

גרינברג אולפינר ושות'

ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה - פרויקט "הפרדס" הכולל 56 דירות מגורים

רחוב חיים זכאי, כפר גנים ג', פתח תקווה

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רון כץ

מיקי הימלפרב

גנאדי רפופורט



גל אלש

יניר צוריאל

שי עמיר

מתן שמיר

מיכאל בדלוב

רועי אלוק

איתי קורן

מיכאל מילר

נופר חבס

יצחק לוקוב

ניסים מרדכי

אורי גנץ

אילון יוטבת

יהושע (שוקי) גיגי

12.08.2019

מספרנו: 8381-01

לכבוד

מגורית ישראל בע"מ

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה - פרויקט "הפרדס" הכולל 56 דירות מגורים

רחוב חיים זכאי, כפר גנים ג', פתח תקווה

לבקשת מר אורי שוסטר, סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברת מגורית ישראל בע"מ, אשר התקבלה במשרדנו ביום 30.6.2019, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי זכויות מגורית 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 1) של החברה.

משרדנו קיבל כתב שיפוי מחברת מגורית 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.
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 גריןברג 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 גרנברג אולפיןר ושות'.

2009 - 2016 משרד גרנברג אולפיןר ושות'.

2008 - 2009 מתמחה באגף שומת המקרקעין במשרד המשפטים.

וזאת השאלה:

אומדן שווי שוק ל- 56 דירות מגורים בפרויקט.

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

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

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

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

התאריך הקובע לשומה - 8.7.2019.

מסמכים ומצגים שהתקבלו מהחברה:

- מסמכים משפטיים.
- מסמכים תכנוניים.
- מסמך גילוי¹.

¹ ראו פרק נפרד בשומה.

וזאת חוות דעתנו המקצועית:

1. פרטי הנכס

6371				גוש
586	585	584	583	חלקות
1,008 מ"ר	1,008 מ"ר	1,009 מ"ר	1,008 מ"ר	שטח קרקע רשום
בעלות פרטית				זכויות
56 דירות מגורים, כמפורט להלן				נשוא חוות הדעת

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בדירות נערך ע"י גנאדי רפפורט, שמאי מקרקעין, בתאריך 8.7.2019 וע"י יצחק לוקוב, מתמחה, בהנחיית הח"מ, בתאריך 22.7.2019. הנכס הוצג ע"י אורי שוסטר מחברת מגורית.

2.1 תיאור הסביבה

שכונת "כפר גנים ג'", ממוקמת בשוליה הדרום – מערביים של העיר פתח תקווה, בסמוך לדרך יצחק רבין וצפונית לכביש 471 "מכבית".

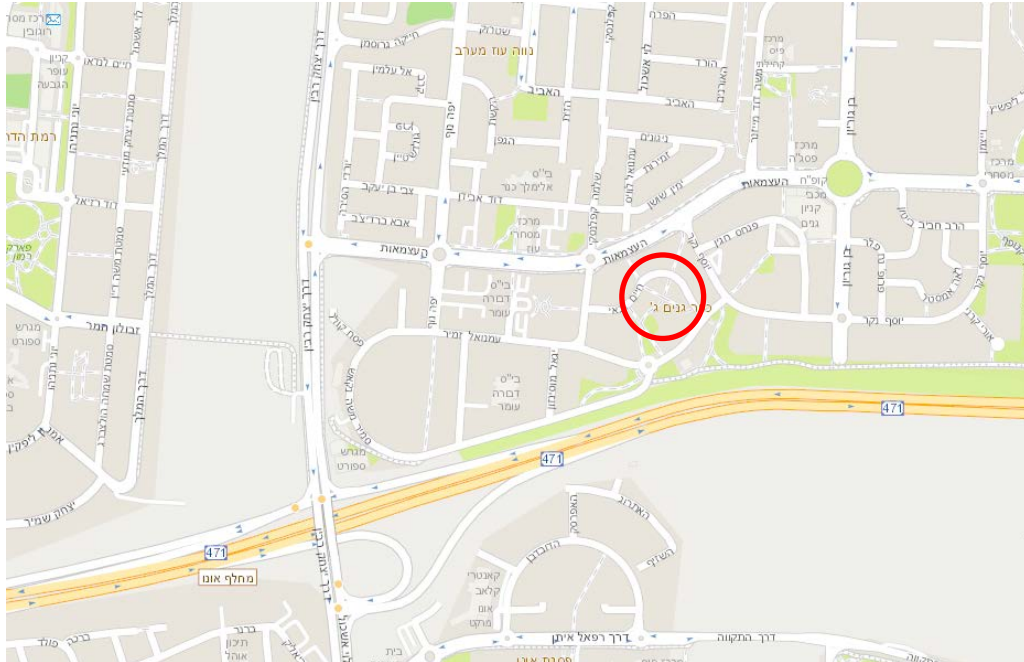
השכונה מבוקשת ונהנית מתדמית יוקרתית. השכונה מאופיינת בבניה חדשה של בנייני מגורים בני 7-10 קומות לצד צמודי קרקע, שטחי מסחר ומבני ציבור.

