

גרינברג אולפינר ושות'

ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – 34 דירות מגורים בפרויקט "מגדלי מידטאון"

דרך מנחם בגין 144, תל אביב

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רונן כץ

מיקי הימלפרב

גנאדי רפופורט



גל אלש

יניר צוריאל

שי עמיר

מתן שמיר

מיכאל בדלוב

שי יוסף

רועי אלוק

איתי קורן

מיכאל מילר

נופר חבס

ירון בולוטנוב

אלדד יצחק

יצחק לוקוב

ניסים מרדכי

יהושע (שוקי) גיגי

20.03.2019

מספרנו: 7785-04

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – 34 דירות מגורים בפרויקט "מגדלי מידטאון"

דרך מנחם בגין 144, תל אביב

לבקשת מר אורי שוסטר, סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברת מגוריט ישראל בע"מ, אשר התקבלה במשרדנו ביום 13.1.2019, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי זכויות מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "החברה") בנכס, לצורך פרסומה לציבור ולעשות בה שימוש במסגרת תשקיף ו/או דו"ח מיידי ו/או דוחות כספיים ו/או דוחות תקופתיים ו/או דוח הצעת מדף (אם וככל שיפורסם) ולצורך אג"ח (סדרה א') של החברה.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם במסגרת כאמור.

משרדנו קבל כתב שיפוי מחברת מגוריט ישראל בע"מ אשר נחתם ע"י ארז רוזנבוך ומתתיהו דב ביום 18.1.2018.

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: אולפינר 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. 2018 - עורכת דין מ.ר. 80480.
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 אולפינר 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.
1995 - חברת מערכת הביטאון "מקרקעין וערכם", ביטאון לשכת שמאי המקרקעין.
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).
1990 - חברה נספחת והחל מ- 1992 חברה בלשכת שמאי המקרקעין בישראל.

שם המומחה: גנאדי רפפורט

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

עיסוק: שמאי מקרקעין מס' רישיון 1752 משנת 2010.

השכלה:

2012 - 2013 תואר שני במינהל עסקים, אוניברסיטת אריאל. בהצטיינות.

2010 - תעודת שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1752.

2005 - 2008 תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת אריאל, בהצטיינות יתרה.

ניסיון מקצועי:

2016 - שותף במשרד שמאי המקרקעין גרינברג אולפינר ושות'.

2009 - 2016 משרד גרינברג אולפינר ושות'.

2008 - 2009 מתמחה באגף שומת המקרקעין במשרד המשפטים.

וזאת השאלה:

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 הנכס מוגדר על-ידיה כנדל"ן להשקעה על-פי תקן חשבונאות בינלאומי 40 (IAS), הנמדד לפי שווי הוגן בהתאם להגדרת שווי הוגן בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 (IFRS 13).

התאריך הקובע לשומה - 31.12.2018.

מסמכים ומצגים שהתקבלו מהחברה:

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

וזאת חוות דעתי המקצועית:

1. פרטי הנכס

6110					גוש
425	424	423	422	421	חלקות
272 מ"ר	504 מ"ר	114 מ"ר	286 מ"ר	11,331 מ"ר	שטח קרקע רשום
34 יחידות לדיור בר השגה בפרויקט, כמפורט להלן					נשוא חוות הדעת
בעלות פרטית שטרם נרשמה					זכויות

חלקות נלוות:

6110	גוש
426	חלקה
1,005 מ"ר	שטח קרקע רשום
חכירה מעריית תל אביב בתת הקרקע, במפורט להלן	זכויות

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור חיצוני בנכס וביקור פנימי ב-9 דירות נערך ע"י רואי אלוך, שמאי מקרקעין, בתאריכים 6.2.2019, 12.2.2019 וע"י איתי קורן, מתמחה בהנחיית הח"מ בתאריך 14.2.2019.

2.1 תיאור הסביבה

סביבת המע"ר הצפוני של העיר תל אביב, התחומה ע"י דרך מנחם בגין במערב, פרשת דרכים בצפון, כביש איילון במזרח ודרך השלום בדרום.

הנגישות לסביבה מעולה עקב קרבתה לעורקי תחבורה ראשיים (תחנת רכבת מרכז, נתיבי איילון, דרך השלום, דרך נמיר) בצמוד למרכז עזריאלי הממוקם מדרום לנשוא חוות הדעת, ממוקמת תחנת רכבת השלום הממוקמת על מחלף השלום.

בשלהי שנת 2015 החלו בסביבה עבודות להקמת הרכבת הקלה (תחנת שאול המלך בפינת הרחובות שאול המלך ומנחם בגין), מה שיצר שינויים בהסדרי התנועה בסמיכות לנכס הנדון. בעוד מספר שנים לכשתושלם הקמת הרכבת הקלה, דרכי הגישה והתחבורה ישתפרו לאור הקמת תחנות רכבת הקלה- תחנת שאול המלך בפינת הרחובות שאול המלך ומנחם בגין ותחנת ארלוזורוב בסמוך לפרשת דרכים- דרך מנחם בגין.

במהלך השנים האחרונות אושרו תכניות במסגרתן מתוכננים ונבנים בסביבה מס' פרויקטים למשרדים, תעשיות עתירות ידע, תעסוקה ומסחר, בשילוב עם מגורים בקומות עליונות עד לשיעור בנייה של 450%.

הפרויקטים הקיימים והמתוכננים במע"ר הצפוני:

- מגדלי "הצעירים" – פרויקט 2 מגדלים המיועד למסחר, משרדים ומגורים, הנמצא בשלבי הקמה.
- חג' טאוור ריטל- בניין למשרדים, נמצא בשלבי בניה מתקדמים.
- "WE TLV" - פרויקט משולב של משרדים ומגורים, נמצא בשלבי בניה מתקדמים.
- מתחם "עזריאלי טאון"- פרויקט משולב של שטחי מסחר, מגדל למגורים ומגדל למשרדים, נמצא בשלבי הקמה מתקדמים.
- פרויקט "מידטאון" (בו ממוקם נשוא חוות הדעת) הכולל מסחר, בניין למשרדים ובניין למגורים.

הסביבה כולה צפויה לשנות פניה בשנים הקרובות:

מעבר לדרך חיפה ממוקם מתחם דפנה- ממוקם ברחובות ארלוזורוב מצפון, דרך נמיר ממזרח, דפנה ממערב והנרייטה סולד מדרום. במתחם אושרה תכנית בינוי בינוי שעל

פיה ייהרסו המבנים הקיימים ובמקומם יוקמו 1,434 יח"ד בשטח עיקרי של כ- 145,000 מ"ר. התכנית מציעה חלוקה של השכונה לשישה מתחמי מגורים, כאשר בכל מתחם מגדל בן 25 קומות ומבנה מרקמי בן 6 קומות.

מעבר לדרך מנחם בגין אושרה תוכנית קרן הקריה- מתחם קרקע בשטח של כ- 39 דונם, בפינת הרחובות שאול המלך ודרך בגין. במסגרת התוכנית מתוכננת הקמתם של 2 מגדלי משרדים בני 80 קומות ו- 50 קומות בשטח עיקרי כולל של כ- 148,600 מ"ר, 2 מגדלי מגורים בני 45 קומות בשטח עיקרי כולל של כ- 59,400 מ"ר. מגדלי המשרדים והמגורים ייבנו מעל קומות מסחריות בשטח של כ- 23,000 מ"ר עיקרי ולהן חיבור ישיר לתחנת הרכבת הקלה. המתחם יחובר באמצעות גשר הולכי רגל לפרויקט מידטאון.

בפינה הצפון-מזרחית של צומת הרחובות דרך מנחם בגין והשלום ממוקם מתחם עזריאלי הכולל קניון בן 3 קומות, בו פועלים כיום כ-190 עסקים, 3 מגדלי משרדים וחניון תת-קרקעי הכולל כ- 3,200 מקומות חניה.

