

**DANNY FEINSTEIN**

REAL-ESTATE APPRAISAL  
Real Estate Appraisal & Consulting Services

**דני פיינשטיין**

שמאי מקרקעין  
שירותי שמאות וייעוץ במקרקעין

**שומת מקרקעין**

**חלק מקומת משרדים + 9 מקומות חניה**

**חלקה 888 (חלק) בגוש 8981**

**רחוב התעשייה אזור התעסוקה רעננה**

**נובמבר 2019**

6 בנובמבר 2019

לכבוד

מר תל אביב

באמצעות כתובת אי מייל:

א. נ.

## שומת מקרקעין לשטח משרדים ומקומות חניה בבניין משרדים בהקמה רחוב הסדנא אזה"ת רעננה

### 1. מטרת השומה זהות מזמין השומה

- א. התבקשתי ע"י מר ישראלי להכין חווה"ד, ולהעריך את שווי השוק של הנכס, לפני רכישתו.
- ב. שווי השוק אמור לבטא את התמורה הסבירה שבו היו הזכויות נמכרות בשוק פתוח ותחרותי נכון למועד הקובע של השומה, בין קונה מרצון למוכר מרצון, לאחר חשיפה סבירה של הנכס בשוק, כשהוא חופשי מכל חוב ואו שיעבוד לצד ג'.
- ג. נמסר לי ע"י המוכרת גב' מיכל מיכל, כי שטח המשרדים הנמכר, משתרע בקומה הרביעית מעל ק"ק, בקומה שעדיין לא קיבלה היתר בניה. נמסר כי הקומה תהיה זהה לקומה השלישית מעל קומת הקרקע, קומת משרדים לה ניתן היתר הבניה. הוצג תשריט של הממכר.

### 2. המועד הקובע מועד הביקור

- סקירה חיצונית של הבניין וביקור בסביבה נערך ע"י הח"מ, ביום 3.11.2019. המועד הקובע הינו יום הביקור בנכס.

### 3. פרטי הנכס

- גוש: 7657
- חלקה: 333 (חלק)
- הממכר: משרדים בשטח כולל של 348 מ"ר ברוטו + 5 מ"ר מרפסות חלק מהקומה הרביעית מעל ק"ק בבניין משרדים בהקמה + 9 מקומות חניה במרתף.

