

גרינברג אולפינר ושות'

ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – 31 דירות מגורים בפרויקט "מרום נגבה"

דרך נגבה 8, רמת גן

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רון כץ

מיקי הימלפרב

גנאדי רפופורט



גל אלש

יניר צוריאל

שי עמיר

מתן שמיר

מיכאל בדלוב

רועי אלוק

נופר חבס

יצחק לוקוב

ניסים מרדכי

אילון יוטבת

נוי מולגה

נטלי אביב

מאור היקרי

אדיר הושיר

עמוס סאסי

יהושע (שוקי) גיגי

12.03.2020

מספרנו: 7922-06

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – 31 דירות מגורים בפרויקט "מרום נגבה"

דרך נגבה 8, רמת גן

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 (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. 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 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:

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 ידה 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).

המועד 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

גוש:	6145
חלקה:	1601
שטח קרקע רשום:	2,088 מ"ר
נשוא חוות הדעת:	31 דירות מגורים כמפורט להלן
זכויות:	בעלות פרטית שטרם נרשמה

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בכל הדירות נערך במהלך 2018. 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

מרכז רמת גן, מתחם נגבה, במתחם הרחובות- דרך נגבה מצפון, רחוב עוזיאל ממערב, רחוב הירדן ממזרח ורחוב פנחס רוטנברג מדרום.

הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים בני 3-8 קומות מעל קומת עמודים, חלקם עם חזית מסחרית, לצד בניינים חדשים בני 6-12 קומות, וצמודי קרקע בבנייה ותיקה.

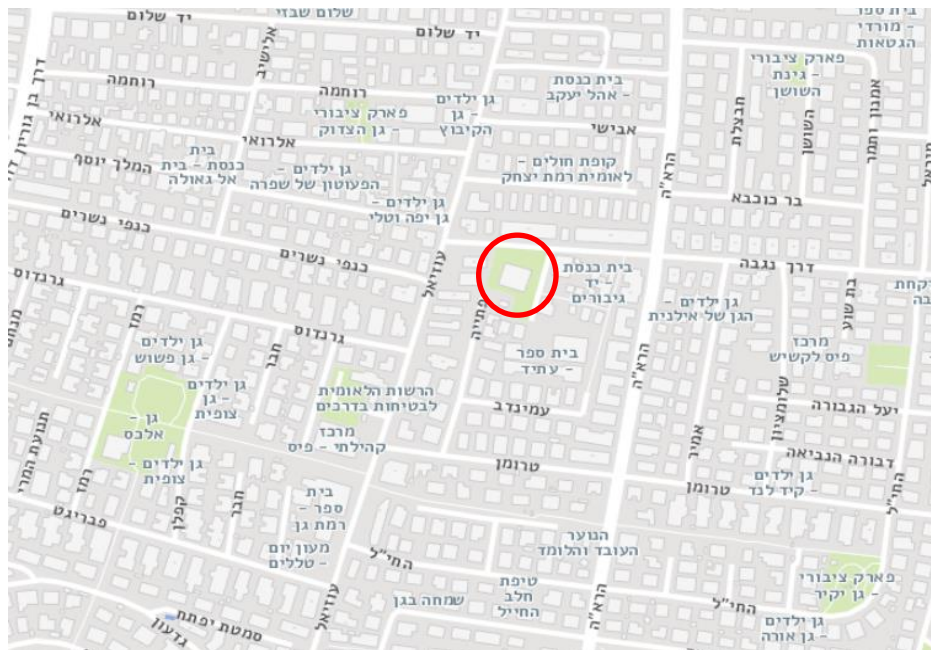
בסביבת הנכס הנדון מוסדות ציבור כגון בתי ספר, גני ילדים וכו'.

דרך נגבה הינה רחוב ראשי, חלק מציר תנועה מרכזי החוצה את מרכז העיר רמת גן ומחבר בין רח' עוזיאל ממערב לרח' חזון אי"ש ממזרח.

הנגישות לסביבה וממנה נוחה לאור הקרבה לרחוב הירדן ולרחוב הרא"ה המתחברים לדרך אלוף שדה ודרך יצחק רבין מדרום.

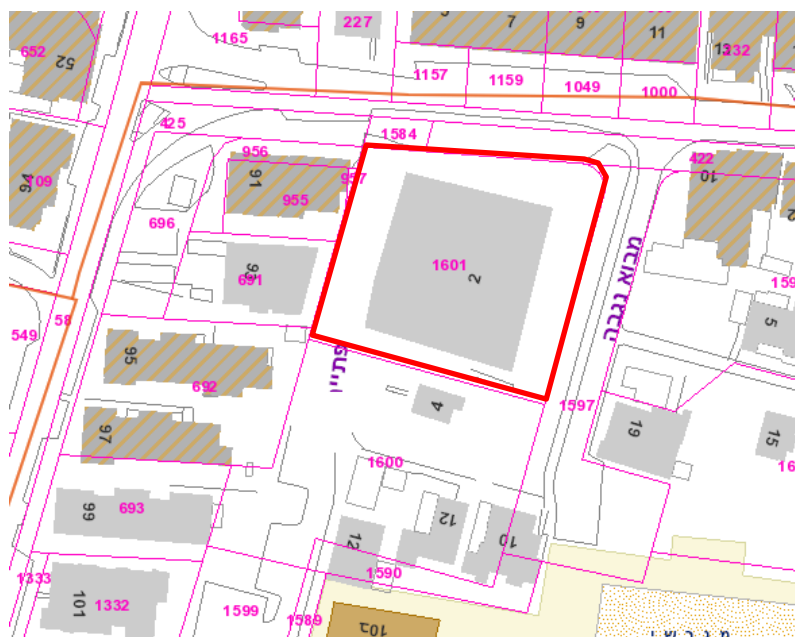
בסביבה הקרובה לנכס קיימים מס' פרויקטים של תמ"א 38 הריסה ובניה כגון: פרויקט ברח' פנקס 4 להקמת בניין בן 10 קומות ובסה"כ 42 יח"ד, פרויקט ברח' החי"ל 6 להקמת בניין מגורים בן 9 קומות ובסה"כ 17 יח"ד, פרויקט ברח' השר משה 23 להקמת בניין מגורים בן 10 קומות ובסה"כ 19 יח"ד ועוד.

