

גרינברג אולפינר ושות'

ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – 58 דירות מגורים בפרויקט "מגדלי שיר"

רחוב הנשיא 73, 75 והסיבים 48, גבעת שמואל

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רון כץ

מיקי הימלפרב

גנאדי רפופורט



גל אלש

יניר צוריאלי

שי עמיר

מתן שמיר

מיכאל בדלוב

נופר חבס

נטלי אביב

יצחק לוקוב

אילון יוטבת

נוי מולגה

מאור היקרי

אדיר הושיר

עמוס סאסי

שמעון אוחנה

יהושע (שוקי) גיגי

9.3.2020

מספרנו: 8060-03

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – 58 דירות מגורים בפרויקט "מגדלי שיר"

רחוב הנשיא 73, 75 הסיבים 48, גבעת שמואל

לבקשת מר תומר צבר, סמנכ"ל כספים בחברת מגוריט ישראל בע"מ, אשר התקבלה במשרדנו ביום 23.12.2019, 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 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 (INTERNATIONAL VALUATION APPLICATION 1).

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.
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:

2019 - בוגרת קורס גישור, מכון מלמד-ברק.
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.

שם המומחה: גנאדי רפופורט

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:

אומדן שווי שוק לזכויות החברה בנכס.

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 ידי 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 - 31.12.2019.

מסמכים ומצגים שהתקבלו מהחברה:

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

¹ ראו פרק נפרד בשומה.

וזאת חוות דעתנו המקצועית:

1. פרטי הנכס

6368		גוש
336	334	חלקות
4,704 מ"ר	4,898 מ"ר	שטח קרקע רשום
חכירה מעיריית גבעת שמואל בתת הקרקע, כמפורט להלן	בעלות פרטית שטרם נרשמה	זכויות
58 דירות מגורים		נשוא חוות הדעת

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בכל הדירות נערך בתאריך 3.1.2018. במועד הכנת שומות קודמות נערך ביקור בחלק מהדירות. כל הדירות מאוכלסות ולא חל בהן שינוי אי לכך בוצע במועד זה ביקור בשטחים המשותפים וביקור חיצוני, ע"י איתי קורן, מתמחה בהנחיית הח"מ, בתאריך 30.12.2019.

2.1 תיאור הסביבה

צפון מזרח גבעת שמואל, בסמוך לגבול השיפוט עם פתח תקווה, מדרום לאזור התעשייה "רמת סיב" בפתח תקווה, ממזרח לכביש מס' 4 (מחלף "גהה") ולשכונת "רמת הדקלים", ממערב לשכונת "נווה עוז הירוקה" בפתח תקווה ומצפון לשכונת "רמת הדר" בגבעת שמואל.

הבינוי בסביבה מאופיין במגדלי מגורים חדשים בני 17-21 קומות, צמודי קרקע דו-משפחתיים ומבני ציבור כגון: קאנטרי קלאב גבעת שמואל ומוסדות העירייה. בסביבת הנכס קיימת תנופת בניה הכוללת מוסדות ציבור ומגדלי מגורים כגון: "אקו רמת הדר החדשה", "סביוני גבעת שמואל" "חלומות גבעת שמואל" ועוד.

רחוב הנשיא הינו ציר פנימי, דו סטרי, המחבר בין הרחובות הזיתים ולוחמי הגטאות ממערב, לבין הרחובות הסיבים ומנחם בגין ממזרח.

רחוב הסיבים, דו סטרי, המחבר בין רחוב ז'בוטינסקי בפתח תקווה מצפון לבין הרחובות הנשיא ומנחם בגין מדרום.

הנגישות לאזור נוחה עקב הקרבה לכביש 4 (מחלף בר-אילן וגבעת שמואל) וכביש מכבית (471) המתחבר לכביש 6.

גבולות:

- מזרח - חזית לרחוב הסיבים, מעברו שני מגדלי מגורים בני 14 ו- 16 קומות בשכונת "נווה עוז הירוקה", פתח תקווה.
- דרום - חזית לרחוב הנשיא, מעברו שטח פתוח, המיועד עפ"י תכנית מס' 427-0771113, אשר הומלצה להפקדה בתנאים לועדה המחוזית ע"י ועדה מקומית, לבנייני מגורים בני 24 קומות מעל קומת מסחר.
- מערב - צלע למגרש ביעוד "אזור תעסוקה ומסחר" עפ"י תכנית ממ/3/3062.
- צפון - צלע לקאנטרי קלאב גבעת שמואל.

2.3 תיאור הפרויקט

על החלקות בנוי פרויקט "מגדלי שיר" הכולל 3 בנייני מגורים בני 20 קומות וגג טכני מעל קומות קרקע וקומת גלריה הכוללים לובי כניסה לבניינים ושטחי מסחר ומעל 3 קומות מרתף משותפות, סה"כ 204 דירות מגורים, שהקמתו הסתיימה בשנת 2017.

סטנדרט הבניה והגמר בבניינים כולל, בין היתר: שלד בטון בחיפוי אבן, בלובי- ריצוף גרניט פורצלן, חיפוי פורצלן ועץ, תקרה דקורטיבית, מערכות גילוי וכיבוי אש ותאורה מעוצבת. בכל בניין 3 מעליות, גרם מדרגות ועוד.

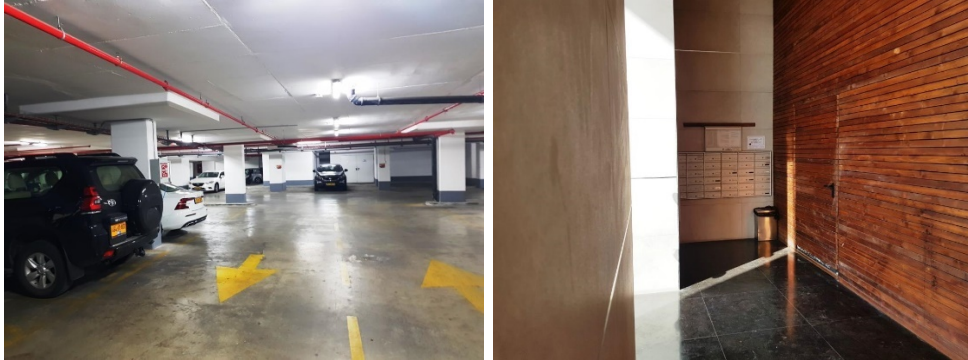
בין הבניינים קיים שצ"פ מגון הכולל שבילים להולכי רגל, תאורת רחוב ומזרקה.

תמונות אופייניות:

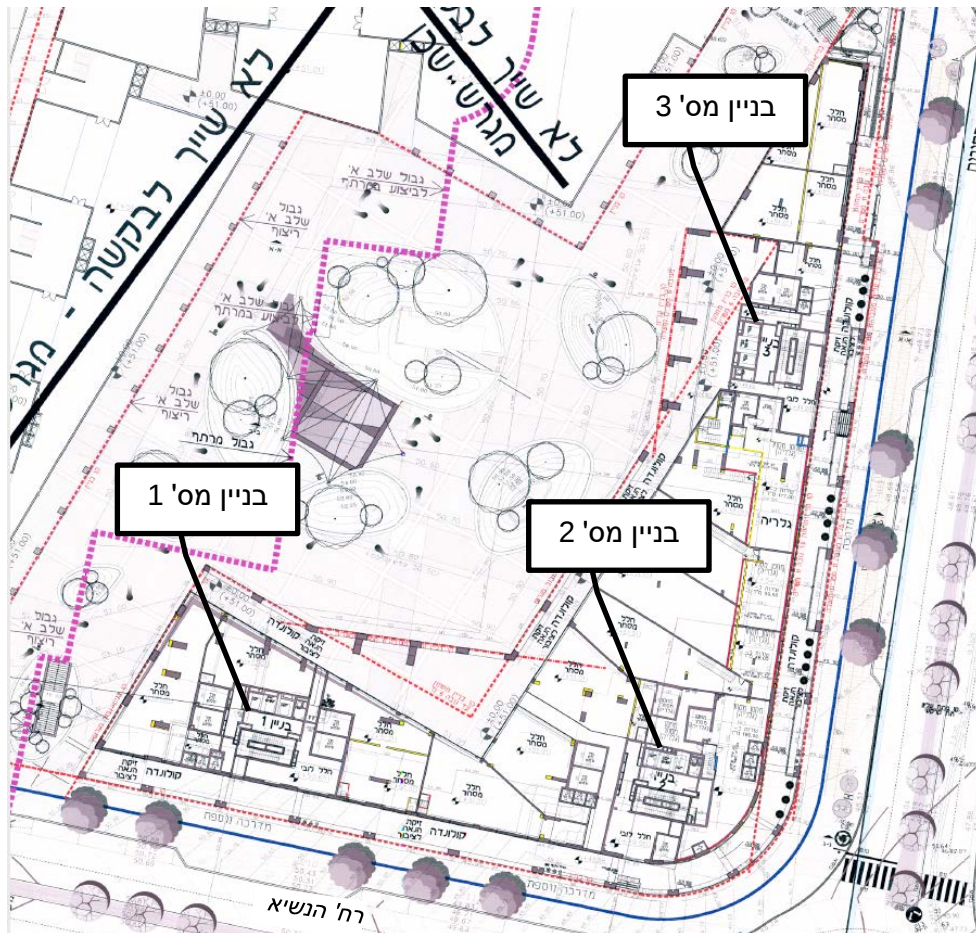
חזיתות



לובי וחניונים



תשריט הבניינים



2.4 תיאור נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת - 58 דירות בפרויקט כמפורט להלן:

שטח מחסן במ"ר	מקומות חניה צמודים	כיוון	שטח מרפסת במ"ר	שטח מכר במ"ר	מספר חדרים	דירה	קומה	בנין
7	חניה עוקבת	דרום מערב	14	121	5	12	3	1
8	חניה עוקבת	דרום מזרח	14	121	5	15	4	
6	חניה עוקבת	צפון מערב	14	117	5	21	6	
8	חניה עוקבת	דרום מזרח	14	121	5	23	6	
8	חניה עוקבת	דרום מזרח	14	121	5	27	7	
8	חניה עוקבת	דרום מערב	14	121	5	28	7	
8	2	דרום מזרח	14	121	5	31	8	
8	חניה עוקבת	דרום מערב	14	121	5	32	8	
8	1	צפון מערב	14	101	4	37	10	
5	1	צפון מערב	14	101	4	41	11	
7	1	דרום מערב	14	104	4	44	11	
8	1	דרום מערב	14	104	4	48	12	
5	1	צפון מערב	14	101	4	49	13	
6	1	דרום מערב	14	104	4	52	13	
8	1	דרום מערב	14	104	4	56	14	
8	1	צפון מערב	14	101	4	57	15	

שטח מחסן במ"ר	מקומות חניה צמודים	כיוון	שטח מרפסת במ"ר	שטח מכר במ"ר	מספר חדרים	דירה	קומה	בנין
8	חניה עוקבת	דרום מערב	61.6	121	5	6	2	2
7	1	צפון מערב	12	55	2	8	3	
5	1	צפון מערב	12	55	2	13	4	
7	1	דרום מזרח	12	86	3	15	4	
6	חניה עוקבת	דרום מערב	14	120	5	16	4	
5	1	צפון מערב	12	55	2	17	5	
5	1	צפון מערב	12	55	2	18	5	
6	1	דרום מזרח	12	86	3	20	5	
5	חניה עוקבת	דרום מערב	14	120	5	21	5	
6	1	צפון מערב	12	55	2	22	6	
8	1	צפון מערב	12	55	2	23	6	
7	1	דרום מזרח	12	86	3	25	6	
6	חניה עוקבת	דרום מערב	14	120	5	26	6	
5	1	צפון מערב	12	55	2	27	7	
6	1	צפון מערב	12	55	2	28	7	
6	1	דרום מזרח	12	86	3	30	7	
5	חניה עוקבת	דרום מערב	14	120	5	31	7	
8	1	דרום מזרח	12	86	3	34	8	
7	1	דרום מזרח	12	86	3	38	9	
8	1	דרום מזרח	12	86	3	42	10	
8	חניה עוקבת	צפון מזרח	14	119	5	45	11	
8	1	דרום מזרח	12	86	3	46	11	
6	2	דרום מערב	14	120	5	47	11	
6	1	צפון מערב	14	107	4	48	12	
8	1	צפון מערב	14	107	4	56	14	
7	חניה עוקבת	צפון מזרח	14	119	5	57	14	

שטח מחסן במ"ר	מקומות חניה צמודים	כיוון	שטח מרפסת במ"ר	שטח מכר במ"ר	מספר חדרים	דירה	קומה	בנין
6	חניה עוקבת	דרום מערב	14	119	5	8	2	3
6	חניה עוקבת	דרום מזרח	14	121	5	11	3	
6	חניה עוקבת	דרום מזרח	14	121	5	15	4	
8	חניה עוקבת	דרום מזרח	14	121	5	19	5	
5	חניה עוקבת	צפון מערב	14	117	5	21	6	
8	חניה עוקבת	דרום מזרח	14	121	5	23	6	
5	חניה עוקבת	צפון מזרח	14	121	5	26	7	
8	חניה עוקבת	דרום מזרח	14	121	5	27	7	
7	חניה עוקבת	דרום מערב	14	119	5	32	8	
5	1	צפון מזרח	14	104	4	38	10	
6	1	דרום מזרח	14	104	4	42	11	
5	1	צפון מערב	14	101	4	45	12	
8	1	צפון מערב	14	101	4	49	13	
4	1	צפון מזרח	14	104	4	50	13	
5	1	צפון מערב	14	101	4	53	14	
7	1	צפון מזרח	14	104	4	58	15	

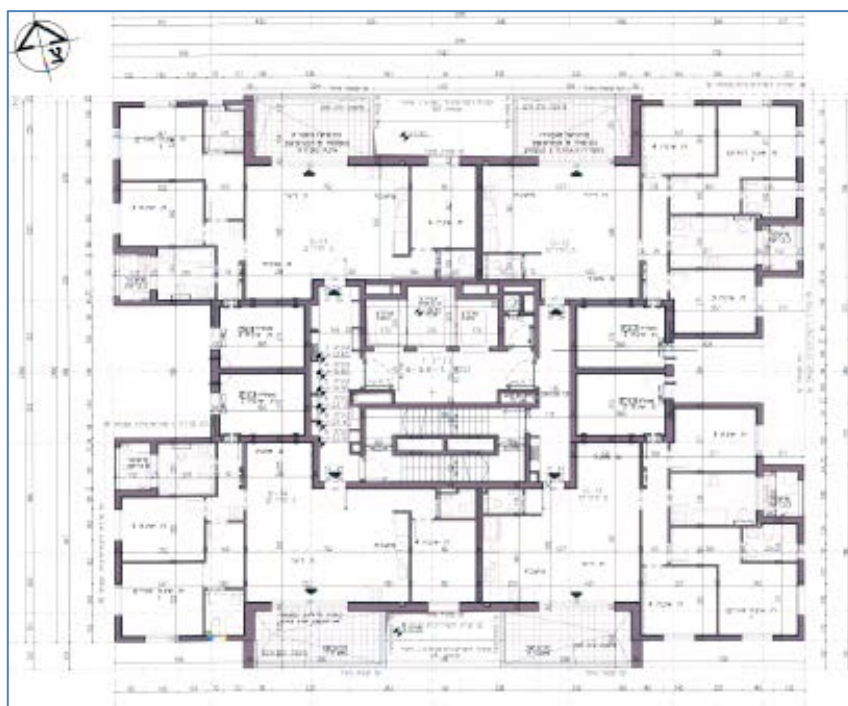
תיאור כללי של הדירות:

- 0 דירת גן 5 חד' - בחלוקה לסלון, מטבח ופינת אוכל עם יציאה למרפסת, 4 חדרי שינה, חדר שירותים ואמבטיה, חדר שירותים ומקלחת ושירותי אורחים.
- 0 דירת 4 חדרים - בחלוקה לסלון, מטבח ופינת אוכל עם יציאה למרפסת, 3 חדרי שינה, חדר שירותים ואמבטיה וחדר שירותים ומקלחת. בחלק מהדירות קיים בנוסף חדר שירותי אורחים.
- 0 דירת 3 חדרים - בחלוקה לסלון, מטבח ופינת אוכל עם יציאה למרפסת, 2 חדרי שינה, חדר שירותים ואמבטיה וחדר שירותים ומקלחת, בחלק מהדירות קיים בנוסף חדר שירותי אורחים.
- 0 דירת 2 חדרים - בחלוקה לסלון, מטבח ופינת אוכל עם יציאה למרפסת, חדר שינה, חדר שירותים ומקלחת.

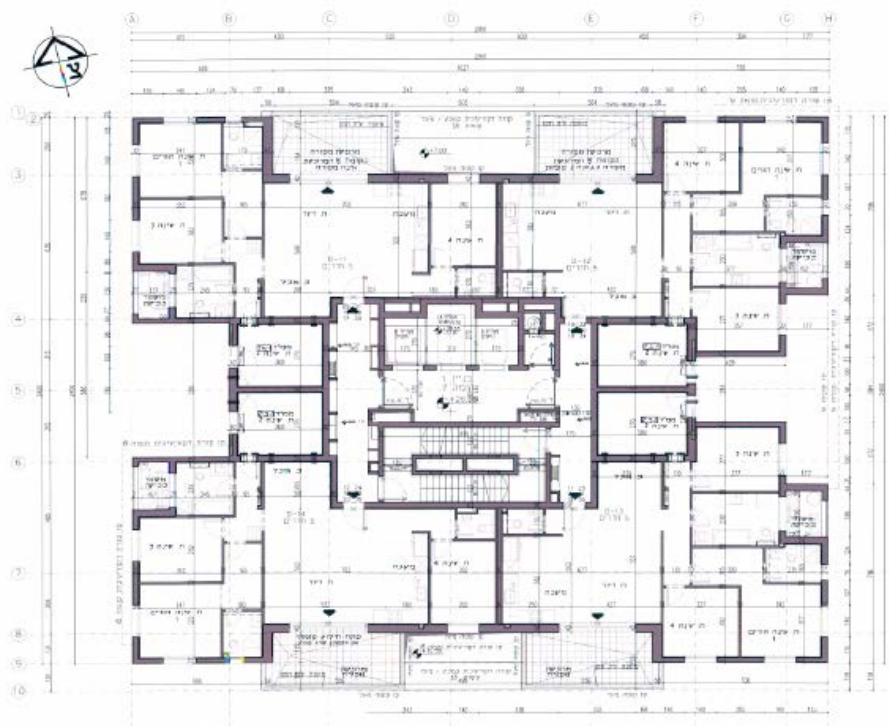
סטנדרט הגמר בדירות המגורים כולל, בין היתר: דלת כניסה פלדלת, ריצוף גרניט פורצלן/פרקט, במטבח- ארונות עליונים ותחתונים עם משטח עבודה משיש, בחדרים הרטובים- ריצוף וחיפוי קרמיקה, כלים סניטרים סטנדרטיים, מערכת מיזוג מיני מרכזית ו/או מזגן עילי בכל החדרים, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום עם תריס גלילה חשמליים בחדרי השינה ובסלון, מעקה אלומיניום במרפסות ועוד.