רחוב חיים זכאי, פנימי, חד סטרי, מחבר בין רחוב הרב ד"ר משה אויערבך בדרום לרחוב שלמה קפלנסקי במערב.

האזור נהנה מנגישות טובה בזכות הקרבה לכביש ארצי מס' 4 (גהה) במערב, לכביש ארצי מס' 471 (מכבית) בדרום ולכביש ארצי מס' 5 (חוצה שומרון) בצפון.

הפיתוח הסביבתי מלא.

מפת הסביבה (התיחום להמחשה בלבד):



2.2 תיאור החלקות

חלקות 583-586 בגוש 6371, ממקומות בסמוך ומפרדות ע"י שבילים להולכי רגל ושטח ציבורי פתוח, בשטח קרקע כולל של כ- 4,033 מ"ר, פני הקרקע מישוריים. תשריט החלקות ותצלום אוויר משנת 2018 מתוך הפורטל הגיאוגרפי הלאומי - GOVMAP (התיחום להמחשה בלבד):



גבולות:

- צפון-מזרח - חזית לרחוב חיים זכאי, מעברו מבני מגורים בני 8-9 קומות.
- צפון-מערב - חזית לרחוב חיים זכאי, מעברו מבני מגורים בני 8-9 קומות.
- דרום-מזרח - צלע לחניה ומבנה מגורים בן 9 קומות.
- דרום-מערב - צלע לשצ"פ, מעברו מבני מגורים בני 8-9 קומות.

2.3 תיאור הבני

על החלקות בנוי פרויקט "הפרדס", הכולל 4 בנייני מגורים זהים, בני 8 קומות מעל קומת קרקע מפולשת, הכוללים 56 דירות.

סטנדרט הבניה והגמר בשטחים הציבוריים כולל, בין היתר: שלד בטון בחיפוי אבן, בלובי-ריצוף גרניט פורצלן, חיפוי אבן/ עץ, דלתות זכוכית במסגור אלומיניום, תקרה דקורטיבית ותאורה שקועה, מערכות גילוי וכיבוי אש ועוד.

תמונה אופיינית:

חזית לשצ"פ



תיאור הדירות

2.4

כיוון	שטח מרפסת במ"ר	שטח מכר במ"ר	מס' חדרים	קומה	דירה מס'	בניין
מזרח-דרום-מערב	14	124	5	1	1	חלקה - 583 חיים זכאי 3
				2	3	
				3	5	
				4	7	
				5	9	
				6	11	
מזרח-מערב-צפון	14	108	4	1	2	
				2	4	
				3	6	
				4	8	
				5	10	
				6	12	
מזרח-דרום-מערב	36	213	6.5	7+8	13	
מזרח-מערב-צפון		206			14	
מערב-צפון-מזרח	14	124	5	1	1	חלקה - 584 חיים זכאי 9
				2	3	
				3	5	
				4	7	
				5	9	
				6	11	
מערב-מזרח-דרום	14	108	4	1	2	
				2	4	
				3	6	
				4	8	
				5	10	
				6	12	
מערב-צפון-מזרח	36	213	6.5	7+8	13	
מערב-מזרח-דרום		206			14	

כיוון	שטח מרפסת במ"ר	שטח מכר במ"ר	מס' חדרים	קומה	דירה מס'	בניין
מזרח-דרום-מערב	14	124	5	1	1	חלקה - 585 חיים זכאי 5
				2	3	
				3	5	
				4	7	
				5	9	
				6	11	
מזרח-מערב-צפון	14	108	4	1	2	
				2	4	
				3	6	
				4	8	
				5	10	
				6	12	
מזרח-דרום-מערב	36	213	6.5	7+8	13	
מזרח-מערב-צפון		206			14	
צפון-מזרח-דרום	14	124	5	1	1	חלקה - 586 חיים זכאי 7
				2	3	
				3	5	
				4	7	
				5	9	
				6	11	
צפון-דרום-מערב	14	108	4	1	2	
				2	4	
				3	6	
				4	8	
				5	10	
				6	12	
צפון-מזרח-דרום	36	213	6.5	7+8	13	
צפון-דרום-מערב		206			14	

בכל בניין, 2 מעליות, גרם מדרגות אחד ו- 25 מקומות חניה עיליים בקומת הקרקע, מלבד בניין חיים זכאי 3 אשר בו 26 מקומות חניה, בסה"כ 101 מקומות חניה. מתוכם 18 חניות עוקבות (סה"כ 36 מקומות חניה) ו- 65 חניות רגילות². לכל דירה צמוד לפחות מקום חניה אחד.

² אחד ממקומות החניה הרגילים, בבניין חיים זכאי 7, משמש כמחסן של אב הבית.

