



גרינברג אולפינר ושות'

ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – 84 דירות מגורים בפרויקט "אלקטרה מול הנוף"

רחוב משה דיין 2, שכונת נווה דוד, רמלה

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רון כץ

מיקי הימלפרב

גנאדי רפופורט



גל אלש

יניר צוריאלי

שי עמיר

שרית אלוני

מתן שמיר

מיכאל בדלוב

שי סייג

אור אלמוג

רם מילוא

ניר בודנשטיין

חמאדה אגבאריה

בן שפר

20.08.2017

מספרנו: 7811-01

לכבוד

מגורית ישראל בע"מ

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – 84 דירות מגורים פרויקט "אלקטרה מול הנוף"

רחוב משה דיין 2, שכונת נווה דוד, רמלה

לבקשת מר אורי שוסטר, מחברת מגורית ישראל בע"מ, אשר התקבלה במשרדנו ביום 28.6.2017, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי זכויות מגורית ישראל בע"מ (להלן: "החברה") בנכס, לצורך פרסומה לציבור ו/או לצורך צירופה לדוח הצעת המדף של החברה (אם וככל שתפורסם).

אני מסכימה כי חוות דעתי תפורסם במסגרת דוח הצעת המדף של החברה וכי תפורסם לציבור.

קבלתי כתב שיפוי מחברת מגורית ישראל בע"מ אשר נחתם ע"י אייל גבאי, מתתיהו דב וגיא פרג מתאריך 13.7.2017 לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה כתוצאה מאי נכונות מסמכים או מידע שנמסר ע"י החברה או חברות אחרות מטעמה ו/או כתוצאה מאי העברת מסמכים או מידע אחר הדרושים לצורך השומה (למעט מסמכים המצויים בידי רשויות ו/או בידי ציבור).

אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך מיולי 2015. לא קיימות התניות לגבי שכר הטרחה בעבור חוות דעת זו. כמו כן, לא קיימת תלות ביני לבין מזמין השומה.

שומה זו נערכה לפי תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין ולפי כללי השמאות הבינלאומיים (ivs) מהדורה 2007 ובמיוחד תקן IVA1 (1) (INTERNATIONAL VALUATION APPLICATION).

שם המומחה: אולפין דברת

כתובת משרד: יגאל אלון 65, מגדל טויוטה, תל אביב

עיסוק: שמאית מקרקעין מס' רישיון 289 משנת 1992. שותפה ומנהלת משרד שמאי מקרקעין משנת 1994. מוסמכת במינהל עסקים משנת 2002.

השכלה:

2012 - 2015 תואר ראשון L.L.B במשפטים, הקריה האקדמית אונו.
2001 - 2002 תואר שני במינהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב. מצטיינת דקאן לשנת 2002.
1999 - 2000 קורס עדים מומחים במכון לעדים מומחים.
1992 תעודת שמאית מקרקעין מוסמכת מס' 289.
1988 - 1990 לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, בהצטיינות, אוניברסיטת תל-אביב.
1985 - 1988 תואר ראשון במדעי החברה, אוניברסיטת תל-אביב.

ניסיון מקצועי:

1994 - שותפה במשרד שמאי המקרקעין גרינברג אולפין ושות'. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין והינו בין המשרדים הגדולים בארץ.
1990 - 1994 משרד שמאים. עד תחילת 1992 כמתמחה והחל מתאריך זה ועד אוגוסט 1994 כשמאית מקרקעין בכירה.

פעילויות נוספות:

2014 - 2017 יו"ר בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.
2008 - חברת ועדת המשנה של ועדת התקינה של מועצת השמאים לתקנים 14, 17.1, 19, 21. בועדה המקצועית להכנת תקן 12.
2011 - 2014 חברת בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.
1999 - 2008 חברת בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.
2004 - חברת האקדמיה לשמאות מקרקעין.
1995 - 2004 בצוות ההוראה בתוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, שלוחת הטכניון בתל אביב.
1995 - 2001 בצוות ההוראה בתוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב (עד לסגירתה).
1995 - חברת מערכת הביטאון "מקרקעין וערכם", ביטאון לשכת שמאי המקרקעין.
1990 - חברה נספחת והחל מ- 1992 חברה בלשכת שמאי המקרקעין בישראל.

וזאת השאלה:

אומדן שווי שוק לזכויות החברה ב- 84 דירות מגורים, שימסרו לחברה גמורות ומוכנות לאכלוס (בהתאם למפרט שצורף להסכם הרכישה) בהתחשב בשלב ההקמה במועד הקובע.

הדירות הינן בשלבי ביצוע, כמתואר להלן. הקמת הבניין טרם הושלמה והדירות טרם נמסרו.

עד להשלמת עבודות ההקמה ומסירת הדירות לחברה ייתכנו שינויים בשווי הדירות עקב גורמים שונים, כגון: שינויים במחירי הדירות בסביבה הקרובה ו/או ברמת הארצית, דחיה במועד המסירה של הדירות, שינויים מאקרו כלכליים במשק ואחרים. לאור שלב הביצוע, קיימת חשיפה לשינויים אלו ולכן שווי הדירות במצבן נמוך משווין באם היו מוכנות לאכלוס מיידי.

בנוסף, בסעיף 8 להלן מפורטת יתרת התשלומים הצפויים עד לקבלת הדירות. עד למועד הקובע הועמדו לחברה ערבויות בסך של כ- 36,520,000 ₪.

הגדרת שווי שוק לפי התקן הבינלאומי IVS1 (בתרגום מקצועי) -

"הסכום בו יימכר הנכס ליום ההערכה בין קונה מרצון ממוכר ברצון, בעסקה רצונית, ללא אילוץ, אחרי זמן סביר בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה".

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

נמסר לנו ע"י החברה, כי לאחר מסירת הנכס לחברה הוא יוגדר על-ידה כנדל"ן להשקעה על-פי תקן חשבונאות בינלאומי 40 (IAS 40), הנמדד לפי שווי הוגן בהתאם להגדרת שווי הוגן בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 (IFRS 13).

