרת המכרז, נערכה שומה עדכנית לצורך קביעת שכר הדירה המפוקח, כמפורט להלן:

א. שכר הדירה המופחת עבור דירות 3 חדרים הינו 4,800 ₪.

ב. שכר הדירה המופחת עבור דירות 4 חדרים הינו 5,600 ₪.

ג. דמי אחזקה לפי 4.5 ₪ למ"ר לחודש.

3.5. הסכם תחזוקה

תמצית הסכם תחזוקה שנערך בתאריך 10.11.2021 בין מגוריט ישראל בע"מ ומנרב אחזקות בע"מ[6] (להלן: "**המזמין**") לבין אחזקות וניהול מבנים דוד ומילר בע"מ (להלן: "**חברת הניהול/החברה**"):

- הפרויקט - 2 בניינים והשטחים הציבוריים המצויים ברחוב התאנה 8 ו – 10, בשכונת תל גיבורים, חולון.
- שירותי החברה – כוללים שירותי ניהול הבניין לרבות התקשרות מול ספקי שירות חיצוניים, שירותי ניקיון וגינון, תשלום חשמל ציבורי ושירותי אחזקה ותיקונים שוטפים של כלל מערכות הבניין.
- התמורה – 4 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ.

  כל דירה תשלם תשלום חודשי קבוע מראש ע"פ שטח דירתה.
- תקופת ההסכם - הסכם זה הינו לתקופה בלתי קצובה שתחל ביום קבלת הודעה בכתב מאת המזמין לתקופה מינימלית של 12 חודשים, כל צד רשאי לסיים את ההתקשרות ובלבד שהודיע על כך בכתב לצד השני, לפחות 60 יום מראש.

3.6. אישור תחילת מניין תקופת ההשכרה – דירה להשכיר

תמצית אישור דירה להשכיר מתאריך 19.2.2023 ו – 7.3.2024 עבור תחילת מניין תקופת

[6] הפרויקט הוקם על ידי שותפות של חברת מגוריט ישראל עם חברת מנרב אחזקות. בסיום ההקמה, רכשה חברת מגוריט את זכויותיה של מנרב.

השכירות כחלק ממכרז מס' תא/167/2017:

- האישור כולל עמידה בתנאים לתחילת תקופת ההשכרה.
- 20 שנות ההשכרה יימנו החל מיום 27.6.2022 ויסתיימו ביום 27.6.2042.

3.7 הסכמי שכירות – מגורים

המידע לגבי הסכמי השכירות התקבל מאת נציגי חברת מגוריט ישראל בע"מ.

בהתאם למידע שהתקבל ממזמין חוות הדעת ואישור דירה להשכיר, מועד תחילת אכלוס דירות המגורים הינו 12.2.2023.

- כל הדירות בפרויקט מושכרות (51 יח"ד), בחלוקה כדלקמן: 38 דירות בשכירות חופשית; 13 דירות בשכירות מפוקחת.
- הדירות הושכרו בהסכמי שכירות בנוסח המותאם למסמכי המכרז.
- דמי אחזקה – החברה גובה דמי אחזקה בסך של 4.5 ₪ למ"ר לדירות בשכירות מפוקחת; סך של 4.9 ₪ לדירות בשכירות חופשית.
- דמי השכירות ודמי האחזקה צמודים למדד המחירים לצרכן ולעדכונים בתקופות האופציה בהתאם למפורט בהסכם בניית דירות להשכרה ומכירה (סע' 3.3 לעיל).
- בחוזים קיימות הוראות בדבר אי תחולת חוק הגנת הדייר.
- נבדקו חלק מהסכמי השכירות בנכס ונמצאו תואמים לנתונים שנמסרו לנו.

4. נתוני תכנון

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

4.1 כלל התכניות המאושרות

תכנית	י.פ.	מתן תוקף	מהות התכנית
1/ח	596	23.4.1958	תכנית מתאר חולון
144/ח	2559	16.8.1979	תכנית מפורטת לשכונת תל גיבורים
4/1/ח	2829	24.6.1982	תיקונים בתכנית המתאר ח/1
144/ח/ב'	2904	17.3.1983	תיקון לתכנית מפורטת לשכונת תל גיבורים הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה
4/1/ח/ד'	3358	15.7.1986	הוראות בניה לגגות
8/1/ח	3683	30.7.1989	מרתפים
10/1/ח/א'	4252	13.10.1994	פרגולות
15/1/ח	4644	17.5.1998	מרתפים
23/1/ח	5824	26.6.2008	תכנית גגות
מסמכי מדיניות			
הנחיות/25		10.4.2018	תוספת שטחי שירות לאזור מגורים ומגורים מיוחד

4.2 ריכוז זכויות והוראות בניה (לפי תכניות ח/144/ב', ח/15/1, ח/23/1)

<u>חלקה 119 – מגרש מס' 15</u>

יעוד החלקה – מגורים.

מגרש מינימלי - 800 מ"ר.

חזית מינימלית - 20 מ'.

מס' יח"ד - 14 יח"ד – 4 דירות בקומה טיפוסית; 2 דירות בקומת הגג.

קומות - 3 קומות + קומת גג, מעל קומת עמודים מפולשת.
גובה קומת מגורים לא יעלה על 3 מ' ברוטו (כולל עובי תקרה).

זכויות בניה - שטח עיקרי –33% לכל קומה בסה"כ 132%; שטחי שירות - 45 מ"ר ליח"ד, מעל פני הקרקע.

חדרי גג - 40 מ"ר ליח"ד; גובה חדרי יציאה לגג 2.7 מ' (ברוטו); קווי נסיגה – קדמי או פינתי – 2 מ'; צדדי ואחורי – 1.4 מ'.

פרגולות - שטח פרגולה: בדירות עד 120 מ"ר עד שליש משטח הגג או 30 מ"ר, הקטן מבניהם; בדירות מעל 120 מ"ר עד שליש משטח הגג או 40 מ"ר, הקטן מבניהם;
גובה פרגולה עד 2.5 מ' מגובה פני רצפת הגג.

מרתף -	2 קומות לשימושי חניה ואחסנה (עד 10 מ״ר אחסנה ליח״ד).
	תכסית מרבית של 90% ; תותר בניית קומות מרתף עד לגבולות המגרש (קו בניין ״0״), בתנאים ; גובה קומת מרתף - עליונה 3.5 מ׳ נטו (ניתן לאשר קומה גבוהה יותר, בתנאים), תחתונה לא על 3 מ׳ נטו.
קווי בניין -	חזית 5 מ׳ ; צדדי 3 מ׳ ; אחורי 5 מ׳ ; בבניינים מעל 4 קומות יוגדל מרווח הצד שנקבע בשיעור של 1 מ׳ לכל קומה נוספת.
חניה -	בהתאם לתקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.

<u>חלקה 120 – מגרש מס׳ 16</u>

יעוד החלקה –	מגורים מיוחד.
מגרש מינימלי -	1,200 מ״ר.
חזית מינימלית -	30 מ׳.
מס׳ יח״ד -	28 יח״ד – 4 דירות בקומה טיפוסית.
קומות -	7 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. גובה קומת מגורים לא יעלה על 3 מ׳ ברוטו (כולל עובי תקרה) .
זכויות בניה -	שטח עיקרי – 26% לכל קומה בסה״כ 182% ; שטחי שירות - 45 מ״ר ליח״ד, מעל פני הקרקע.
חדרי גג -	40 מ״ר ליח״ד ; גובה חדרי יציאה לגג 2.7 מ׳ (ברוטו) ; קווי נסיגה – קדמי או פינתי – 2 מ׳ ; צדדי ואחורי – 1.4 מ׳.
פרגולות -	שטח פרגולה : בדירות עד 120 מ״ר עד שליש משטח הגג או 30 מ״ר, הקטן מבניהם ; בדירות מעל 120 מ״ר עד שליש משטח הגג או 40 מ״ר, הקטן מבניהם ; גובה פרגולה עד 2.5 מ׳ מגובה פני רצפת הגג.
מרתף -	2 קומות לשימושי חניה ואחסנה (עד 10 מ״ר אחסנה ליח״ד).
	תכסית מרבית של 90% ; תותר בניית קומות מרתף עד לגבולות המגרש (קו בניין ״0״), בתנאים ; גובה קומת מרתף - עליונה 3.5 מ׳ נטו (ניתן לאשר קומה גבוהה יותר, בתנאים), תחתונה לא על 3 מ׳ נטו.
קווי בניין -	חזית 5 מ׳, צדדי 5 מ׳ ; אחורי 5 מ׳ ;
חניה -	בהתאם לתקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.

5. נאותות סביבתית

5.1 איכות סביבה

הנכס נמצא בסביבת מגורים ותיקה. לא הוצג סקר זיהומי קרקע ספציפי לחלקות.
בתשריט מתווה סביבתי לטיפול בזיהום וגזי קרקע, אשר פורסם על ידי המשרד להגנת הסביבה בחודש דצמבר 2009 - הקרקע אינה מסומנת כמזוהמת.
בחוות דעת זו לא הובאו לידיעת החו"מ ולא הייתה לח"מ סיבה לחשד לקיומם של חומרים מסוכנים, כולל וללא הגבלה אסבסט, PCB, דליפות דלק או כימיקלים הקשורים לחקלאות, שנמצאים או לא נמצאים בנכס, במהלך ביצוע ההערכה. נוכחות חומרים כאלה עשויה להשפיע על שווי הנכס.
החו"מ אינם בקיאים בביצוע בדיקות לחומרים כאלה.
חוות הדעת הוכנה תחת ההנחה כי אין חומרים בנכס העשויים לגרור עלויות מיוחדות או להשפיע על שוויו.
הונח כי לא צפויים עיכובים ו/או הוצאות מיוחדות בגין דרישות איכות הסביבה.

5.2 עתיקות

מבדיקה שערכנו באתר רשות העתיקות עולה כי חלקה 119 בגוש 6996, נמצאת בתחום אתר עתיקות מוכרז כדין וחלים עליה הוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.

שם אתר: חולון, תל גיבורים (876/0), מס' אתר: 876/0.

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

חלקה 120 בגוש 6996, לא נמצאת בתחום אתר עתיקות מוכרז.

על פי התרשמותנו מהביקור במקום, קיימת בנייה בסביבה, לרבות בנייה חדשה לאורך רחוב הדר הסמוך מדרום-מזרח (חלקה 114 מסומנת גם בתחום אתר עתיקות) – ולא ידוע על ממצאי עתיקות מיוחדים בחלקות.

6. ריכוז נתונים כלכליים

6.1 נתוני שכירות

בסיס המידע התקבל מאת מגוריט ישראל בע"מ, בתאריך 8.7.2026 והבהרות נוספות שנתקבלו באמצעות שגיא רגיניאנו :

סה"כ 51 יח"ד להשכרה בפרויקט , כאשר 13 בשכר דירה מפוקח ו – 38 יח"ד בשכירות חופשית, בשטח נטו (עיקרי +ממ"ד) של כ – 5,067 מ"ר, בתוספת מרפסות/חצרות.

כל יחידה תושכר עם מקום חניה אחד מוצמד בהתאם לדרישת השוכר ולמחויבות בהסכמי המכרז ; חלק מהדירות מושכרות עם שני מקומות חניה.