בשוליה הדרומיים והצפוניים של העיר, מס' מגדלי מגורים בני 40-19 קומות, כגון:
"מגדל עלית - Elite Tower", "יוניק אלפא", "פסגת דן" ועוד.
הפיתוח הסביבתי מלא.
מפת הסביבה (התייחסו להמחשה בלבד):



2.2 תיאור החלקה

חלקה 1601 בגוש 6145, בשטח קרקע רשום של 2,088 מ"ר, צורתה רגולרית, פני הקרקע מישוריים.
תשריט החלקה מתוך מערכת המידע ההנדסי של עיריית רמת גן (התיחום להמחשה בלבד):



גבולות:

- צפון- חזית לרחוב דרך נגבה, מעברו בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.
- מזרח- חזית לרח' מבוא נגבה, מעברו בתי מגורים חד קומתיים בבנייה ותיקה.
- דרום- צלע לבתי מגורים חד קומתיים.
- מערב- צלע למבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ולמבנה מגורים בן 9 קומות.

תצלום אוויר משנת 2019, מתוך אתר המפות הממשלתי (התיחום להמחשה בלבד):



2.3 תיאור הבנוי

על החלקה בנוי פרויקט "מרום נגבה", בניין בן 32 קומות מעל קומת קרקע עליונה המשמשת למגורים, קומת קרקע תחתונה המשמשת למסחר ומעל 4 קומות מרתפי חניה ובסה"כ 120 יח"ד.

סטנדרט הבניה והגמר בבניין כולל, בין היתר: שלד בטון בחיפוי אבן, בלובי ריצוף גרניט פורצלן, חיפוי שיש חלקי, תקרה דקורטיבית ותאורה מעוצבת. בבניין 2 חדרי מדרגות, 4 מעליות נוסעים ועוד.

תמונה אופיינית:



2.4 תיאור נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת:

- 8 דירות מגורים, בנות 5 חד', בשטח של כ- 127 מ"ר עם מרפסת שמש בשטח של כ- 16 מ"ר. לכל דירה צמודים 2 מקומות חניה תת קרקעיים מלבד דירות 106 ו- 110 להן צמוד מקום חניה תת קרקעי אחד.

הדירות בחלוקה לחדר מגורים ופינת אוכל עם יציאה למרפסת שמש מקורה, מטבח, חדרון שרות, תא שירותים, 4 חדרי שינה (אחד החדרים כולל שירותים ומקלחת), מחסן וחדר רחצה ושירותים.

- 23 דירות מגורים, בנות 4 חד', בשטח של כ- 108 מ"ר עם מרפסת שמש בשטח של כ- 12 מ"ר. לכל דירה צמוד מקום חניה תת קרקעי.

הדירות בחלוקה לחדר מגורים ופינת אוכל עם יציאה למרפסת שמש מקורה, מטבח, חדרון שרות, תא שירותים, 3 חדרי שינה (אחד החדרים כולל שירותים ומקלחת), מחסן וחדר רחצה ושירותים.

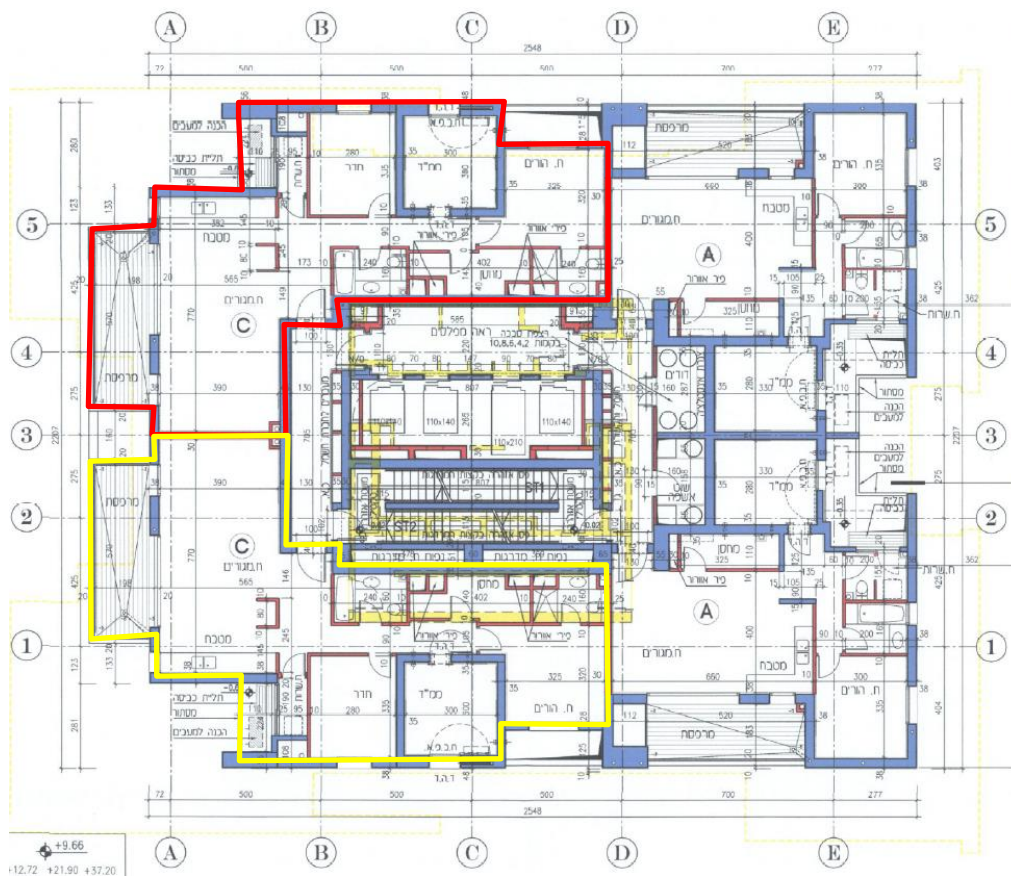
מיקום הדירות בבניין:

מס' דירה	קומה	מס' חדרים	כיווני אויר	מס' דירה	קומה	מס' חדרים	כיווני אויר
10	3	4	דרום- מערב	69	18	4	צפון- מערב
22	6	4	צפון- מערב	70			דרום- מערב
25	7	4	צפון- מערב	73	19	4	צפון- מערב
26			דרום- מערב	74			דרום- מערב
29	8	4	צפון- מערב	78	20	4	דרום- מערב
30			דרום- מערב	81	21	4	צפון- מערב
33	9	4	צפון- מערב	82			דרום- מערב
34			דרום- מערב	90	23	5	דרום מערב
37	10	4	צפון- מערב	94	24	5	דרום מערב
38			דרום- מערב	97	25	5	צפון מערב
45	12	4	צפון- מערב	98	25	5	דרום מערב
49	13	4	צפון- מערב	101	26	5	צפון מערב
54	14	4	דרום- מערב	105	27	5	צפון מערב
58	15	4	דרום- מערב	106	27	5	דרום מערב
61	16	4	צפון- מערב	110	28	5	דרום מערב
65	17	4	צפון- מערב				

סטנדרט הגמר בדירות המגורים כולל, בין היתר: דלת כניסה פלדלת, ריצוף גרניט פורצלן, במרפסת ריצוף דמוי פרקט, מטבחים- ארונות עליונים ותחתונים עם משטח עבודה משיש, בחדרים דלתות עץ, בחדרים הרטובים ריצוף וחפוי קרמיקה, כלים

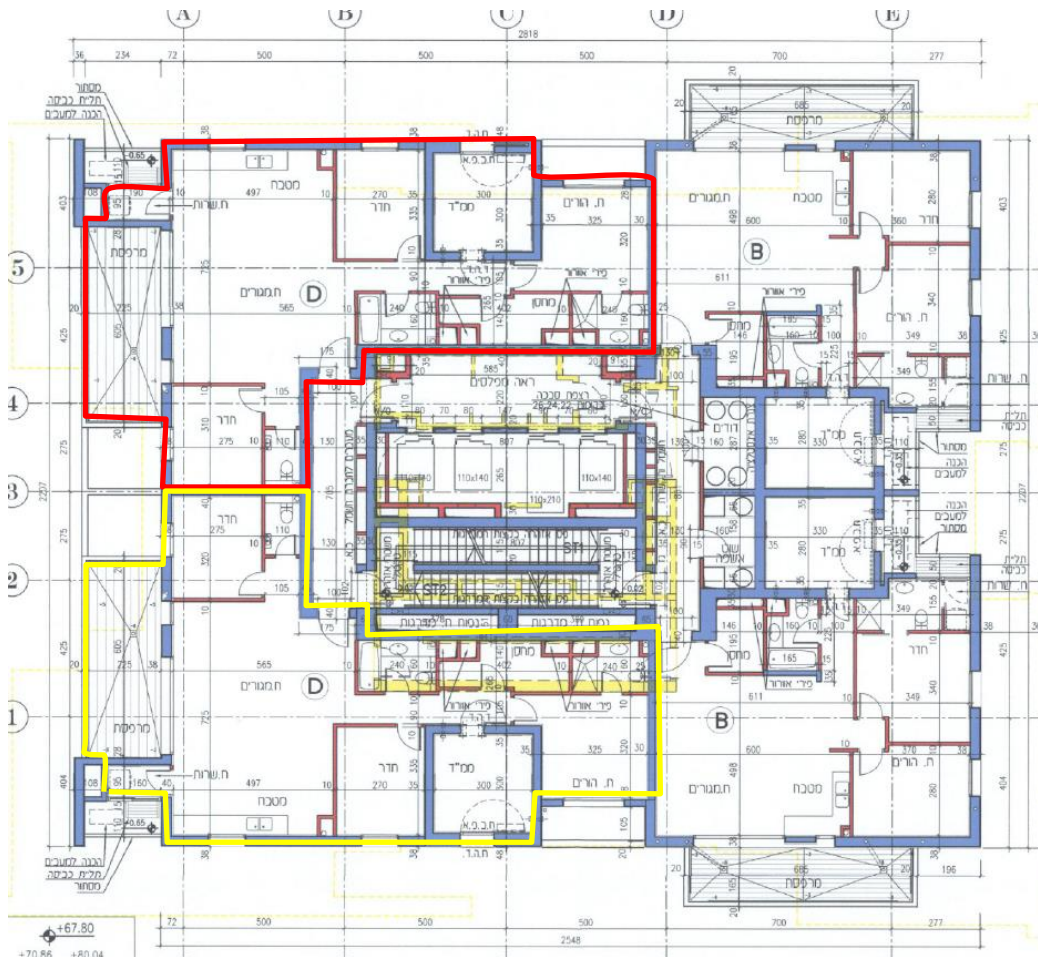
סניטרים סטנדרטיים, מזגן מיני מרכזי, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום עם תריס חשמלי בסלון (בשאר הבית פתיחה ידנית), מעקה אלומיניום במרפסות ועוד.