התאריך הקובע לשומה, מועד הביקור בנכס - 28.6.2017.

מסמכים ומצגים שהתקבלו מהחברה:

- מסמכים משפטיים.
- מסמכי רישוי.
- מסמך גילוי¹.

¹ ראו פרק נפרד בשומה.

וזאת חוות דעתי המקצועית:

1. פרטי הנכס

גוש:	4349
חלקה:	438
שטח קרקע רשום:	8,502 מ"ר
נשוא חוות הדעת:	84 יח"ד כמפורט להלן
זכויות:	חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל שטרם נרשמה

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך ע"י גנאדי רפופרט, שמאי מקרקעין, בתאריך 28.6.2017.

2.1 תיאור הסביבה

שכונת נווה דוד, ממוקמת בחלק הצפון-מערבי של העיר רמלה. השכונה מאופיינת בבנייני מגורים בני 3-7 קומות מעל קומת קרקע (חלקה מסחרית), שנבנו במהלך השנים האחרונות, לצד בנייה צמודת קרקע.

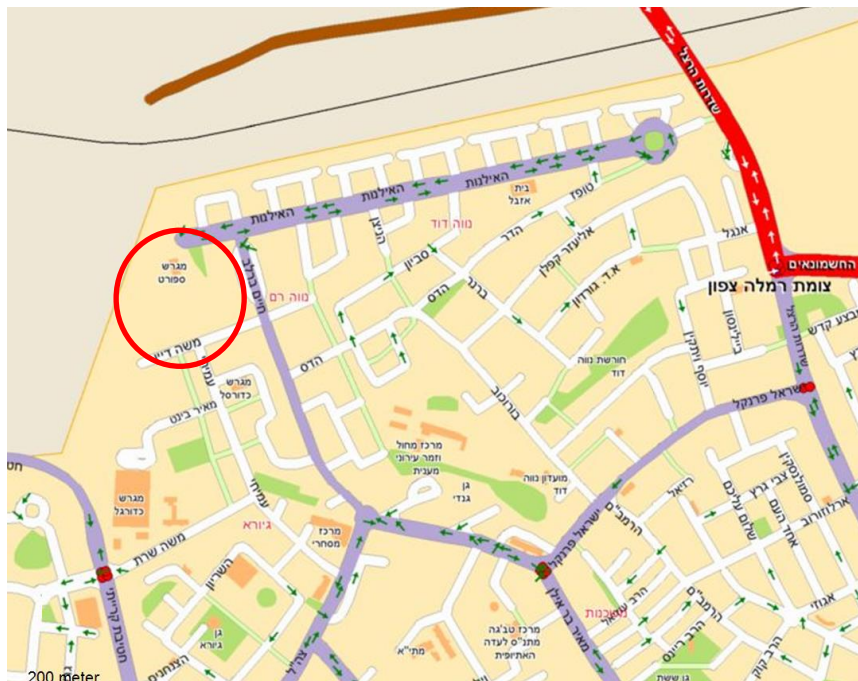
השכונה ממוקמת בצפון-מערב העיר, מדרום למסילת הרכבת ובסמוך לכניסה הראשית לרמלה מכביש מס' 44, המהווה עורק תחבורה בין יפו וצומת נחשון עם נגישות לישובים הסמוכים לכביש, וסמוך לרחוב חטיבת קריתי המחבר בין רמלה ובאר יעקב.

הגישה לשכונה צפויה להשתפר עם הקמת הקו החום של הרכבת הקלה, המתוכנן לעבור בקרבתה, וסלילת כביש עוקף רמלה (כביש 200) שיקשר את השכונה לכביש 431.

הפיתוח הסביבתי מלא.

בסביבה הקרובה צפויה תנופת בניה בשנים הקרובות. מדרום-מערב לנשוא חוות הדעת, מתוכננת שכונת "רמלה מערב" העתידה לכלול כ- 3,500 יח"ד מהן כ- 1,600 יח"ד במסגרת תכנית מחיר למשתכן לצד בתי מגורים צמודי קרקע, ושטחי מסחר.

מפת הסביבה (התיחום להמחשה בלבד):



תיאור החלקה

2.2

חלקה 438 בגוש 4349 בשטח קרקע רשום של 8,502 מ"ר, צורתה אי רגולרית, פני הקרקע מישוריים.

תשריט החלקה מתוך אתר המפות הממשלתי (התיחום להמחשה בלבד):



גבולות:

דרום-מזרח - חזית לרחוב משה דיין (בקטע הנדון הרחוב ללא מוצא), מעברו בנייני מגורים בני 3 קומות.

דרום-מערב - צלע למבנים ותיקים המשמשים מחסנים (מחסני הג"א) ושטח חקלאי לא מעובד.

צפון - צלע לשטח המשמש גינה ציבורית.

מזרח - צלע לבנייני מגורים בני 7 קומות, מעל קומת קרקע מסחרית.

תצלום אוויר משנת 2016, מתוך מתוך אתר המפות הממשלתי (התייחס להמחשה בלבד):



הבניין נשוא חוות הדעת

2.3

תיאור הבנוי

על החלקה פרויקט "אלקטרה מול הנוף" הכולל 3 בנייני מגורים בני 22 קומות מעל קומת קרקע ומעל קומות מרתף משותף ובסה"כ 252 יח"ד, בשלבי הקמה. הבניין בו ממוקמות דירות המגורים נשוא חוות הדעת, בניין מס' 3, יהיה בן 22 קומות ובו 84 יח"ד, ממוקם בחלק הדרומי של החלקה. ביום הביקור, בוצעו עבודות שלד עד קומה 8, בקומות 1-2 בוצעו מחיצות, בקומה 1 בוצעו הכנות לחשמל ומים והחלו עבודות טיח בחדרי המדרגות (עד קומה 3). במרתף עבודות השלד הושלמו והחלו בביצוע עבודות גמר. בהתאם למידע ממחלקת השיווק של חברת אלקטרה, צפי לסיום הבניה- פברואר 2019. סטנדרט הבניה והגמר בבניין יכלול, בין היתר: שלד בטון בחיפוי אבן, בלובי ריצוף גרניט פורצלן, תקרה דקורטיבית ותאורה מעוצבת. בבניין יהיו 2 חדרי מדרגות, 3 מעליות ועוד.