תשריט קומות טיפוסיות מהיתר בניה מס' 2014053:

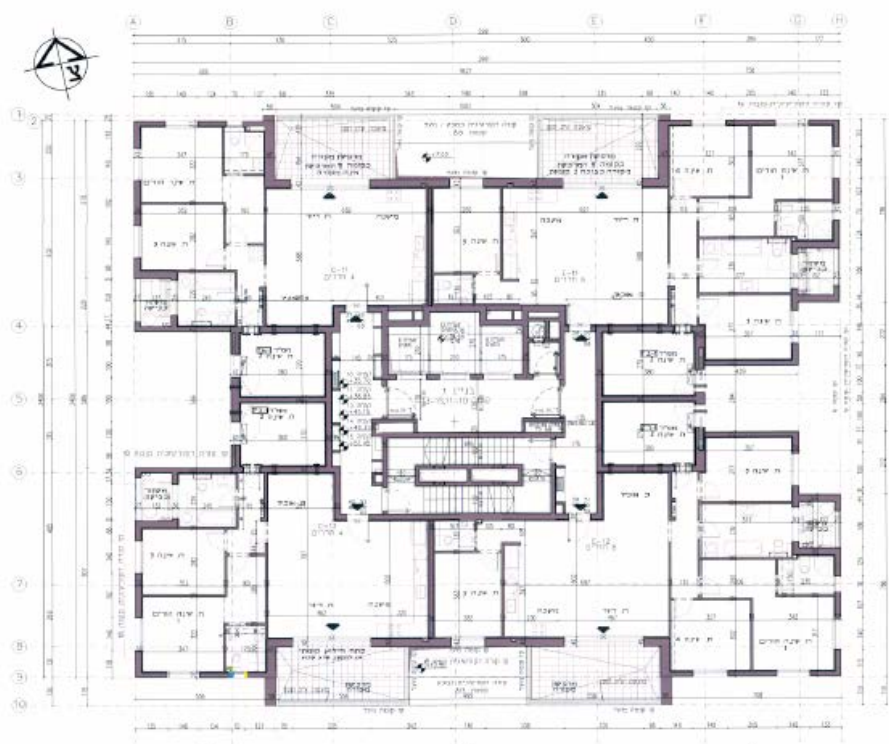
בנין 1 תשריט קומות טיפוסיות (3-6, 8-9):



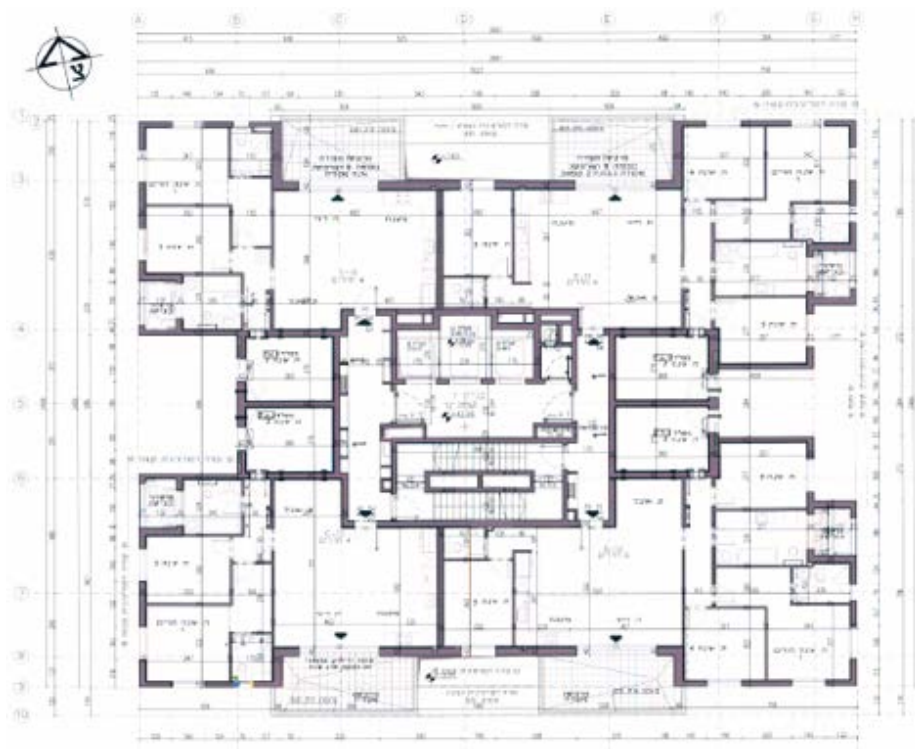
בנין 1 תשריט קומה 7:



בנין 1 תשריט קומות טיפוסיות (10-11, 13-15):



בניין 1 תשריט קומה 12:



בניין 2 תשריט קומה 2:



בנין 2 תשריט קומה 8:



בנין 2 תשריט קומה 9:



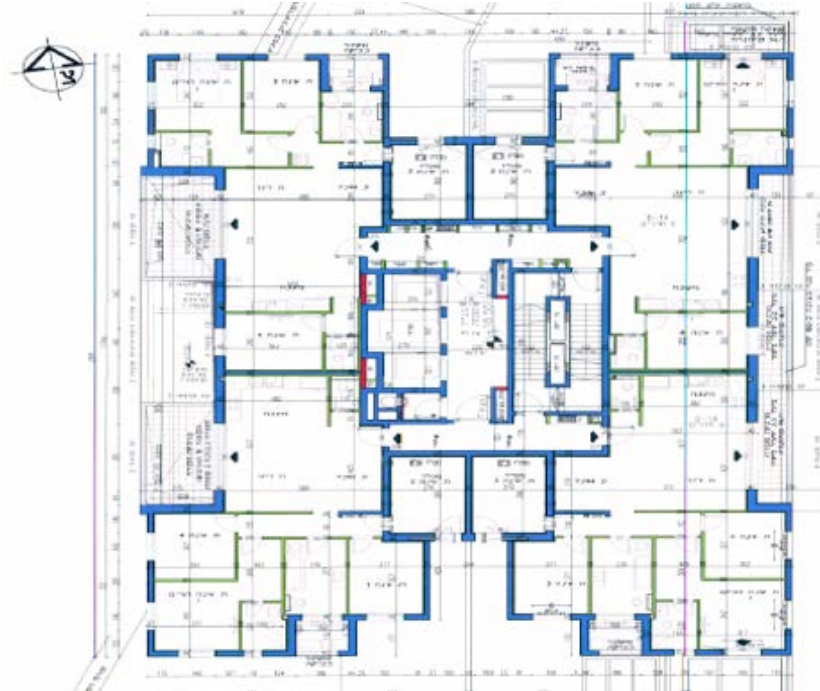
בנין 2 תשריט קומות טיפוסיות (10-11, 13-15):



בנין 2 תשריט קומה 12:



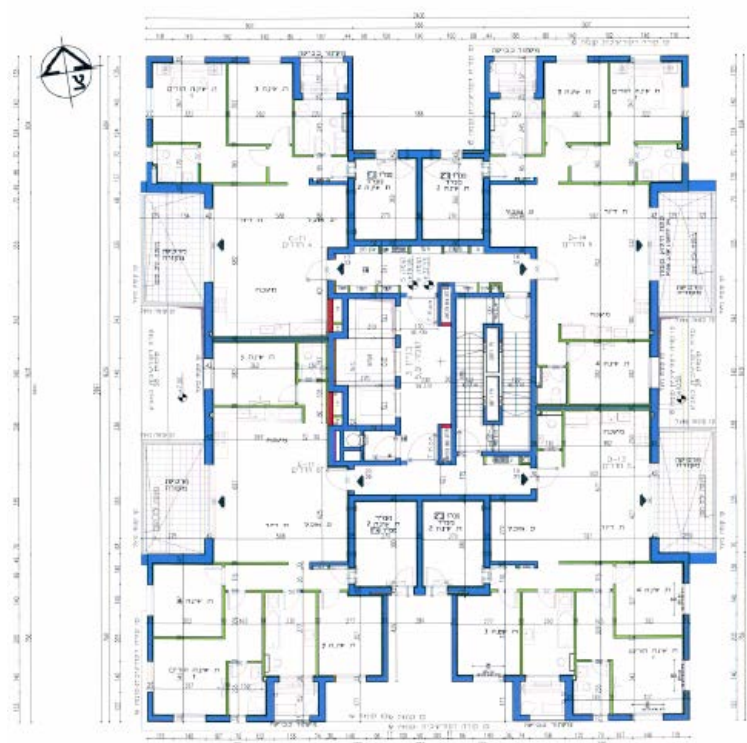
בנין 3 תשריט קומה 2:



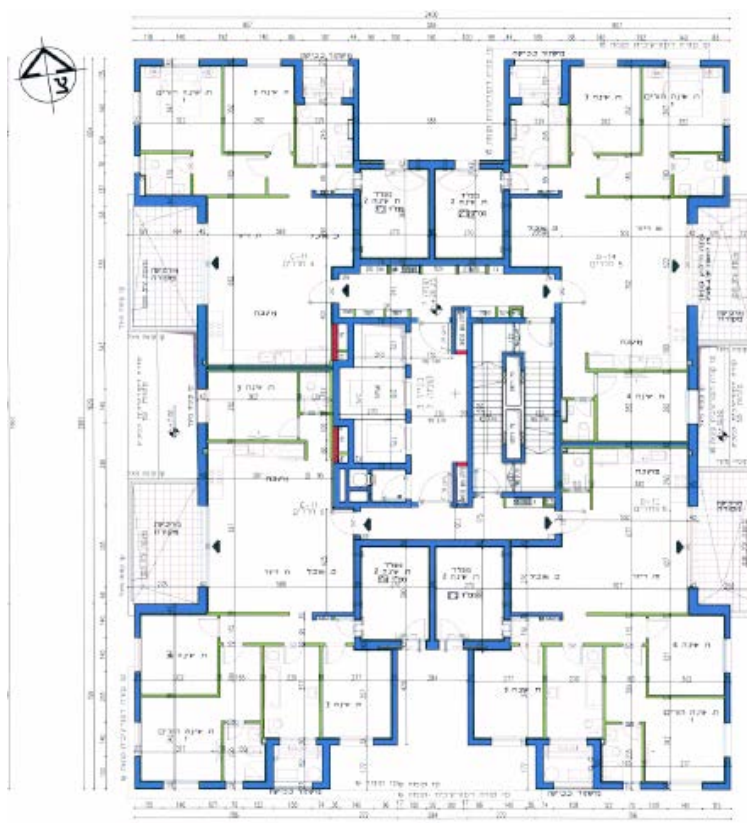
בנין 3 תשריט קומות טיפוסיות (3, 4, 6, 8):



בנין 3 תשריט קומות טיפוסיות (5, 9):



בנין 3 תשריט קומה 7:



בנין 3 תשריט קומות טיפוסיות (10, 11, 13-15):



בנין 3 תשריט קומה 12:



2.5 רישוי

מעיון בתיק הבניין של הנכס הסרוק באתר ההנדסה של עיריית גבעת שמואל נמצאו המסמכים הרלוונטיים הבאים:

- היתר בניה מס' 2012090 מיום 29.7.2013, לצורך חפירה ודיפון.
 - היתר בניה מס' 2014002 מיום 27.1.2014, להקמת 3 קומות מרתף חניה.
 - היתר בניה מס' 2012091, מיום 9.6.2014, להקמת 3 קומות מרתף + קרקע למסחר + 2 בנייני מגורים הכוללים 123 יח"ד: קומת קרקע גלריה, 20 קומות וגג טכני + שטח ציבורי פתוח.
 - היתר בניה מס' 2014053 מיום 26.6.2014, לשלב ב' - הקמת בניין מספר 1 בן 20 קומות וקומת גג טכני ושינויים לשלב א' הכולל קומת קרקע למסחר ו - 2 בנייני מגורים בני 20 קומות וקומת גג טכנית.
 - היתר שינויים מס' 2015058 מיום 22.7.2015, לשינויים לשלב ב' וצוברי גז - הקטנת שטחים בקומת הקרקע, שינויים בדירות והוספת קירוי בגג.
 - היתר שינויים מס' 2017003 מיום 17.1.2017, לפיצול היתרים קיימים – ללא תוספת שטח, לצורך קבלת טופס 4 בשלבים.
 - טופס 4 מיום 26.3.2017, ל- 3 קומות מרתף, קומת מסחר (מעטפת בלבד) ובניין מגורים מס' 1 בן 20 קומות (שלב א'), אשר נבנו לפי היתרי בניה מס' 2012091, 2014053, 2015058 ו- 2017003.
 - טופס 4 מיום 29.5.2017, לבניין מס' 2 בן 20 קומות בלבד, אשר נבנה לפי היתרי בניה מס': 2012091, 2014053, 2015058 ו- 2017003.
 - טופס 4 מיום 14.9.2017, לבניין מס' 3 בן 20 קומות בלבד, אשר נבנה לפי היתרי בניה מס': 2012091, 2014053, 2015058 ו- 2017003.
- סיכום טבלת השטחים לשלושת הבניינים בהתאם להיתר מס' 2015058 (במ"ר):

סעיף	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ	שטח מרפסות
תת קרקעי	291	18,225	18,517	
קרקע	1,709	861	2,569	
גלריה		511	511	
קומות מגורים	21,539	7,520	29,059	5,603
גג טכני		191	191	
סה"כ	23,539	27,308	50,847	5,603

3. נתוני תכנון

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

3.1 תכנית מס' ממ/3062/3

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6203 ביום 23.2.2011.

מטרות התוכנית- הקמת אזור המשלב מגורים (204 יח"ד), תעסוקה משרדים, מסחר ומבני ציבור.

שימושים:

מפלסי חניה- 2 קומות למפלסי חניה תת קרקעית או יותר, בהתאם לתקן החניה אשר בתוקף בזמן הוצאת היתר בניה.

קומות למסחר- קומת קרקע אחת בעלת חלל גבוה לגלריה, שטחים המיועדים למסחר ולתצוגה מסחרית.

קומות למגורים- עד 14 קומות למגורים, עד 4 דירות בקומה לכל בנין עם אפשרות לתכנון דירות דופלקס אך לא יותר מ- 40% ממספר יח"ד במבנה.

מספר הבניינים- תותר בנייה של מספר בניינים על המגרש בהתאם לנספח הבינוי המורה על 6 בניינים.

ניוד יח"ד- ניוד מתת מגרש לתת מגרש ומבנין לבנין בשיעור שלא יעלה על 10% מיח"ד מתת מגרש או בבנין המקבל לפי הקבוע בנספח הבינוי

להלן זכויות הבנייה ע"פ התכנית:

מספר קומות	שטחי בניה במ"ר				גודל מגרש במ"ר	יעוד	מספר מגרש
	מספר יח"ד	גובה במ'	סה"כ	מפלסי חניה			
				מתחת למפלסי חניה			
2	204 (1)	58	47,676	14,632	21,554	מגורים מיוחד	11
					8,690	מסחר	
					2,000		
					800		

(1) מתוכן 14 דירות פנטהאוז בשתי קומות.

(2) לא כולל קומה מפולשת בין המסחר למגורים.

(3) קומה גבוהה עם אפשרות לגלריה.

זיקת הנאה וזכות מעבר לציבור- באזורים המסומנים בתשריט במגרש מס' 11 קיימת זיקת הנאה וזכות מעבר לציבור. בשטחים אלה יתקיימו כל השימושים וההגבלות המתייחסות לשצ"פ המשמש כזיכר מרכזית.

3.2 תכנית מס' 427-0419887 (תכנית מתאר כוללנית גבעת שמואל)

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8734 ביום 10.3.2020.

נשוא השומה מצוי בתחום מתחם 3 הצפוי לשמש כליבת העיר לאור מגמות הפיתוח החזויות והמקודמות בתכנית, הן כמרכז גיאוגרפי והן מבחינה תפקודית לכלל העיר. במרכז המתחם עובר ציר ראשי ומסביבו ימוקמו מגוון שימושים המייצרים מרכז עירוני לינארי, תוך כדי חיבור למוקדים בערים הגובלות. קיימות בתקנון הוראות נוספות לגבי בינוי.

יעוד קרקע נשוא השומה – עירוני מעורב.

3.3 איכות הסביבה

הנכס הוקם בהתאם להיתרי בניה. הובא בחשבון כי בוצעו כל הפעולות לבדיקת הקרקע וטיהורה, ככל שנדרש, כתנאי לקבל היתר. 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. מבדיקה שנערכה על ידינו, בסביבת הנכס נשאו חו"ד קיימים מבנים אשר על גגותיהם ו/או בתחומם, מותקנות אנטנות סלולריות².

² עפ"י מפת אנטנות סלולריות שבאתר המפות הממשלתי.