תיאור כללי של הדירות:

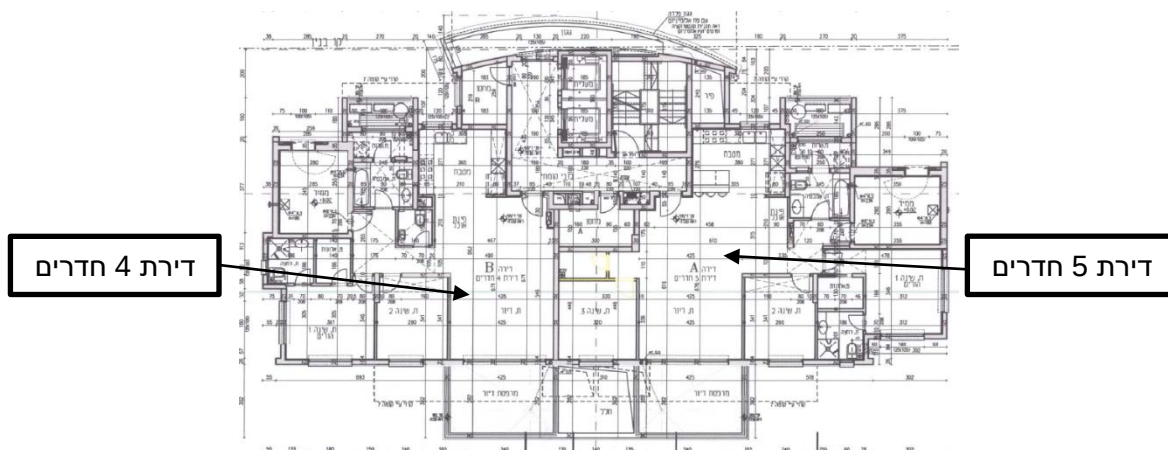
- 0 דירת 5 חדרים - עם 3 כיווני אוויר, בחלוקה לסלון עם יציאה למרפסת שמש מקורה, פינת אוכל ומטבח, 4 חדרים אשר אחד מהם כולל חדר רחצה וחדר ארונות, חדר רחצה ומרפסת שרות. מחסן בצמוד לדירה שהכניסה אליו מהלובי הקומתי.
 - 0 דירת 4 חדרים - עם 3 כיווני אוויר, בחלוקה לסלון עם יציאה למרפסת שמש מקורה, פינת אוכל ומטבח, 3 חדרים אשר אחד מהם כולל חדר רחצה וחדר ארונות, חדר רחצה עם מרפסת שרות ושירותים. מחסן בצמוד לדירה שהכניסה אליו מהלובי הקומתי.
 - 0 דופלקס 6.5 חדרים - עם 3 כיווני אוויר, בחלוקה לשתי קומות. בקומת הכניסה סלון עם יציאה למרפסת שמש מקורה חלקית, פינת אוכל ומטבח, 2 חדרים אשר אחד מהם כולל חדר רחצה וחדר ארונות, חדר רחצה ומרפסת שרות, גרם מדרגות המוביל לקומה העליונה ובה חדר דיור בחלל גבוה עם יציאה למרפסת שמש, 3.5 חדרים אשר אחד מהם כולל חדר רחצה וחדר ארונות, חדר רחצה ומרפסת שרות. מחסן בקומה העליונה בצמוד לדירה שהכניסה אליו מהלובי הקומתי.
- סטנדרט הגמר בדירות המגורים כולל, בין היתר: ריצוף גרניט פורצלן, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום עם תריסי גלילה חשמליים בסלון וחדרי השינה, דלת כניסה פלדלת, דלתות פנים עץ, מעקה אלומיניום וזכוכית במרפסות, מערכת מיזוג מיני מרכזית ומזגנים עיליים בחדרי השינה, במטבח- ארונות עיליים ותחתיים עם משטח עבודה מאבן קיסר, בחדרים הרטובים- ריצוף וחיפוי קרמיקה, כלים סניטרים סטנדרטיים ועוד.

תמונות אופייניות:

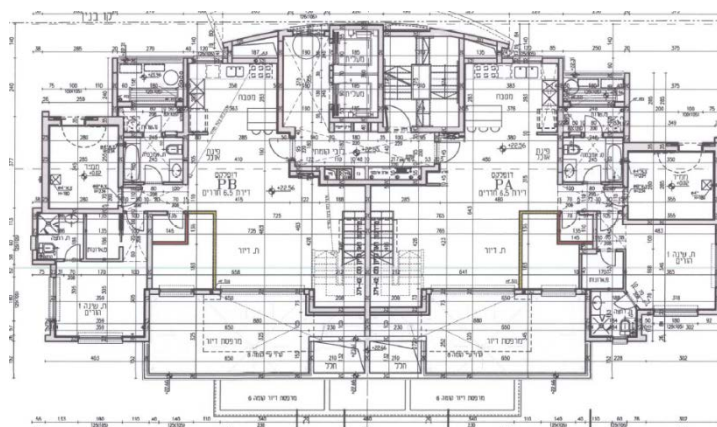


תשריטי קומות טיפוסיות מהיתר בניה מס' 20140377:

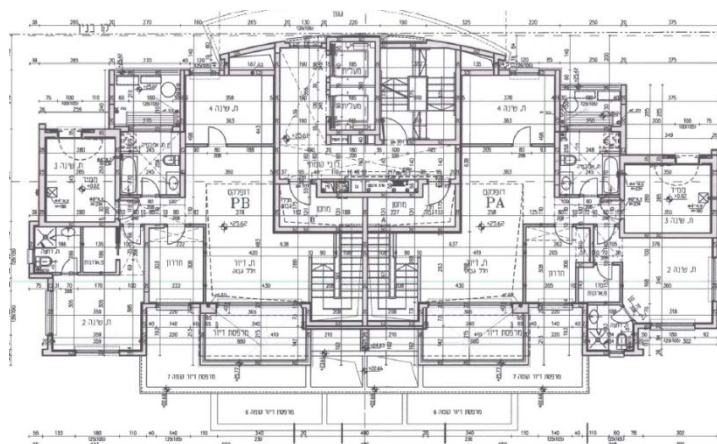
קומות 1-6:



קומה 7 - קומת דופלקסים תחתונה:



קומה 8 - קומת דופלקסים עליונה:



2.5 רישוי

מעיון בתיק הבניין הסרוק של הנכס באתר ההנדסה של עיריית פתח תקווה, נמצאו המסמכים הרלוונטיים הבאים:

- היתרי בניה מס' 2011497-2011494 מיום 8.12.2011, להקמת 4 בנייני מגורים בני 8 קומות מעל קומת קרקע, 14 יח"ד לבניין (כל בניין בהיתר נפרד), סה"כ 56 יח"ד. במסגרת ההיתר אושרו הקלות לתוספת 20% למס' יח"ד במקום 12 יח"ד אושרו 14 יח"ד, תוספת 2 קומות במקום 6 קומות אושרו 8 קומות ובליטה מקו בניין קדמי של גגון מעל הכניסה לבניין.
- היתרי בניה מס' 2014239-2014240, 2014287 ו- 2014362, מיום 10.6.2014, 13.7.2014 ו- 9.9.2014 (בהתאמה), תכנית שינויים ללא שינוי שטחים להיתרי בניה מס' 2011494-2011497, הכוללים: עדכון חתכים וחזיתות, עגלות, עדכון פתחים לשחרור עשן בגג ועדכון גאומטרית רחבת כניסה/ רוחב חניות. טבלת השטחים (במ"ר):

קומה	שטח עיקרי	שטחי שרות	סה"כ שטחי הבניה	מרפסות	מרפסות גג
מרתף		187	187		
קרקע		298	298		
1	794	331	1,125	112	
2	794	331	1,125	112	
3	794	331	1,125	112	
4	794	331	1,125	112	
5	794	331	1,125	112	
6	794	331	1,125	112	
7	841	278	1,119		125
8	861	202	1,063		
גג טכני		158	158		
סה"כ	6,469	3,109	9,577	670	125

- טופסי 4 מיום 5.5.2014, 20.5.2014, 13.7.2014 ו- 6.8.2014 לארבעת בנייני המגורים שנבנו עפ"י היתרי בניה מס' 2011495, 2011494, 2011496 ו- 2014362 (בהתאמה).
- תעודות גמר מיום 23.6.2015 ו- 24.6.2015 לבניינים שנבנו עפ"י היתרי הבניה מס' 2011494, 2014239, 2011495, 2014240, 2011496, 2014287, 2011497 ו- 2014362.

אי התאמה בין היתרי הבניה לבנוי בפועל - לא נמצא היתר בניה לחיבור המחסן לשטח הדירה ב- 19 דירות, להסבת שטח של כ-20 מ"ר בקומה ראשונה בבניין חיים זכאי 7 מדירה למשרד של אב הבית ושטח של כ- 20 מ"ר בקומה 6 בבניין חיים זכאי 9 ליחידת דיור נפרדת.

3. נתוני תכנון

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

3.1 תכניות רלוונטיות בתוקף

שם התכנית	י.פ.	תאריך פרסום למתן תוקף	מהות התכנית
פת/1273	3347	17.6.1986	בניה על הגג
פת/2/2000	3478	6.9.1987	מרתפים
פת/1/1271	3568	3.7.1988	מרפסות לסוכות בבתיים משותפים
פת/2000	4004	14.5.1992	תכנית מתאר מקומית
במ/15/179	4393	22.3.1996	שינוי יעוד מאזור חקלאי
פת/מק/2000/ד	4490	11.2.1997	שינוי בינוי ועיצוב אדריכלי
פת/2000/א	4745	28.4.1999	שטחי שרות והוראות כלליות
מק/1/2000/ד	4926	12.10.2000	קיר משותף, פרגולות ובריכות
מק/15/179/א	5041	24.12.2001	איחוד וחלוקה מחדש
פת/25/2000	5189	27.5.2003	שטחי שרות כפר גנים ג'

3.2 ריכוז זכויות הבניה (מרבית זכויות הבניה נגזרות מתכנית במ/15/179)

ייעוד - מגורים ב'.

מס' יח"ד למגרש - 12.

שטח בניה עיקרי - 125 מ"ר ממוצע ליח"ד ו- 150 מ"ר לדירת גג.