בפינה הדרום-מערבית של צומת הרחובות דרך מנחם בגין והשלום בנוי מגדל קריית הממשלה הכולל שטחים בשימוש משרדי הממשלה ושטחים המושכרים לגורמים פרטיים, בצמוד לו ממערב, "מגדלי שרונה".

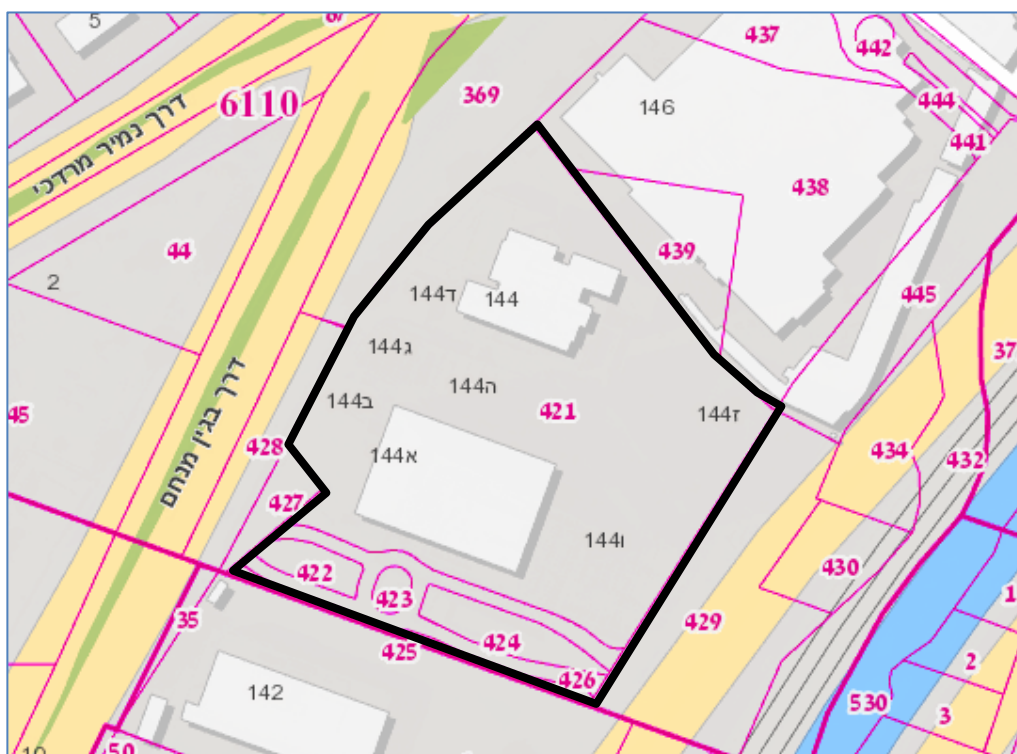
כז עזריאלי

2.2 תיאור החלקות

חלקות 421-425 בגוש 6110 וחלקה נלוות 426 בגוש 6110 יוצרות חטיבת קרקע רציפה, בשטח של 12,507 מ"ר (לא כולל חלקה 426), צורתה אי רגולרית, פני הקרקע מישוריים.

חלקה 426 בגוש 6110, בשטח של 1,005 מ"ר, מהווה חלקה נלוות למגרש ובה נעשה שימוש תת קרקעי ל- 6 מרתפים.

תשריט החלקות מתוך מערכת המידע ההנדסי של עריית תל אביב (התיחום להמחשה בלבד):



גבולות:

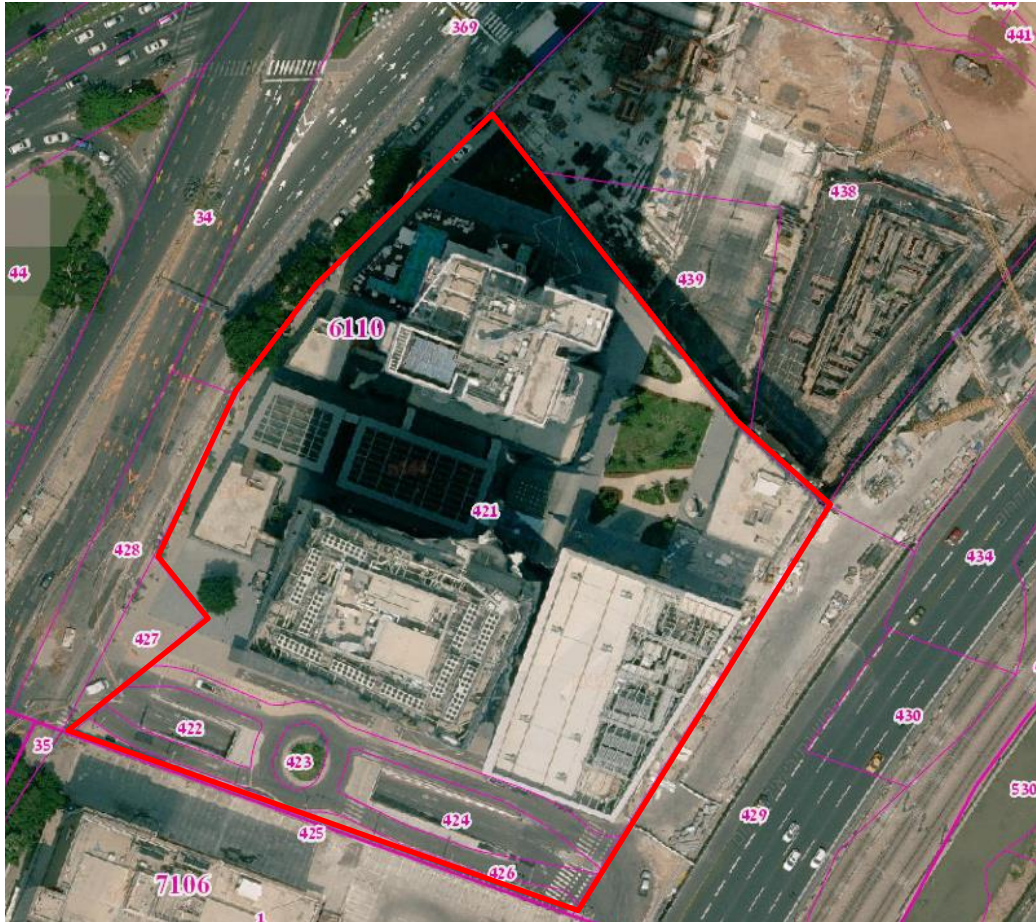
מערב- חזית לדרך מנחם בגין ומעברה מגרש המשמש כחניון עליו יוקם "מגדל הטובלרון"- עפ"י תוכנית קרן הקריה.

צפון- צלע לפרויקט "עזריאלי טאון" (מתחם קופ"ח כללית לשעבר) הנמצא בשלבי הקמה מתקדמים וצפוי לכלול שימושי מגורים, משרדים ומסחר.

מזרח- צלע לכביש איילון.

דרום- צלע למבנה בן 8 קומות- "בית אגד" עליו עתיד להיבנות מגדל בן 65 קומות ליעודי מסחר, משרדים ומגורים.

תצלום אוויר משנת 2018, מתוך מערכת המידע ההנדסי של עיריית תל אביב (התיחום להמחשה בלבד):



2.3 תיאור הבני

על החלקות בני פרויקט "מגדלי מידטאון" הכולל מגדל משרדים בן 48 קומות, מגדל מגורים בן 48 קומות הכוללות 4 קומות מסחריות וגן ילדים, 3 מבני ספורט רב תכליתי ו- 3 מבני מסחר בני 2 קומות. המבנים מעל 6 קומות מרתפים, אחת מהן מסחרית. מגדל המגורים, בו ממוקמות דירות המגורים הינו המגדל הצפוני ובו 337 יח"ד. סטנדרט הבניה והגמר בבניין כולל, בין היתר: שלד בטון בחיפוי אבן, בלובי ריצוף גרניט פורצלן, דלת כניסה מזכוכית במסגור אלומיניום, תקרה דקורטיבית ותאורה מעוצבת. בבניין 2 חדרי מדרגות, 7 מעליות ועוד.