<u>ריכוז ההכנסות</u> :

חלקה 119

סוג	סוג דירה	מספר יח"ד	פלדלת ממוצע במ"ר	שטח מרפסת/ חצר במ"ר בממוצע	סה"כ דמ"ש לחודש	דמ"ש ממוצעים ליח"ד
חופשית	דירת גן 5 חד'	1	121	143	₪ 9,547	₪ 9,547
	דירת 3 חד'	3	77	12	₪ 19,066	₪ 6,355
	דירת 5 חד'	7	120	13	₪ 54,558	₪ 7,794
	דירת 6 חד'	1	152	51	₪ 12,260	₪ 12,260
	דירת פנט' 6 חד'	1	164	229	₪ 12,000	₪ 12,000
סה"כ חופשית		**13**	**1,504**	**550**	₪ **107,431**	
מפוקחת	דירת 3 חד'	4	77	12	₪ 19,519	₪ 4,880
סה"כ מפוקחת		**4**	**306**	**48**	₪ **19,519**	
סה"כ		**17**	**1,810**	**598**	₪ **126,950**	

חלקה 120

סוג	סוג דירה	מספר יח"ד	פלדלת ממוצע במ"ר	שטח מרפסת/ חצר במ"ר בממוצע	סה"כ דמ"ש לחודש	דמ"ש ממוצעים ליח"ד
חופשית	דירת 3 חד'	3	75	13	₪ 19,480	₪ 6,493
	דירת 4 חד'	8	103	13	₪ 58,253	₪ 7,282
	דירת 4 חד'	8	105	13	₪ 58,195	₪ 7,274
	דירת 4 חד'	4	97	13	₪ 28,920	₪ 7,230
	דירת פנט' 4 חד'	1	118	108	₪ 8,900	₪ 8,900
	דירת פנט' 4 חד'	1	105	68	₪ 9,422	₪ 9,422
סה"כ חופשית		**25**	**2,494**	**464**	**₪ 183,170**	
מפוקחת	דירת 4 חד'	4	97	13	₪ 23,536	₪ 5,884
	דירת 3 חד'	5	75	13	₪ 25,231	₪ 5,046
סה"כ מפוקחת		**9**	**763**	**113**	**₪ 48,767**	
סה"כ		**34**	**3,257**	**578**	**₪ 231,937**	
סה"כ הפרויקט		**51**	**5,067**	**1,176**	**₪ 358,887**	

<u>שיעורי תפוסה</u>

סוג השכירות	מספר יח"ד בפרויקט	שיעור אחוז בפרויקט	סה"כ יח"ד מושכרות בפרויקט	שיעורי תפוסה
חופשית	38	75%	38	75%
מפוקחת	13	25%	13	25%
סה"כ	**51**	**100%**	**51**	**100%**

שיעור תפוסה למחסנים כ – 100%; מספר מקומות החניה המושכרים בפרויקט 55 – (מתוכם 13 חניות לדיירים זכאים).

6.2. שירותי ניהול ותחזוקה

בהתאם למסמכי המכרז מחויב היזם להתקשר עם חברת אחזקה, למשך כל תקופת ההשכרה וזאת לצורך מתן שירותי ניהול תפעולי ותחזוקה לדירות, לשטחים ולמתקנים המשותפים בפרויקט, והכל בהתאם למפרט התחזוקה (להלן: "**שירותי תחזוקה**").

כפי שנמסר לנו, פעילות הניהול והתחזוקה של הפרויקט בחלוקה כדלקמן -

<u>שירותי תחזוקה</u> - החברה התקשרה עם חברת אחזקות וניהול מבנים דוד ומילר בע"מ (להלן: "**אחזקות וניהול מבנים**") בהסכם למתן שירותי תחזוקה הכוללים בין היתר, שירותי ניהול הבניין לרבות התקשרות מול ספקי שירות חיצוניים, שירותי ניקיון וגינון, תשלום חשמל ציבורי ושירותי אחזקה ותיקונים שוטפים של כלל מערכות הבניין.

דמי אחזקה – החברה גובה בממוצע דמי אחזקה של כ - 4.6 ₪ למ"ר לדירות הזכאים בשכירות מפוקחת (כפי שנקבע במכתב עדכון של חברת דירה להשכיר); דמי אחזקה ממוצעים של כ – 5.1 ₪ למ"ר עבור דירות בשכירות שוק חופשי. דמי האחזקה צמודים למדד.

הגביה מהשוכרים עבור דמי אחזקה עוברת במלואה לחברת אחזקות וניהול מבנים בגין שירותי התחזוקה.

<u>ניהול</u> – פעילות הניהול הכוללת ניהול כספי לרבות גבייה, ניהול השיווק של הדירות, תשלום בגין ארנונה שטחים ציבוריים, ביטוח מבנה ועוד, מבוצעת על ידי החברה באופן עצמי.

בהתבסס על מידע הקיים במשרדנו לפרויקטים דומים, בהתחשב בהיקף ובבינוי המוצע ערכנו אומדן להוצאות ניהול ותחזוקה לפרויקט לפי מפתח של 7.65 ₪ למ"ר לחודש בתוספת מע"מ.

כאמור לעיל, במקרה הנדון חלק מהעלות מגולמת בניהול העצמי של החברה.

אומדן ההכנסות לשנה מדמי האחזקה בפעילות מלאה (בהנחה כי דירות בשכירות מפוקחת – 99.5% תפוסה; דירות בשכירות שוק חופשי – 98% תפוסה) הינו כ – 298,557 ₪ (לא כולל מע"מ).

לאור האמור, צפי גרעון פעילות הניהול לשנה טיפוסית הינו כ – 166,626 ₪.

6.3. קרן שדרוג ושיפוץ

בתום תקופת ההשכרה מורשה היזם למכור את הדירות בשוק החופשי.

לצורך הבטחת מצב פיזי ראוי של הדירות ושל מערכות וציוד במבנים, היזם יידרש לדאוג לשיפוץ ושדרוג בהיקף מספק ותואם לצורכי המיזם.

יובהר כי מדובר בהפרשה תאורטית שאינה מחייבת בפועל את היזם, היא נאמדת לצורכי מודל הערכת השווי של המיזם (DCF) כמפורט להלן, ולמעשה מהווה קרן לכיסוי סך ההוצאות לשימור ההון, כלומר ההשקעות הנדרשות לביטול מלא או חלקי של הפחת הפיזי בנכסים (Capex).

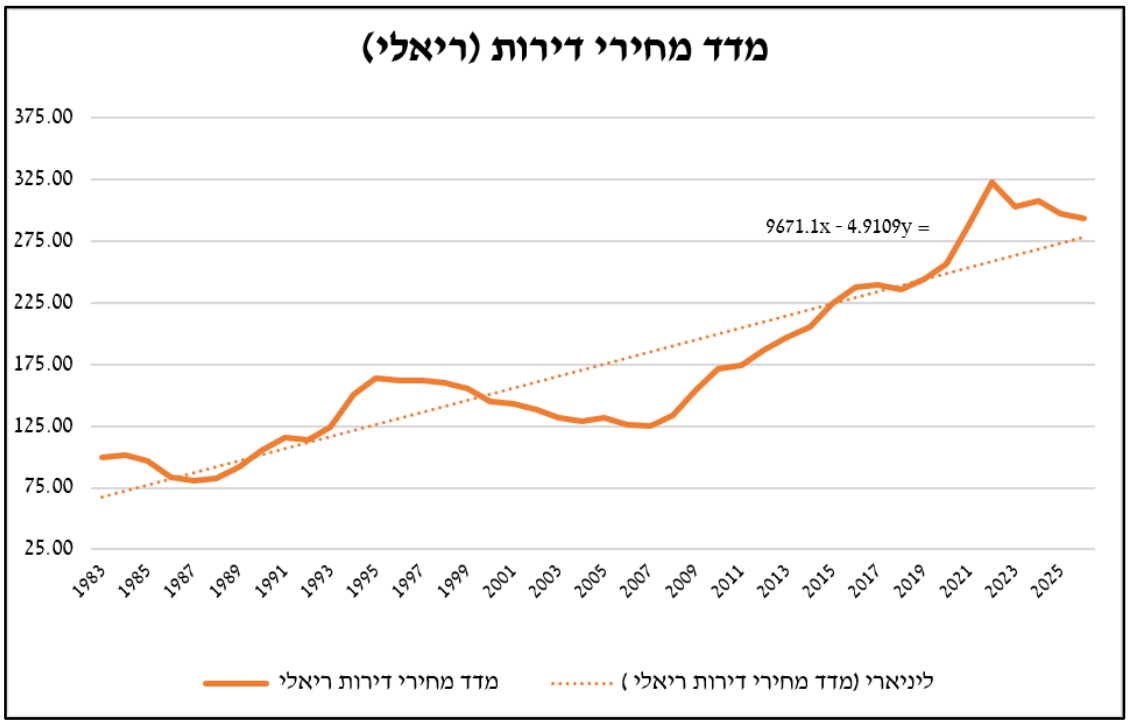
לאור האמור, הובא בחשבון אומדן עלות שיפוץ מלא של הדירות בסך של כ – 30,000 ₪ בתוספת מע"מ ליח"ד אחת ל – 10 שנים (מגלם מערכות וציוד במבנה), החל מהשנה השישית להנבה. את העלות פרסנו על פני התקופה החל מהשנה השישית, כך שההפרשה השנתית, לפרויקט בשלמות, לקרן שדרוג ושיפוץ הינה בסך של כ - 180,540 ₪ (כולל מע"מ).

7. מגמות בשוק הדיור[7]

דיור בשכירות מהווה מוצר תחליפי לדיור בבעלות ובכך הינו בעל חשיבות בגיוון פתרונות הדיור הקיימים בשוק. בהשוואה לדיור בבעלות, שוק השכירות מהווה פתרון קבוע עבור פרטים שאינם מעוניינים בכבילתם הפיננסית לנכס ספציפי לשנים רבות. שוק שכירות המתפקד היטב מאפשר גמישות גבוהה יותר בבחירת מקום מגורים ובשל כך גמישות רבה יותר בבחירת עבודה ומקום לימודים, ומצמצם את תופעת היוממות (הנדידה היומית לעיר אחרת לצרכי מקום העבודה).

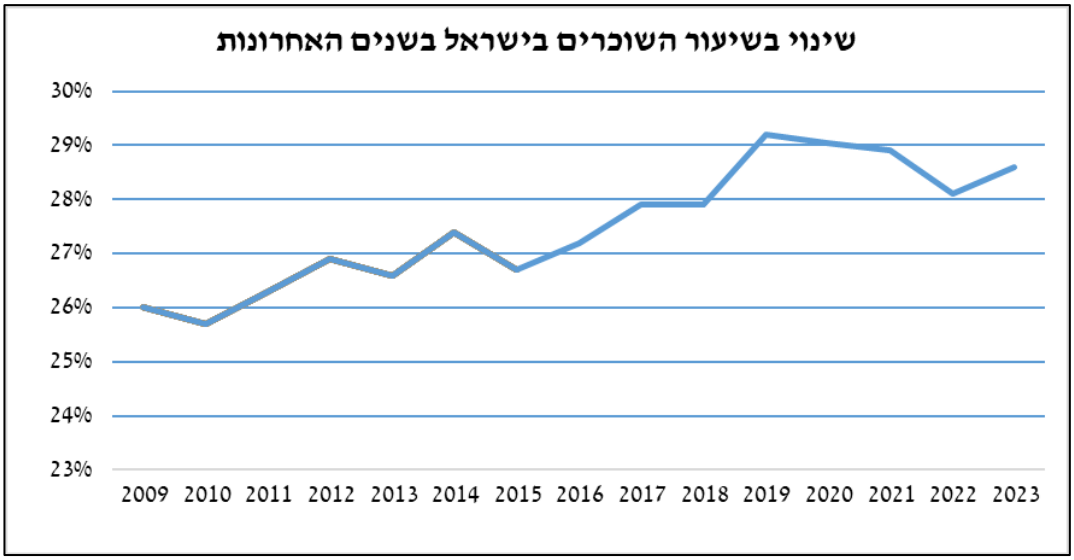
בנוסף, שכירות מאפשרת התאמה גבוהה יותר בין גודל הדירה הנדרש לגודל משק הבית ובכך מגדילה את יעילות שוק הדיור. מנגד, אי-הוודאות בקשר למשך המגורים בדירה מהווה חיסרון משמעותי לעומת דיור בבעלות (המועצה הלאומית לכלכלה, 2015).