תמונה אופיינית:



הדמיית הפרויקט



2.4 תיאור נשוא חוות הדעת

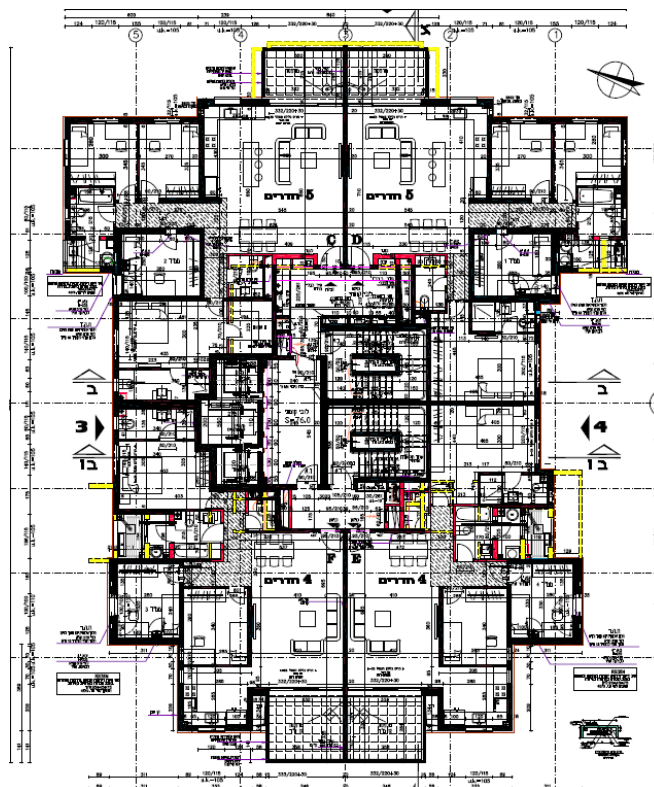
נשוא חוות הדעת- זכויותיה של חברת מגוריט ישראל בע"מ, בבנין מס' 3 בפרויקט "אלקטרה מול הנוף"- זכות להירשם כחוכרת ב- 84 דירות מגורים, גמורות ומוכנות לאכלוס, כמפורט להלן:

קומה	טיפוס	מס' חדרים	שטח מכר במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	שטח גינה במ"ר	כמות
קרקע	B	5	126		117	1
קרקע	A	5	130		100	1
1-18	F	4	105	10		18
1-18	E	4	103.5	10		18
1-18	D	5	124	10		18
	C	5	128.5	10		18
19	F	4	105	10		1
	E	4	103.5	10		1
	D1	4	115	19		1
	C1	4	119	19		1
20-21	J	דופלקס 5 חדרים	105	10		1
			33	79		
20-21	I	דופלקס 5 חדרים	103.5	10		1
			32.5	77		
20	D2	4	115	10		1
	C2	4	119	10		1
21-22	H1	דופלקס 5 חדרים	116	10		1
			31.5	76		
21-22	G1	דופלקס 5 חדרים	120	10		1
			30	57		
סה"כ						
			9,675	838	217	84

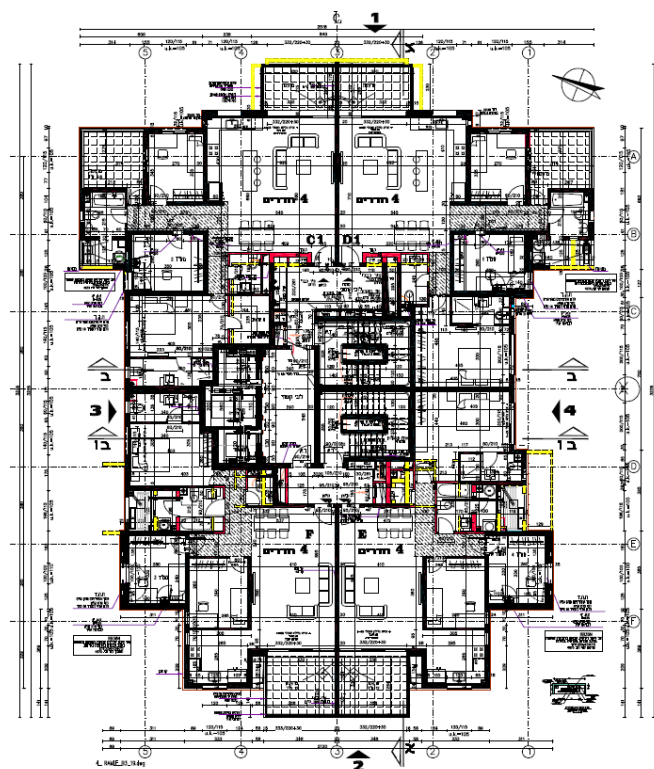
תיאור הדירות המתוכננות:

- דירת גן 5 חד', בחלוקה לסלון ופינת אוכל עם יציאה לגינה (עם רחבה מרוצפת של כ- 10 מ"ר), מטבח, 4 חדרי שינה (אחד כולל שירותים ומקלחת וחדר ארונות), חדר שירותים ומקלחת עם מרפסת שירות וחדר שירותי אורחים.
 - דירת 4 חדרים, בחלוקה לסלון ופינת אוכל עם יציאה למרפסת, מטבח, 3 חדרי שינה (אחד החדרים כולל שירותים ומקלחת וחדר ארונות), חדר שירותים ומקלחת וחדר שירותי אורחים.
 - דירת 5 חדרים, בחלוקה לסלון, פינת אוכל עם יציאה למרפסת, מטבח, 4 חדרי שינה, חדר שירותים ומקלחת וחדר שירותי אורחים.
 - דירת דופלקס 5 חדרים- קומת הכניסה בחלוקה למטבח, סלון ופינת אוכל עם יציאה למרפסת, 3 חדרים שינה (אחד החדרים כולל שירותים ומקלחת וחדר ארונות) וחדר שירותים ומקלחת. במפלס זה קיים גרם מדרגות המקשר בין הקומות. קומה א' בחלוקה לחדר מגורים עם יציאה למרפסת שמש וחדר שירותים ומקלחת.
- סטנדרט הגמר בדירות המגורים צפוי לכלול, בין היתר: דלת כניסה פלדלת, ריצוף גרניט פורצלן, מטבחים- ארונות עליונים ותחתונים עם משטח עבודה משיש, בחדרים דלתות עץ, בחדרים הרטובים- ריצוף וחיפוי קרמיקה, כלים סניטרים סטנדרטיים, מערכת מיזוג מיני מרכזית, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום עם תריסים חשמליים, מעקה אלומיניום במרפסות ועוד.