תמונה אופיינית:



2.4 תיאור נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת- זכויותיה של חברת מגוריט ישראל בע"מ, בבניין המגורים "מגדלי מידטאון"- בעלות על 34 יחידות דיור בר השגה, בנות 3 חד', כמפורט להלן:

טיפוס	קומות	שטח פלדלת במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	כיוון
A	4-7,9	72	12	מערב
B	4-7	68	12	מערב
C	5-7,9	76	12	צפון- מערב
D	5-7	65	12	צפון
E	5-7	66	14	צפון
F	5-7	69	10	צפון- מזרח
G	4-7	69	12	מזרח
H	4-7	67	12	דרום- מזרח
I	4-7	67	12	דרום

לכל דירה צמוד מקום חניה תת קרקעי.

הדירות בחלוקה לחדר מגורים ופינת אוכל עם יציאה למרפסת שמש, מטבח, 2 חדרי שינה וחדר שירותים עם אמבטיה.

סטנדרט הגמר בדירות המגורים כולל, 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, מזגן מיני מרכזי, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום בגובה מלא, מעקה אלומיניום במרפסות ועוד.

תמונות אופייניות:



תשריט קומה טיפוסית מהיתר בניה מס' 14-1310 מיום 22.2.2015 :



2.5 רישוי

- מעיון בתיק הבניין של הנכס נמצאו המסמכים הרלוונטיים הבאים:
- היתר בניה מס' 11-1114 מיום 18.3.2012, להריסת הבניה הקיימת על המגרש והקמת 6 קומות מרתף לחניה עבור 2 מגדלים. סה"כ ב- 6 המרתפים- 2,239 מקומות חניה מתוכן 32 מקומות חניה לנכים.
 - היתר בניה מס' 13-0150 מיום 25.2.2013, לשינויים פנימיים כלפי היתר מס' 11-1114.
 - היתר בניה מס' 14-0463 לשינויים כלפי היתר מס' 11-1114 - שינוי מיקום גרעיני המגדלים, שינוי מפלסי רצפות כל קומות המרתף, ביטול 30 מקומות החניה ושינויים בהסדרי החניה.
 - היתר בניה מס' 14-1184 מיום 18.11.2014 להקמת מגדל משרדים בן 48 קומות ו- 2 קומות טכניות מעל 6 קומות מרתפים לפי היתר 14-0463.
 - היתר שינוי מס' 18-0597 (להיתר מס' 14-1184) – שינוי גובה מעקה זכוכית בקומה 32, במבנה מגדל משרדים.

- היתר בניה מס' 14-1310 מיום 22.2.2015 להקמת 3 מבנים למסחר בני 2 קומות, הקמת מגדל מגורים בן 48 קומות הכוללות 4 קומות מסחריות ו- 337 דירות עם 2 קומות טכניות, מעל 6 קומות מרתף.
 - היתר בניה מס' 18-0285 – הארכת תוקף היתר מס' 14-1310 לשנתיים נוספות מיום 19.1.2018 ליום 19.1.2020.
- סיכום טבלת השטחים של מגדל המגורים (במ"ר):

סעיף	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח מרפסות
תת קרקעי		69,283	
עילי	27,277	20,544	4,027

- היתר בניה מס' 16-0225 מיום 8.5.2016, להקמת שלושה מבני ספורט רב תכליתי ושני מבני מסחר במתחם מידטאון ושינויים כלפי היתר מרתפים.
- היתר בניה מס' 16-0981 מיום 6.10.2016 לשינויים קונסטרוקטיביים במרתף, הוספת עמודים ושינוי בחלוקת הפנימית כך שלאחר השינוי יהיו 2,208 מקומות חניה.
- היתר בניה מס' 17-0157 מיום 13.3.2017 לשינוי שם בעל היתר מס' 11-1114 מחברת תנובה לחברת מידטאון ע"י חממי יצחק.
- היתר בניה מס' 17-0370 מיום 18.5.2017, לשינויים כלפי היתר בניה מס' 14-1184.
- היתר בניה מס' 18-0095 מיום 15.2.2018, לשינוי להיתר בניה מס' 14-1310.
- היתר בניה מס' 18-0281 מיום 22.4.2018, להארכת תוקף בשנתיים נוספות (מ-18.11.2017 עד 18.11.2019) להיתר בניה מס' 14-1184.
- טופס 4 מיום 13.2.2018, אכלוס לבניין מגורים, משולב, מסחרי, גן ילדים ואחר ואשר נבנה לפי היתר בניה מס' 14-1310 מיום 22.2.2015.

3. זכויות משפטיות

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

3.1 נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין, אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים מיום 20.1.2019:

חלקות 421-425

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

משכנתא דרגה ראשונה מיום 6.11.2014, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, בשלמות, ללא הגבלת סכום הערות: יחד עם חלקות 42,366 בגוש 6110. על כל הבעלים.

הערות-

הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 17.4.2016, לטובת עיריית תל אביב, על כל הבעלים, בגין הימנעות מעשיית עסקה.

5 הערות על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 מיום 13.8.2017, מיום 16.8.2017, מיום 21.1.2018, מיום 14.3.2018, ומיום 16.1.2019 לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

34 הערות אזהרה לפי סעיף 126 מיום 4.3.2018, לטובת מגוריט ישראל בע"מ, על כל הבעלים. הערות: יחידות מס' E7,A7,I6,H6,A6,B7,D7,G7,B8,E8,H8,G6,B6, E7,A7,I6,H6,A6,B7,D7,G7,B8,E8,H8,G6,B6, H9,D9,C9,A11,I9,C11,E9,F9,G9,B9,I7,F7,G8,D8,A9,F8,C8,A8,C7,H7, I8.

רשומות הערות נוספות אשר לא רלוונטיות לנשוא חוות הדעת.

זיקות הנאה –

חלקה 421 -

זיקת הנאה מיום 21.2.2018 לטובת הציבור שמהותה חלקה כפופה בשטח של 5,466 מ"ר הצבוע בצבע ירוק ומסומן באות א' בתשריט.

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

חלקה 425 –

זיקת הנאה מיום 21.2.2018 לטובת הציבור שמהותה חלקה כפופה בשטח של 271 מ"ר הצבוע בצבע ירוק ומסומן באות א' בתשריט.

חלקה 426

חלקה 426 בגוש 6110 בשטח רשום 1,005 מ"ר, בבעלות עיריית תל אביב. על החלקה רשומה חכירה מיום 16.8.2015 לטובת מידטאון בע"מ. ההערה לחכירה-שטח מתחת לפני הקרקע המיועד למעברים וחניה תת קרקעית בשישה מפלסים בשטח 1,005 מ"ר לכל מפלס (ובסה"כ 6,006 מ"ר).

משכנתא דרגה ראשונה מיום 16.8.2015 לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום, על כל החוכרים.

הערות: הערה על ייעוד מקרקעין לפי תקנה 27 מיום 14.3.2018 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו. הערות: השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע ירוק מיועד כשטח שירות משותף לשימוש כל דיירי מגדל המגורים. סימון בסגול: מיועד לשטח שירות משותף עבור המסחר וסימון צהוב: מיועד כשטח ציבורי בבעלות עיריית תל אביב יפו בלבד (3 גני הילדים), וכללים: מבנים מסחריים- מבנים מספר 5,6,8 במגדל המגורים שכולל את מבני הציבור (גני הילדים)

הסכם דיור בר השגה

3.2

תמצית הסכם דיור בר השגה שנחתם בין מידטאון (להלן: "היזם") לבין עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") ביום 29.7.2014:

- הועדה המקומית, בישיבתה מיום 17.3.2010 הודיעה על שינוי מדיניות הנוגעת לצפיפות יחידות הדיור במע"ר הצפוני, ובתוך כך הסכים היזם ליתן התחייבות לבנות כחלק בלתי נפרד מהפרויקט, ועל חשבוננו, 10% מהיקף היחידות שתאושרנה לפי המדיניות החדשה, קרי 34 יחידות, לצרכי דיור בר השגה אשר

תושכרנה ע"י היזם לגורמים פרטיים מקרב הציבור הרחב שיפנו אל היזם ע"י העירייה בלבד ויבחרו לפי קריטריונים של זכאות.