תשריט קומה טיפוסית (קומה 2-20)² מהיתר בניה מס' 2014272 מיום 9.9.2014 (סימון נשוא חוות הדעת להמחשה בלבד, דירות 4 חדרים לכיוון דרום- מערב בצהוב ודירות 4 חדרים לכיוון צפון מערב באדום):



² קומות 3-21 בפועל.

תשריט קומה טיפוסית (קומה 21-27)³ מהיתר בניה מס' 2014272 מיום 9.9.2014
(סימון נשוא חוות הדעת להמחשה בלבד, דירות 5 חדרים לכיוון דרום- מערב בצהוב
ודירות 5 חדרים לכיוון צפון- מערב באדום):



³ קומות 22-28 בפועל.

2.5 רישוי

מעיון בתיק הבניין של הנכס באתר הועדה לתכנון ובניה רמת גן נמצאו המסמכים הרלוונטיים הבאים:

- היתר בניה מס' 2010334 מיום 27.12.2010, הריסת גדרות קיימות, חפירה ודיפון בגבולות המגרש והקמת גדרות בטיחות.
- היתר בנייה מס' 2013066 מיום 13.3.2013, להקמת בנין מגורים בן 30 קומות, מעל קומת מסחר וקומת גג טכני, מעל 4 מרתפי חניה הכולל קומת קרקע תחתונה, סה"כ 116 יח"ד.
- היתר בניה מס' 2014272 מיום 9.9.2014, תכנית שינויים להיתר מס' 2013066, המתירה תוספת 2 קומות (קומות 31 ו-32), קומת גלריה וחדר על הגג, הכולל 4 דירות (116 יח"ד קיימות + 4 יח"ד נוספות ובסה"כ 120 יח"ד), 4 מחסנים דירתיים, 4 ממ"דים, שינויים פנימיים ב- 4 קומות מרתפי חניה ועוד.
סיכום טבלת השטחים (במ"ר):

סעיף	שטח עיקרי	שטחי שירות	שטח מרפסות
תת קרקעי		6,872	
עילי	10,240	4,753	1,713

- היתר בניה מס' 2017201 מיום 9.8.2017, ליציאה במדרגות מילוט מקומת קרקע תחתונה למפלס הפיתוח ע"פ דרישת כיבוי אש ושינוי מיקום צוברי גז בהתאמה.
- טופס 4 מיום 1.7.2018, עבור היתר בניה מס' 2013066.

3. נתוני תכנון

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

3.1 תכניות בניין עיר רלבנטיות בתוקף

תכנית	י.פ.	תאריך פרסום למתן תוקף	מהות התכנית
340	2591	27.12.1979	תכנית מתאר רמת גן
ג/340	2651	14.8.1980	הכללת אחוזי המרפסות בסה"כ האחוזים
1/ג/340	3181	29.3.1985	בניה על הגגות
3/ג/340	4047	8.10.1992	תכנית למרתפים
999	4138	26.8.1993	תכנית מתאר מפורטת
1023	4706	1.12.1998	איחוד וחלוקה, קביעת בינוי וטבלאות איזון
21/ג/340	5480	12.1.2006	הגדלת חדרים על הגג
15/ג/340	5495	16.2.2006	מחסנים דירתיים
מק/21/ג/340 א	5561	30.7.2006	שינוי לתכנית הגדלת חדרים על הגג
מק/3/2/ג/340	5837	5.8.2008	קביעת גובה למרתף
מק/1476	6134	7.9.2010	מתחם נגבה

3.2 ריכוז זכויות בניה (מרבית זכויות הבניה נגזרות מתכנית מק/1476)

- יעוד- מגורים ד'.
- מס' קומות מעל הכניסה- 32 בגובה של 197 מ'.
- מס' קומות מתחת לכניסה- 5.
- מס' יח"ד- 120.
- תכסית קרקע- 65%.
- שטח עיקרי עילי- 10,170 מ"ר.
- שטח שירות עילי- 4,250 מ"ר.
- שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת- 150 מ"ר.
- שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת - 10,800 מ"ר.
- חדר יציאה לגג ליח"ד עליונה- 40 מ"ר ליח"ד או 50% משטחה העיקרי של הדירה לפי הקטן מבניהם.

3.3 איכות הסביבה

הנכס הוקם 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 סלולריות פעילות⁴.

4. זכויות משפטיות

מובאת 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 תל אביב - יפו, אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים מיום 26.12.2019:

חלקה 1601 בגוש 6145, בשטח קרקע רשום של 2,088 מ"ר. בעלות- מבוא נגבה רמת גן, בשלמות.

רשומות הערות ומשכנתאות אשר לא רלוונטיות לנשוא חוות הדעת. הערות:

- קיימת הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 2.8.2018 לטובת מגורית ישראל בע"מ. הערות: 23 דירות.
- קיימת הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 21.10.2018 לטובת מגורית ישראל בע"מ. הערות: דירות מס' 105, 101, 98, 97, 94, 90.
- קיימת הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 18.4.2019 לטובת מגורית ישראל בע"מ. הערות: דירות מס': 110, 106, קומה: 27, 28, כיוונים: מערב דרום.
- קיימת הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 3.7.2019 לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, ללא הגבלת סכום, שם הלווה מגורית ישראל בע"מ. הערות: דירות מס': 110, 106, קומה: 27, 28, כיוונים: מערב דרום.

⁴ עפ"י שכבת אנטנות סלולריות שבאתר הפורטל הגאוגרפי הלאומי של מדינת ישראל.

4.2 הסכם מכר - 23 דירות

תמצית הסכם מכר מיום 27.3.2017, בין מבוא נגבה רמת גן (להלן: "המוכר") לבין מגורית ישראל בע"מ (להלן: "הקונה"):

- הפרויקט - פרויקט "מרום נגבה", בן כ- 32 קומות מעל קומת קרקע עליונה למגורים, קומת קרקע תחתונה מסחרית ומעל 4 קומות חניה תת קרקעית, העתיד לכלול לפחות 120 יח"ד.