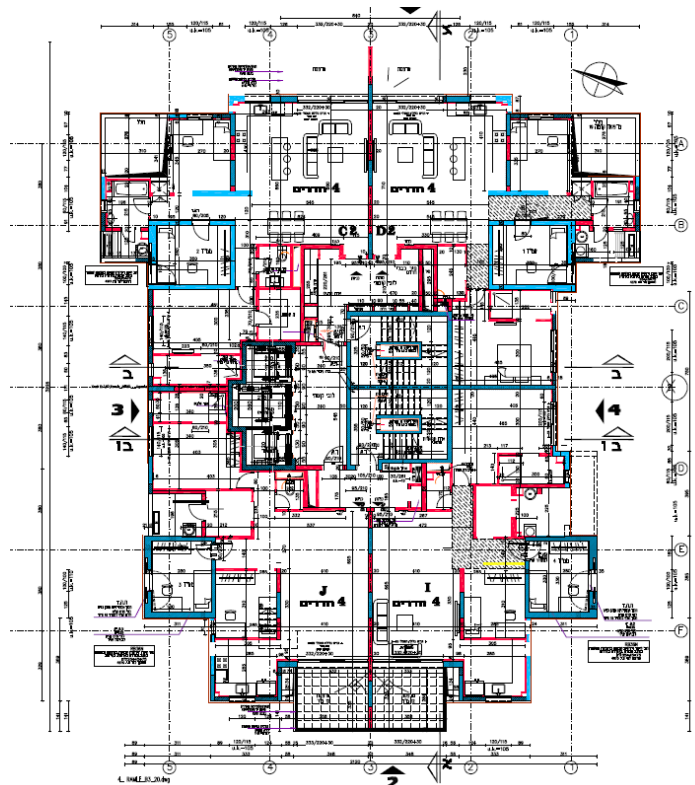
תשריט קומה טיפוסית (1-18)



תשריט קומה 19



תשריט קומה 21



2.5 רישוי

מעיון בתיק הבניין של הנכס נמצאו המסמכים הרלוונטיים הבאים:

- היתר בניה מס' 20150055 מיום 5.8.2015 המתיר תוספת יח"ד בחלוקה הבאה:
 למבנה מס' 1-72 יח"ד (תוספת 2 קומות), מבנה מס' 2 – 84 יח"ד ומבנה מס' 3
 84 יח"ד ובסה"כ 240 יח"ד (תוספת של 5 קומות).
 סיכום טבלת השטחים (במ"ר):

סעיף	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח מרפסות
תת קרקעי		7,481	
עילי	8,418	2,736	1,378
סה"כ	8,418	10,217	1,378

- בקשה להיתר מס' 20150199 לתוספת 12 יח"ד במגרש, 3 קומות בבניין מס' 1, שינויים בשטחים ב-3 המבנים: הגדלת לובי ב-3 המבנים, הקטנת שטח עיקרי של יחידות המגורים- תוך הגדלת שטחי השירות. מבוקשות 252 דירות במקום 240. הבקשה אושרה בתנאים בישיבה מס' 2016012 מיום 9.11.2016.

3. נתוני תכנון

המידע התכנוני מבוסס על מידע מאתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובנייה רמלה, מידע מאתר מנהל התכנון במשרד האוצר ועל מידע הקיים במשרדנו.

3.1 תכנית בניין עיר רלוונטיות בתוקף

תכנית	י.פ.	תאריך פרסום למתן תוקף	מהות התכנית
לה/במ/1/17/1000	5213	6.8.2008	תכנית נקודתית למגרש 145/2
לה/מק/6/17/1000	6071	18.3.2010	שינוי בינוי במגרש 145/2
415-0130922	7004	16.3.2015	שינוי בינוי במגרש 145/2

3.2 תכנית מס' 415-0130922

- מס' בניינים- 3.
- שטח עיקרי- 24,360 מ"ר.
- שטח שירות עילי- 4,640 מ"ר.

- שטח שירות תת-קרקעי- 7,668 מ"ר.
- תותר בניית חדרי יציאה לגג בשטח 30 מ"ר.
- כמות יח"ד- 264.
- תותר הקמת דירות גן בחלק מקומת הקרקע.
- שטח פנוי מבניה וחניה- 30%.
- מספר קומות- 23 קומות מעל הכניסה הקובעת.

3.3 איכות הסביבה

הנכס מוקם בהתאם להיתר בניה. בחוות דעת זו לא הובאו לידיעת החתומים מטה ולא הייתה לחתומים מטה סיבה לחשד לקיומם של חומרים מסוכנים, כולל וללא הגבלה אסבסט, PCB, דליפות דלק או כימיקלים שקשורים לחקלאות, שנמצאים או לא נמצאים בנכס, במהלך בצוע ההערכה. החתומים מטה אינם בקיאים בביצוע בדיקות לחומרים כאלה אשר נוכחותם יכולה להשפיע על שווי הנכס. השווי בהערכה זו מבוסס על ההנחה כי אין חומרים מסוכנים קיימים בנכס או בסביבתו שיכולים להשפיע על שווי הנכס. החתומים מטה אינם לוקחים בחשבון ותחת אחריותם את נושא החומרים המסוכנים או הידע הדרוש לגילויים.