• היזם מתחייב להתקשר עם קבלן מבצע אשר יקים במסגרת הפרויקט את יחידות הדיור בהישג יד.

• גובה דמי השכירות החודשיים- יעמדו על 25% (כולל מע"מ) מן ההכנסה הממוצעת ברוטו במשק של משק בית בעשירון השביעי, על פי פרסום הדו"ח השנתי של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בלוח הכנסה וההוצאה החודשית בעשירונים של משקי הבית, הידוע במועד חתימת הסכם זה ובצירוף הפרשי הצמדה למדד ממועד פרסום הדו"ח השנתי כאמור ועד למועד חתימת הסכם זה. על אף האמור במועד קבלת טופס 4 עלה ממוצע במשק בית של העשירון השביעי על זה שחל במועד חתימת ההסכם, יועמדו דמי השכירות החודשיים על הממוצע במועד טופס 4 ומאותו מועד יוצמדו למדד המחירים לצרכן הידוע במועד זה.

• ככל שלא יחתם הסכם שכירות בין מתעניין שהופנה על ידי העירייה לבין היזם מכל סיבה שהיא תוך 90 יום ממועד הודעת היזם לעירייה בדבר כישלון ההתקשרות או העדר פניה של מתעניין אחר, יהא היזם חופשי להתקשר ביחס לאותה יחידת דיור בהסכם שכירות בלתי מוגנת עם צד ג' אחר שזהותו ותנאי השכירות איתו ייקבעו ע"י היזם.

• תשלום לחברת ניהול- יובהר כי שירותי ספא ובריכה וכיוצא באלו לא יכללו בשירותי הניהול המסופקים לדירות בהישג יד, ואותם יוכל לרכוש השוכר בנפרד. מעבר לכך שיעור התשלום לחברת הניהול של השוכרים יהא זהה לתשלום בו נושאים יתר דיירים הבנין ולפי אותו מפתח שנקבע בפרויקט ואולם דמי הניהול החודשיים לא יעלו על סכום בגובה של 10% מדמי השכירות לדירה כולל מע"מ ולא יותר מ- 350 ₪ (בצירוף מע"מ).

• תקופת השכירות לדירות בהישג יד- 10 שנים ממועד קבלת טופס 4 (אישור אכלוס) לדירות בהישג יד, או ממועד השכרתה בפועל של הדירה הראשונה מבין הדירות בהישג יד, לפי המאוחר. כך שרק לאחר תום 10 שנים, יהיה היזם רשאי למכור בשוק החופשי את הדירות בהישג יד.

• ניהול הדירות- האחריות לניהול הדירות הינה של היזם בלבד והוא יוכל לעשות כן באמצעות חברת ניהול מטעמו ועל חשבון, ככל שיבחר.

• היזם מתחייב שלא למכור את איזה מן הדירות בהישג יד במשך 10 שנים ולצורך כך מוסכם כי הוא ירשום על חשבון ולא יאחר ממועד קבלת טופס 4 בגין

הפרויקט, הערת אזהרה לפי חוק המקרקעין על התחייבות כאמור להימנע מביצוע עסקה לגבי הדירות בהישג יד.

- העברת זכויות ע"י היזם- מוסכם כי בכל מקרה בו יבקש היזם להעביר את זכויותיו ביחידות דיור בר השגה לצד ג' כלשהו, יהיה עליו לגרום לנעבר (צד ג') לקבל על עצמו את מלוא התחייבויותיו כלפי העירייה לפי הסכם זה.
- היזם מתחייב כי בכל תקופת 10 השנים, הוא לא יעביר את זכויותיו בדירות בהישג יד אלא כמיקשה אחת ולנעבר אחד.
- מפרט הדירות- כמפורט בהסכם.

3.3 הסכם מכר

תמצית הסכם מכר מיום 24.11.2014, בין מידטאון בע"מ (להלן: "המוכרת") לבין ציון אי.אם. מגורים בע"מ (להלן: "הקונה"):

- המוכרת הינה הבעלים הרשום של חלקות 421-425 בגוש 6110 והינה הזכאית להירשם כחוכרת של השטחים מתחת לפני הקרקע בחלקה 426 בגוש 6110.
- ביום 29.7.2014 נחתם בין המוכרת לבין עיריית תל אביב הסכם דיור בר השגה אשר על פיו התחייבה המוכרת לבנות במסגרת הפרויקט 34 יחידות, בהתאם לתכנית העיצוב שאושרה, אשר תשמשנה לצרכי דיור בר השגה.

- הממכר- 34 יח"ד הנ"ל ו- 34 מקומות חניה בחלוקה הבאה:

מס' יחידה	קומה	מקום חניה (1)	מס' יחידה	קומה	מקום חניה (1)
A6	רביעית	1	D8	שישית	18
B6		2	E8		19
G6		3	F8		20
H6		4	G8		21
I6		5	H8		1
A7	חמישית	6	I8	שביעית	2
B7		7	A9		3
C7		8	B9		4
D7		9	C9		5
E7		10	D9		6
F7		11	E9		7
G7		12	F9		8
H7		13	G9		9
I7	שישית	14	H9	תשיעית	10
A8		15	I9		11
B8		16	A11		12
C8		17	C11		13

(1) מקומות החניה הצמודים נמצאים במפלס 6- במכפיל חניה המסומנים כ"א ו- כ"ב.

- מועד המסירה- 36 חודשים מיום מתן היתר הבניה העילי הסופי לממכר.
- תמורה- 44,249,980 ₪ כולל מע"מ.
- המוכרת מתחייבת לבנות את היחידות בהתאם לתכניות ומפרט הטכני המצורף להסכם זה ולהסכם דיור בר השגה.

3.4 הסכם מכר

- תמצית הסכם מכר מיום 16.1.2017, בין ציון אי"א.מ. מגורים בע"מ (להלן: "המוכרת") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "הקונה"):
- המוכרת התקשרה ביום 24.11.2014 עם מידטאון בע"מ בהסכם לרכישת 34 יחידות דיור ושטחים נוספים. וברצון המוכרת למכור לקונה את זכויותיה והתחייבויותיה החוזיות בקשר עם הממכר במצבן AS IS לרבות את הערבויות הבנקאיות שהתקבלו לידיה בקשר עם רכישת הממכר ממידטאון עד למועד זה.
 - הממכר- 34 יחידות לדיור בר השגה בפרויקט מידטאון עם 34 מקומות חניה במכפילי חניה כמפורט בהסכם המכר המפורט בסעיף 3.3.

- המוכרת טרם קיבלה את החזקה בממכר, טרם שילמה את מלוא התמורה בגין הממכר וטרם נרשמו זכויותיה בלשכת רישום המקרקעין והרישום בגין זכויותיה מתנהל אצל מידטאון, כחברה משכנת כמפורט בהסכם המכר המפורט בסעיף 3.3.
- הקונה מצהיר כי ידוע לו שיחידות הנרכשות על ידו בהסכם זה מיועדות לדיוור בר השגה, ומשכך, לא יהא זכאי למוכרן למשך התקופה המוגדרת בהסכם הדיוור בר השגה וכי בפרק זמן המוגדר והקבוע בהסכם דיוור בר השגה יהיה עליו להשכיר את היחידות הנרכשות לשוכרים אשר זהותם תיקבע באופן בלעדי ע"י העירייה.
- המוכרת מצהירה כי אין לה כל מניעה למכור את זכויותיה פרט להתחייבויותיה בהסכם הניהול, שעבוד לטובת המוכרת והתחייבות קבלת הסכמת העירייה להעברת הזכויות לצד ג'².
- הקונה מתחייבת להיכנס בנעלי המוכרת בכל הקשור להתחייבויותיה וזכויותיה החוזיות עפ"י הסכם המכר המפורט בסעיף 3.3, הסכם דיוור בר השגה והסכם מתן שירותי הניהול ולנקוט בכל הפעולות הדרושות כולל תשלום יתרת התשלומים למידטאון שטרם שולמו ע"י המוכרת.
- תמורה- 71,400,000 ₪³
- מיסים ותשלומים- כל צד ישא במיסים החלים עליו עפ"י כל דין.