4. זכויות משפטיות

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

4.1 נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה, אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים מיום 26.12.2019:

חלקה 334

חלקה מס' 334 בגוש 6368, בשטח קרקע רשום של 4,898 מ"ר.
בעליות:

חלק בנס	הבעלים
5/84	ברנט אברהם
25/252	ברנט הלה
5/252	אפל שמואל
5/252	זעירא דוד
5/36	גוטפרינד ברטה
1/6	ברונר ישראל משה
1/6	ברונר יעקב
3/224	הריס רבקה
3/224	הריס בן ציון
3/224	פפויפר דבי
3/224	פפויפר יהודה
3/224	ברונר מרק
3/224	ברונר הינדה
3/224	ברונר בנימין
3/224	טריקוט נדין
35/252	פרנס שמשון
1/12	ברונר רות

משכנתאות:

- רשומה משכנתא מיום 5.2.2015, מדרגה ראשונה, לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, בסכום של 740,000,000 ₪, על כל הבעלים.

הערות:

- 2 הערות לתיקון הערת אזהרה לפי סעיף 126, מיום 5.11.2013 בדבר הסכם שיתוף, לטובת כל הבעלים, על כל הבעלים.
- הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27, מיום 5.11.2013, בדבר זכות מעבר לציבור בתחום שטחי הקולונדות, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעת שמואל, על כל הבעלים.
- תיקון הערת אזהרה לפי סעיף 126, מיום 5.2.2015, על הסכם מיום 21.11.2012, לטובת רייסדור טאוורס בע"מ, על כל הבעלים.
- הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27, מיום 19.5.2016, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעת שמואל.
- הערה מיום 29.10.2017 לטובת בית המשפט לענייני משפחה בירושלים, צו עיקול, על הבעלות של ברונר רות.
- 58 הערות אזהרה לפי סעיף 126 שנרשמו מיום 4.2.2018 ועד יום 8.2.2018, לטובת מגוריט ישראל בע"מ.
- 59³ הערות אזהרה לפי סעיף 126 שנרשמו מיום 11.3.2018 ועד יום 19.3.2018, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, על הדירות להלן:
 - במבנה מס' 1, דירות מספר: 12, 15, 21, 23, 27, 28, 31, 32, 37, 41, 44, 48, 49, 52, 56, 57.
 - במבנה מס' 2, דירות מספר: 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.
 - במבנה מס' 3, דירות מספר: 8, 11, 15, 19, 21, 23, 26, 27, 32, 38, 42, 45, 49, 50, 53, 58.
- הערה על מינוי כונס נכסים מיום 30.1.2019, לטובת עו"ד ברגרזון שאול, הערות: תיק 529901-10-18 ניתן ביום 13.1.2019 הוצאה לפועל לשכת תל אביב. על הבעלות של ברונר רות.
- הערה על מינוי כונס נכסים, מיום 12.6.2019 לטובת עו"ד שפטר רפאל, הערות: תיק בימ"ש שלום פתח תקווה ת.א. 35504-10-18 מיום 5.6.2019. על הבעלות

³ נרשמו 2 הערות אזהרה לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ על דירה 45 במבנה 2. מבא כוחה של החברה נמסר כי הרישום הכפול בוצע בטעות בעת הרישום המרוכז.

- של ברנט אברהם, ברנט הלה, אפל שמואל, זעירא דוד, ברונר ישראל משה, ברונר יעקב, הריס רבקה, הריס בן ציון, פרנס שמשון, ברונר רות וגוטפרינד ברטה.
- בנוסף קיים מספר רב של הערות לפי סעיף 126 לטובת רוכשי דירות בפרויקט, שאינם רלוונטיים למטרת חוות דעת זו.

זיקות הנאה:

- זיקת הנאה מיום 5.11.2013 שמהותה חלקה כפופה – זכות מעבר דרך ורכב במפלס הקרקע בשטח 10 מ"ר מסומן באות A וצבוע בצבע כתום מקווקו בקו שחור (תכנית מס' ממ/3/3062).
- זיקת הנאה מיום 5.11.2013 שמהותה חלקה נהנית – זכות מעבר דרך ורכב במפלס הקרקע בשטח 153 מ"ר מסומן באות B וצבוע בצבע ירוק מקווקו בקו שחור (תכנית מס' ממ/3/3062).
- זיקת הנאה מיום 5.11.2013 שמהותה חלקה נהנית – זכות מעבר דרך ורכב במפלס הקרקע בשטח 611 מ"ר מסומן באות C וצבוע בצבע סגול מקווקו בקו שחור (תכנית מס' ממ/3/3062).
- זיקת הנאה מיום 5.11.2013 לטובת הציבור שמהותה חלקה כפופה – זכות מעבר דרך ורכב במפלס הקרקע בשטח 106 מ"ר מסומן באות E וצבוע בצבע כתום מקווקו בקו שחור (תכנית מס' ממ/3/3062).
- זיקת הנאה מיום 5.11.2013 לטובת הציבור שמהותה חלקה כפופה – זכות מעבר דרך ורכב במפלס הקרקע בשטח 153 מ"ר מסומן באות F וצבוע בצבע כתום מקווקו בקו שחור (תכנית מס' ממ/3/3062).

חלקה 336

- חלקה מס' 336 בגוש 6368, בשטח קרקע רשום של 4,704 מ"ר. בעלות: עיריית גבעת שמואל, בשלמות.
- חכירות: חכירה מיום 6.11.2017 ע"י בעלי חלקה 334 וחברת רייסדור טאוורס בע"מ, בחלקים שונים. בהתאם לתנאי השטר בתת הקרקע בלבד, על כל הבעלים.
- משכנתאות:

- משכנתא מיום 26.3.2015, מדרגה ראשונה, לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, בסכום של 740,000,000 ₪, על כל החוכרים.
- משכנתא מיום 9.11.2017, מדרגה ראשונה, לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, ללא הגבלת סכום, על החכירה של רייסדור טאוורס בע"מ, 3343/10000 חלקים.

הערות:

- הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 מיום 19.5.2016 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל.
 - 32 הערות אזהרה לפי סעיף 126 שנרשמו מיום 4.2.2018 ועד יום 8.2.2018, לטובת מגוריט ישראל בע"מ.
 - 32 הערות אזהרה לפי סעיף 126 נרשמו מיום 11.3.2018 ועד יום 12.3.2018, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ.
 - הדירות עליהן נרשמו הערות אזהרה לטובת מגוריט ישראל בע"מ ורזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, הן:
 - במבנה מס' 1, דירות מספר: 21, 37, 41, 44, 48, 49.
 - במבנה מס' 2, דירות מספר: 8, 13, 15, 17, 18, 20, 23, 25, 28, 30, 34, 38, 42, 46, 47.
 - במבנה מס' 3, דירות מספר: 8, 11, 15, 21, 26, 32, 38, 45, 50, 53, 58.
 - הערה על מינוי כונס נכסים מיום 30.1.2019, לטובת עו"ד ברגרזון שאול, הערות: תיק 529901-10-18 ניתן ביום 13.1.2019 הוצאה לפועל לשכת תל אביב. על הבעלות של ברונר רות.
 - קיים מספר רב של הערות לפי סעיף 126 לטובת רוכשי דירות בפרויקט, שאינם רלוונטיים למטרת חוות דעת זו.
- זיקות הנאה:
- זיקת הנאה מיום 5.11.2013 שמהותה חלקה נהנית – זכות מעבר דרך ורכב במפלס הקרקע בשטח 10 מ"ר מסומן באות A וצבוע בצבע כתום מקווקו בקו שחור (תכנית מס' ממ/3/3062).
 - זיקת הנאה מיום 5.11.2013 שמהותה חלקה כפופה – זכות מעבר דרך ורכב במפלס הקרקע בשטח 153 מ"ר מסומן באות B וצבוע בצבע ירוק מקווקו בקו שחור (תכנית מס' ממ/3/3062).
 - זיקת הנאה מיום 5.11.2013 שמהותה חלקה נהנית – זכות מעבר דרך ורכב במפלס הקרקע בשטח 611 מ"ר מסומן באות C וצבוע בצבע סגול מקווקו בקו שחור (תכנית מס' ממ/3/3062).