4. זכויות משפטיות

להלן סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא חוות הדעת, אשר אינה מהווה תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים.

4.1 נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין, אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים מיום 4.7.2017: חלקה 438 בגוש 4349, בשטח קרקע רשום של 8,502 מ"ר. בעלות- רשות הפיתוח, בשלמות.

4.2 הסכם מכר

תמצית הסכם מכר מיום 21.2.2017, בין אלקטרה השקעות (1998) בע"מ (להלן: "המוכר") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "הקונה"):

- הפרויקט- פרויקט "אלקטרה מול הנוף" הכולל 3 בנייני מגורים, חניון תת קרקעי משותף, מחסנים, שטחים טכניים ואחרים.
 - הממכר- מלוא הזכויות בבניין מס' 3 בפרויקט ובו 84 דירות לרבות ההצמדות לדירות ככל והוצמדו וכן חלקים משותפים כגון לובי כניסה, גינות, רחבות ועוד.
- חלוקת הדירות:

מס' דירה	קומה	טיפוס	מס' חדרים	שטח מכר במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	שטח גינה במ"ר	כמות
1	קרקע	B	5	126		117	1
2	קרקע	A	5	130		100	1
3,7,11,15,19,23,27,31,35,39,43,47,51,55,59,63,67,71	1-18	F	4	105	10		18
4,8,12,16,20,24,28,32,36,40,44,48,52,56,60,64,68,72	1-18	E	4	103.5	10		18
5,9,13,17,21,25,29,33,37,41,45,49,53,57,61,65,69,73	1-18	D	5	124	10		18
6,10,14,18,22,26,30,34,38,42,46,50,54,58,62,66,70,74		C	5	128.5	10		18
75	19	F	4	105	10		1
76		E	4	103.5	10		1
77		D1	4	115	19		1
78		C1	4	119	19		1
79	20-21	J	5 דופלקס חדרים	105 33	10 79		1
80	20-21	I	5 דופלקס חדרים	103.5 32.5	10 77		1
81	20	D2	4	115	10		1
82		C2	4	119	10		1
83	21-22	H1	5 דופלקס חדרים	116 31.5	10 76		1
84	21-22	G1	5 דופלקס חדרים	120 30	10 57		1

בנוסף, 114 מקומות חניה בחלוקה הבאה: 8 חניות עיליות כפולות (סה"כ 16 מקומות חניה), 21 מקומות חניה עיליים בודדים, 21 חניות תת קרקעיות כפולות (סה"כ 42 מקומות חניה) ו- 35 מקומות חניה בודדים.

- המוכר מצהיר כי רכש את הזכויות במקרקעין והינו זכאי לבנות את הבניין והדירות ולמכור אותן לקונה, ואין לו כל הגבלה ו/או טענה של צד ג' הידועה לו המונעת ממנו למכור את הבניין והדירות בהתאם למפורט בהסכם זה.

- הקונה מתחייב בזאת לרכוש את הממכר בתנאים שבהסכם ובתוכניות המצורפות, בכפוף לשינויים קלים בביצוע לעומת המפרט, בכפוף לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשס"ח- 2008 ובכפוף לשינויים שיידרשו, ככל שיידרשו במסגרת הוצאת היתר הבניה החדש כפי שהוגש על ידי המוכר או כל היתר אחר שיוגש.

- ידוע לקונה כי התוכניות המצורפות להסכם כוללות 3 סוגי תכניות: הסוג הראשון, כולל תכניות לבניית 252 יח"ד, על פי תכנית שאושרה בוועדה המקומית אך טרם התקבל היתר בניה. הסוג השני, מתבסס על התכנית ל- 252 יח"ד הנ"ל, אך בשינויים שבכוונת המוכר להגיש לאישור הועדה המקומית. והסוג השלישי הינו היתר הבניה הקיים שאושר על ידי הועדה המקומית לבניית 240 יח"ד. לקונה לא תהיה כל טענה לגבי ההיתר בניה שלפיו יבנה הבניין בו מצויות הדירות ובלבד שמספר הדירות בבניין לא יפחת מ- 84 יח"ד ושלא יהיה שינוי מהותי במבנה הדירות בבניין הנמכר, ושלא יפחת סך השטח העיקרי בבניין כמפורט לתכניות שצורפו בהסכם זה².

- זכויות בניה נוספות- אם יאושרו זכויות בניה נוספות בבניין הנמכר עד ל- 77 חודשים ממועד חתימת הסכם זה או עד למועד רישום בית משותף לכל שלושת הבניינים הנבנים בפרויקט- לפי המועד המוקדם, והמוכר לפי שיקול דעתו יבחר לבנות בבניין, אזי כתנאי לבניית הקונה יתחייב כלפי המוכר לרכוש את מלוא הזכויות שייבנו בבניין הנמכר, במחיר מ"ר לפי מחיר המכירה הממוצע למ"ר בעסקת המכר לפי הסכם זה בתוספת הפרשי הצמדה לעליה במדד תשומות הבניה. אולם מובהר כי הקונה רשאי לסרב לרכוש זכויות הבניה הנוספות ובמקרה זה המוכר לא יממש את אותן הזכויות בבניין.

² הפרויקט מוקם בהתאם לסוג התוכניות הראשון. ככל שהמוכר יחליט להגיש תכנית שינויים, היא תתייחס לשטחים שהוא טרם שיווק ולא תהיה לכך השפעה על הבניין נשוא השומה.

זכויות הבניה שיאושרו לאחר המועד הנ"ל, יחולקו באופן יחסי בין הבניין הנמכר לבין שני הבניינים (1/3).

• שינויים ותוספות בדירות- מובהר כי הקונה לא רשאי לבקש כל שינויים או תוספות בממכר או כל עבודות נוספות על אלה הכלולות במפרט, למעט בקשות לשינויים בקירות פנים ונקודות חשמל ב- 2 דירות הגן וב- 8 דירות בקומות 19-22. במידה וירצה הקונה לבקש שינויים נוספים בדירות, השינויים יהיו בהסכמת המוכר בלבד. מחיר השינויים אינו כלול בתמורה בגין הדירות.