שטח שרות מעל מפלס הקרקע - 50%.

שטח שרות מתחת למפלס הקרקע - 80%.

תכסית - 45%.

מס' קומות - 6 מעל קומת קרקע מפולשת.

מחסן דירתי - בשטח 6 מ"ר.

3.3 איכות הסביבה

הנכס הוקם בהתאם להיתרי בניה. הובא בחשבון כי בוצעו כל הפעולות לבדיקת הקרקע וטיהורה, ככל שנדרש, כתנאי לקבל היתר. בקרבת הנכס נשוא חוות הדעת, ישנם מבנים שעל גגותיהם ו/או בתחומם, אנטנות סלולריות פעילות³.

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, אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים מיום 8.4.2019 ו-12.5.2019:

חלקה 583

חלקה מס' 583 בגוש 6371, בשטח קרקע רשום 1,008 מ"ר. בעלויות:

בעלים	החלק בנכס	הערות
רגב רוני	7/100	להלן: "המוכרים"
רגב עפר	7/100	
רגב רן	7/100	
בן שחר נעמי ליביה	6/100	
בן שחר יסמין	7/100	
בן שחר עדו	7/100	
בן שחר עמרי	7/100	
בן שחר נכסים בע"מ	52/100	

משכנתאות:

- רשומה משכנתא מדרגה שניה מיום 16.9.2018, לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, שם הלווה- רגב רן והדר, בסכום של 1,335,000 ₪, על הבעלות של רגב רן החלק בנכס 7/100.

³ עפ"י שכבת אנטנות סלולריות שבאתר הפורטל הגאוגרפי הלאומי של מדינת ישראל.

הערות:

- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 2.4.2013, לטובת בן שחר לאה ו/או דיין משה תמר, עו"ד, על הבעלות של בן שחר יסמין, בדבר הימנעות מעשיית עסקה.
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 9.4.2013, לטובת בן שחר לאה ו/או דיין משה תמר, עו"ד, על הבעלות של בן שחר עדו, בדבר הימנעות מעשיית עסקה.

חלקות 584-586

גוש	חלקות	שטח קרקע רשום	בעלויות
6371	584	1,009 מ"ר	בן שחר נכסים בע"מ - בשלמות
	585	1,008 מ"ר	
	586	1,008 מ"ר	

משכנתאות:

- רשומה משכנתא מדרגה ראשונה מיום 9.2.2014, לטובת בנק הפועלים בע"מ, ללא הגבלת סכום על הנכס בשלמות.

4.2 טיוטת הסכמי רכישה

- תמצית טיוטת הסכמי רכישה, בין המוכרים לבין מגורית ישראל בע"מ (להלן: "הקונה"):
- המוכרים הינם בעלי מלוא זכויות הבעלות במקרקעין הידועים כגוש 6371 חלקות 583-586 (להלן: "המקרקעין" ו/או "הממכר").
 - התמורה - 130,000,000 ₪⁴.

הצהרות המוכרים:

- עד לא יאחר מ- 7 ימים ממועד חתימת ההסכמים, המוכרים ימסרו הודעה בכתב לכל אחד מהשוכרים, על דבר מכירת הממכר לקונה והמחאת זכויות המוכרים והתחייבותיה לקונה על פי הסכמי השכירות, החל ממועד מסירת החזקה בממכר לקונה. החל ממועד חתימת ההסכמים, לא תיתן הסכמת המוכרים למי מהשוכרים לשינוי בתנאי השכירות עפ"י הסכמי השכירות, ללא הסכמת הקונה מראש ובכתב.
- כי השוכרים משלמים את דמי השכירות כסדרם ולא ידוע למוכרים על הפרת הסכמי השכירות על ידי מי מבין השוכרים.

⁴ בהתאם לטיוטת הסכם עם אחד המוכרים, הקונה רשאית לשלם חלק מסוים מהתמורה באמצעות העברה ו/או הקצאה של מניות הקונה למוכרת, בהתאם למנגנון מוגדר.

- כי לא הגיעו לידיהם טענות כלשהן של מי מבין השוכרים כי בדירות המושכרות או בשטחים המשותפים של הבניינים, קיימים ליקויים כלשהם וכי למיטב ידיעתם לא ידוע למוכרים על בעיות של נזילות מים או חדירת מים למבנים וכי מערכות הבניינים או תשתיותיהם תקינות ופועלות, אך זאת בכפוף לדו"ח ליקויי איטום המצורף להסכמים, אשר מוסכם כי האחריות לטיפול בליקויים המפורטים בדו"ח הליקויים תחול על המוכרים ותבוצע על חשבונם.