4.2 חוזה חכירה

תמצית חוזה חכירה מיום 19.8.2013, בין עיריית גבעת שמואל (להלן: "העירייה") לבין 17 פרטיים המפורטים לעיל (להלן: "הבעלים"):

- הבעלים הינם הבעלים הרשומים במשותף, של המקרקעין הידועים כחלקה 3 בגוש 6368 בגבעת שמואל, בשטח רשום של 20,700 מ"ר וכן של חלקה 51 בגוש 6368 בגבעת שמואל, בשטח רשום של 4,887 מ"ר⁴.
- על המקרקעין חלה תוכנית ממ/3/3062, אשר בין היתר, מיעדת חלק מהמקרקעין למגורים ולמסחר (מגרש 11) ותעסוקה ומסחר (מגרש 12) בשטח 6,333 מ"ר, אשר הבעלים זכאים להירשם כבעלי הזכויות בו. מגרש 13, מהווה חלק ממגרשי השצ"פ בתב"ע והעירייה זכאית להירשם כבעלים מכח התב"ע.
- בהתאם לתקנון התב"ע, ניתן יהיה לבנות במגרש 13 חניון תת קרקעי לצרכי מגרשים 11 ו- 12 באופן שמפלסי החניון התת קרקעי יוחזרו על ידי העירייה לבעלים לצורך שימוש כחניון תת קרקעי.
- העירייה מחכירה לחוכרים, והחוכרים חוכרים מהעירייה את תת הקרקע במגרש 13, לצורך חניון תת קרקעי פרטי לשימוש הדיירים וזאת בהתאם להוראות תקנון תכנית ממ/3/3062 (להלן: "מטרת החכירה") ביעוד ל- 3 מפלסים.
- תקופת החכירה של חניון 13 היא ל- 99 שנים החל ממועד כניסת חוזה זה לתוקף וכן לתקופת אופציה נוספת בת 99 שנים. האופציה תמומש אוטומטית, אלא אם כן הודיעו החוכרים בכתב ומראש לעירייה על רצונם בהפסקת החכירה.
- התמורה- 2,500,000 ₪.
- זכות המעבר לחניון 13 וממנו, הכניסות לחניון, המעבר למגרשי השב"צ שבתכנית ולמעבר התת קרקעי הקבוע בתכנית תהיינה על פי הוראות התכנית על תקנונה ונספחיה.
- החוכרים יהיו זכאים להעביר את זכויותיהם וחובותיהם, על פי חוזה זה, לכל צד שלישי במסגרת מכירת זכויותיהם, ובלבד שזכויות העירייה לא תיפגענה ובלבד שהחניון ישמש למטרת החכירה בלבד.
- החוכרים ו/או רוכשי הזכויות יהיו רשאים לשעבד ו/או למשכן את זכויותיהם על פי הסכם זה, בכפוף לכך ששעבוד הזכויות כאמור יהיה כפוף לתנאי הסכם זה, ותקופת השעבוד לא תעלה על תקופת החכירה על פי הסכם זה.

⁴ חלקות המקור מהן נוצרו בין היתר, חלקות 334 ו- 336.

- הסכם לרבות תקופות החכירה ותנאיו, כפוף לאישור שר הפנים, ויכנס לתוקפו עם אישורו של שר הפנים.⁵

4.3 הסכם רכישה

תמצית הסכם רכישה שנחתם בתאריך 29.1.2018 בין בעלי הזכויות (להלן: "המוכרים") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "הקונה")⁶:

- המוכרים הינם הבעלים הרשומים ביחד עם אחרים של חלקה מס' 334 בגוש 6368, בגבעת שמואל עליה הוקם פרויקט למגורים ולמסחר, הכולל 3 בנייני מגורים מעל קומת מסחר וקומה טכנית ומעל קומות מרתף.
- 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.
- 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. מובהר, כי היזם הוא האחראי לגרום לכך כי הפרויקט יירשם כבית המשותף.
- ידוע לקונה כי בהתאם לדרישות התב"ע והרשויות הוקמו בחניון הפרויקט חניות המיועדות לשמש כחניות אורחים, ואולם ביחס לחלקן התחייב היזם להקנות זכות שימוש ו/או להצמידן למי מבין רוכשי דירותיו בפרויקט, לפי שיקול דעתו, והרוכשת מוותרת בזאת על כל טענה, כלפי המוכרים ו/או מי מהבעלים ו/או היזם ו/או כל מי מטעמם בקשר לכך ומתחייבת שלא לדרוש כל זכות בחניות אלו ולא לעשות בהן כל שימוש.
- כל צד מתחייב לשלם את המיסים החלים עליו עפ"י החוק.
- 58 הדירות (ראו פרטי הדירות בפרק 2.4 תיאור נשוא חוות הדעת) נרכשו בתמורה לסך של 118,300,000 ₪.

⁵ אישור חתום ע"י ד"ר שוקי אמרני, המנהל הכללי בפועל, ניתן בתאריך 24.11.2013.

⁶ תמצית זו זהה בכל ההסכמים שנחתמו עם בעלי הזכויות. קיימים הסדרים שונים לעניין התשלומים שאינם רלוונטיים לשומה זו ולכן לא פורטו.

4.4 אישורי זכויות

תמצית אישורי זכויות מיום 15.3.2020, אשר נחתמו ע"י עו"ד אבי נתנאל, ממשרד גולדפרב זליגמן עורכי דין:⁷

דירות המגורים הבאות הנמצאות על המקרקעין הידועים כחלק מחלקה 334 בגוש 6368 בגבעת שמואל (להלן: "הדירות"):

בנין	קומה	מס' דירה	מס' חניה	קומת מרתף	מס' מחסן	קומת מרתף
1	3	12	77,17'	-2	222	-2
	4	15	80,26'	-3	301	-3
	6	21	30,3'	-3	322	-3
	6	23	65,25'	-3	311	-3
	14	27	76,16'	-2	229	-2
	7	28	63,23'	-3	312	-3
	8	31	77,78	-3	305	-3
	8	32	80,20'	-2	211	-2
	10	37	11	-3	210	-3
	11	41	90	-3	116	-1
	11	44	63	-1	107	-1
	12	48	62	-1	103	-1
	13	49	65	-1	115	-1
	13	52	76	-3	331	-3
	14	56	75	-3	310	-3
	15	57	79	-3	302	-3
2	2	6	71,13'	-2	235	-2
	3	8	22	-3	257	-3
	4	13	8	-3	343	-3
	4	15	24	-3	359	-3
	4	16	31,11	-1	144	-1
	5	17	33	-3	352	-3
	5	18	9	-3	342	-3
	5	20	25	-3	367	-3
	5	21	37,8'	-3	353	-3
	6	22	34	-3	363	-3
	6	23	10	-3	333	-3
	6	25	26	-3	372	-3
	6	26	38,9'	-3	364	-3
	7	27	58	-3	350	-3
	7	28	7	-3	354	-3
	7	30	21	-3	371	-3
	7	31	57,19'	-3	351	-3
	8	34	20	-3	345	-3
	9	38	19	-3	344	-3
	10	42	18	-3	341	-3
	11	45	55,17'	-3	336	-3
	11	46	17	-3	339	-3
	11	47	96,97	-2	256	-2
	12	48	43	-1	124	-1
	14	56	42	-1	123	-1
	14	57	41,15'	-1	146	-1

⁷ אישור הזכויות התקבל לאחר מועד הטיטא האחרונה.

-1	131	-1	1,1'	8	2	3
-1	149	-1	3,3'	11	3	
-2	253	-2	3,3'	15	4	
-1	135	-1	16,10'	19	5	
-2	251	-2	1,1'	21	6	
-2	277	-2	22,7'	23	6	
-2	252	-2	2,2'	26	7	
-2	278	-2	20,6'	27	7	
-1	134	-1	4,4'	32	8	
-2	249	-2	93	38	10	
-2	262	-2	21	42	11	
-2	250	-2	94	45	12	
-2	244	-2	58	49	13	
-1	138	-1	13	50	13	
-1	145	-1	14	53	14	
-1	125	-1	15	58	15	

ביום 21.11.2012 נחתם הסכם קומבינציה בין הבעלים של המקרקעין (להלן: "הבעלים") לבין רייסדור טאוורס בע"מ (להלן: "היזם"), בנוגע להקמת הפרויקט הנדון.

בהתאם לטבלאות חלוקת הדירות החניות והמחסנים בפרויקט, שנערכו בין הבעלים לבין היזם וכן, בין הבעלים – בינם לבין עצמם, יוחדו הדירות לבעלים, מהם רכשה מגורית את הדירות על פי הסכם מיום 29.1.2018. העברת הזכויות על פי הסכם זה הסתיימה.

קיימת משכנתא ומשכון מדרגה ראשונה, ע"ס 740,000,000 ₪, לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, על זכויות כל הבעלים הרשומים של המקרקעין, המופיעים בנסח רישום המקרקעין וברשם המשכונות, בהתאמה.

ביום 30.7.2017, 16.8.2017, 20.8.2017, 16.10.2017 ניתנו מכתבי החרגה מהבנק, לפיהם המשכנתא לא תמומש מתוך הדירות.

לא רשומים עיקולים ו/או שיעבודים בקשר עם הדירה, אך קיימת התחייבות לרישום משכנתא מדרגה ראשונה, לטובת רזניק פז נבו נאמניות בע"מ, ללא הגבלה בסכום מיום 29.1.2018.

4.5 הסכמי שכירות

הדירות מושכרות ל- 57 שוכרים. המידע לגבי דמי השכירות התקבל ממערכת הגבייה של החברה לגבי כל שוכר ושוכר. כ- 14% מהחוזים שנחתמו נבדקו על ידנו ונמצאו תואמים את המידע שהתקבל מהחברה.

57 דירות מושכרות בהסכם סטנדרטי לתקופה של 5 שנים, כאשר לשוכרים קיימת אופציה לקצר את תקופת השכירות אחרי תקופה מינימלית של 12 חודשים. השוכר בדירה הנוספת יצא ונמצא שוכר חלופי לאחר המועד הקובע.