העליות במחירי הדירות בישראל בשנים האחרונות דוחקות יותר ויותר אוכלוסיות לשוק השכירות.



קו המגמה[8] למחירי הדירות בישראל בין השנים 1983-2025 מעיד על גידול ריאלי של כ – 3.3% לשנה.

[7] כל הנתונים בפרק זה מתוך אתר הלמ"ס – 'מחולל מחירים ומדדי מחירים'. חלק מהנתונים עובדו בידי החי"מ במסגרת הצגת המידע.
[8] לצורך הפשטות נעשה שימוש בקו מגמה ליניארי.



<u>שוק השכירות</u>

בעולם קיימות שלוש שיטות עיקריות להשכרת דירות: השכרה פרטית בשוק החופשי, השכרה באמצעות פרטיים או חברות פרטיות והשכרה באמצעות חברות ממשלתיות לרוב במחירים מפוקחים.

במסגרת מאמציה של ממשלת ישראל בשנים האחרונות להורדת מחירי הדיור, הוקמה בין היתר, החברה הממשלתית – "דירה להשכיר", במסגרת החלטת ממשלה דר/31, אשר אחת ממטרותיה היא איתור מתחמי קרקע לפיתוח לצורך יצירת אלפי יחידות דיור לשכירות ארוכת טווח, כמוצר אלטרנטיבי לרכישת דירות. החברה אמונה על שיווק מתחמים הכוללים דיור להשכרה לטווח ארוך וביניהם הפרויקט נשוא חוות דעת זו.

בנוסף, נחקקו חוקים ושונתה מדיניות לשם הסדרת תחום השכירות למגורים בישראל והגדלת הכדאיות הכלכלית בהשקעה לדיור להשכרה לטווח ארוך. כך למשל –

- **חוק התכנון והבניה – תיקון 120 והתוספת השישית** – הגדירו את המושג 'דיור בהישג יד' ונתנו סמכויות לוועדות התכנון לתוספת זכויות בניה לדיור להשכרה.
- **הפרק השביעי לחוק עידוד השקעות הון** ותיקונים לפי חוק התכנית הכלכלית[9]– מקנה הטבות מס לבניינים להשכרה כדוגמת –
  - פחת מואץ בשיעור של 20% לשנה.
  - שיעור מס הכנסה מופחת על השכרה ומכירה לגבי חברה, לפי מדרגות –

השכרה ל - 5 שנים – 11% ; השכרה ל – 10 שנים – 9% ; השכרה ל – 15 שנים - 7% ; השכרה ל – 20 שנים – 5%.

שיעור מס רכישה מופחת – 0.5%.

נקבעו הוראות מעבר לתיקונים, בתנאים עד לתאריך 31.12.2023.

[9] תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו – 2022), התשפ"ב – 2021.

- **תיקון 222 לפקודת מס הכנסה** – הסדיר את פעולות קרנות השקעות במקרקעין במתחמי דיור להשכרה. למשל, קבע כי קרן ריט תשלם מס רכישה בשיעור של 0.5% משווי המקרקעין ברכישה.
- **סעיף 31 (1) לחוק המע"מ** – קובע כי עסקאות השכרה למגורים לתקופה שאינה עולה על 25 שנים, הינה עסקה פטורה ממס. כך גם, מכירתו של אותו חלק מבניין שאושר כבנין להשכרה לפי חוק לעידוד השקעות הון הינה פטורה ממס. בהתאמה לא ניתן להתקזז על מע"מ תשומות בגין עלויות הקמת המיזם.
- **החלטה 5595 של רשות מקרקעי ישראל** – תיקון להחלטת מועצה 4.8 – "מכרז דיור להשכרה" אשר קבע כי תותר העברת זכויות מזוכה במכרז אף טרם מועד סיום הבניה, בתנאים ובלבד שיעור שיועברו כל זכויות החכירה בכל יחידות הדיור במתחם המיועדות למטרת ההשכרה או בחלק בלתי מסוים מאלו, נשמרה מטרת ההקצאה, ומולאו כל תנאי ההסכם בין הזוכה במכרז לבין החברה.

בהוראות ליישום ההחלטה נקבע בין היתר כי תותר מכירת יחידות דיור לפרטיים בשיעור של עד 40% מסך יח"ד להשכרה בכל פרויקט, לרבות אלו המיועדות להשכרה במחיר מפוקח;
היזם ייחד דירה מסוימת לכל רוכש דירה ויהיה מחויב לרשום את הדירות על שם רוכשי הדירות בלשכת רישום המקרקעין;
היזם ייוותר האחראי המלא והבלעדי למלוא ההתחייבויות במכרז, לרבות בחוזה החכירה ובהסכם העיקרי, ולניהול הפרויקט להשכרה במשך כל תקופת ההשכרה, ולא יהיה במכירת הדירות כדי לגרוע מאחריותו כאמור.

<u>מגמות בשוק השכירות</u>

במסגרת חוות הדעת, נבקש לבחון את שיעור העלייה בדמי השכירות בעת תחלופת שוכרים וחידוש חוזים (בתנאים של הסכם הזיכיון).
מדברי ההסבר מחודש מאי 2022 למדד שכר הדירה המפורסם בידי הלמ"ס מידי חודש (סדרה 120460) עולה כי המדד מבוסס על מדגם של כ – 17 אלף תצפיות, המייצג את שלושת קבוצות אוכלוסיית השוכרים –

א. שוכרים המצויים תחת חוזה ששכר הדירה במקרים אלו נותר ללא שינוי או מוצמד לפי מנגנון הצמדה (למשל מדד המחירים לצרכן). קבוצה זו מהווה מידי חודש כ – 90% מאוכלוסיית השוכרים (לרוב בחוזה סטנדרטי לשנה).
ב. שוכרים שמחדשים חוזה שהסתיים. קבוצה זו מהווה מידי חודש כ- 8% מאוכלוסיית השוכרים אם כי קיימת עונתיות מסוימת בעיקר בחודשי הקיץ, אז שיעור החוזים שנפתחים גבוהה יותר.
ג. קבוצת השוכרים החדשים (דירות במדגם בהם הייתה תחלופת שוכר). קבוצה זו מהווה מידי חודש כ – 2% בלבד מהאוכלוסייה.

העובדה ש – 90% מאוכלוסיית השוכרים מצויה תחת חוזה, מידי חודש, ממתנת את השינויים במדד שכר הדירה הכולל גם את קבוצת מחדשי החוזה והשוכרים החדשים (שהם כאמור כ – 10% ממצבת השוכרים). לפיכך, מדד שכר הדירה אינו משקף נכונה את שיעור השינוי החודשי ברמת המחירים של שוק השכירות המופנה לשוכרים החדשים.

לעניין זה נפנה גם למחקר *"השינויים בשכר הדירה בישראל בשנות משבר הדיור 2008- 2015"* (עופר רז-דרור, מכון אלרוב לנדל"ן, 2018)[10] המצא כי מדד שכר הדירה מוטה כלפי מטה בצורה חדה ובפועל עליות המחירים בשוק השכירות הן גבוהות יותר באופן משמעותי משהיה ידוע עד כה.

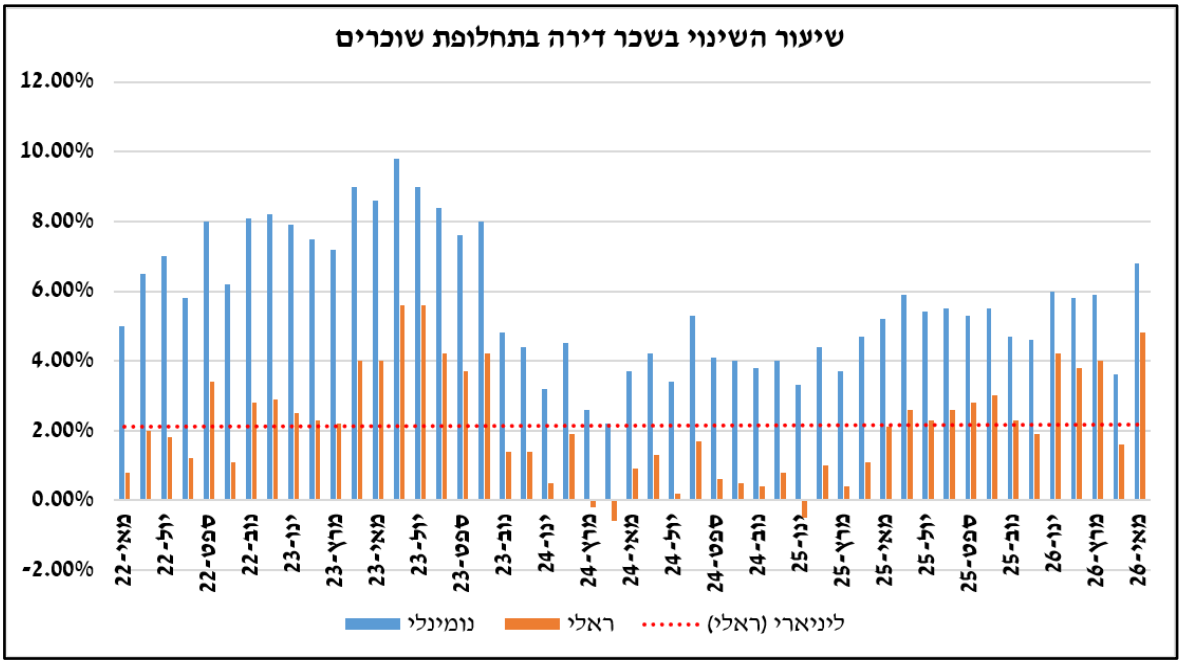
לצורך בדיקה ניתחנו נתונים מתוך סקר מחירי השכירות הממוצעים שמבצע הלמ"ס כחלק מהסקרים הרבעוניים, המצביעים על שיעור עלייה גבוה יותר בדמי השכירות[11].

השוואה בין הנתונים –

על פי נתוני "סקר מחירי שכירות ממוצעים" - שיעור העלייה הריאלי בשנים 2009 – 2017 הינו 26% כלומר עלייה שנתית בשיעור של כ- 2.6% (בחישוב ריבית דריבית).

על פי נתוני "מדד שכר דירה" – שיעור העליה בשנים הנ"ל עמד על כ- 12% וכ- 1.26% שנתי (בחישוב ריבית דריבית).

בהמשך לאמור, לאחרונה החל הלמ"ס לפרסם בכל חודש את השינוי במחירי השכירות בדירות שבהן הוחלף שוכר.



מתחילת פרסום הנתונים, קו המגמה מצביע על שיעור עלייה שנתי ריאלי של כ - 2%.

[10] המחקר פורסם במסגרת סקר בנק ישראל מס' 90 – מרץ 2019.

[11] מדד שכר הדירה הוא מדד השכרה חוזרת, שינוי המחיר נמדד בכל דירה למול עצמה בתקופה הקודמת, עם אותו שוכר בעוד סקר מחירי השכירות הממוצעים עוקב אחר השוכר ולא אחר הדירה – כך שבעת מעבר לדירה אחרת בשכירות, השוכר ימשיך להידגם בדירתו החדשה.