- הממכר - 23 דירות בנות 4 חדרים עם 23 מקומות חניה, בחלוקה הבאה:

מס' דירה	קומה	מס' חדרים	כיווני אויר	מס' דירה	קומה	מס' חדרים	כיווני אויר
10	3	4	דרום- מערב	54	14	4	דרום- מערב
22	6	4	צפון- מערב	58	15	4	דרום- מערב
25	7	4	צפון- מערב	61	16	4	צפון- מערב
26			דרום- מערב	65	17	4	צפון- מערב
29	8	4	צפון- מערב	69	18	4	צפון- מערב
30			דרום- מערב	70			דרום- מערב
33	9	4	צפון- מערב	73	19	4	צפון- מערב
34			דרום- מערב	74			דרום- מערב
37	10	4	צפון- מערב	78	20	4	דרום- מערב
38			דרום- מערב	81	21	4	צפון- מערב
45	12	4	צפון- מערב	82			דרום- מערב
49	13	4	צפון- מערב				

- רישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים - המוכר מתחייב לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום 6 חודשים ממועד רישום הבית המשותף או ממועד מסירת החזקה בדירה לקונה, לפי המאוחר.
- תמורה - 46,670,500 ₪ כולל מע"מ. תשלומי התמורה יוצמדו, למדד תשומות הבניה של חודש פברואר 2017. מחיר התמורה הינו בגין 23 יח"ד, בהתאם לכך מחיר יח"ד הינו 2,029,152 ₪ כולל מע"מ.
- מיסים ותשלומים - כל צד ישא במיסים החלים עליו עפ"י כל דין.

4.3 הסכם מכר – 6 דירות

- תמצית הסכם מכר מיום 9.10.2018, בין מבוא נגבה רמת גן (להלן: "המוכר") לבין מגורית ישראל בע"מ (להלן: "הקונה"):
- הממכר- 6 דירות זהות, בנות 5 חדרים כ"א עם 12 מקומות חניה, בחלוקה הבאה:

מס' דירה	קומה	כיווני אויר
90	23	דרום מערב
94	24	דרום מערב
97	25	צפון מערב
98	25	דרום מערב
101	26	צפון מערב
105	27	צפון מערב

- תמורה- 15,600,000 ₪ כולל מע"מ. תשלומי התמורה יוצמדו למדד תשומות הבניה. מחיר התמורה הינו בגין 6 יח"ד, בהתאם לכך מחיר יח"ד הינו 2,600,000 ₪ כולל מע"מ.
- רישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים- המוכר מתחייב לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום 6 חודשים ממועד רישום הבית המשותף או ממועד מסירת החזקה בדירה לקונה, לפי המאוחר.
- מיסים ותשלומים- כל צד ישא במיסים החלים עליו עפ"י כל דין.

4.4 הסכם מכר – 2 דירות

- תמצית הסכם מכר מיום 10.4.2019, בין מבוא נגבה רמת גן (להלן: "המוכר") לבין מגורית ישראל בע"מ (להלן: "הקונה"):
- הממכר- 2 דירות בנות 5 חדרים כ"א כמפורט להלן:
 - דירה מס' 106 בקומה 27 של הבניין הפונה לכיוונים מערב ודרום.
 - דירה מס' 110 בקומה 28 של הבניין הפונה לכיוונים מערב ודרום.
- חניה מס' 1 בקומת חניון מס' (-4) תוצמד לדירה מס' 106 וחניה מס' 3 בקומת חניון מס' (-4) תוצמד לדירה מס' 110.
- תמורה- 5,200,000 ₪ כולל מע"מ. תשלומי התמורה יוצמדו למדד תשומות הבניה לתאריך 10.4.2019. מחיר התמורה הינו בגין 2 יח"ד, בהתאם לכך מחיר יח"ד הינו 2,600,000 ₪ כולל מע"מ.

- רישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים- המוכר מתחייב לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום 6 חודשים ממועד רישום הבית המשותף או ממועד מסירת החזקה בדירה לקונה, לפי המאוחר.
- מיסים ותשלומים- כל צד ישא במיסים החלים עליו עפ"י כל דין.

4.5 אישורי זכויות

- תמצית אישור זכויות מיום 12.1.2020 החתום על ידי עו"ד אורטל אלימלך ממשד סגל-כהן משרד עורכי דין:
- חברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "הקונה") רשומה בחברתנו כבעלת הזכויות בדירות מגורים הבאות:

מס' דירה	מס' חדרים	קומה	כיווני אוויר	מס' חניה	
				מספר	קומה
106	5	27	דר'-מע'	1	-4
110	5	28	דר'-מע'	3	-4

הדירות הנ"ל נמצאות על המקרקעין הידועים בתור חלקה 1601 בגוש 6145 בישוב רמת גן (להלן: "הדירות").

הקונה רכש את הזכויות בדירות ביום 10.4.2019 מאת המוכרת בפרויקט, מבוא נגבה רמת גן (להלן: "המוכרת"). החזקה בדירות נמסרה לקונה.

ביום 18.4.2019 נרשמה לטובת הקונה הערת אזהרה לפי שטר 22666/2019/1.

ביום 3.7.2019 נרשמה הערה אזהרה לפי שטר 35121/2019/1 בגין התחייבות לרישום משכנתא ללא הגבלה בסכום לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ.

אישור זה משקף את מצב הזכויות הרשום בספרי המוכרת בלבד ואין הוא משקף קיומם של שעבודים ו/או עיקולים הרשומים אצל רשם המשכונות ו/או בלשכת רישום המקרקעין או בכל גוף אחר.