סה"כ הכנסה מדמי שכירות בגבולות 3,914,000 ₪ בשנה.

דמ"ש צמודים למדד המחירים לצרכן (מדד שלילי לא יפחית מסכום דמי השכירות).

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

בחוזים קיימת הוראה לעניין אי תחולת חוק הגנת הדייר.

5. עקרונות השומה

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

דירות המגורים משמשות 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.

6. גורמים ושיקולים בנכס נשוא השומה

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

- מיקום הנכס בצפון מזרח גבעת שמואל.
- סטנדרט הבניה והגמר ומצב התחזוקה של המבנה.
- שטחי הדירות נשוא חוות הדעת, סטנדרט הבניה, מצב התחזוקה, וההצמדות לדירות.
- זכויות- בעלות בחלקה 334 וחכירה מעיריית גבעת שמואל בשטח תת הקרקע של חלקה 336. חברת רייסדור אחראית לרשום את הפרויקט כבית משותף.

7. נתוני השוואה

ממועד רכישת הזכויות של מגוריט לא דווחו עסקאות בפרויקט בו ממוקמות הדירות.
עפ"י דיווחים במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, בוצעו העסקאות הבאות (לכל דירה מרפסת שמש ומקום חניה אחד לפחות):

- פרויקט אקו רמת הדר החדשה גבעת שמואל, רחוב יצחק שמיר, חלקות 312, 314-316 בגוש 6369 (מסומן 2 בתשריט), אשר חלקו נמצא בשלבי בניה מתקדמים וחלקו בשלבי בניה התחלתיים, נמצאים בתהליך בניה, 4 מגדלים בני כ-21 קומות, בסטנדרט גמר כמקובל בסביבה לרבות מזגן מיני מרכזי. בפרויקט נמכרו במהלך השנה האחרונה כ-56 דירות, מוצגות להלן 10 עסקאות אחרונות לדירות 3-5 חד':

תאריך	קומה	מס' חדרים	שטח מדווח במ"ר	מחיר מדווח	מחיר מדווח למ"ר במעוגל
30.12.2019	13	3	82	1,965,872 ₪	24,000 ₪
29.12.2019	10	5	125	2,605,000 ₪	20,800 ₪
29.12.2019	5	3	82	1,995,000 ₪	24,300 ₪
26.12.2019	7	4	103	2,268,000 ₪	22,000 ₪
18.12.2019	3	4	103	2,190,000 ₪	21,300 ₪
16.12.2019	4	4	103	2,210,000 ₪	21,500 ₪
28.11.2019	13	4	107	2,325,019 ₪	21,700 ₪
7.11.2019	12	3	82	1,945,872 ₪	23,700 ₪
5.11.2019	2	4	103	2,180,000 ₪	21,200 ₪
10.10.2019	2	3	79	1,900,000 ₪	24,100 ₪

- פרויקט חלומות גבעת שמואל, רחוב יצחק שמיר 13-15 חלקה 360 בגוש 6369 (מסומן 2 בתשריט), אשר נמצא לקראת אכלוס, שני בניינים בני כ-21 קומות, בסטנדרט גמר כמקובל בסביבה לרבות מזגן מיני מרכזי. בפרויקט נמכרו במהלך השנה האחרונה כ-47 דירות, להלן 10 עסקאות אחרונות לדירות 3-5 חד':

תאריך	קומה	מס' חדרים	שטח מדווח במ"ר	מחיר מדווח	מחיר מדווח למ"ר במעוגל
28.11.2020	11	5	139	2,560,999 ₪	18,400 ₪
27.11.2019	14	4	107	2,377,999 ₪	22,200 ₪
26.11.2019	10	5	125	2,426,999 ₪	19,400 ₪
13.11.2019	12	5	139	2,583,000 ₪	18,600 ₪
7.11.2019	13	5	139	2,594,999 ₪	18,700 ₪
31.10.2019	13	5	139	2,630,000 ₪	18,900 ₪
30.10.2019	12	5	139	2,568,999 ₪	18,500 ₪

- פרויקט סביוני גבעת שמואל - ברחוב ירושלים 6-12, חלקות 70, 71 בגוש 6191 (מסומן 3 בתשריט), אשר חלקו מאוכלס וחלקו לקראת אכלוס, הכולל 4 מגדלים בני כ-21-22 קומות, בסטנדרט גמר כמקובל בסביבה לרבות מזגן מיני מרכזי. בפרויקט נמכרו במהלך השנה החולפת כ-43 דירות, להלן 10 עסקאות אחרונות לדירות 3-5 חד':

תאריך	קומה	מס' חדרים	שטח מדווח במ"ר	מחיר מדווח	מחיר מדווח למ"ר במעוגל
29.12.2019	14	5	132	2,764,000 ₪	20,900 ₪
25.12.2019	8	4.5	113	2,368,000 ₪	21,000 ₪
19.12.2019	13	5	132	2,772,000 ₪	21,000 ₪
17.12.2019	10	4.5	113	2,398,000 ₪	21,200 ₪
16.12.2019	13	5	130	2,705,000 ₪	20,800 ₪
10.12.2019	7	5	133	2,712,000 ₪	20,400 ₪
6.12.2019	14	3	78	2,015,000 ₪	25,800 ₪
1.12.2019	12	3	78	1,980,000 ₪	25,400 ₪
28.11.2019	13	3	78	1,991,000 ₪	25,500 ₪
6.11.2019	11	3	78	2,007,000 ₪	25,700 ₪

- פרויקט "קונדו טאוור" בגבעת שמואל, ברחוב ז'בוטינסקי 50 (מסומן 4 בתשריט), חלקה 376 בגוש 6185 בסמוך לכביש מכבית, שבנייתו הסתיימה לפני כ- 15 שנים, בן 14 קומות, הכולל 284 יחידות בנות 1-2 חדרים, בסטנדרט גמר בסיסי. עפ"י דיווחים במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים בפרויקט נמכרו מהמחצית השנייה של 2019 הדירות הבאות:

תאריך	קומה	מס' חדרים	שטח מדווח במ"ר	מחיר מדווח	מחיר מדווח למ"ר במעוגל
17.12.2019	11	1	23	800,000 ₪	34,800 ₪
12.11.2019	5	1	18	615,001 ₪	34,200 ₪
22.8.2019	8	1	18	700,002 ₪	38,900 ₪
15.7.2019	11	2	39	1,020,000 ₪	26,200 ₪
25.6.2019	10	1.5	23	950,000 ₪	41,300 ₪
17.6.2019	2	2	34	1,200,000 ₪	35,300 ₪
6.6.2019	7	2	39	1,100,000 ₪	28,200 ₪

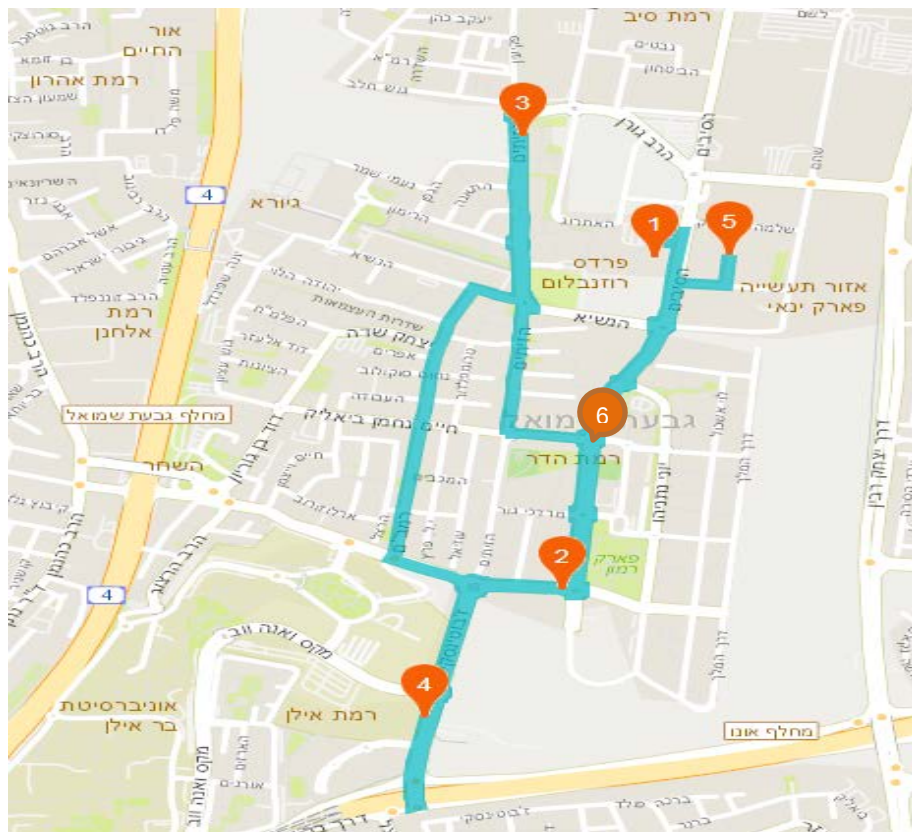
- פרויקט אקו נווה עוז הירוקה פתח תקווה, בצמוד לפרויקט נשוא השומה חלקות 310, 325, 330 גוש 6393 (מסומן 5 בתשריט), 4 מגדלי מגורים בני כ-16-14 קומות, סטנדרט גמר כמקובל בסביבה עם הכנה למערכת מיזוג אוויר. עפ"י דיווחים במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים בפרויקט נמכרו מהמחצית השנייה של 2019 הדירות הבאות:

תאריך	קומה	מס' חדרים	שטח מדווח במ"ר	מחיר מדווח	מחיר מדווח למ"ר במעוגל
10.11.2019	11	5	127	2,555,000 ₪	20,100 ₪
15.11.2019	4	6	149	2,700,000 ₪	18,100 ₪
14.11.2019	7	6	141	2,580,000 ₪	18,300 ₪
11.11.2019	5	5	130	2,470,000 ₪	19,000 ₪
11.11.2019	5	6	144	2,710,000 ₪	18,800 ₪
7.11.2019	5	6	142	2,600,000 ₪	18,300 ₪
5.11.2019	12	5	125	2,430,000 ₪	19,400 ₪
20.8.2019	6	5	130	2,500,000 ₪	19,200 ₪
20.8.2019	11	5	130	2,550,000 ₪	19,600 ₪
28.7.2019	5	6	143	2,580,000 ₪	18,000 ₪

- בשכונת רמת הדר, הסמוכה מדרום לנשוא השומה בגוש 6392 (מסומן 6 בתשריט) ובה בניינים בני 10-18 קומות, בוצעו עפ"י דיווחים במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים עסקאות יד שניה מהמחצית השנייה של 2019 כמפורט להלן:

תאריך	כתובת	קומה	מס' חדרים	שטח מדווח במ"ר	מחיר מדווח	מחיר מדווח למ"ר במעוגל
2.1.2020	יוני נתניהו 22	3	4	95	2,020,000 ₪	21,300 ₪
29.12.2019	יוני נתניהו 12	5	4	104	2,350,000 ₪	22,600 ₪
15.12.2019	יוני נתניהו 30	1	4	91	1,950,000 ₪	21,400 ₪
9.12.2019	יוני נתניהו 12	1	4	84	1,955,000 ₪	23,300 ₪
5.12.2019	יוני נתניהו 12	1	4	83	2,030,000 ₪	24,500 ₪
11.11.2019	יוני נתניהו 32	7	5	113	2,650,000 ₪	23,500 ₪
18.7.2019	יוני נתניהו 18	14	4	89	2,285,000 ₪	25,700 ₪
4.7.2019	יוני נתניהו 20	10	5	104	2,535,000 ₪	24,400 ₪
26.6.2019	יוני נתניהו 14	9	5	110	2,650,000 ₪	24,100 ₪
19.6.2019	יוני נתניהו 12	4	4.5	89	2,220,000 ₪	24,900 ₪
3.6.2019	יוני נתניהו 2	4	4	97	2,420,000 ₪	24,900 ₪

מיקום נכסי ההשוואה ונשוא השומה (נשוא השומה מסומן "1"):



סיכום

לאור האמור, אומדן שווי למ"ר מכר ממוצע בדירות 2 חדרים בגבולות 26,500 ₪ ואומדן שווי למ"ר ממוצע בדירות 3-5 חדרים בגבולות 22,000 ₪, כולל מע"מ (מגלם מרפסת, מחסן ומקום חניה).

8. תחשיב השומה

אומדן שווי דירות המגורים נערך בגישת ההשוואה בהתאם לנתוני ההשוואה המפורטים לעיל, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות לקומה, כיווני אוויר, סטנדרט גמר, הצמדות וכד'.

מס"ד	בנין	קומה	דירה	מספר חדרים	שטח מכר במ"ר	שטח מרפסות במ"ר	אומדן שווי כולל מע"מ
11	1	3	12	5	121	14	2,410,000 ₪
14		4	15	5	121	14	2,450,000 ₪
10		6	21	5	117	14	2,490,000 ₪
15		6	23	5	121	14	2,550,000 ₪
16		7	27	5	121	14	2,580,000 ₪
12		7	28	5	121	14	2,570,000 ₪
17		8	31	5	121	14	2,620,000 ₪
13		8	32	5	121	14	2,590,000 ₪
1		10	37	4	101	14	2,220,000 ₪
2		11	41	4	101	14	2,230,000 ₪
6		11	44	4	104	14	2,290,000 ₪
7		12	48	4	104	14	2,320,000 ₪
3		13	49	4	101	14	2,280,000 ₪
8		13	52	4	104	14	2,330,000 ₪
9		14	56	4	104	14	2,360,000 ₪
4		15	57	4	101	14	2,330,000 ₪

מס"ד	בנין	קומה	דירה	מספר חדרים	שטח מכר במ"ר	שטח מרפסות במ"ר	אומדן שווי כולל מע"מ
17	2	2	6	5	121	61.6	2,670,000 ₪
18		3	8	2	55	12	1,400,000 ₪
19		4	13	2	55	12	1,410,000 ₪
20		4	15	3	86	12	1,850,000 ₪
21		4	16	5	120	14	2,430,000 ₪
23		5	18	2	55	12	1,430,000 ₪
22		5	17	2	55	12	1,420,000 ₪
25		5	21	5	120	14	2,450,000 ₪
24		5	20	3	86	12	1,860,000 ₪
26		6	22	2	55	12	1,470,000 ₪
27		6	23	2	55	12	1,480,000 ₪
28		6	25	3	86	12	1,930,000 ₪
29		6	26	5	120	14	2,530,000 ₪
30		7	27	2	55	12	1,480,000 ₪
31		7	28	2	55	12	1,490,000 ₪
32		7	30	3	86	12	1,940,000 ₪
33		7	31	5	120	14	2,550,000 ₪
34		8	34	3	86	12	1,970,000 ₪
35		9	38	3	86	12	1,990,000 ₪
36		10	42	3	86	12	2,010,000 ₪
37		11	45	5	119	14	2,620,000 ₪
38		11	46	3	86	12	2,030,000 ₪
39		11	47	5	120	14	2,680,000 ₪
40		12	48	4	107	14	2,400,000 ₪
41		14	56	4	107	14	2,450,000 ₪
42		14	57	5	119	14	2,690,000 ₪

מס"ד	בנין	קומה	דירה	מספר חדרים	שטח מכר במ"ר	שטח מרפסות במ"ר	אומדן שווי כולל מע"מ
43	3	2	8	5	119	14	2,380,000 ₪
44		3	11	5	121	14	2,400,000 ₪
45		4	15	5	121	14	2,420,000 ₪
46		5	19	5	121	14	2,450,000 ₪
47		6	21	5	117	14	2,490,000 ₪
48		6	23	5	121	14	2,530,000 ₪
49		7	26	5	121	14	2,530,000 ₪
50		7	27	5	121	14	2,550,000 ₪
51		8	32	5	119	14	2,580,000 ₪
52		10	38	4	104	14	2,240,000 ₪
53		11	42	4	104	14	2,260,000 ₪
54		12	45	4	101	14	2,260,000 ₪
55		13	49	4	101	14	2,290,000 ₪
56		13	50	4	104	14	2,300,000 ₪
57		14	53	4	101	14	2,300,000 ₪
58		15	58	4	104	14	2,350,000 ₪

כמות הדירות	58
סכום כולל במעוגל	129,600,000 ₪

בדיקת רגישות:

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

23,100 ₪	22,000 ₪	20,900 ₪	
סכום כולל ל- 58 הדירות	122,600,000 ₪	129,600,000 ₪	136,600,000 ₪

9. השומה

לאור האמור לעיל, **הסכום הכולל** של 58 דירות המגורים נשוא השומה, למועד הקובע, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג' (למעט אם צוין במפורש לעיל), **בגבולות 129,600,000 ₪**.

10. כללי

- אומדני השווי כוללים מע"מ.
- לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.
- שומות קודמו שערכנו לנכס

מועד קובע	אומדן שווי
17.12.2017	₪ 129,200,000
31.12.2018	₪ 129,200,000

11. מסמך גילוי

עפ"י תקן 17.1 בקשנו ממגורית ישראל בע"מ מסמך גילוי הנוגע למספר נושאים.
בתאריך 3.3.2020 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 בת⁸, חברות קשורות⁹ 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.
- לא הוכנו שומות מקרקעין קודמות ע"י שמאים אחרים בנכס הנדון בטווח של עד 3 שנים.
- ככל הידוע לחברת מגורית ישראל בע"מ, לא קיימת חבות בפיצויים בגין פגיעה של הנכס במקרקעי צד שלישי.
- ככל הידוע לחברת מגורית ישראל בע"מ, לא קיימת חבות מהותית אחרת הקשורה למקרקעין, שיש בה כדי להשפיע על שווי הנכס ואינה מפורטת בסעיפים לעיל.

⁸ חברה אשר חברה אחרת מחזיקה ב-50% ויותר מהון המניות המונפק שלה או מזכויות ההצבעה שבה.
⁹ חברה אשר בבעלות או בשליטה בעקיפין של בעל הנכס.

12. 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. שכר 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,