<u>תחלופת שוכרים בפרויקטים חדשים</u>

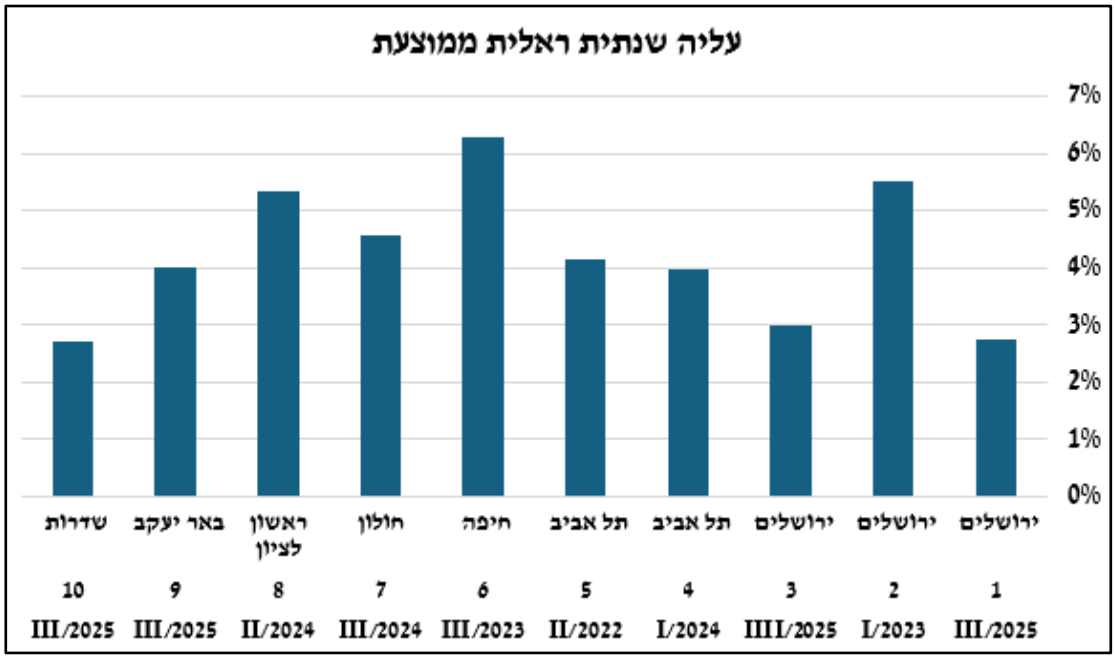
לאור הימצאותה של מדינת ישראל במצב מלחמה מאז 7.10.2023, לפתרון מיגון דירתי קיימת השפעה גבוהה על הביקוש לשכירות של דירות חדשות.

נתוני הלמ"ס כאמור כוללים מדגם של אלפי תצפיות של שוכרים מתוכם התמקדנו בקבוצת השוכרים החדשים (תחלופת שוכר בדירה). יחד עם זאת, נתוני הלמ"ס אינם מפרידים בין סוגי הדירות ובפרט דירות בבניינים חדשים (הכוללות ממ"ד) לבין דירות בבניינים וותיקים (ללא ממ"ד).

נשוא חוות הדעת הינו פרויקט מגורים חדש, הכולל פתרון מיגון בדירות המגורים.

בחנו את השינוי הראלי בדמי השכירות במספר פרויקטים לדיור להשכרה ארוכת טווח (בהתאם למידע המצוי במשרדנו) כפי שנקבעים מעת לעת (לכל הפחות אחת ל – 3 שנים) על ידי חברת "דירה להשכיר", על פי שומה שעורכת החברה בהתבסס על נתוני השכירות בפועל באותם פרויקטים.

להלן תרשים המציג את העלייה השנתית הראלית לבין שומות "דירה להשכיר" בדירות המפוקחות בפרויקטים מאוכלסים שונים ברחבי הארץ –



לאור האמור, ממצאי הבחינה מצביעים על עלייה ראלית ממוצעת (לפרויקט) בדמי השכירות השנתיים בשיעור של 2.8% במקרה הנמוך ביותר.

8. עקרונות השומה

8.1. כללי

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

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

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

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

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה פרויקט מגורים המיועד להשכרה לטווח ארוך, למשך תקופה של 20 שנה, כאשר 25% מהדירות בפרויקט מיועדות להשכרה בשכ"ד מפוקח לזכאים ויתר הדירות מיועדות לשוכרים בשוק החופשי.

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

פרויקט דיור להשכרה הינו נכס מניב לטווח ארוך. הגישה העדיפה להערכת שווי נכסים מניבים הינה גישת היוון ההכנסות.

לפיכך, הנכס הנדון יוערך בגישת היוון תזרים המזומנים התפעולי הצפוי מהנכס (DCF)[12], מהשכרתו בתקופת השכירות, בתוספת ערך הגרט דחוי לתום תקופת השכירות.

הגישה השמאית העדיפה לקביעת ערך הגרט לדירות מגורים הינה גישת ההשוואה.

[12] ידוע גם כשיטת 'היוון ההכנסות המנוכות' בהתאם לפרק טו' לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין – "בחירת שיעור היוון כולל בתחשיבי שומה".

8.2. שימוש במודל DCF לקביעת שווי נדל"ן

מתחמי מגורים להשכרה לטווח ארוך, הידועים בעולם כ – 'Multi-Family', מהווים נכסים מניבים המוחזקים בעיקר על ידי חברות.

בשונה מהנהוג בעולם, מיזמי דיור להשכרה בישראל הנבנים במסגרת מכרזים של חברת דירה להשכיר, למעשה משלבים בין שני סוגי נכסים – דיור להשכרה לטווח ארוך, אך לתקופה מוגבלת וקצובה מראש ; דירות מגורים בשוק החופשי ;

משתמשי הקצה של שני נכסים אלו שונים – הראשון יוחזק בידי חברות ; השני מיועד ללקוחות פרטיים למטרת מגורים או השקעה.

מודל 'DCF - Discounted Cash Flow' מחשב את הערך הנוכחי הנקי של תזרים המזומנים התפעולי הצפוי על פני מספר רב של תקופות, תוך התחשבות בכל ההכנסות והציפייה לשינוי בהם (צמיחה) ובהתחשב בהוצאות העתידיות, לרבות עלויות ניהול ופחת.

מודל DCF נפוץ בעיקר בעולם הפיננסים ובמסגרת יישומו בהערכת שווי נדל"ן נדרשות מספר התאמות.

<u>עקרונות והנחות בבסיס המודל</u> :

א. המודל נערך במונחים ריאליים ומביא בחשבון עלייה במרכיב דמי השכירות לאורך תקופת ההנבה וכן מביא בחשבון עלייה בשווי הדירות לעניין מרכיב הגרט בשיעור זהה.

ב. המודל מביא בחשבון עלויות האחזקה בקיזוז הכנסות מדמי האחזקה (ראו סעיף 6.2 לעיל).

ג. הובא בחשבון תקציב לקרן שיפוץ ושדרוג לאורך תקופת המודל - ההשקעות הנדרשות לביטול מלא או חלקי של הפחת הפיזי בנכסים (ראו סעיף 6.3 לעיל) – הוצאות לשימור ההון.

ד. המודל עושה שימוש בשיעור היוון להכנסות מנוכות (Discount rate) המתחשב בצפייה לצמיחה (G) וניכוי הוצאות לשימור ההון (Capex) (להלן : **"שיעור ניכיון"**) וזאת בשונה משיעור היוון כולל (ראו הרחבה לגבי מאפייני שיעור ניכיון להלן).

כמו כן מביא בחשבון שיעורי ניכיון שונים לתקופת ההנבה ולדחיית מרכיב הגרט, לאור המאפיינים השונים שלהם.

8.3. קביעת שיעור ההיוון ראוי להכנסות מנוכות / שיעור ניכיון

המתודולוגיה הנפוצה בקביעת שיעורי היוון הינה באמצעות גזירתם מתחשיב תשואה בנכסים שנמכרו על ידי חלוקת דמי השכירות הראויים במחיר המכירה.

למועד עריכת חוות הדעת, קיים מספר מצומצם של מיזמים בנויים להשכרה ארוכת טווח, וככל הידוע לנו, בוצעו עסקאות מכר בודדות של פרויקטים מסוג זה. לפיכך, בשלב זה לא ניתן להשתמש במתודולוגיה זו.

לאור האמור, נשתמש בשתי חלופות אחרות לשם קביעת שיעורי ההיוון ובחלופה שלישית לצורך בקרה לאומדן השווי המתקבל –

1. **חלופה א' - בחינת שיעורי התשואה כפי שעולים מעסקאות רכישת קרקע למיזמים דומים** - שיעור התשואה המחושב לעסקה מבטא את שיעור התשואה הפנימי לפרויקט (IRR) כפי שהתקבל בתזרים שערך הרוכש, אשר כלל פריסה של כלל ההכנסות משכר דירה ומכר הדירות בתום התקופה, בהתחשב בצפייה לצמיחה ובהוצאות חזויות והכל בהתבסס על הנתונים הידועים במועד הרכישה.

לאור תצורת ניתוח התשואה (התחשבות בצמיחה וניכוי הוצאות לשימור ההון) ניתן לגזור ממנו שיעורי ניכיון.

עסקאות השוואה (ראו סעיף 10.3 להלן) מצביעות על **שיעורי תשואה של 3.5%-7.0%.**

נבהיר כי בשלב רכישת הקרקע, שיעור התשואה הפנימי המתקבל הינו שיעור משולב (Blended IRR), הכולל למעשה שיעורי תשואה המשקפים שלוש תקופות שונות במיזם: תקופת ההקמה; תקופת ההנבה; ערך נוכחי של הגרט. בכל תקופה רמות סיכון שונות.

חלופה ב' - חילוץ שיעורי הניכיון משיעורי תשואה לנכסים מניבים תוך ביצוע התאמות -

ניתוח התשואה מעסקאות לנכסים מניבים בישראל נעשית בתחשיב מנה אלגברית הכולל חילוק הפדיון השנתי הפוטנציאלי בשווי/תמורה לנכס. משיעורי התשואה ניתן לגזור את שיעורי ההיוון הכולל, אשר נבדלים כאמור, משיעורי ניכיון.

- עפ"י סקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי הראשי, שפורסם ביום 28.4.2026 שיעורי התשואה הממוצעים למחצית הראשונה של שנת 2025 הינם כדלקמן:

נכסי משרדים – 6.75%; נכסים מסחריים – 6.75%.

לנכס בו קיימים שוכרים בטוחים יותר נהוג לייחס שיעור תשואה נמוך יותר ולהפך.

לשם חילוץ שיעורי הניכיון מתוך שיעורי היוון כולל יש לבצע ההתאמות הבאות –

✓ <u>התאמה לרמת הסיכון</u> - מתחמי דיור להשכרה מהווים נכס בעל רמת סיכון נמוכה יותר מנכסי משרדים ומסחר. לשם בחינת הפערים ברמות הסיכון ניתן להשתמש בפערים בשיעורי ההיוון (Cap rate) המקובלים בארה"ב לנכסים שונים.
לפי סקר של חברת CBRE, שיעור התשואה הממוצע על משרדים (Class AA) במיקומים טובים בערים הגדולות בארה"ב (ניו יורק, וושינגטון ובוסטון) היה כ – 4.875% למחצית השנייה לשנת 2021, כשהתשואה על מתחמי דיור להשכרה במיקומים דומים הייתה כ – 4.08% - פער של כ – 0.8%. פער זה מתרחב כשיוצאים לפריפריה.

✓ <u>התאמה לשיעור הצמיחה</u> – להבנתנו בתזרים המזומנים לטווח הארוך שיעור הצמיחה בנכסי מגורים צפוי להיות גבוה יותר בהשוואה לנכסי משרדים / מסחר

(וזאת גם בהתחשב בצמיחה בענף המשרדים בשנים האחרונות אשר התרכזה בעיקר סביב המטרופולינים). ההתאמה לשיעור הצמיחה הוערכה בטווח 0%-0.5%.