- תמצית אישור זכויות מיום 12.1.2020 החתום על ידי עו"ד אורטל אלימלך ממשד סגל-כהן משרד עורכי דין:
חברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "הקונה") רשומה בחברתנו כבעלת הזכויות בדירות מגורים הבאות:

מס' דירה	מס' חדרים	קומה	כיווני אוויר	מס' חניה	
				מספר	קומה
90	5	23	דר'-מע'	51, 51	-4
94	5	24	דר'-מע'	45, 45	-4
97	5	25	צפ'-מע'	43, 43	-3
98	5	25	דר'-מע'	49, 49	-3
101	5	26	צפ'-מע'	43, 43	-2
105	5	27	צפ'-מע'	18, 39	-4

הדירות הנ"ל נמצאות על המקרקעין הידועים בתור חלקה 1601 בגוש 6145 בישוב רמת גן (להלן: "הדירות").

הקונה רכש את הזכויות בדירות ביום 9.10.2018 מאת המוכרת בפרויקט, מבוא נגבה רמת גן (להלן: "המוכרת"). החזקה בדירות נמסרה לקונה.

ביום 21.10.2018 נרשמה לטובת הקונה הערת אזהרה לפי שטר 43221/2018/1.

ביום 23.1.2019 נרשמה הערת אזהרה לפי שטר 5163/2019/1 בגין התחייבות לרישום משכנתא ללא הגבלה בסכום לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ.

אישור זה משקף את מצב הזכויות הרשום בספרי המוכרת בלבד ואין הוא משקף קיומם של שעבודים ו/או עיקולים הרשומים אצל רשם המשכונות ו/או בלשכת רישום המקרקעין או בכל גוף אחר.

- תמצית אישור זכויות מיום 12.1.2020 החתום על ידי עו"ד אורטל אלימלך ממשד סגל-כהן משרד עורכי דין:
חברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "הקונה") רשומה בחברתנו כבעלת הזכויות בדירות מגורים הבאות:

מס' דירה	מס' חדרים	קומה	כיווני אוויר	מס' חניה	
				מספר	קומה
10	4	3	מע-דר'	26	-3
22	4	6	מע-דר'	27	-3
25	4	7	מע-צפ'	28	-3
26	4	7	מע-דר'	29	-3
29	4	8	מע-צפ'	30	-3
30	4	8	מע-דר'	31	-3
33	4	9	מע-צפ'	32	-3
34	4	9	מע-דר'	24	-2
37	4	10	מע-צפ'	25	-2
38	4	10	מע-דר'	26	-2
45	4	12	מע-צפ'	27	-2
49	4	13	מע-צפ'	28	-2
54	4	14	מע-דר'	29	-2
58	4	15	מע-דר'	30	-2
61	4	16	מע-צפ'	31	-2
65	4	17	מע-צפ'	32	-2
69	4	18	מע-צפ'	33	-2
70	4	18	מע-דר'	34	-2
73	4	19	מע-צפ'	35	-2
74	4	19	מע-דר'	36	-2
78	4	20	מע-דר'	37	-2
81	4	21	מע-צפ'	38	-2
82	4	21	מע-דר'	39	-2

הדירות הנ"ל נמצאות על המקרקעין הידועים בתור חלקה 1601 בגוש 6145 בישוב רמת גן (להלן: "הדירות").

הקונה רכש את הזכויות בדירות ביום 27.3.2017 מאת המוכרת בפרויקט, מבוא נגבה רמת גן (להלן: "המוכרת"). החזקה בדירות נמסרה לקונה.

ביום 2.8.2018 נרשמה לטובת הקונה הערת אזהרה לפי שטר 34095/2018/1. ביום 23.1.2019 נרשמה הערת אזהרה לפי שטר 5366/2019/1 בגין התחייבות לרישום משכנתא ללא הגבלה בסכום לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ.

אישור זה משקף את מצב הזכויות הרשום בספרי המוכרת בלבד ואין הוא משקף קיומם של שעבודים ו/או עיקולים הרשומים אצל רשם המשכונות ו/או בלשכת רישום המקרקעין או בכל גוף אחר.

4.6 הסכמי שכירות

הדירות מושכרות ל- 31 שוכרים. המידע לגבי דמי השכירות התקבל ממערכת הגבייה של החברה לגבי כל שוכר ושוכר. כ- 30% מהחוזים שנחתמו נבדקו על ידנו ונמצאו תואמים את המידע שהתקבל מהחברה.

כל הדירות מושכרות בהסכם סטנדרטי לתקופה של 5 שנים, כאשר לשוכרים קיימת אופציה לקצר את תקופת השכירות אחרי תקופה מינימלית של 12 חודשים.

סה"כ הכנסה מדמי שכירות בגבולות 2,430,000 ₪ 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 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 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 החברה ויובאו בחשבון בדוחות הכספיים.

6. גורמים ושיקולים בנכס נשוא השומה

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

- מיקום הנכס בדרך נגבה, מתחם נגבה, רמת גן.
- סטנדרט הבניה והגמר ומצב התחזוקה של המבנה.
- שטחי הדירות נשוא חוות הדעת, סטנדרט הבניה, מצב התחזוקה, וההצמדות לדירות.
- זכויות הבניה עפ"י היתרי בניה.
- זכויות- בעלות פרטית שטרם נרשמה.