הצהרות הקונה:

- כי ידוע לה שהיא רוכשת פרויקט מגורים על פי החוק לעידוד השקעות הון והיא מתחייבת להמשיך ולהשכיר את הדירות אשר במקרקעין.
מסירת החזקה - במועד תשלום מלוא התמורה.
כל צד מתחייב לשלם את המיסים החלים עליו עפ"י החוק.
המוכרים והקונה מבהירים כי לא חל עליהם מע"מ וסכומי התמורה משולמים כשהם כוללים מע"מ.
המוכרים מתחייבים לקבל ולהמציא אישור מאת עיריית פתח תקווה להעברת הזכויות בממכר משם המוכרת לשם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, כולל פטור או תשלום היטל השבחה מאת הועדה המקומית לתו"ב פתח תקווה, אשר תוקפו יהיה למשך 3 חודשים ממועד הוצאתו.
הקונה רשאית לבקש מהמוכרים התחייבות לרישום משכנתא על הדירות לטובת בנק או מוסד פיננסי אשר יעמיד לרשותה הלוואה.

4.3 הסכמי שכירות

כל הדירות מושכרות לתקופות שונות. תקופת השכירות בהסכמים לגבי 45 דירות מסתיימת במהלך השנה הקרובה. מתוכם ב- 6 הסכמים לשוכר יש אופציה להאריך את תקופת השכירות לתקופה של בין שנה ל- 3 שנים נוספות. טרם ידוע באם השוכרים יחליטו להאריך את תקופת השכירות.
סה"כ הכנסה מדמי שכירות בגבולות 4,100,000 ₪ בשנה.
דמ"ש צמודים למדד המחירים לצרכן (מדד שלילי לא יפחית מסכום דמי השכירות).
בחוזים קיימת הוראה לעניין אי תחולת הגנת הדייר.

5. עקרונות השומה, גורמים ושיקולים

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').

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

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

- מיקום הנכס בשכונת כפר גנים ג', פתח תקווה.
- סטנדרט הבניה והגמר בבניין ובדירות.
- שטחי הדירות נשוא חוות הדעת, צורתן וההצמדות לדירות.
- מס' הדירות ושטחי הדירות עפ"י היתרי הבניה. לא נמצא היתר בניה לחיבור המחסן לשטח הדירה ב- 19 דירות, להסבת שטח של כ- 20 מ"ר בקומה ראשונה בבניין חיים זכאי 7 מדירה למשרד של אב הבית ושטח של כ- 20 מ"ר בקומה 6 בבניין חיים זכאי 9 ליחידת דיור נפרדת.
- זכויות - בעלות פרטית.

6. נתוני השוואה

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

- בפרויקט "שבירו STARS" ברחוב משה נקאש, חלקות 941, 944 ו- 947 בגוש 6371, מוקמים שלושה מגדלים בני 15 ו- 16 סך הכל 154 יח"ד. בפרויקט נמכרו במהלך השנה האחרונה כ- 17 דירות, מוצגות להלן העסקאות האחרונות:

תאריך	קומה	מס' חדרים	שטח מדווח במ"ר	מחיר מדווח	מחיר מדווח למ"ר, במעוגל
15.5.2019	5	6	142	2,680,000 ₪	18,900 ₪
29.4.2019	6	6	140	2,700,000 ₪	19,300 ₪
17.4.2019	4	6	139	2,650,000 ₪	19,100 ₪
4.4.2019	10	6	140	2,795,000 ₪	20,000 ₪
31.3.2019	9	6	141	2,800,000 ₪	19,900 ₪
25.3.2019	קרקע	6	140	2,890,000 ₪	20,600 ₪
14.3.2019	3	6	139	2,670,000 ₪	19,200 ₪
30.1.2019	6	6	141	2,720,000 ₪	19,300 ₪
15.1.2019	4	6	141	2,700,000 ₪	19,100 ₪
25.12.2018	1	6	139	2,590,000 ₪	18,600 ₪

- בכפר גנים ג', ברחובות הפנימיים, בבניינים אשר נבנו בשנים האחרונות, בוצעו העסקאות הבאות לדירות 4 ו- 5 חדרים:

תאריך	גוש חלקה	כתובת	קומה	חדרים	שטח מדווח במ"ר	מחיר מדווח	מחיר מדווח למ"ר, במעוגל
30.5.2019	6371/911	מוסינזון יגאל 4	1	4	104	2,200,000 ₪	21,200 ₪
19.5.2019	6371/899	עידוד ישראל 7	4	4	111	2,280,000 ₪	20,500 ₪
7.5.2019	6371/894	עידוד ישראל 8	3	5	115	2,540,000 ₪	22,100 ₪
2.5.2019	6716/337	נקר 40	7	5	110	2,325,000 ₪	21,100 ₪
29.4.2019	6716/285	חגין פנחס 6	1	4	106	2,260,000 ₪	21,300 ₪
28.4.2019	6371/907	מוסינזון יגאל 3	1	4	108	2,245,000 ₪	20,800 ₪
14.4.2019	6371/572	זכאי חיים 2	7	5	136	2,682,000 ₪	19,700 ₪
7.4.2019	6371/899	עידוד ישראל 3	2	4	111	2,290,000 ₪	20,600 ₪
21.2.2019	6371/907	מוסינזון יגאל 3	3	4	104	2,300,000 ₪	22,100 ₪
10.1.2019	6371/894	עידוד ישראל 10	3	4	96	2,190,000 ₪	22,800 ₪
30.12.2018	6716/289	חגין פנחס 11	2	5	112	2,190,000 ₪	19,600 ₪
21.11.2018	6715/467	הרב נריה צבי 1	5	5	117	2,325,000 ₪	19,900 ₪
28.10.2018	6715/480	מסקין 27	3	5	145	2,780,000 ₪	19,200 ₪
11.10.2018	6371/572	זכאי חיים 2	1	5	122	2,525,000 ₪	20,700 ₪
1.8.2018	6415/475	קוזילי עמנואל 4	1	4	106	2,400,000 ₪	22,600 ₪
14.7.2018	6371/590	רב אויערבך משה	8	5	133	2,600,000 ₪	19,500 ₪