- ✓ נטרול מרכיב ההוצאות לשימור ההון – במהלך חייו של נכס מקרקעין הוא צובר פחת פיזי ותכנוני. בנכס שבנדון ההפרשה התיאורטית לקרן שדרוג ושיפוץ כמפורט בסע' 6.3 לעיל הינה בשיעור של כ - 2% מסך ההכנסות במיזם.
- ✓ התאמה למיסוי שונה – בתחום דיור להשכרה לטווח ארוך בישראל מתאפשרים מספר הטבות מס בתנאים לרבות: במסלול חוק עידוד השקעות הון - מס מופחת (5-11%) ופחת מואץ; במסלול קרנות ריט מס רכישה מופחת. להערכתנו הפער בתשואות נטו בהתחשב במיסוי הוא לכל הפחות בשיעור של 5%-10%.

לאור האמור, אומדן שיעור הניכיון הראוי למיזם (לתקופת ההנבה), בהתאמה לרמות הסיכון, בהתחשב בצמיחה והוצאות לשימור ההון ובהתחשב בסוגיות המיסוי, **הינו בגבולות 6%.**

התאמה בין שיעור הניכיון לתקופת ההנבה לבין שיעור הניכיון למרכיב הגרט:

ביצענו התאמה לפער בשיעורי הניכיון בין תקופת ההנבה לבין מרכיב הגרט **בשיעור של 1%**, מהסיבות שלהלן.

המיזם לדיור להשכרה לטווח ארוך כולל שני סוגי נכסים בעלי מאפיינים שונים – דירות להשכרה לטווח ארוך (תקופת ההנבה) ודירות מגורים למכירה (מרכיב הגרט).

לשיעור הניכיון לדחייה של מרכיב הגרט יש לבצע התאמה אשר תבטא סיכון נמוך יותר ביחס לתקופת ההנבה והשפעת השוני בין משתמשי הקצה בתקופות השונות:

- ✓ התאמה למרכיב הסיכון - בתקופת ההנבה מרכיבי הסיכון רבים יותר כגון ביחס לאי תפוסה, הכנסות/הוצאות ניהול המיזם, קרן שידרוג ושיפוץ וכן צמיחה בתזרים. לעומת זאת, בשיעור הניכיון של ערך הגרט מרכיב הסיכון העיקרי הינו לעניין שיעור הצמיחה, כאשר כאמור לעיל מרכיב הפחת מקבל ביטוי בהפרשה שבוצעה לקרן הוצאות לשימור ההון בתקופת ההנבה.
- ✓ משתמשי קצה - בתקופת ההנבה – חברות; בשווי הגרט – פרטיים. השיקולים של משתמשי הקצה שונים לרבות משטר מיסוי אחר (נמוך יותר עד כדי פטור לפרטיים זכאים) ורמות סחירות/נזילות שונות (רמת אי נזילות גבוהה יותר בתקופת ההנבה[13]).

השוני בין משתמשי הקצה בתקופות השונות הינו ייחודי למודל דיור להשכרה בישראל המוכתב בתנאי המכרז. לשם השוואה, בסוגים אחרים של נכסים מניבים (כדוגמת בניין משרדים), משתמשי הקצה זהים הן בתקופת ההנבה והן בעת מכר הנכס.

[13] בהתאם לקווים המנחים פרק ט"ו – מחקרים שנערכו בחו"ל מצביעים על פער של כ – 0.1% בין שיעורי התשואה באפיקים נזילים יחסית (כגון דירות מגורים) לבין נכסים בעלי נזילות נמוכה (כגון מסחר).

2. **חלופה שלישית – בקרה לשיעור ההיוון הכולל המתקבל לנכס –**

אינדיקציה ובדיקת סבירות לשווי המתקבל, על ידי בחינת שיעור התשואה משכירות המגולם בפרויקט – המנה של דמי השכירות בתפוסה מלאה בשנה טיפוסית בשווי התוצאתי של הנכס.

שיעור התשואה שיתקבל ייבדק אל מול שיעור התשואה הממוצע לשכירות מגורים בגוש דן ובפרט אל מול שיעור התשואה העולה מאומדני הפרויקט (אומדן דמי שכירות אל מול אומדן שווי דירות), כפי שיפורט להלן התשואה המתקבלת מדירות המגורים בפרויקט הינה בגבולות **3.0%**.

שיעור התשואה מגלם בתוכו את הצפייה לעליית תזרים ההכנסות משכירות לצד עליית שווי דירות המגורים בהתחשב בפחתים שייווצרו לאורך השנים.

משיעורי התשואה ניתן להסיק כביכול את 'שיעור ההיוון הכולל' להכנסות הצפויות ממגורים. מכיוון שהנכס הנדון מהווה פרויקט בהיקף גדול, עם מגבלת סחירות על פי תנאי ההסכם, יש להביא בחשבון מקדמי התאמה הן לסחירות והן לגודל בשיעור משוקלל של 15% - 20% **- כך ששיעור ההיוון הכולל לנכס יהיה בטווח של 3.45%-3.6%.**

רמת הרגישות של תוצאות השומה לשינויים קטנים בשיעור ההיוון הכולל – גבוהה, וזו הסיבה שלא נעשה בשיטה זו שימוש לקביעת שווי הנכס <u>אלא רק כאינדיקציה בלבד</u>.

נבהיר כי להבנתנו שיעור התשואה המתקבל לפרויקט אמור להיות גבוה משיעור התשואה המקובל למגורים, כאשר הפער משקף את המגבלות העולות מהסכם הזיכיון של "דירה להשכיר", לרבות כי חלק מהדירות יושכרו בשכירות מפוקחת, גודל הפרויקט, מגבלות סחירות, פערי מיסוי בין פרטיים לחברות הפועלות בתחום וכיוצ"ב.

<u>הערה לעניין השימוש בשיעורי הניכיון במודל DCF</u>:

מאחר ושיעורי הניכיון חושבו מתוך שיעור היוון כולל לנכסים מניבים, המגלם בתוכו כי דמי השכירות מתקבלים בפריסה לכל אורך השנה, או לחילופין בהתאם לפריסת תזרים מזומנים צפוי (שנערך לסוף תקופה), כפי שערך רוכש בעת רכישת קרקע למיזמים דומים, לא בוצעה התאמה נוספת לעיתוי קבלת דמי השכירות, קרי תזרים התקבולים מחושב לסוף תקופה ללא התאמות נוספות. האמור הינו בשונה מהנחיות פרק כ"ח לקווים המנחים "סוגיות ייחודיות בשומות דיור להשכרה לטווח ארוך".

8.4. שיעור הצמיחה – בהכנסות משכירות ושווי דירות (גרט)

<u>גידול ריאלי בהכנסות משכירות</u> -

באומדן שיעור העלייה השנתי החזוי בדמי השכירות הסתמכנו על מספר מקורות.

מהנתונים שהוצגו בפרק 7 לעיל (מגמות בשוק הדיור), עולה כי נתוני סקר מחירי השכירות הממוצעים מצביעים על שיעור עלייה גבוה יותר של כ- 2.6% לשנים 2009-2017.

מתחילת פרסום הנתונים לגבי שיעור השינוי הראלי בשכירות (בעת בחינת תחלופת שוכרים), קו המגמה מצביע על עלייה בשיעור של 2%. שינוי זה תואם לשינוי העולה מבחינה של השומות שעורכת חברת "דירה להשכיר" לפרויקטים המאוכלסים שסקרנו בסעיף 7 לעיל.

בהתאם לתנאי הסכמי השכירות לדירות המושכרות בשוק החופשי שיעור העלייה הריאלי המקסימלי המותר בדמי השכירות הינו עד 5% בתקופת האופציה, לעומת דמי השכירות הנומינליים בתחילת החוזה בתוספת הצמדה. כלומר, שיעור העלייה המקסימלי מגלם שיעור עלייה ריאלי של כ - 1% בשנה. יחד עם זאת, בחידוש חוזה לא קיימת מגבלת מקסימום. בהתאם למידע הקיים במשרדנו לגבי פרויקטים לדיור להשכרה, שיעור תחלופת השוכרים השנתי הינו כ – 20% מסך השוכרים בפרויקט; תואם את הממצאים החודשיים של הלמ"ס לגבי קבוצת השוכרים החדשים (מתחלפים) המהווים כ – 20% מאוכלוסיית השוכרים המחדשים חוזים בחודש (2% מכלל אוכלוסיית השוכרים). פועל יוצא, כי בממוצע פעם בחמש שנים כלל השוכרים מתחלפים.

לאור כל האמור, הבאנו בחשבון **עלייה ריאלית בדמי השכירות בשיעור של 2.0% בשנה**, בהתאם לאופציות השוכר.

<u>גידול ערך ריאלי בשווי הדירות</u> –

מהנתונים שהוצגו בפרק 7 לעיל, עולה כי קו המגמה של מחירי הדירות מצביע על שיעור עלייה שנתי של כ – 3.3%.

בהתחשב בפחת חלקי (בעיקר התיישנות הבניין), ובהנחה של התמתנות בקצב מגמת עליית המחירים, וכן נוכח שיעור העלייה שאמדנו לדמי השכירות, הבאנו בחשבון **עלייה ריאלית בשווי הדירות בשיעור של 2.0% בשנה.**

לאור העיקרון הכלכלי לפיו שווי דירה שווה לערך המהוון של זרם שכר הדירה, ומאחר ואנו עושים שימוש בגישת היוון ההכנסות לאומדן שווי הנכס, ותוך שימוש בשיעורי היוון מנוכים המבוססים על שיעורי התשואה המקובלים כיום במשק, הנחה של שיעור עלייה שונה בין מחירי השכירות למחירי הדיור תהווה למעשה הנחה לציפייה עתידית לשינויים בשיעור הריבית – דבר שאינו מקובל בשימוש בגישת היוון ההכנסות. ככל שקיימת ציפייה כזו בשוק, הרי שהיא כבר מגולמת בשיעורי התשואה אשר שימשו בסיס להשוואה.

9. גורמים ושיקולים

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

- מיקום הפרויקט בשכונת תל גיבורים, צפון מערב העיר חולון.

השכונה מאופיינת בבנייני מגורים וותיקים לצד בנייני מגורים בבנייה רוויה חדשה.

- שטח החלקות וצורתן.
- בשטח הבנוי, סטנדרט הבנייה ורמת הגמר, תמהיל יחידות הדיור.
- מצב תכנוני – זכויות הבניה המאושרות על פי תכניות בניין עיר בתוקף.
- רישוי – בהתאם להיתרי בניה מאושרים.
- זכויות – חכירה מהוונת לתקופה של 98 שנים ואופציה ל – 98 שנים נוספות.

הפרויקט הוקם במסגרת מכרז הכולל הוראות להקמת 'מתחם דיור להשכרה לטווח ארוך'.

תקופת השכירות (הנבה) עתידה להסתיים ביום 27.6.2042 (כ – 16.0 שנים). בתום תקופת ההנבה ימכרו יחידות הדיור בשוק החופשי.

- נתוני השכירות – שיעור התפוסה הכולל בפרויקט הינו 100%. הוצגו בפנינו חלק מהסכמי השכירות, התואמים לנוסח מסמכי המכרז ואישור דירה להשכיר.
- שירותי ניהול ותחזוקה – בנוסף לדמי שכירות, החברה גובה מהשוכרים דמי אחזקה קבועים.