7. נתוני השוואה

בסביבת נשוא חוות הדעת, נמצאו מספר מועט של עסקאות לדירות מגורים במגדלים, לפיכך הובאו בנוסף נתוני ההשוואה לדירות מגורים בבניינים חדשים בני 9-10 קומות בסביבה הקרובה ונתונים ממגדלים ברחבי רמת גן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

עפ"י דיווחים במערכת מידע נדלן של רשות המיסים בבניין נשוא השומה, בוצעו העסקאות הבאות (לכל דירה מרפסת שמש ומקום חניה אחד לפחות):

תאריך	קומה	מס' חדרים	שטח מדווח במ"ר	מחיר מדווח	מחיר מדווח למ"ר במעוגל
3.4.2019	26	5	127	2,730,000 ₪	21,500 ₪
9.10.2018	לא צוין		127	2,599,998 ₪	20,500 ₪
18.12.2018	17	4	93	2,209,999 ₪	23,800 ₪
1.11.2018	8	3	78	1,850,000 ₪	23,700 ₪

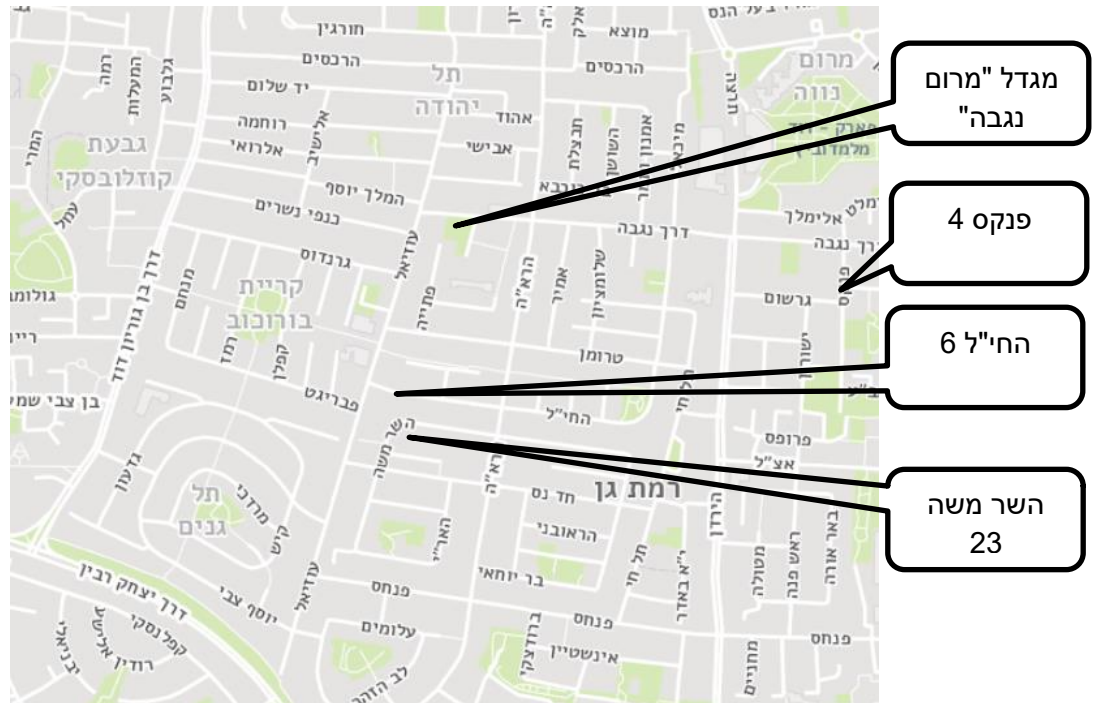
עפ"י דיווחים במערכת מידע נדלן של רשות המיסים בפרויקטים חדשים בשלבי הקמה מתקדמים, בני 9-10 קומות, בוצעו העסקאות הבאות (לכל דירה מרפסת שמש ומקום חניה אחד לפחות):

פרויקט	תאריך	מס' חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מדווח	מחיר מדווח למ"ר במעוגל
תמ"א 38 הריסה ובניה ברחוב החי"ל 6, ג"ח 6145/741 להקמת בניין מגורים בן 9 קומות ובסה"כ 17 יח"ד	25.3.2019	4	-	93	2,255,000 ₪	24,200 ₪
	14.3.2019		1	93	2,220,000 ₪	23,900 ₪
	23.6.2019	5	2	102	2,400,000 ₪	23,500 ₪
תמ"א 38 הריסה ובניה ברחוב השר משה 23, ג"ח 6145/553 להקמת בניין מגורים בן 10 קומות ובסה"כ 19 יח"ד	28.8.2019	5	2	108	2,280,000 ₪	21,100 ₪
	20.5.2019		7	107	2,325,000 ₪	21,700 ₪
	20.5.2019		8	106	2,400,000 ₪	22,600 ₪
	27.1.2019		6	108	2,350,000 ₪	21,800 ₪
תמ"א 38 הריסה ובניה ברחוב פנקס 4, ג"ח 6186/144 להקמת בניין מגורים בן 10 קומות ובסה"כ 42 יח"ד	18.11.2019	4	5	97	2,305,825 ₪	23,800 ₪
	16.6.2019	4	3	97	2,205,825 ₪	22,700 ₪
	10.6.2019	4	8	85	2,203,825 ₪	25,900 ₪
	6.6.2019	4	7	85	2,115,825 ₪	24,900 ₪
	26.5.2019	4	8	103	2,390,825 ₪	23,200 ₪

עפ"י דיווחים במערכת מידע נדלן של רשות המיסים, "בפסגת דן", מגדל בן 40 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ברח' ז'בוטינסקי 105-107 בר"ג, אשר נמצא לקראת אכלוס, בוצעו העסקאות הבאות (לכל דירה מרפסת שמש ומקום חניה אחד לפחות):