• התמורה- 104,000,000 ₪ בתוספת מע"מ, בתשלומים הבאים:
- סך של 7,280,000 ₪ בתוספת מע"מ במועד חתימת ההסכם.
- סך של 23,920,000 ₪ בתוספת מע"מ תוך 7 ימים מהודעת המוכר על קבלת פנקס השוברים.

- סך של 20,800,000 ₪ בתוספת מע"מ ביום 21.6.2018.
- סך של 20,800,000 ₪ בתוספת מע"מ ביום 21.11.2018.
- סך של 31,200,000 ₪ בתוספת מע"מ תוך 14 ימים מיום קבלת טופס 4.
כל הסכומים צמודים למדד מחירי תשומות הבניה למגורים עבור חודש ינואר שפורסם ב- 15.2.2017 שהוא 109 נקודות.

• תמורה בגין מזגנים- הקונה ישלם למוכר 15,200 ₪ בתוספת מע"מ לכל יחידת מיזוג אויר (80 מזגנים בדירות הרגילות ו- 8 מזגנים ב-4 דירות דופלקס) סה"כ 1,337,600 ₪ בתוספת מע"מ (המחיר כולל הנמכת גבס, ספרינקלרים, תאורה ועוד).

• בנוסף לתמורה בגין הממכר, הקונה ישלם סך של 5,000 ₪ בתוספת מע"מ לדירה בגין השתתפות בהוצאות המשפטיות לרישום זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין וסך של 1,500 ₪ בתוספת מע"מ ליח"ד עבור הוצאות הכנת תשריטים.
• המוכר מתחייב להבטיח את הכספים שמשלם לו הקונה בערבות חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשס"ח- 2008 ממוסד פינגסי או פוליסת ביטוח בהתאם להוראות בחוק.

• מועד המסירה- תוך 28 חודשים מחתימת הסכם זה.
• הקונה רשאי לבקש מהמוכר התחייבות לרישום משכנתא על הדירות לטובת בנק או מוסד כספי אשר יעמוד לרשותו הלוואה.
• כל צד ישא במיסים החלים עליו עפ"י כל דין.

- היטל השבחה- המוכר ישא בהיטל השבחה המוטל על הפרויקט מכוח תכניות בניין עיר שאושרו לפני חתימת הסכם זה. הקונה ישא בכל היטל השבחה שיוטל על חלקו היחסי בפרויקט לאחר חתימת הסכם זה, ואולם במקרה בו זכויות הבניה ימומשו ע"י המוכר, יישא המוכר בהיטל ההשבחה בגינם.
- חברת ניהול- אחזקת הרכוש המשותף תבוצע ע"י חברת ניהול נכסי לפי בחירת המוכרת ובהתייעצות עם הקונה. הקונה מתחייב לגרום כי כל מי שהוא יעביר לו את זכויותיו בדירות, גם לאחר הרישום, יחתום אף הוא על הסכם הניהול.

5. עקרונות השומה, גורמים ושיקולים

גישת השומה המקובלת ביותר לאומדן שווי דירות מגורים היא גישת השוואה. על פי גישה זו מוערך שווי נכס בהתבסס על נתוני השוואה לנכסים דומים בסביבה, תוך ביצוע התאמות נדרשות (מיקום, גודל, סטנדרט וכד').

בהתאם למידע ממזמין חוות הדעת, דירות המגורים עתידות לשמש כדירות להשכרה. על אף מטרת הרכישה לא קיימת הגבלה תכנונית או משפטית על מכירת הדירות. אמדנו את שווי הנכס בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון. השלכות המיסוי שיחולו על מגורית ישראל בע"מ יחושבו ע"י רואי החשבון ויובאו בחשבון בדוחות הכספיים.

חוות הדעת הינה ל- 84 דירות מגורים שימסרו לחברה גמורות ומוכנות לאכלוס (בהתאם למפרט שצורף להסכם הרכישה) בהתחשב בשלב ההקמה במועד הקובע.

הדירות הינן בשלבי ביצוע, כמתואר לעיל. הקמת הבניין טרם הושלמה והדירות טרם נמסרו. עד להשלמת עבודות ההקמה ומסירת הדירות לחברה ייתכנו שינויים בשווי הדירות עקב גורמים שונים, כגון: שינויים במחירי הדירות בסביבה הקרובה ו/או ברמת הארצית, דחיה במועד המסירה של הדירות, שינויים מאקרו כלכליים במשק ואחרים. לאור שלב הביצוע, קיימת חשיפה לשינויים אלו ולכן שווי הדירות במצבן נמוך משווין באם היו מוכנות לאכלוס מיידי.

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים כדלקמן:

- מיקום הנכס בשכונת הדר ברמלה.
- סטנדרט הבניה והגמר הצפוי בבניין ובדירות.
- שטחי הדירות נשוא חוות הדעת, צורתן וההצמדות לדירות.
- זכויות- חכירה מהוונת שטרם נרשמה.

6. נתוני השוואה

לאור מיעוט עסקאות ההשוואה בסביבת נשוא חוות הדעת, הובאו בחשבון עסקאות מנכסים דומים ברחבי רמלה ובלוד (המחירים כוללים מע"מ).
 עפ"י דיווחים במערכת מידע נדלן של רשות המיסים, בוצעו העסקאות הבאות (לכל דירה מרפסת שמש ומקום חניה אחד לפחות):