שירותי התחזוקה בפרויקט ניתנים על ידי חברה חיצונית בתמורה למלוא הגביה של דמי האחזקה מהשוכרים.

פעילות הניהול מבוצעת על ידי החברה באופן עצמי.

לאור האמור, מכיוון שחלק מהעלות מגולמת בניהול העצמי של החברה, ערכנו אומדן להכנסות / הוצאות בהתבסס על מידע הקיים במשרדנו לפרויקטים דומים, לפיו סך הגירעון השנתי מניהול ותחזוקה של הפרויקט מוערך בכ – 166,626 ₪.

- מיסוי – לפי סע' 31 לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו – 1975, הכנסות מהשכרת דירות מגורים פטורות ממע"מ.
- נאותות סביבתית – איכות הסביבה - חוות הדעת נערכה תחת ההנחה כי לא קיימים במתחם זיהומי קרקע ו/או ממצאים סביבתיים אחרים העשויים לגרור עלויות מיוחדות.

עתיקות – חלקה 119 נמצאת בתחום אתר עתיקות. מדובר בנכס בנוי, חוות הדעת נערכה תחת ההנחה כי לא קיימים במתחם הפרויקט ממצאי עתיקות העשויים לגרור עלויות מיוחדות או להביא לכדי פגיעה בשווי הפרויקט.

- נתוני ההשוואה הבאים תוך ביצוע התאמות נדרשות.

10. נתוני השוואה

10.1 עסקאות מכר דירות מגורים

עסקאות מכר של דירות מגורים בסביבה הקרובה – שכונת תל גיבורים, בבניינים חדשים בעלי מאפיינים דומים. המידע לקוח מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים ומידע משלים שאספנו (מידע מתיקי הבניין ומתיקי הבתים המשותפים) – הנתונים כוללים מע"מ:

כתובת	תאריך	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
הדר 2 - בניין בן 16 קומות, 63 יח"ד	10.7.2025	5	7	134	(1)	₪ 3,580,000	₪ 26,716
	1.7.2025	5	9	134		₪ 3,535,000	₪ 26,381
	4.3.2025	5	11	134		₪ 3,568,000	₪ 26,627
	25.2.2025	3	15	83		₪ 2,570,000	₪ 30,964
	16.12.2024	5	1	175		₪ 5,500,000	₪ 31,429
	11.12.2024	5	6	134		₪ 3,500,000	₪ 26,119
	14.11.2024	5	1	171		₪ 5,500,000	₪ 32,164
	3.11.2024	4	15	110		₪ 3,070,000	₪ 27,909
	31.10.2024	4	15	109		₪ 3,075,000	₪ 28,211
	27.10.2024	4	12	110		₪ 3,000,000	₪ 27,273
	23.9.2024	4	13	110		₪ 3,100,000	₪ 28,182
	22.9.2024	5	14	134		₪ 3,760,000	₪ 28,060
	1.9.2024	4	9	110		₪ 2,900,000	₪ 26,364
	21.8.2024	4	13	109		₪ 3,080,000	₪ 28,257
	19.8.2024	4	8	110		₪ 2,900,000	₪ 26,364
	18.8.2024	4	12	109		₪ 3,095,000	₪ 28,394
	14.8.2024	5	1	134		₪ 3,310,000	₪ 24,701
	12.8.2024	4	14	109		₪ 3,010,000	₪ 27,615
	24.7.2024	4	11	109		₪ 2,880,000	₪ 26,422
	17.7.2024	4	9	109		₪ 2,920,000	₪ 26,789
	17.7.2024	4	3	109		₪ 2,820,000	₪ 25,872
	3.7.2024	4	3	110		₪ 2,825,000	₪ 25,682
	30.6.2024	4	8	109		₪ 2,900,000	₪ 26,606
	14.2.2024	4	6	110		₪ 2,850,000	₪ 25,909
	7.2.2024	5	8	134		₪ 3,550,000	₪ 26,493
	17.1.2024	4	2	109		₪ 2,770,000	₪ 25,413
	4.1.2024	4	1	109		₪ 2,770,000	₪ 25,413
	4.1.2024	4	1	110		₪ 2,770,000	₪ 25,182

(1) לא אותרו שטחי המרפסות.

כתובת	תאריך	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
הדר 3- בניין בן 16 קומות	12.5.2026	3	9	83	9	₪ 2,450,000	₪ 29,518
	20.4.2026	4	6	114	9	₪ 2,960,000	₪ 25,965
	1.9.2025	4	5	114	9	₪ 2,998,000	₪ 26,298
	21.8.2025	3	5	83	9	₪ 2,450,000	₪ 29,518
	11.8.2025	3	7	83	9	₪ 2,520,000	₪ 30,361
	23.7.2025	3	8	83	9	₪ 2,600,000	₪ 31,325
	8.7.2025	4	3	114	9	₪ 2,900,000	₪ 25,439
	22.5.2025	4	1	114	9	₪ 2,900,000	₪ 25,439
	27.3.2025	4	1	114	9	₪ 2,884,590	₪ 25,303
	11.3.2025	3	2	83	9	₪ 2,315,726	₪ 27,900
	11.3.2025	3	6	83	9	₪ 2,416,410	₪ 29,113
	5.3.2025	5	14	130	9	₪ 3,725,299	₪ 28,656
	4.3.2025	3	3	83	9	₪ 2,356,000	₪ 28,386
	4.3.2025	3	1	83	9	₪ 2,446,615	₪ 29,477
	26.2.2025	4	2	114	9	₪ 2,859,176	₪ 25,080
	25.2.2025	3	4	83	9	₪ 2,345,932	₪ 28,264
	25.2.2025	4	2	114	9	₪ 2,819,145	₪ 24,729

כתובת	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
האצל 28 - 20	(1) 7.8.2025	3	7	78	38	₪ 2,656,000	₪ 34,051
	26.3.2025	3	7	77	79	₪ 2,611,809	₪ 33,920
	26.3.2025	4	7	81	92	₪ 2,817,309	₪ 34,782
	15.7.2024	3	1	75	64	₪ 2,420,522	₪ 32,274
	19.6.2024	3	7	78	93	₪ 2,731,833	₪ 35,024
	10.4.2024	3	7	77	81	₪ 2,662,522	₪ 34,578
	31.3.2024	3	7	78	38	₪ 2,577,265	₪ 33,042
	20.2.2024	3	1	74	64	₪ 2,381,288	₪ 32,180
	23.8.2023	4	6	84	10	₪ 2,192,287	₪ 26,099
	20.8.2023	4	7	78	93	₪ 2,986,287	₪ 38,286
	31.7.2023	4	6	87	8	₪ 2,166,287	₪ 24,900
	29.6.2023	4	5	84	10	₪ 2,106,287	₪ 25,075
	25.6.2023	4	5	85	10	₪ 2,236,287	₪ 26,309
	13.6.2023	4	6	81	12	₪ 2,136,287	₪ 26,374
	12.6.2023	4	6	86	9	₪ 2,156,287	₪ 25,073
	7.6.2023	4	6	86	9	₪ 2,206,287	₪ 25,655

(1) הוצג בפנינו הסכם מכר.

הערה – מדובר בפרויקט תמ"א 38 לחיזוק בנין קיים ותוספת בניה.

10.2. נתוני השוואה לדמי שכירות - דירות מגורים

הנכס מהווה פרויקט דיור להשכרה, נתוני ההשוואה הטובים ביותר הינם מתוך הנכס עצמו.

להלן נתוני שכירות עדכניים בדירות בהן התחלף שוכר במהלך השנה החולפת:

- דירות 3 חדרים בשטח ממוצע של כ - 75 מ"ר בתוספת מרפסת שמש בשטח של 13 מ"ר, הושכרו בדמי שכירות ממוצעים של כ- **6,600** ₪; דמי השכירות הממוצעים עבור דירה זו לדירות שלא התחלפו הינם 6,400 ₪.
- דירות 5 חדרים בשטח ממוצע של כ - 120 מ"ר בתוספת מרפסת שמש בשטח של 13 מ"ר, הושכרו בדמי שכירות ממוצעים של כ- **8,000** ₪ (בקומות נמוכות); דמי השכירות הממוצעים עבור דירה זו לדירות שלא התחלפו הינם 7,760 ₪.

10.3. נתוני השוואה לצורך קביעת שיעורי היוון / ניכיון

בחנו עסקאות רכישה של קרקעות למיזמים דומים משנים 2021-2025 (המידע לקוח מתוך פרסומי החברות הציבוריות באתר מאיה, מידע מאתר החברה הממשלתית "דירה להשכיר" ומידע משלים שאספנו).

<u>הבהרה</u> - ניתוח העסקאות נערך בהתאם להנחות התזרים (צמיחה, תחזוקה וכיוצ"ב) המפורטות לעיל ולהלן בפרק 10.

כמו כן, שיעור התשואה המנותח על ידנו מבטא את שיעור התשואה הפנימי המשוקלל לפרויקט (Blended IRR) המתקבל מתזרים אשר כולל שלוש תקופות שונות במיזם: תקופת ההקמה; תקופת ההנבה; ערך נוכחי של הגרט.

<u>פירוט המכרזים</u>:

מספר מכרז	תאריך	כתובת	מספר יח"ד	זוכה	מחיר זכיה - קרקע	עלויות פיתוח	מחיר קרקע ליח"ד (1)	שיעור תשואה (1)
273/2024	31.12.2025	קרית המסלולים, הרצליה	326	קבוצת אביב	₪ 146,116,682	₪ 33,183,318	₪ 467,868	6.55%
298/2024	24.12.2025	שיכון רופאים, רמת גן (2)	399	אשטרום	₪ 214,210,700	₪ 177,669,269	₪ 620,224	6.79%
347/2023	28.4.2025	חצבים, ראשון לציון	136	מגדלי מירב (1990) בע"מ	₪ 19,336,000	₪ 23,737,081	₪ 316,714	7.47%
273/2024	26.3.2025	שדה דב	390	א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ	₪ 181,818,013	₪ 66,048,065	₪ 459,677	8.07%
282/2024	26.3.2025	שדה דב	323	יוניון ליב בע"מ	₪ 185,555,559	₪ 55,236,182	₪ 642,577	7.75%
276/2024	19.2.2025	שדה דב	542	פרשקובסקי מניבים בע"מ	₪ 350,111,117	₪ 75,642,497	₪ 646,467	7.55%
284/2024	19.2.2025	שדה דב	424		₪ 191,111,117	₪ 56,257,896	₪ 471,130	7.81%
350/2022	16.7.2024	בני עייש	106	מבנים ונתיבים בע"מ	₪ 7,469,150	₪ 43,264,522	₪ 478,620	6.59%
53/2023	20.12.2023	גני אז"ר (205), רמת גן	195	פרשקובסקי	₪ 51,851,852	₪ 23,048,797	₪ 358,721	6.76%
261/2023	11.9.2023	גני אז"ר (204 ו - 209), רמת גן	279	רמי שבירו	₪ 53,926,265	₪ 34,193,784	₪ 254,552	7.03%
53/2023	27.4.2023	גליל ים, הרצליה	147	קבוצת עזריאלי	₪ 85,099,555	₪ 19,328,407	₪ 648,680	6.70%
261/2022	22.2.2023	מתחם E, ראש העין	243	רייסדור	₪ 18,800,000	₪ 57,599,758	₪ 314,402	7.27%
180/2022	18.1.2023	פארק לכיש, אשדוד	106	רמי שבירו	₪ 32,556,559	₪ 21,222,710	₪ 507,352	5.19%
259/2022	29.12.2022	שקמים, באר יעקב	256	אשטרום	₪ 111,000,000	₪ 44,471,772	₪ 607,312	5.16%
165/2022	20.12.2022	תל השומר, רמת גן	209	אקרו	₪ 175,180,555	₪ 28,802,043	₪ 962,343	5.39%
411/2021	13.6.2022	פארק איילון, אור יהודה	250	עץ השקד	₪ 318,888,555	₪ 22,723,691	₪ 1,261,221	4.99%
255/2021	23.5.2022	צומת פת, ירושלים	296	אזורים ליווינג	₪ 290,000,000	₪ 25,500,166	₪ 987,798	4.91%
294/2021	26.12.2021	הרובע הבינלאומי, לוד	300	אשטרום	₪ 217,700,000	₪ 45,316,223	₪ 837,121	3.71%
218/2021	9.11.2021	רצועת הנופש, רמה"ש	116	גיא ודורון לוי	₪ 271,009,999	₪ 24,145,863	₪ 2,522,723	3.47%

(1) בנטרול שווי לשימושים נוספים כדוגמת שטחי מסחר, תעסוקה ומגורים למכירה ככל שקיימים בפרויקטים.