² אישור העירייה התקבל ביום 9.7.2017.

³ מלוא התמורה שולמה והחזקה בדירה נמסרה לקונה.

F:\DATA\WORD\7000word\7785-04.docx

3.5 אישור זכויות

ביקשנו מהחברה לקבל אישור זכויות מהחברה המשכנת/ עו"ד הממונים על רישום הבית המשותף. האישור טרם התקבל. לאור לז"ז להפצת הדוחות הסתפקנו בהצהרת החברה לעניין זכויותיה ואישורי הזכויות יבדקו מיד עם קבלתם.

תמצית מכתב מחברת מגוריט, מיום 20.3.2019 לעניין הדירות שנרכשו בפרויקט: החברה רכשה את הדירות המפורטות לעיל בפרויקט "מידטאון" בתל אביב, גוש 6110, חלקות 421-426.

לטובת החברה נרשמו 34 הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין רכישת הדירות. הדירות נמסרו לחברה ומושכרות לשוכרים. בפרויקט קיימת גם חלקה 426 שהיא חלקה של מקרקעי יעוד שעליה לא נרשמות הערות אזהרה.

החברה לא ביצעה כל העברה, מכירה או ויתור לטובת צד שלישי בנוגע לזכויותיה באיזו מהדירות המפורטות, למעט השכרתן בשכירות בלתי מוגנת.

בגין הדירות המפורטות נרשמו שעבודים במרשמי רשם החברות לטובת "רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ", חברה המשמשת כנאמן לאגרות החוב (סדרה א') של החברה.

3.6 הסכמי שכירות

28 דירות מושכרות לתקופה של כ- 3 שנים, לשוכרים קיימת אופציה לקצר את תקופת השכירות אחרי תקופה מינימלית של 12 חודשים. לשוכרים קיימת אופציה להארכת ההסכם בשנתיים שנים נוספות.

דמי השכירות נקבעים לפי 25% מן ההכנסה הממוצעת ברוטו של משק בית הממוקם בעשירון השביעי עפ"י נתוני הלמ"ס כפי שמפורסמים משנת 2019 או סך של 4,901 ₪ בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן, לפי הגבוה מבין השתיים⁴.

לגבי 6 דירות, שהעירייה לא הצליחה להשכיר במועד שנקבע בהסכם, נחתמו הסכמי שכירות בשוק החופשי לתקופה של 1-2 שנים.

סה"כ הכנסה מדמי שכירות בגבולות 2,208,000 ₪ בשנה (בהתחשב בעדכון התעריף בינואר 2019).

בחוזים קיימת הוראה לעניין אי תחולת חוק הגנת הדייר. נמסר כי דמי הניהול המשולמים עבור הדירות כ-6.1 ₪ למ"ר כולל מע"מ.

⁴ בעקבות פרוסום מיום 24.1.2019 של הלמ"ס, לעניין ההכנסה הממוצעת ברוטו של משקי הבית, דמי השכירות הינם 5,040 ₪ לחודש.

4. נתוני תכנון

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

4.1 תכניות בניין עיר רלבנטיות בתוקף

תכנית	י.פ.	תאריך פרסום למתן תוקף	מהות התכנית
ג	4208	21.4.1994	בניה על גגות בתים
ע1	5264	18.3.2003	מרתפים
2774	5441	27.9.2005	הזחע הצפונית של המע"ר
3250	5990	25.8.2009	לב המע"ר הצפוני
5000	7407	22.12.2016	תכנית מתאר תל אביב

4.2 ריכוז זכויות בניה (מרבית זכויות הבניה נגזרות מתכנית תא/3250)

- ייעוד החלקה- מע"ר.
- מגרש- 1A.
- גובה- 220 מ'.
- תכליות- במרתפים- חניה, פריקה וטעינה, כניסה לתחנת רכבת תחתית, שטחים טכניים, מחסנים, מוסכים ושירותי רכב ושימושים נוספים בהתאם לתכנית "ע1". במפלס המרתף העליון יותרו במסגרת סה"כ השטחים העיקריים, שימושים המותרים בקומת הקרקע.
- במפלס קומת הקרקע, שהיא קומת הכניסה שבמפלס דרך בגין וב-6 הקומות שמעליה: יותרו מבואות, כניסה לתחנת רכבת תחתית, שירותי קבלת קהל, מסחר, שירותים אישיים, מרכז רפואי, הנהלות וסניפי מוסדות ציבוריים ופרטיים (כגון: בנקים, חב' ביטוח, קופות חולים וכו'), חדרי תקשורת, שירותי אוכל, בתי אוכל ומשקה, משרדים, אולמות לכנסים, לשמחות, לאירועים ובידור, מכללות, תעשיה עתירת ידע, אולמות תצוגה, מועדוני בריאות, כושר וספורט. במגרשים 1 ו- 4 יותרו שימושים ציבוריים, בעדיפות לשימושי תרבות ופנאי כגון: תיאטרון, ספריה וכד'. בהסכמת מהנדס העיר והבעלים ניתן יהיה לעשות ב- 6 הקומות אלה שימוש למשרדי העירייה, בעלי אופי מתאים לפרויקט.
- במפלס הקומות מעל קומת הקרקע יותרו לשימוש משרדים, לרבות הנהלות וסניפי מוסדות ציבוריים, מרכז רפואי, אולמות לכנסים מכללות, תעשיה עתירת ידע, תעסוקה, אולמות תצוגה, מגורים ו/או אכסון מלונאי. ב- 3 הקומות העליונות,

של כל בניין, יותרו גם מסעדות, בתי אוכל ומשקה, גלריות, מרכז מבקרים, תצפיות וכד'.

- זכויות הבנייה במגרש נשוא חוות הדעת- שטח עיקרי- 87,673 מ"ר. שטח שירות עילי- 36,590 מ"ר. שטח שירות תת-קרקעי- 96,000 מ"ר. שטח עיקרי למגורים בכל התכנית יותרו 36,000 מ"ר עיקרי למגורים, בין אם ירוכז בבניין יחיד ובין אם ישולב במספר בניינים שבתחום התכנית.
- שטחים ציבוריים- בנוסף לשטחים המפורטים לעיל יותרו שטחי בנייה למבנים ציבוריים לתרבות, חינוך, בילוי ופנאי (כולל למשרדי עירייה) במתחם התכנית הכוללים 3,600 מ"ר ברוטו לתרבות בילוי ופנאי, 1,800 מ"ר ברוטו למשרדי עירייה ו- 1,000 מ"ר למחסנים עירוניים בקומת המרתף. שטחי עיקרי למבני ציבור במגרש- 1,500 מ"ר.

4.3 איכות הסביבה

הנכס מוקם בהתאם להיתרי בניה. הובא בחשבון כי בוצעו כל הפעולות לבדיקת הקרקע וטיהורה, ככל שנדרש, כתנאי לקבל היתר, בוצעו. בקרבת הנכס נשוא חוות הדעת, ישנם מבנים שעל גגותיהם ו/או בתחומם, אנטנות סולריות פעילות⁵. קיומם של חומרים מזהמים עשוי להשפיע על שווי הנכס או לגרור עלויות טיפול / מיגון. החתומים מטה אינם מוסמכים לבדיקת חומרים כאלה. חוות הדעת הוכנה תחת ההנחה כי לא קיימים מזהמים בקרקע ברמה שתגרום לאובדן ערך.