רמלה

- **בפרויקט "אלקטרה מול הנוף"** (הפרויקט נשוא חוות הדעת- בשלבי הקמה), מוצעות למכירה הדירות הבאות:
 - דירת גן, 5 חדרים, בשטח של 130 מ"ר עם גינה בשטח של 100 מ"ר ו- 2 מקומות חניה, תמורה 2,050,000 ₪. משקף כ- 15,700 ₪ למ"ר.
 - דירת 4 חדרים בקומה 10, בשטח של 105 מ"ר, הכוללת מרפסת שמש בשטח של 10 מ"ר ומקום חניה תת קרקעי, תמורת 1,612,000 ₪. משקף כ- 15,400 ₪ למ"ר.
 - דירת 4 חדרים בקומה 19, בשטח של 105 מ"ר, הכוללת מרפסת שמש בשטח של 10 מ"ר ומקום חניה תת קרקעי, תמורת 1,715,000 ₪. משקף כ- 16,300 ₪ למ"ר.
 - דירת 5 חדרים בקומה 10, בשטח של 124 מ"ר, הכוללת מרפסת שמש בשטח של 10 מ"ר ו- 2 מקומות חניה תת"ק, תמורת 1,761,000 ₪. משקף כ- 14,200 ₪ למ"ר.
 - דירת 5 חדרים בקומה 10, בשטח של 128.5 מ"ר, הכוללת מרפסת שמש בשטח של 10 מ"ר ו- 2 מקומות חניה תת"ק, תמורת 1,787,000 ₪. משקף כ- 13,900 ₪ למ"ר.
 - דירת דופלקס בקומות 20-21, בשטח של 136 מ"ר, הכוללת שתי מרפסות בשטח כולל של 88 מ"ר ו- 2 מקומות חניה תת קרקעיים, תמורת 2,266,000 ₪. משקף כ- 16,700 ₪ למ"ר.
- עפ"י מידע שאספנו עולה כי מחירי המכירה בפועל נמוכים בכ- 5%.

- בפרויקט "גינדי סיטי" של חברת גינדי השקעות, שהקמתו הושלמה בתחילת 2014, הכולל ארבעה מגדלים בני 18 קומות, סה"כ 364 יח"ד, נמכרו בשנה האחרונה כ- 30 דירות בעסקאות "יד שניה", מוצגות 14 העסקאות העדכניות ביותר:

תאריך	קומה	שטח במ"ר	מס' חדרים	מחיר מדווח	מחיר מ"ר בנוי במעוגל
21.3.2017	2	100	4	1,470,000 ₪	14,700 ₪
5.3.2017	13	82	3	1,250,000 ₪	15,200 ₪
2.3.2017	7	101	4	1,415,000 ₪	14,000 ₪
1.2.2017	12	144	5	1,580,000 ₪	11,000 ₪
31.1.2017	17	101	4	1,450,000 ₪	14,400 ₪
28.12.2016	12	100	4	1,400,000 ₪	14,000 ₪
19.12.2016	5	119	5	1,546,200 ₪	13,000 ₪
8.12.2016	11	80	3	1,280,000 ₪	16,000 ₪
2.12.2016	8	100	4	1,350,000 ₪	13,500 ₪
1.12.2016	8	120	5	1,600,000 ₪	13,300 ₪
20.11.2016	13	100	4	1,350,000 ₪	13,500 ₪
14.11.2016	9	82	3	1,260,000 ₪	15,400 ₪
2.11.2016	0	81	3	1,220,000 ₪	15,100 ₪
26.10.2016	12	100	4	1,450,000 ₪	14,500 ₪

לוד

- בפרויקט "גרופית גני יער", מגדל בן 10 קומות בשכונת גני יער (חלקה 29 בגוש 5164), בשלבי הקמה, נמכרו הדירות הבאות (מוצגות עשרת העסקאות האחרונות):

תאריך	קומה	שטח במ"ר	מס' חדרים	מחיר מדווח	מחיר מ"ר בנוי במעוגל
15.3.2017	8	118	5	1,515,850 ₪	12,800 ₪
27.2.2017	5	118	5	1,495,850 ₪	12,700 ₪
27.2.2017	7	118	5	1,495,850 ₪	12,700 ₪
27.2.2017	6	99	4	1,340,850 ₪	13,500 ₪
19.1.2017	9	118	5	1,535,850 ₪	13,000 ₪
19.1.2017	9	99	4	1,380,850 ₪	13,900 ₪
22.11.2016	3	99	4	1,295,850 ₪	13,100 ₪
22.11.2016	8	99	4	1,335,850 ₪	13,500 ₪
28.9.2016	3	99	4	1,275,850 ₪	12,900 ₪
21.8.2016	1	118	5	1,450,000 ₪	12,300 ₪

- בפרויקט "ICON TOWERS", מגדל בשכונת גני יער (חלקה 24 בגוש 5164) שהקמתו הושלמה, נמכרו בחודשים האחרונים הדירות הבאות בעסקאות "יד שנייה":

תאריך	קומה	שטח במ"ר	מס' חדרים	מחיר מדווח	מחיר מ"ר בנוי במעוגל
5.3.2017	13	112	5	1,450,000 ₪	12,900 ₪
19.1.2017	17	112	5	1,550,000 ₪	13,800 ₪
10.1.2017	15	112	5	1,500,000 ₪	13,400 ₪
8.12.2016	18	114	5	1,450,000 ₪	12,700 ₪
13.10.2016	14	98	4	1,400,000 ₪	14,300 ₪

סיכום

הנתונים מהפרויקט נשוא השומה מתייחסים למבנה אשר מוקם בסמוך מצפון לנשוא השומה. שלב הבניה דומה. הנתונים מהפרויקט מהווים את הנתון בעל המהימנות הגבוהה ביותר שכן גורמי הסיכון לשינויים במחיר מבוטאים גם בעסקאות אלה. הנתונים מפרויקט גינדי סיטי ברמלה ואייקון בלוד הינם לעסקאות "יד שניה" ומגלמים את הזמינות המיידית של הדירות ואת ההשקעות שביצעו הרוכשים לאחר האיכלוס. אומדן השווי מבוסס בעיקר על נתוני המכירות בפרויקט עצמו, תוך ביצוע בקרה למחירי מכירה בפרויקטים שכבר הושלמה בנייתם, ולכן משקפים שווי לדירה שתמסר לרוכש גמורה ומוכנה לאכלוס אך במועד העסקה עדיין נמצאת בשלבי הקמה. לאור האמור לעיל, אומדן שווי ממוצע למ"ר מכר בסיס ממוצע בגבולות 14,250 ₪ כולל מע"מ (המגלם מרפסת ומקום חניה).