(2) שיעור התשואה ומחיר קרקע ליח"ד המוצגים הינם רק לרכיב דיור להשכרה ארוכת טווח, בנטרול רכיב דיור לצמיתות לסגל בית החולים בשכר דירה מפוקח, מגורים למכירה ושטחי מסחר ותעסוקה. משרדנו ליווה את החברה הזוכה בהגשת הצעה למכרז. הפרויקט בשלמות כולל 1,189 יח"ד וכ – 23,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר.



עסקאות נוספות -

- בהתאם לדיווח באתר מאיה מתאריך 12.2.2023 של חברת צ.מ.ח המרמן מכרה את זכויותיה בפרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח בכרמיאל לחברת רנט איט – ריט מגורים בע"מ, בתמורה ל – 134,700,000 ₪. הפרויקט כולל 100 יח"ד להשכרה לתקופה של 15 שנים, מתוכן 25% בשכירות מפוקחת וכ – 750 מ"ר שטחי מסחר.

  בתאריך 8.9.2023 דיווח חברת רנט איט (הרוכשת) על השלמה של הנפקת אגרות חוב למימון הרכישה בהיקף כולל של 100,000,000 ₪. במסגרת תשקיף להנפקה צורפה חוות דעת מקיפה לנכס ממנה עולה כי הנכס הוערך בגבולות 155,391,000 ₪; תזרימי המזומנים הצפויים בפרויקט הוונו בשיעור ניכיון של 4.25% להכנסות משכירות מפוקחת ו – 4.75% להכנסות משכירות שוק חופשי, וכן הובאה בחשבון צמיחה בשיעור של 1%.

- בהתאם לדיווח באתר מאיה מתאריך 3.12.2024 של קרן הריט אזורים ליווינג מכרה החברה חלקים מזכויותיה (49%) בפרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח בשלבי הקמה בצומת פת בירושלים למגדל חברה לביטוח, בתמורה ל – 137,000,000 ₪ (כולל מע"מ) בתוספת חלק יחסי בהשקעות בסך 3,675,000 ₪. הפרויקט כולל 296 יח"ד להשכרה (החברה פועלת להגדלת הצפיפות במסגרת הקלות שבס) לתקופה של 20 שנים, מתוכן 25% בשכירות מפוקחת וכ – 2,420 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה ו – 500 מ"ר שטחים למבני ציבור.

  העסקה משקפת שווי קרקע לפרויקט בשלמות של כ – 287,000,000 ₪.

  מהדוח השנתי של החברה למועד 31.12.2023 עולה כי השווי ההוגן לפרויקט במצבו הוערך בגבולות 318,400,000 ₪; תזרימי המזומנים הצפויים בפרויקט הוונו בשיעור ניכיון משוקלל של 5.1%, וכן הובאה בחשבון צמיחה בשיעור של 2.5% בתקופת ההקמה ו – 1% בתקופת ההנבה. בנוסף, הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 15%.

11. תחשיב

אומדן שווי הפרויקט כבנוי יערך בגישת היוון תזרים המזומנים התפעולי הצפוי מהשכרת דירות המגורים בתקופת השכירות, בתוספת ערך הגרט של הדירות דחוי לתום תקופת השכירות.

11.1.1. אומדן שווי ערך הגרט של דירות המגורים

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

הפרויקט כולל שני סוגי בניינים – בניין בן 5 קומות הכולל 17 יח"ד ; בניין בן 10 קומות הכולל 34 יח"ד.

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

סוג דירה	שטח ממוצע במ"ר	שווי למ"ר פלדלת
דירת 3 חד'	75-77	₪ 29,000
דירת 4 חד'	97	₪ 26,750
דירת 5 חד'	120	₪ 26,250
דירת 6 חד'	152	₪ 26,500

(1) השווי מגלם מרפסות, מקום חניה מוצמד ומחסן לחלק מהדירות.

(2) בוצעו התאמות לדירות מיוחדות.

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

<u>חלקה 119</u>

סוג דירה	קומות	מס' יח"ד	שטח פלדלת ליח"ד	שטח מרפסת/גינה ממוצע במ"ר	שווי ממוצע לדירה	סה"כ שווי (כולל מע"מ)
דירת 3 חד'	1-4	7	77	12	₪ 2,270,000	₪ 15,890,000
דירת גן 5 חד'	קרקע	1	121	143	₪ 4,020,000	₪ 4,020,000
דירת 5 חד'	1-4	7	120	13	₪ 3,160,000	₪ 22,120,000
דירת 6 חד'	4	1	152	51	₪ 4,640,000	₪ 4,640,000
דירת פנט' 6 חד'	5	1	164	229	₪ 5,570,000	₪ 5,570,000
סה"כ לבניין		**17**	**1,810**	**598**		**₪ 52,240,000**

חלקה 120

סוג דירה	קומות	מס' יח"ד	שטח פלדלת ליח"ד במ"ר	שטח מרפסת/גינה ממוצע במ"ר	שווי ממוצע לדירה	סה"כ שווי (כולל מע"מ)
דירת 3 חד'	1-8	8	75	13	₪ 2,270,000	₪ 18,160,000
דירת 4 חד'	1-8	16	104	13	₪ 2,860,000	₪ 45,760,000
דירת 4 חד'	1-8	8	97	13	₪ 2,690,000	₪ 21,520,000
דירת פנט' 4 חד'	9	1	118	108	₪ 4,020,000	₪ 4,020,000
דירת פנט' 4 חד'	9	1	105	68	₪ 3,650,000	₪ 3,650,000
סה"כ לבניין		**34**	**3,257**	**578**		**₪ 93,110,000**

סיכום אומדן שווי הדירות:

חלקה	שווי
119	₪ 52,240,000
120	₪ 93,110,000
סה"כ	**₪ 145,350,000**

11.2. ערך נוכחי של תזרים המזומנים

כאמור, הנכס הנדון מהווה פרויקט מגורים להשכרה לטווח ארוך, למשך תקופה של 20 שנה. בתום תקופת השכירות תהיה רשאית החברה למכור את הדירות בפרויקט, כולן או חלקן, בשוק החופשי.

עקרונות התחשיב

- תזרים לתקופת שכירות כ – 16.0 שנים עד לתאריך 27.6.2042 (תקופת ההנבה משכירות). בתום התקופה ניתן למכור את הדירות בשוק החופשי.
- שיעורי תפוסה בשנה טיפוסית - שכירות שוק חופשי מגורים – 98% ; שכירות מפוקחת – 99.5%. שיעורי התפוסה בהתאם למידע שנצבר במשרדנו מליווי פרויקטים מאוכלסים דומים, מביא בחשבון את שיעור התחלופה השנתי הממוצע ותקופת האכלוס הממוצעת המחודשת.
- עלויות ניהול של הפרויקט – תקציב פעילות הניהול בהתאם לאומדן שערכנו – 465,183 ₪ לשנה לא כולל מע"מ.

  סך הכנסות מדמי ניהול לשנה טיפוסית (לפי שיעורי התפוסה הצפויים) ולפי – 4.6 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ לדירות בשכירות מפוקחת ו – 5.1 ₪ למ"ר לדירות בשכירות חופשית – כ – 298,557 ₪.
- קרן שדרוג ושיפוץ – הפרשה שנתית לפרויקט בשלמות לפי כ - 180,540 ₪ כולל מע"מ. משקף פריסה של עלות שיפוץ יח"ד וסביבתה (פעם ב – 10 שנים), החל מהשנה השישית

להנבה – 30,000 ₪ ליח״ד בתוספת מע״מ.

- שיעור עלייה שנתי ראלי בשכ״ד: מגורים – 2%. דמי השכירות בדירות המפוקחות יעודכנו אחת ל – 3 שנים בהתאם לשומה עדכנית שתערך על ידי חברת דירה להשכיר; דמי השכירות בדירות בשכירות שוק יעודכנו בתקופת האופציה (לאחר 5 שנים) עד למקסימום של 5% - בחידוש חוזה לא קיימת מגבלת מקסימום. בהתאם למידע הקיים במשרדנו לגבי פרויקטים לדיור להשכרה, שיעור תחלופת השוכרים השנתי הינו כ – 20% מסך השוכרים בפרויקט. פועל יוצא, כי בממוצע פעם בחמש שנים כלל השוכרים מתחלפים. לאור האמור, בשכירות שוק חופשי הובא בחשבון שיעור עלייה משוקלל המבטא את התחלופה כאמור.
- שיעור עלייה בשווי הדירות – הונח שיעור עלייה ריאלי של 2% לשנה המביא בחשבון כי הפרויקט ממוקם בסביבה עירונית מתפתחת ובנגישות לצירי תחבורה ראשיים וכן פחת מסוים (התיישנות הבניין) לאורך השנים.
- ערך גרט – ערך נוכחי של שווי דירות המגורים כמפורט לעיל (סע׳ 11.1) דחוי לתום תקופת השכירות בשיעור ניכיון לערך הגרט. לצרכי התחשיב הונח כי ניתן יהיה להתחיל בשיווק הדירות שנה לפני תום התקופה והתקשרות מחייבת כחצי שנה לפני תום התקופה (בהתאם לתנאי החוזה) ודירות ימכרו בתקופה של שנה.
- עלויות שיווק/משפטיות במכר הדירות – 1.75% בתוספת מע״מ.
- שיעורי ניכיון – תקופת ההנבה – 6%; שיעור ניכיון לגרט – 5%.