5. עקרונות, גישות השומה וגורמים ושיקולים בשומה

העיקרון המרכזי באומדן שווי נכסי מקרקעין הינו עיקרון השימוש היעיל והטוב ביותר בנכס. בחנו את הנכס נשוא השומה עפ"י עיקרון זה והגענו לכלל דעה כי השימוש הנוכחי הוא השימוש היעיל והטוב ביותר.

בשונה מדירת מגורים רגילה הנמכרת בשוק, בדירות נשוא חוות דעת זו קיימים **3 מאפיינים**

משפטיים ייחודיים:

1. מגבלת גובה דמי השכירות. נכון למועד הקובע (לאחר עדכון התעריף בינואר 2019, עקב עדכון הלמ"ס) בגבולות - 5,040 ₪ לחודש.
2. מגבלת תקופת שכירות רציפה - 10 שנים עד לתאריך 31.3.2028.

⁵ עפ"י שכבת אנטנות סולריות שבאתר הפורטל הגאוגרפי הלאומי של מדינת ישראל.

3. מגבלת סחירות - במהלך 10 השנים הראשונות, ניתן למכור רק את כל הדירות כמקשה אחת לגוף אחד שיאושר ע"י העיריה.

לעיריית תל אביב אין מדיניות כללית לקביעת הקריטריונים ומנגנוני הבקרה. המנגנון נקבע בכל פרויקט ופרויקט באופן פרטני. בניתוח נתוני ההשוואה שאספנו התייחסותנו למגבלות השונות והשפעתן על מחירי הדירות בכל פרויקט ופרויקט בנפרד.

גישות השומה-

גישת השומה המקובלת ביותר לאומדן שווי דירות מגורים היא גישת ההשוואה. גישת הוון הכנסות היא גישת השומה המתאימה ביותר לנכסים מניבים. דירות מגורים המיועדות להשכרה לתקופה קצובה, אינן נכס מניב כהגדרתו המקובלת ולכן לא קיימות עסקאות תשואה לנכסים מסוג זה.

ההתאמות הנדרשות על מנת לעשות שימוש נכון בגישת העלות יוצרת מצב בו יכולה להיות הטיה משמעותית של האומדן ולכן שימוש בגישה זו לא רצוי. חוות הדעת הינה ל- 34 דירות מגורים.

הגורמים והשיקולים-

מיקום

אחד מהגורמים/האלמנטים החשובים ביותר בהערכת שווי נכסים הוא המיקום. מיקום בתל אביב, ירושלים או גוש דן לעומת מיקום פריפריאלי, נגישות תחבורתית וגישה נוחה לתחבורה ציבורית, בתוך שכונות מגורים ותיקה או חדשה, סמיכות לאזורי תעסוקה, מסחר ומרכזי פנאי ותרבות, קרבה לצירי תנועה, קירבה ורמת מוסדות החינוך ואחרים.

היצע וביקוש ושיעורי תפוסה

שוק השכירות מאופיין בביקוש העולה על ההיצע, במיוחד בתל אביב, רמת גן והסביבה. הביקוש לדירות מגורים חדשות להשכרה לתקופת השכרה ארוכה ובדמי שכירות הנמוכים מדמי השכירות בשוק גם הוא עולה על ההיצע. אי לכך, צפוי כי שיעורי התפוסה יהיה גבוהים וכי הסכמי השכירות יחתמו לתקופות ארוכות יחסית.

מגבלות חוזיות

יש לבחון באם קיימות מגבלות חוזיות לגבי הדירות, כגון:

מגבלת שימוש- האם הדירה יכולה לשמש למגורי בעליה או שהיא חייבת לשמש להשכרה בלבד. במידה ומיועדת להשכרה, האם השימוש מוגבל לפרק זמן מסוים והאם ניתן להשכיר את

הדירה לכל מאן דבעי או שיש להשכירה לאוכלוסייה מסוימת, כגון: זכאים, תושבי העיר, חסרי דיור, צעירים וכד'.

מגבלת סחירות- האם קיימות מגבלות על מכירת הזכויות בדירה- האם ניתן למכור אותה לצד ג' במהלך תקופת ההשכרה, האם ניתן למכור את הזכויות בדירה בנפרד או שיש למכור מקבץ דירות.

מגבלת דמי שכירות- יש לבחון באם דמי השכירות נקבעים בשוק החופשי או שדמי השכירות נקבעים בהתאם למנגנונים חוזיים אחרים.

גובה דמי הניהול- האם קיימת מגבלה על דמי הניהול שישולמו ע"י השוכרים ומי נושא ביתרת העלויות הבלתי מכוסות.

שיעור ההיוון

שיעור היוון משקף את התשואה הדרושה כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השיעור המתאים מהווה גורם מכריע.

שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית במשק באותה עת.

את שיעור ההיוון ניתן ללמוד באופן אמפירי מנתוני שוק ידועים (שווי נכסים ודמי שכירות חופשיים שלהם) וכן ניתן לאמוד אותו בכלים תיאורטיים.

מרכיבי שיעור ההיוון⁶

- **ריבית -** שער הריבית חסרת סיכון היא העלות האלטרנטיבית שנושא בה משקיע בנדל"ן מניב לנוכח חלופת ההשקעה הבטוחה והזמינה באפיק פיננסי חסר סיכון. נהוג לכמת רכיב זה לפי הריבית הצמודה חסרת הסיכון לזמן ארוך מאחר וזהו אפיק ההשקעה הפיננסי הדומה ביותר במאפייניו להשקעה בנדל"ן.
- **פרמיית סיכון –** הסיכון נובע מאי הוודאות הקיימת באשר להשתנות תזרים ההכנסות העתידיות מהנכס. פרמיית הסיכון משתנה בהתאם לסוגי הנכסים ומיקומם. כמו שיעור הריבית כך גם מרכיב הסיכון משתנה על פני התקופות בהתאם למגמות מאקרו כלכליות. אפשר לפלח את סוגי הסיכונים למספר קבוצות משנה:
 - סיכונים פיזיים למבנה.
 - סיכונים הקשורים בהשתנות הסביבה, שינויים טכנוניים בה וכד'.
 - סיכוני גביה מהשוכר (קשיים כלכליים של השוכר, קשיי נזילות, סכסוך כספי וכד').

⁶ בהתבסס על פרק טו' של הקווים המנחים של השמאי הממשלתי- בחירת "שיעור היוון כולל" בתחשיבי שומה.
עמוד 24 מתוך 32
F:\DATA\WORD\7000word\7785-04.docx

- סיכון לשינויים כלכליים במשק (שינויים בשער הריבית, בחוקי המיסוי וכד'). ממחקרים שנערכו בחו"ל נמצא כי מרכיב הסיכון הוא המרכיב העיקרי שיוצר את השונות בשיעור ההיוון הכולל בין נכסים וכי מרכיב הסיכון משתנה ביחס למספר מאפיינים.
- **אי נדילות**- מכירת נכס מקרקעין דורשת בדרך כלל חשיפה ממושכת וכרוכה בהוצאה כספית. משך החשיפה וגובה ההוצאה תלויים בסוג הנכס ובגודלו של השוק שאליו הוא משתייך. בנוסף, בדר"כ קשה לממש חלק מההשקעה בנכס ויש למכור אותו בשלמות.
- **פחת** - במהלך חייו של נכס מקרקעין הוא צובר פחת פיזי ותכנוני, זאת בשונה מאפיקי השקעה פיננסיים. את הפחת ניתן לכמת ע"י הערכת שלבים בחייו הכלכליים של הנכס. בסוגי נכסים מסויימים ניתן להעריך את הפחת גם באמצעות גובה ההשקעה הנדרשת לשיפוץ שיביא לביטול מלא או חלקי של הפחת ופריסתו לתקופה שבין שיפוץ לשיפוץ.
- **ניהול, תקורה וחיכוך**- המשכיר נושא במהלך חייו הנכס בהוצאות שונות הקשורות בהתקשרות עם שוכרים, ניהול שוטף של הנכס, בהוצאות גביה, בהוצאות משפטיות, ניהול ספרי חשבונות, השקעת זמן במו"מ וכיו"ב.
- **עלויות רכישה ומכירה**- בעת רכישת ומכירת הנכס חלים על משקיע מיסים והוצאות אחרות הקשורות בעסקה, כגון: מס רכישה, שכ"ט עו"ד, מס שבח, הוצאות שיווק וכד'. בגין הוצאות אלו "דורש" המשקיע פיצוי הנכלל כרכיב בתשואה המתקבלת במהלך תקופת אחזקת הנכס.
- **שינוי צפוי בתזרים הכנסות** - שינויים צפויים בהכנסות המשפיעים על שיעור התשואה הנהוג בנכס. מאחר ובדר"כ צפויה עליה בגובה ההכנסות מהנכס, זהו גורם שכיוון השפעתו הפוך ומקטין למעשה את שיעור התשואה הנדרש מנכס מקרקעין.
- **אי תפוסה** - קיימות תקופות שבהן הנכס אינו מושכר ולא נצמחת ממנו הכנסה ואף אחזקתו כריק גורמת להוצאות כספיות בלתי מכוסות לבעליו. לפיכך, שיעור ההיוון מגלם ציפיה לתקופות אי שכירות.
- **השלכות מיסוי** - השלכות המיסוי שיחולו על מגורית ישראל בע"מ יחושבו ע"י רואי החשבון ויובאו בחשבון בדוחות הכספיים.