7. תחשיב השומה

אומדן שווי דירות המגורים נערך בגישת ההשוואה בהתאם לנתוני ההשוואה המפורטים לעיל.

נשוא חוות הדעת מהווה 84 יח"ד. בוצעה התאמה לקומה של 10,000 ₪ ליח"ד.

אמדנו את שווי דירות המגורים כגמורות ומוכנות לאכלוס ברמת הגמר המתוארת לעיל.

קומה	טיפוס	מס' חדרים	שטח מכר במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	שטח גינה במ"ר	כמות	שווי יח"ד כולל מע"מ	סה"כ שווי יח"ד, כולל מע"מ
קרקע	B	5	126		117	1	1,930,000 ₪	1,930,000 ₪
קרקע	A	5	130		100	1	1,940,000 ₪	1,940,000 ₪
1-18	F	4	105	10		18	1,500,000 ₪	27,000,000 ₪
1-18	E	4	103.5	10		18	1,480,000 ₪	26,640,000 ₪
1-18	D	5	124	10		18	1,640,000 ₪	29,520,000 ₪
	C	5	128.5	10		18	1,660,000 ₪	29,880,000 ₪
19	F	4	105	10		1	1,580,000 ₪	1,580,000 ₪
	E	4	103.5	10		1	1,560,000 ₪	1,560,000 ₪
	D1	4	115	19		1	1,680,000 ₪	1,680,000 ₪
	C1	4	119	19		1	1,700,000 ₪	1,700,000 ₪
20-21	J	5 חפלקס 5 חדרים	105	10		1	2,010,000 ₪	2,010,000 ₪
			33	79				
20-21	I	5 חפלקס 5 חדרים	103.5	10		1	1,990,000 ₪	1,990,000 ₪
			32.5	77				
20	D2	4	115	10		1	1,690,000 ₪	1,690,000 ₪
	C2	4	119	10		1	1,710,000 ₪	1,710,000 ₪
21-22	H1	5 חפלקס 5 חדרים	116	10		1	2,100,000 ₪	2,100,000 ₪
			31.5	76				
21-22	G1	5 חפלקס 5 חדרים	120	10		1	2,100,000 ₪	2,100,000 ₪
			30	57				
סה"כ שווי כולל מע"מ								135,030,000 ₪
							84	

בדיקת רגישות:

ערכנו בדיקת רגישות לשינוי בשווי למ"ר מכר ממוצע, בשיעור של 5%, תוצאותיה:

13,500 ₪	14,250 ₪	15,000 ₪	
127,840,000 ₪	135,030,000 ₪	141,890,000 ₪	אומדן שווי

8. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי דירות המגורים נשוא השומה, כגמורות ומוכנות לאכלוס ובהנחה כי כל התשלומים שולמו והתקבלו כל אישורי האכלוס מהרשויות המוסכמות, למועד הקובע, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג' (למעט עם צוין במפורש לעיל), **בגבולות 135,030,000 ₪**.

פירוט התשלומים שנותרו עד לקבלת החזקה, בתוספת הצמדה למדד:

מועד	סכום במעוגל
21.6.2018	24,330,000 ₪
21.11.2018	24,330,000 ₪
במועד קבלת טופס 4	36,500,000 ₪
סה"כ	85,160,000 ₪

עד למועד הקובע הועמדו לחברה ערבויות בסך של כ- 36,520,000 ₪.

9. כללי

- השווי כולל מע"מ.
- לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.
- לא בוצעו שומות קודמות לנכס.

10. מסמך גילוי

- עפ"י תקן 17.1 בקשנו מגורית ישראל בע"מ מסמך גילוי הנוגע למספר נושאים.
- בתאריך 10.7.2017 התקבל במשרדנו מסמך הגילוי לנכס, נשוא שומה זו, מחברת מגורית ישראל בע"מ. תמצית המסמך:
- לא קיימים בנכס דיירים מוגנים לפי חוק הגנת הדייר, תשל"ב-1972.
 - לא קיימים בנכס מחזיקים ללא הסכם שכירות בתוקף, ו/או מחזיקים שהם בעלי עניין בתאגיד, כגון: חברת בת³, חברות קשורות⁴ וכד'.
 - ככל הידוע לחברת מגורית ישראל בע"מ, לא קיים הסכם עם צד ג' לגבי הנכס הנדון ובכלל זה הסכם בנייה, הסכם או התחייבות שניתנו לרשות המקומית וכיוצא באלה.

³ חברה אשר חברה אחרת מחזיקה ב-50% ויותר מהון המניות המונפק שלה או מזכויות ההצבעה שבה.

⁴ חברה אשר בבעלות או בשליטה בעקיפין של בעל הנכס.

- לא הוכנו שומות מקרקעין קודמות ע"י שמאים אחרים בנכס הנדון בטווח של עד 3 שנים.
- ככל הידוע לחברת מגוריט ישראל בע"מ, לא קיימת חבות בפיצויים בגין פגיעה של הנכס במקרקעי צד שלישי.
- ככל הידוע לחברת מגוריט ישראל בע"מ, לא קיימת חבות מהותית אחרת הקשורה למקרקעין, שיש בה כדי להשפיע על שווי הנכס ואינה מפורטת בסעיפים לעיל.

11. הצהרות

אני מצהירה, כי למיטב ידיעתי העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות. הניתוח והמסקנות מוגבלים להנחות ולתנאים המפורטים לעיל.

אני מצהירה, כי המידע המשפטי המוצג במסמך זה הינו המידע המשפטי עליו מבוססת השומה. אני מצהירה, כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה. שכר הטרחה בעבור שומה זו אינו מותנה בתוצאות ההערכה ואין לו השפעה מהותית על הכנסות משרדי.

אני מצהירה כי אין תלות בין משרדנו למזמין השומה כהגדרתה בעמדת סגל רשות ניירות ערך מיולי 2015.

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

אני מצהירה, כי אני בעלת הידע והניסיון המתאים לביצוע הערכה זו.

השומה בוצעה על ידי החתומה מטה ועוזרים מקצועיים המועסקים על ידה.

בכבוד רב,