תחשיב – תקופת ההנבה:

שנה	הכנסות			הוצאות		תזרים שנתי
	שכירות חופשית	שכירות מפוקחת	דמי אחזקה	עלות אחזקה וניהול	קרן שיפוץ ושדרוג	
0	₪ 3,417,468	₪ 808,540	₪ 296,069	-₪ 461,306		₪ 4,060,771
1	₪ 3,431,138	₪ 865,240	₪ 298,557	-₪ 465,183		₪ 4,129,752
2	₪ 3,458,751	₪ 865,240	₪ 298,557	-₪ 465,183		₪ 4,157,365
3	₪ 3,500,586	₪ 865,240	₪ 298,557	-₪ 465,183	-₪ 180,540	₪ 4,018,660
4	₪ 3,556,928	₪ 918,199	₪ 298,557	-₪ 465,183	-₪ 180,540	₪ 4,127,962
5	₪ 3,628,066	₪ 918,199	₪ 298,557	-₪ 465,183	-₪ 180,540	₪ 4,199,100
6	₪ 3,700,628	₪ 918,199	₪ 298,557	-₪ 465,183	-₪ 180,540	₪ 4,271,662
7	₪ 3,774,640	₪ 918,199	₪ 298,557	-₪ 465,183	-₪ 180,540	₪ 4,345,674
8	₪ 3,850,133	₪ 993,889	₪ 298,557	-₪ 465,183	-₪ 180,540	₪ 4,496,856
9	₪ 3,927,136	₪ 993,889	₪ 298,557	-₪ 465,183	-₪ 180,540	₪ 4,573,859
10	₪ 4,005,679	₪ 993,889	₪ 298,557	-₪ 465,183	-₪ 180,540	₪ 4,652,401
11	₪ 4,085,792	₪ 1,054,723	₪ 298,557	-₪ 465,183	-₪ 180,540	₪ 4,793,349
12	₪ 4,167,508	₪ 1,054,723	₪ 298,557	-₪ 465,183	-₪ 180,540	₪ 4,875,065
13	₪ 4,250,858	₪ 1,054,723	₪ 298,557	-₪ 465,183	-₪ 180,540	₪ 4,958,415
14	₪ 4,335,875	₪ 1,119,280	₪ 298,557	-₪ 465,183	-₪ 180,540	₪ 5,107,990
15	₪ 4,422,593	₪ 1,119,280	₪ 298,557	-₪ 465,183	-₪ 180,540	₪ 5,194,707
ערך נוכחי נקי של תזרים ההכנסות בתקופת השכירות (NPV)					**6.00%**	**₪ 44,517,703**

שווי הגרט וסיכום שווי מרכיב המגורים בפרויקט כבנוי:

סה"כ שווי הדירות כסחירות	₪ 145,350,000
שיעור גידול ריאלי משוקלל לשווי הדירות	1.37
ניכוי עלויות שיווק ומשפטיות (1.75% בתוספת מע"מ)	-2.05%
הכנסות ממכר דירות	**₪ 195,416,685**
דחייה לתום תקופת ההנבה בתוספת תקופת שיווק	0.44
סה"כ שווי הדירות לאחר דחייה	**₪ 86,341,076**
בתוספת ערך נוכחי נקי (NPV)	**₪ 44,517,703**
סה"כ שווי הפרויקט, במעוגל	**₪ 130,900,000**

אומדן שווי הנכס כבנוי משקף שיעור תשואה[14] (בנטרול שכ"ד מפוקח) של כ- **3.50%**. שיעור זה תואם בטווח של 'שיעור ההיוון הכוללי' הראוי לפרויקט כפי שהוערך על ידנו על בסיס ניתוח תשואות למגורים בהתאמות הנדרשות לסחירות (מגבלה חוזית, גודל וסוגיות מיסוי), ראו סע' 8.3.

[14] תחשיב מנה אלגברית: מונה - שכירות ממוצעת בשנה הראשונה לתזרים בנטרול דמי שכירות מפוקחים ובהנחה של תפוסה מלאה; מכנה – שווי מרכיב המגורים בפרויקט שהתקבל בתחשיב אומדן השווי.

רגישות

להלן בדיקת רגישות להשפעה של שינוי בשיעורי ההיוון ושיעור גידול ריאלי של שווי הדירות על שווי הנכס -

		שיעור עלייה ראלי בשווי הדירות				
	שיעור ניכיון	1.50%	1.75%	2.00%	2.25%	2.50%
שינוי בשיעור הניכיון	6.25%	₪ 119,200,000	₪ 122,900,000	₪ 126,700,000	₪ 130,500,000	₪ 134,400,000
	6.00%	₪ 123,100,000	₪ 126,900,000	**₪ 130,900,000**	₪ 134,800,000	₪ 138,900,000
	5.75%	₪ 127,100,000	₪ 131,100,000	₪ 135,200,000	₪ 139,300,000	₪ 143,500,000
	5.50%	₪ 131,300,000	₪ 135,400,000	₪ 139,700,000	₪ 144,000,000	₪ 148,400,000

להלן בדיקת רגישות להשפעה של שינוי בשיעור ההיוון ושיעור גידול ריאלי של שווי הדירות על שיעור התשואה המגולם בשווי הנכס –

		שיעור עלייה ראלי בשווי הדירות				
	שיעור ניכיון	1.50%	1.75%	2.00%	2.25%	2.50%
שינוי בשיעור הניכיון	6.25%	3.83%	3.72%	3.62%	3.52%	3.42%
	6.00%	3.71%	3.60%	**3.50%**	3.41%	3.31%
	5.75%	3.59%	3.49%	3.39%	3.30%	3.21%
	5.50%	3.48%	3.38%	3.28%	3.19%	3.10%

12. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי הנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', **בגבולות 130,900,000 ₪.**

<u>הערות</u>:

א. השווי כולל מע"מ - על פי חוק מס ערך מוסף, תשל"ו – 1975, סעיף 31, עסקאות השכרה למגורים לתקופה שאינה עולה על 25 שנים הינה עסקה פטורה ממס, וכן מכירת הדירות בתום תקופת ההשכרה תהא פטורה ממע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.6.2026.

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

13. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך בשלוש השנים האחרונות על ידנו וע"י פז כלכלה, כדלקמן:

מועד קובע	מטרת השומה	סה"כ שווי
30.6.2025	דוחות כספיים	128,200,000 ₪
30.6.2024	דוחות כספיים	127,500,000 ₪
31.12.2023	דוחות כספיים	122,700,000 ₪

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.6.2026 בשווי כולל של 128,200,000 ₪.

ג. שינויים ביחס להערכת שווי קודמת – קיצור תקופת ההנבה; עלייה בדמי השכירות.

14. הצהרות

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

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

בכבוד רב,

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

דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רשיון מס' 1746

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

29.7.2026

מספרנו : 3889

לכבוד,
מגוריט ישראל בע"מ

אומדן שווי למועד הקובע 30.6.2026

התבקשנו לבחון את שווי הנכס המפורט להלן, למועד הקובע 30.6.2026, בהמשך לשומת השערוך מספר 3595 שנערכה על ידנו למועד הקובע 31.12.2025, לשווי פרויקט דיור להשכרה, המצוי בתחום חלקות 28 ו-33 בגוש 4245, רחוב שביט, שכונת כוכב הצפון, באר יעקב.

הנכס מהווה פרויקט דיור להשכרה הכולל 279 יח"ד בחלוקה לשני בנייני מגורים בתוספת חזית מסחרית; הדירות תושכרנה למשך תקופה של 20 שנה, כאשר 50% מהדירות בפרויקט מיועדות להשכרה בשכ"ד מפוקח לזכאים ויתר הדירות מיועדות לשוכרים בשוק החופשי.

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

שווי הנכס המהווה את מרכיב המגורים להשכרה לטווח ארוך, הוערך בגישת היוון תזרים המזומנים התפעולי הצפוי מהנכס (DCF), מהשכרתו בתקופת השכירות, בתוספת ערך הגרט דחוי לתום תקופת השכירות. משווי הנכס כבנוי הופחתו יתרת עלויות ההקמה ורווח יזמי חלקי (בהתאמה לסטטוס הפרויקט – בביצוע שלד קומות עיליות).

למועד העדכון יתרת ההשקעות בהתאם לדוח פיקוח שנערך לפרויקט והשלמות נוספות שהועברו לעיוננו, כדלקמן –

מרכיב מגורים להשכרה – 56,207,786 ₪; מרכיב מסחרי – 681,538 ₪ ללא מע"מ.

מבדיקת נתוני ההשוואה שערכנו עולה כי נכון למועד הקובע 30.6.2026, אין אינדיקציה לשינוי מהותי בשווי הנכס בתקופה שחלפה ממועד עריכת חוות הדעת המקיפה לנכס. הוצג לנו מידע לגבי השכרות בפרויקט – דירות בשכירות מפוקחת – בוצעה הגרלה והושכרו 100% מהדירות המפוקחות; דירות בשכירות שוק חופשי – הושכרו 11 דירות בפרויקט המהוות כ – 8% מסך הדירות המיועדות לשוק החופשי.

לאור האמור, שווי זכויות החברה בפרויקט בחלק המיועד להשכרה הינו בגבולות **599,300,000** ₪ כולל מע"מ; שווי מרכיב מסחרי – **9,900,000** ₪ ללא מע"מ, בהתחשב בהשקעות שבוצעו ובשיווק הפרויקט.

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

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי מסמך זה ותוכנו יצורף לדוחות הצעת מדף עתידיים של החברה (ככל שיתפרסמו) ולדוחות הכספיים של החברה.

בכבוד רב,



דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין



גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

תאריך 13 באוגוסט, 2026
סימוכין 21263

לכבוד,
מגוריט ישראל בע"מ
א.ג.נ

הנדון: נייר עמדה לשווי המקרקעין
56 דירות מגורים
<u>גוש 2754 חלקות 42 ו-43, רחוב שד' הציונות, שכונת רמת כרמים[1], אשקלון</u>

סימוכין לחוות הדעת מיום 28/05/2026 : 21132

עפ"י בקשת מגוריט ישראל בע"מ (להלן "החברה")[2], הוערך שווי נכס החברה שבנדון נכון למועד קובע 31/03/2026, בסך של 133,000,000 ₪ (מאה שלושים ושלושה מיליון ₪) המגלם הפחתה בגין הגבלה במכירת הדירות.
אומדן שווי הנכס ללא המגבלה נקבע בסך של 134,350,000 ₪ (מאה שלושים וארבעה מיליון ושלוש מאות חמישים אלף ₪).

התבקשנו על ידי מר עוז אהוד, סמנכ"ל הכספים של חברת מגוריט ישראל בע"מ, לבחון את שווי הנכס הנ"ל ליום 30/06/2026.

כפי שנמסר לנו על ידי החברה, לא חלו שינויים מהותיים במצבם הפיסי, המשפטי והתכנוני של הנכסים הנ"ל, וכן לא חלו שינויים מהותיים בנתונים הכלכליים של הנכסים המחייבים הערכה מחודשת מאז מועד הכנת חוות הדעת ועד לתאריך 30/06/2026.

מבדיקת נתוני ההשוואה שערכנו עולה כי נכון למועד הקובע 30/06/2026 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 וכו').

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' 13) 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

28.7.2026

מספרנו: 3892

לכבוד,

מגוריט ישראל בע"מ

אומדן שווי למועד הקובע 30.6.2026

התבקשנו על ידכם לבחון את שווי הנכסים המפורטים להלן, למועד הקובע 30.6.2026, בהמשך לשומות השערוך שנערכו על ידנו למועדים הקובעים 30.6.2025, 30.9.2025, 31.12.2025 ו – 31.3.2026:

<u>מקבץ דיור</u>

- 47 דירות מגורים בפרויקט מגורים, מסחר ותעסוקה, ברח' הסוללים 3-1, תל אביב.
- 22 דירות מגורים בפרויקט תמ"א 38 – חיזוק ותוספת, ברח' אצ"ל 28-20, חולון.
- 34 דירות מגורים בפרויקט "מידטאון", ברח' דרך מנחם בגין 144, תל אביב.
- 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.
- 84 דירות מגורים בפרויקט "אלקטרה מול הנוף", ברח' משה דיין 2, רמלה.
- 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.
- 61 דירות מגורים בפרויקט "ARNONA PLACE", ברח' פרופ' צבי נוימן 2, 4 ו – 6, ירושלים.
- 133 דירות מגורים בפרויקט "UPPER HOUSE", ברח' וינגייט 1, תל אביב.
- 20 דירות מגורים בפרויקט הריסה ובנייה, ברח' יסוד המעלה 15, הוד השרון.
- 75 דירות מגורים בפרויקט "GEFFEN TOWER", ברח' התקווה 11, רמת גן.

אומדן השווי למקבץ דיור נערך בגישת ההשוואה;

מבדיקת נתוני ההשוואה שערכנו עולה כי נכון למועד הקובע 30.6.2026, 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 נותר 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