6. נתוני השוואה

מחירי מכירה

הובאו נתוני השוואה מהפרויקט עצמו ומגדלי גינדי תל אביב.

עפ"י דיווחים במערכת מידע נדלן של רשות המיסים ומידע משלים במשרדנו, בוצעו העסקאות הבאות לדירות 3 חדרים (לכל דירה מרפסת שמש ומקום חניה אחד לפחות):

- **פרויקט מידטאון**, נמכרו בשנה האחרונה הדירות הבאות (מדובר על עסקאות "יד שנייה", ללא מגבלת שכירות או סחירות):

תאריך	קומה	מס' חדרים	שטח מדווח במ"ר (1)	מחיר מדווח	מחיר מדווח למ"ר, במעוגל
6.11.2018	10	3	88	₪ 3,400,000	₪ 38,600
2.9.2018	13	3	76	₪ 3,000,000	₪ 39,500
24.6.2018	33	3	78	₪ 3,170,000	₪ 40,600
11.3.2018	24	3	79	₪ 3,300,000	₪ 41,800

(1) מבדיקתנו עולה כי אין בקומות המדווחות דירות בשטחים שדווחו. להבתנו נפלה טעות סופר וככל הנראה שטח הדירות כ- 65-76 מ"ר.

בפרויקט הנ"ל מוצעות למכירה דירות 3 חדרים הבאות (כולל חניה ומחסן לדירה):

קומה	שטח מכר במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	כיוון	מחיר מבוקש	מחיר מבוקש למ"ר במעוגל
12	68	14	צפון	₪ 3,150,000	₪ 46,300
20	68	12	דרום	₪ 3,000,000	₪ 44,100
20	68	12	דרום	₪ 2,850,000	₪ 41,900
12	70	14	צפון מערב	₪ 3,150,000	₪ 45,000

- **פרויקט מגדלי גינדי תל אביב**, הפרויקט בשלבי הקמה, ממוקם ברחוב מנחם בגין בסמוך לצומת רחוב החשמונאים ומהווה חלק מפרויקט השוק הסיטונאי. כיום בהקמה 3 מגדלים בני 43-48 קומות. בעתיד מתוכנן עוד מגדל אחד ובסה"כ 1,540 יח"ד.

על בסיס מידע הקיים במשרדנו, במגדלי המגורים, המהווים חלק מפרויקט השוק הסיטונאי, בוצעו מנובמבר 2018 העסקאות הבאות:

תאריך רכישה	קומה	מס' חדרים	שטח פלדלת במ"ר	מחיר מדווח	מחיר מדווח למ"ר במעוגל
7.2.2019	38	3	90	3,700,000 ₪	41,100 ₪
29.1.2019	36	3	68	3,160,000 ₪	46,500 ₪
29.1.2019	34	3	68	3,160,000 ₪	46,500 ₪
29.1.2019	32	3	68	3,160,000 ₪	46,500 ₪
20.12.2018	20	3	70	2,850,000 ₪	40,700 ₪
18.12.2018	18	3	70	2,839,170 ₪	40,600 ₪
18.12.2018	17	3	70	2,819,312 ₪	40,300 ₪
12.12.2018	22	3	76	3,000,000 ₪	39,500 ₪
28.11.2018	22	3	70	2,950,000 ₪	42,100 ₪
27.11.2018	34	3	75	3,444,000 ₪	45,900 ₪

בפרויקט הנ"ל מוצעות למכירה הדירות הבאות:

קומה	מס' חדרים	שטח מכר במ"ר	מקום חניה	שטח מרפסת במ"ר	מחיר מבוקש	מחיר מבוקש למ"ר במעוגל
12	3	89	1	15	3,600,000 ₪	40,400 ₪
6	3	75	2	15	3,250,000 ₪	43,300 ₪
16	3	73	1	15	2,950,000 ₪	40,400 ₪
10	3	64	2	15	2,750,000 ₪	43,000 ₪

נתוני השוואה לדמי שכירות

- עפ"י מידע הקיים במשרדנו, בקומה 29 בפרויקט הנדון מושכרת דירת 3 חדרים, בשטח של 67 מ"ר ו- 12 מ"ר מרפסת, הפונה לכיוון דרום, תמורת דמ"ש חודשיים של 8,000 ₪. לדירה צמוד מקום חניה אחד.
- בפרויקט הנדון מוצעות להשכרה דירות 3 חד' הבאות, לכל דירה צמוד מקום חניה אחד, דמי הניהול כ- 18 ₪ למ"ר:

קומה	שטח מרפסת במ"ר	שטח מכר במ"ר	דמ"ש מבוקשים לחודש	כיוון	הערות
20	12	71	7,500 ₪	צפון מזרח	מרהטת
20	12	70	7,500 ₪	צפון מערב	מרהטת
10	12	70	6,250 ₪	דרום	לא מרהטת
23	10	70	7,750 ₪	צפון מזרח	מרהטת
20	12	70	6,700 ₪	דרום	לא מרהטת
31	12	75	8,000 ₪	מערב	מרהטת

בפרויקט נשוא חו"ד מוצעים להשכרה מקומות חניה תמורת כ- 600 ₪ לחודש.

- עפ"י מידע הקיים במשרדנו, בפרויקט גינדי השוק הסיטונאי - בניה מרקמית, מושכרות דירות כדלקמן:

קומה	מס' חדרים	שטח מכר במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	מקום חניה	מחסן	דמ"ש לחודש
7	3 + ממד	86	10	1	0	8,700 ₪
12	3 + ממד	86	11	1	1	7,500 ₪

סיכום:

מנתוני ההשוואה המפורטים לעיל עולה כי במגדלים, מחירי המכירה בגבולות 42,000 ₪ למ"ר מכר בקומה ממוצעת 12.

7. תחשיב השומה

אומדן שווי דירות המגורים נערך בגישת ההשוואה בהתאם לנתוני ההשוואה המפורטים לעיל. לאור הממצאים עולה כי מחירי המכירה לדירות מגורים בפרויקטים עם מגבלת דמ"ש ותקופת שכירות אינם פחותים ממחירי הדירות הרגילות באותו פרויקט, אמדנו את שווי הדירות נשוא חוות הדעת לפי אומדנם בשוק החופשי ללא כל מגבלה והפחתנו 2 מרכיבים- את הערך הנוכחי של הפרש דמי השכירות המתקבלים ואת מגבלת הסחירות.

אומדן שווי דירות המגורים כגמורות ומוכנות לאכלוס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר לרצון, ללא כל מגבלה בוצע תוך שימוש בנתוני ההשוואה ובמיוחד הנתונים בפרויקט עצמו תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למיקום, שטח וכד', אמדנו שווי למ"ר מכר בסיסי, ללא מגבלת שכירות, בקומה רביעית, בגבולות 40,000 ₪, כולל מע"מ.