- בפרויקט של חברת ח. מיתר בגוש 6371 חלקה 937, ברחוב יפה נוף 76, נמצא בשלבי בנייה, בניין בן 9 קומות הכולל 38 יח"ד, אשר צפוי להתאכלס באוקטובר 2021, בוצעו העסקאות הבאות (לדירות צמודים מחסן ו-2 מקומות חניה מלבד הדירה שנמכרה בתאריך 15.5.2019 אליה צמוד מקום חניה אחד):

תאריך	קומה	מס' חדרים	שטח מדווח במ"ר	מחיר מדווח	מחיר מדווח למ"ר, במעוגל
15.5.2019	8	6	144	3,255,803 ₪	22,600 ₪
22.4.2019	2	5	129	2,535,803 ₪	19,600 ₪
16.4.2019	5	5	129	2,575,803 ₪	19,900 ₪
1.4.2019	5	6	144	2,815,803 ₪	19,500 ₪
5.3.2019	6	6	144	2,805,803 ₪	19,400 ₪
27.2.2019	8	5	129	3,055,803 ₪	23,600 ₪
27.2.2019	7	6	144	3,255,803 ₪	22,600 ₪

- עפ"י דיווחים במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים ועפ"י מידע משלים שאספנו, נמכרו בסביבת הנכס בשנה האחרונה דופלקסים בעלי מאפיינים דומים בבניינים חדשים בני 6-9 קומות שנבנו בשנים האחרונות או שנמצאים בשלבי בניה, בוצעו העסקאות הבאות:

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	מס' חדרים	שטח מדווח במ"ר	שטח מרפסות במ"ר (1)	מחיר מדווח	מחיר מדווח למ"ר, במעוגל
4.7.2019	6371/937	יפה נוף 76	9	6	185	60	3,905,803 ₪	21,100 ₪
20.6.2019	6712/483	ליפשיץ דניאל 1	6	6	156	72	3,800,000 ₪	24,400 ₪
4.3.2019	6371/890	זכאי חיים 12	7	6	162	122	3,790,000 ₪	23,400 ₪
18.11.2018	6371/890	זכאי חיים 12	9	6	165	65	3,300,000 ₪	20,000 ₪
11.7.2018	6712/600	פרויקט ארמונות גנים פתח תקווה - ברחובות בן גוריון 23, 25 ויטקובסקי 42	7+8	6	170	80	3,600,000 ₪	21,200 ₪
17.4.2018			7+8	6	167		3,950,000 ₪	23,700 ₪
19.3.2018			7+8	6	160		3,940,000 ₪	24,600 ₪
15.3.2018			7+8	6	160		3,820,000 ₪	23,900 ₪
27.2.2018			7+8	6	171		3,730,000 ₪	21,800 ₪

(1) עפ"י מדידה מהיתרי הבניה.

סיכום

לאור האמור, בהתחשב בנתוני ההשוואה המפורטים לעיל, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, אמדנו שווי למ"ר מכר ממוצע בגבולות 20,000 ₪ (מגלם מרפסת, מחסן ומקומות חניה וכולל מע"מ).

7. תחשיב השומה

הדירות נשוא השומה מחולקות ל- 3 טיפוסים:

- דירות 1-11 (אי זוגיים) - דירות 4 חדרים.
- דירות 2-12 (זוגיים) - דירות 5 חדרים.
- דירות 13-14 - דופלקסים 6.5 חדרים.

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

הובא בחשבון כי בניגוד למקובל בסביבה בדירות הדופלקס אין מרפסת ראשית גדולה אלא יש 2 מרפסות בשטח של כ- 20 מ"ר.

בדירות בהן קיימת אי התאמה בין הבנוי בפועל להיתר הבניה, אמדנו את שווי הדירות בהתבסס על המאושר בהיתר, וכן הפחתנו עלויות התאמה להיתר בסך של בין 10,000 ₪ ל- 50,000 ₪.