פרויקט	גו"ח	תאריך	מס' חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מדווח	מחיר מדווח למ"ר במעוגל
פסגת דן, מגדל בן 40 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ברח' ז'בוטינסקי 105-107 בר"ג	6205/37 6205/366-367 6205/710	30.6.2019	3	11	103	2,342,803 ₪	22,700 ₪
		27.6.2019		8	103	2,322,803 ₪	22,600 ₪
		8.12.2019	4	19	114	2,990,000 ₪	26,200 ₪
		31.10.2019		1	118	2,559,000 ₪	21,700 ₪
		25.9.2019		1	117	2,605,872 ₪	22,300 ₪
		21.7.2019		19	118	3,011,803 ₪	25,500 ₪
		2.7.2019		26	117	3,259,803 ₪	27,900 ₪
		30.5.2019		3	118	2,577,253 ₪	21,800 ₪
		30.4.2019		4	118	2,600,503 ₪	22,000 ₪
		30.4.2019		23	118	3,123,163 ₪	26,500 ₪
		17.4.2019		18	114	2,751,163 ₪	24,100 ₪
		31.3.2019		5	118	2,622,823 ₪	22,200 ₪
		25.3.2019		3	118	2,577,253 ₪	21,800 ₪
		5.11.2019	5	29	132	3,595,019 ₪	27,200 ₪
		11.9.2019		31	132	3,545,872 ₪	26,900 ₪
		11.7.2019		34	132	3,673,348 ₪	27,800 ₪
		28.3.2019		30	132	3,488,653 ₪	26,400 ₪
		28.2.2019		29	132	3,461,460 ₪	26,200 ₪

מיפוי עסקאות ההשוואה (ז'בוטינסקי 105-107 צפונית לנכס שלנו):



סיכום:

מנתוני ההשוואה המפורטים לעיל עולה כי בפרויקטים של תמ"א 38 להריסה ובניה מחדש, בסביבת הנכס, מחירי המכירה בגבולות 23,300 ₪ למ"ר מכר. במגדל דן ברחוב ז'בוטינסקי מחירי המכירה בגבולות 24,500 ₪ למ"ר מכר בקומות מעורבות (קומה ממוצעת 16). מיקום נשוא השומה נחות ביחס אליו. בהתבסס על נתוני השוואה אלה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למיקום, קומה, שטח וכד', אמדנו שווי למ"ר מכר:

- דירת 5 חדרים, בקומה ממוצעת 25, בגבולות 22,250 ₪, כולל מע"מ.
- דירת 4 חדרים, בקומה ממוצעת 13, בגבולות 22,500 ₪, כולל מע"מ.

8. תחשיב השומה

אומדן שווי דירות המגורים נערך בגישת ההשוואה בהתאם לנתוני ההשוואה המפורטים לעיל. נשוא חוות הדעת מהווה 8 דירות מגורים, בנות 5 חדרים ו- 23 דירות מגורים, בנות 4 חדרים, הפונות לכיוון מערב. בוצעה התאמה לקומה של כ- 20,000 ₪ לדירה עד לקומה 15 והתאמה של כ- 15,000 ₪ לדירה מעל קומה 15. הובא בחשבון כי לדירות 106 ו- 110 צמוד מקום חניה אחד.

מס' דירה	קומה	מס' חדרים	שטח מכר במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	שווי יחיד כולל מע"מ
10	3	4	108	12	2,230,000 ₪
22	6	4	108	12	2,290,000 ₪
25	7	4	108	12	2,310,000 ₪
26		4	108	12	2,310,000 ₪
29	8	4	108	12	2,330,000 ₪
30		4	108	12	2,330,000 ₪
33	9	4	108	12	2,350,000 ₪
34		4	108	12	2,350,000 ₪
37	10	4	108	12	2,370,000 ₪
38		4	108	12	2,370,000 ₪
45	12	4	108	12	2,410,000 ₪
49	13	4	108	12	2,430,000 ₪
54	14	4	108	12	2,450,000 ₪
58	15	4	108	12	2,470,000 ₪
61	16	4	108	12	2,475,000 ₪
65	17	4	108	12	2,490,000 ₪
69	18	4	108	12	2,510,000 ₪
70		4	108	12	2,510,000 ₪
73	19	4	108	12	2,520,000 ₪
74		4	108	12	2,520,000 ₪
78	20	4	108	12	2,540,000 ₪
81	21	4	108	12	2,550,000 ₪
82		4	108	12	2,550,000 ₪
90	23	5	127	16	2,810,000 ₪
94	24	5	127	16	2,830,000 ₪
97	25	5	127	16	2,840,000 ₪
98	25	5	127	16	2,840,000 ₪
101	26	5	127	16	2,860,000 ₪
105	27	5	127	16	2,870,000 ₪
106	27	5	127	16	2,790,000 ₪
110	28	5	127	16	2,810,000 ₪
סה"כ במעוגל					78,300,000 ₪

בדיקת רגישות:

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

21,100 ₪	22,250 ₪	23,400 ₪	
74,300,000 ₪	78,300,000 ₪	82,300,000 ₪	אומדן שווי

9. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי הדירות נשוא השומה, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג' (למעט אם צוין במפורש לעיל), בגבולות 78,300,000 ₪.

10. כללי

- השווי כולל מע"מ.
- לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.
- אמדנו את שווי הנכס למועדים הקובעים:

תאריך	מועד קובע	הערות
18.6.2017	54,800,000 ₪	עבור 23 דירות בלבד
31.12.2017	55,100,000 ₪	
30.9.2018	55,100,000 ₪	
5.11.2018	17,050,000 ₪	עבור 6 דירות בלבד
31.12.2018	72,700,000 ₪	עבור 29 דירות בלבד
18.4.2019	5,600,000 ₪	עבור 2 דירות בלבד

11. מסמך גילוי

עפ"י תקן 17.1 בקשנו ממגוריט ישראל בע"מ מסמך גילוי הנוגע למספר נושאים. בתאריך 3.3.2020 התקבל במשרדנו מסמך הגילוי לנכס, נשוא שומה זו, מחברת מגוריט 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 בת⁵, חברות קשורות⁶ וכד'.

⁵ חברה אשר חברה אחרת מחזיקה ב-50% ויותר מהון המניות המונפק שלה או מזכויות ההצבעה שבה.

⁶ חברה אשר בבעלות או בשליטה בעקיפין של בעל הנכס.

- ככל הידוע לחברת מגוריט 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 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.

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 מיוני 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,