ההתאמות שבוצעו: 20,000 ₪ ליח"ד לקומה, לכיווני אוויר- למערב (חזית למנחם בגין) מקדם 1, למזרח (איילון)- 0.98, לצפון ודרום- מקדם 0.97 בשל הקירבה לבניינים השכנים.

פירוט ההפחתות:

1. הפרש דמי השכירות בין דמ"ש בשוק החופשי- 7,000 ₪ בממוצע לבין דמ"ש שיתקבלו בדירות אלה (לאור מגבלת דמ"ש לפי ההסכם עם העיריה)- 5,040 ₪ ובתוספת דמ"ש בגין מקומות החניה שיושכרו בשוק החופשי, מהוון לתקופה של כ- 9 שנים, בשיעור הוון מתאים. לאור העובדה כי לא קיימות עסקאות תשואה בנכסים דומים, אומדן שיעור ההיוון חושב על ידנו על בסיס המודל התיאורטי המובא לעיל ובהתבסס על פרק טו' של הקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי במשרד המשפטים מדצמבר 2009.

מרכיבי שיעור ההיוון- ניהול, תקורה, אי תפיסות וסיכון לשינוי בתזרים ההכנסות משפיעים על הפחתת השיעור בנכס הנדון בהשוואה לנכסים מניבים אלטרנטיביים.

מרכיבי שיעור ההיוון- אי נזילות ופחת מעלים מעט את השיעור.

לאור האמור, אומדן שיעור ההיוון לתקופה של כ- 9 שנים, תקופת המגבלות- 3.5%.

2. מגבלת הסחירות- במהלך 10 השנים הראשונות, ניתן למכור את 34 הדירות רק כמקשה אחת. אומדן השפעת מגבלת הסחירות יחושב לפי מקדם הפחתה לגודל מקובל, שכן למעשה המדובר על מכירה של 34 דירות מגורים כמקשה אחת. שיעור ההפחתה המקובל מותאם לעובדה כי המגבלה תקפה רק ל- 10 שנים ואינה לצמיתות ונקבעה על שיעור של 2.5%.

טבלת סיכום התחשיבים:

מס' דירה	טיפוס	כיוון	קומה	שטח מכר במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	שווי בסיסי ללא מגבלות, לפני הפחתה	שווי שוק של הדירות
A6	A	מערב	רביעית	72	12	2,880,000 ₪	2,670,000 ₪
B6	B	מערב		68	12	2,720,000 ₪	2,510,000 ₪
G6	G	מזרח		67	12	2,630,000 ₪	2,420,000 ₪
H6	H	דרום- מזרח		67	12	2,630,000 ₪	2,420,000 ₪
I6	I	דרום		67	12	2,600,000 ₪	2,390,000 ₪
A7	A	מערב	חמישית	72	12	2,900,000 ₪	2,690,000 ₪
B7	B	מערב		68	12	2,740,000 ₪	2,530,000 ₪
C7	C	צפון- מערב		76	12	3,060,000 ₪	2,840,000 ₪
D7	D	צפון		65	12	2,540,000 ₪	2,330,000 ₪
E7	E	צפון		66	14	2,560,000 ₪	2,350,000 ₪
F7	F	צפון- מזרח		69	10	2,720,000 ₪	2,510,000 ₪
G7	G	מזרח		67	12	2,650,000 ₪	2,440,000 ₪
H7	H	דרום- מזרח		67	12	2,650,000 ₪	2,440,000 ₪
I7	I	דרום		67	12	2,620,000 ₪	2,410,000 ₪
A8	A	מערב	שישית	72	12	2,920,000 ₪	2,700,000 ₪
B8	B	מערב		68	12	2,760,000 ₪	2,550,000 ₪
C8	C	צפון- מערב		76	12	3,080,000 ₪	2,860,000 ₪
D8	D	צפון		65	12	2,560,000 ₪	2,350,000 ₪
E8	E	צפון		66	14	2,580,000 ₪	2,370,000 ₪
F8	F	צפון- מזרח		69	10	2,740,000 ₪	2,530,000 ₪
G8	G	מזרח		67	12	2,670,000 ₪	2,460,000 ₪
H8	H	דרום- מזרח		67	12	2,670,000 ₪	2,460,000 ₪
I8	I	דרום		67	12	2,640,000 ₪	2,430,000 ₪
A9	A	מערב	שביעית	72	12	2,940,000 ₪	2,720,000 ₪
B9	B	מערב		68	12	2,780,000 ₪	2,570,000 ₪
C9	C	צפון- מערב		76	12	3,100,000 ₪	2,880,000 ₪
D9	D	צפון		65	12	2,580,000 ₪	2,370,000 ₪
E9	E	צפון		66	14	2,600,000 ₪	2,390,000 ₪
F9	F	צפון- מזרח		69	10	2,760,000 ₪	2,550,000 ₪
G9	G	מזרח		67	12	2,690,000 ₪	2,480,000 ₪
H9	H	דרום- מזרח		67	12	2,690,000 ₪	2,480,000 ₪
I9	I	דרום		67	12	2,660,000 ₪	2,450,000 ₪
A11	A	מערב	תשיעית	72	12	2,960,000 ₪	2,740,000 ₪
C11	C	צפון- מערב		76	12	3,120,000 ₪	2,900,000 ₪
סה"כ שווי הדירות כולל מע"מ						93,400,000 ₪	86,190,000 ₪

בדיקת רגישות:

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

38,000 ₪	40,000 ₪	42,000 ₪	
81,780,000 ₪	86,190,000 ₪	90,780,000 ₪	אומדן שווי

ערכנו בדיקת רגישות לשינוי בדמי השכירות הראויים, בשיעור של 5%, תוצאותיה:

6,650 ₪	7,000 ₪	7,350 ₪	
87,290,000 ₪	86,190,000 ₪	85,150,000 ₪	אומדן שווי

8. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי שוק לסך דירות המגורים, כאשר הן נקיות מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג' (למעט אם צוין במפורש לעיל), למועד הקובע **בגבולות 86,190,000 ₪**.

9. כללי

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

מועד קובע	שווי
22.6.2017	85,610,000 ₪
31.12.2017	85,860,000 ₪

10. מסמך גילוי

- עפ"י תקן 17.1 בקשנו ממגורית ישראל בע"מ מסמך גילוי הנוגע למספר נושאים.
- בתאריך 19.3.2019 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 בת⁷, חברות קשורות⁸ וכד'.

⁷ חברה אשר חברה אחרת מחזיקה ב-50% ויותר מהון המניות המונפק שלה או מזכויות ההצבעה שבה.

⁸ חברה אשר בבעלות או בשליטה בעקיפין של בעל הנכס.

- לא קיימים הסכמים עם צד ג' לגבי הנכס הנדון ובכלל זה הסכם בניה, הסכם או התחייבות שניתנו לרשות המקומית וכיוצא באלה למעט הערת הזהרה למשך 10 שנים לטובת עיריית ת"א בגין השכרת הדירות בשכירות ברת השגה⁹.
- 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

אנו מצהירים, כי למיטב ידיעתנו העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות. הניתוח והמסקנות מוגבלים להנחות ולתנאים המפורטים לעיל.

אנו מצהירים, כי המידע המשפטי המוצג במסמך זה הינו המידע המשפטי עליו מבוססת השומה. אנו מצהירים, כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה. שכן הטרחה בעבור שומה זו אינו מותנה בתוצאות ההערכה ואין לו השפעה מהותית על הכנסות משרדנו.

אנו מצהירים כי אין תלות בין משרדנו למזמין השומה כהגדרתה בעמדת סגל הרשות לניירות ערך מיולי 2015.

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

אנו מצהירים, כי אנו בעלי הידע והניסיון המתאים לביצוע הערכה זו.

השומה בוצעה על ידי החתומים מטה ועוזרים מקצועיים המועסקים על ידיהם.

בכבוד רב,