בניין	דירה מס'	קומה	מס' חדרים	שטח מכר במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	אומדן שווי	עלויות התאמה	אומדן שווי לאחר הפחתה
חלקה 583 - חיים זכאי 3	1	1	5	124	14	2,480,000 ₪	10,000 ₪-	2,470,000 ₪
	3	2				2,510,000 ₪		2,510,000 ₪
	5	3				2,540,000 ₪	50,000 ₪-	2,490,000 ₪
	7	4				2,570,000 ₪	50,000 ₪-	2,520,000 ₪
	9	5				2,600,000 ₪		2,600,000 ₪
	11	6				2,630,000 ₪	10,000 ₪-	2,620,000 ₪
	2	1	4	108	14	2,220,000 ₪	10,000 ₪-	2,210,000 ₪
	4	2				2,250,000 ₪		2,250,000 ₪
	6	3				2,280,000 ₪	10,000 ₪-	2,270,000 ₪
	8	4				2,310,000 ₪		2,310,000 ₪
	10	5				2,340,000 ₪		2,340,000 ₪
	12	6				2,370,000 ₪		2,370,000 ₪
	13	7+8	6.5	213	36	3,640,000 ₪	10,000 ₪-	3,630,000 ₪
	14			206		3,600,000 ₪	10,000 ₪-	3,590,000 ₪
חלקה 584 - חיים זכאי 9	1	1	5	124	14	2,480,000 ₪		2,480,000 ₪
	3	2				2,510,000 ₪		2,510,000 ₪
	5	3				2,540,000 ₪		2,540,000 ₪
	7	4				2,570,000 ₪	10,000 ₪-	2,560,000 ₪
	9	5				2,600,000 ₪	10,000 ₪-	2,590,000 ₪
	11	6				2,630,000 ₪	10,000 ₪-	2,620,000 ₪
	2	1	4	108	14	2,220,000 ₪		2,220,000 ₪
	4	2				2,250,000 ₪		2,250,000 ₪
	6	3				2,280,000 ₪		2,280,000 ₪
	8	4				2,310,000 ₪		2,310,000 ₪
	10	5				2,340,000 ₪		2,340,000 ₪
	12	6				2,370,000 ₪		2,370,000 ₪
	13	7+8	6.5	213	36	3,640,000 ₪	10,000 ₪-	3,630,000 ₪
	14			206		3,600,000 ₪		3,600,000 ₪

בניין	דירה מס'	קומה	מס' חדרים	שטח מכר במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	אומדן שווי	עלויות התאמה	אומדן שווי לאחר הפחתה
חלקה 585 - חיים זכאי 5	1	1	5	124	14	2,480,000 ₪		2,480,000 ₪
	3	2				2,510,000 ₪		2,510,000 ₪
	5	3				2,540,000 ₪		2,540,000 ₪
	7	4				2,570,000 ₪		2,570,000 ₪
	9	5				2,600,000 ₪		2,600,000 ₪
	11	6				2,580,000 ₪	50,000 ₪-	2,630,000 ₪
	2	1	4	108	14	2,210,000 ₪	10,000 ₪-	2,220,000 ₪
	4	2				2,240,000 ₪	10,000 ₪-	2,250,000 ₪
	6	3				2,270,000 ₪	10,000 ₪-	2,280,000 ₪
	8	4				2,310,000 ₪		2,310,000 ₪
	10	5				2,340,000 ₪		2,340,000 ₪
	12	6				2,370,000 ₪		2,370,000 ₪
	13	7+8	6.5	213	36	3,630,000 ₪	10,000 ₪-	3,640,000 ₪
	14			206		3,590,000 ₪	10,000 ₪-	3,600,000 ₪
חלקה 586 - חיים זכאי 7	1	1	5	124	14	2,470,000 ₪	10,000 ₪-	2,480,000 ₪
	3	2				2,460,000 ₪	50,000 ₪-	2,510,000 ₪
	5	3				2,540,000 ₪		2,540,000 ₪
	7	4				2,570,000 ₪		2,570,000 ₪
	9	5				2,600,000 ₪		2,600,000 ₪
	11	6				2,630,000 ₪		2,630,000 ₪
	2	1	4	108	14	2,220,000 ₪		2,220,000 ₪
	4	2				2,250,000 ₪		2,250,000 ₪
	6	3				2,280,000 ₪		2,280,000 ₪
	8	4				2,310,000 ₪		2,310,000 ₪
	10	5				2,340,000 ₪		2,340,000 ₪
	12	6				2,370,000 ₪		2,370,000 ₪
	13	7+8	6.5	213	36	3,640,000 ₪		3,640,000 ₪
	14			206		3,590,000 ₪	10,000 ₪-	3,600,000 ₪

56	כמות הדירות
145,000,000 ₪	סכום כולל במעוגל

בדיקת רגישות:

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

21,000 ₪	20,000 ₪	19,000 ₪	
151,000,000 ₪	145,000,000 ₪	139,000,000 ₪	סכום כולל ל- 56 הדירות

8. השומה

לאור האמור לעיל, **הסכום הכולל** של 56 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 145,000,000 ₪**.

9. כללי

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

10. מסמך גילוי

- עפ"י תקן 17.1 בקשנו ממגורית ישראל בע"מ מסמך גילוי הנוגע למספר נושאים.
- בתאריך 6.8.2019 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 בת⁵, חברות קשורות⁶ 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.

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.

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,