# דני פיינשטיין – שמאי מקרקעין

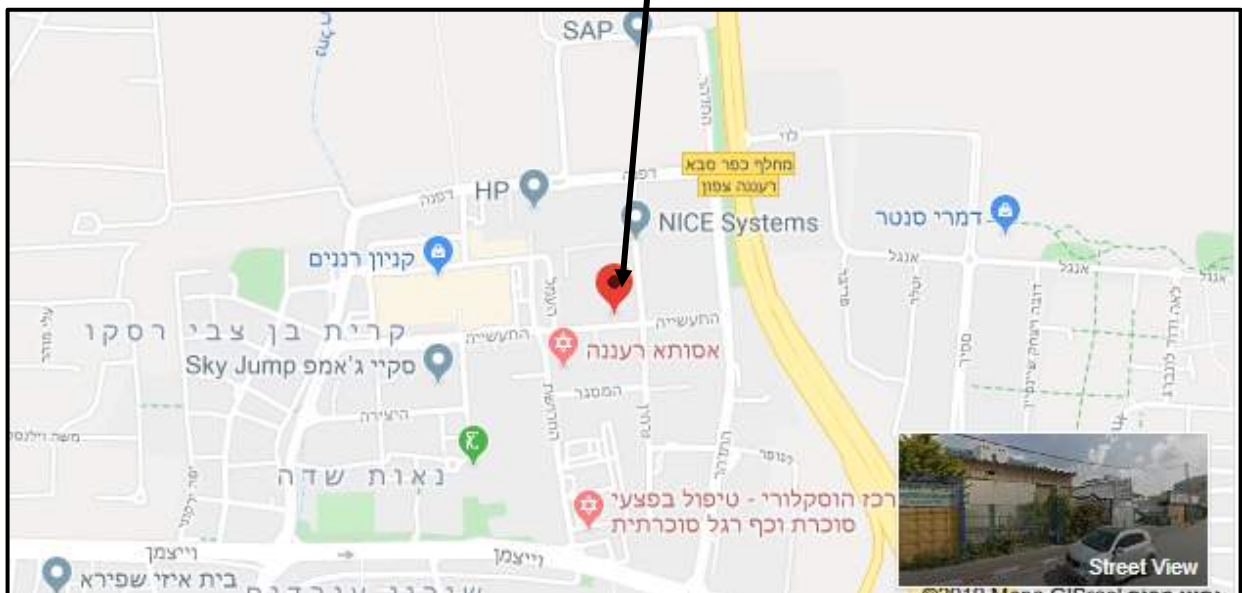
3

<sup>1</sup> שטח פנים הממכר : 248 מ"ר + 18 מ"ר מסדרון + 5 מ"ר מרפסת.  
 זכויות בעלות רשומות : פרטיים, בשלמות.  
 כתובת : רחוב הנופר, אזור התעשייה רעננה.

## 4. תיאור הסביבה

הנכס ממוקם ברחוב התעשייה, באזור התעשייה שבחלק הצפון-מזרחי של רעננה. אזור התעשייה מאופיין בעירוב של שימושים: מבני תעשייה ומלאכה וותיקים לצד בנייני משרדים וותיקים ובנייני משרדים מודרניים. קומות הקרקע משמשות למסחר לסוגיו: בתי אוכל, מוסכים. עם השנים שימושי המלאכה והתעשייה מפנים את מקומם לשימושי הייטק, משרדים. אזור התעשייה מאוכלס בחברות הייטק ידועות: SAP<sup>3</sup>, HP, "אמדוקס", "נייס" ועוד. רחוב התעשייה הינו רחוב דו סטרי הנמשך, ממערב למזרח מרחוב עתידים ועד רחוב התדהר, בהתאמה. קטע הרחוב בו מצוי הנכס מאופיין במבני מלאכה ותעשייה וותיקים לצד בנייני משרדים וותיקים. ממערב לנכס מבנה חד קומתי וותיק המשמש כמתחם אירועים, מצפון מתחם היי טק הכולל מספר מבנים של חברת NICE, ממזרח מבנה חד קומתי וותיק המשמש כמוסך, מעבר לכביש מזרח מדרום מבנה משרדים וותיק, מוסך ומרכז סלע הכולל קומת קרקע מסחרית ומשרדים ב- 2 קומות עליונות. מאזור התעשייה קיימת נגישות מיידית לכביש ארצי מס' 4. בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניות מלאות.

### מיקום הנכס בסביבה



<sup>1</sup> שטח פנים הנכס כולל היטל קירות החוץ שאינו עולה על 25 ס"מ ומחצית שטח הקירות המשותפים. כולל שטח ממ"ק ואו שטח שירות בפנים היחידה ואליהם גישה בלעדית מפנים היחידה.

## דני פיינשטיין – שמאי מקרקעין

4

נכון ליום הביקור במקום מדובר בבניין משרדים בהקמה.  
נכון ליום הביקור בנכס קומת הקרקע נמצא בהקמה, 2הוקמו 3 קומות מרתף.  
נמסר לי ע"י הבעלים, גבי' ....., כי הוגשה לוועדה המקומית בקשה להיתר בניה, לתוספת 2 קומות משרדים ושינויים פנימיים בבניין כך שהבניין עתיד לכלול 6 קומות משרדים + ק"ק + 3 מרתפי חניה.  
באתר האינטרנט של הוועדה המקומית ניתן לראות שהוגשה בקשה להיתר הכוללת את אותם שינויים.

לפי היתר בניה (2) 22290 שניתן ביום 17.09.2020 והדמיה של הפרויקט, מדובר בבניין מודרני הבנוי בניה קונבנציונלית קירות החוץ עשויים ברובם קירות מסך וקירות אבן בגוון בהיר. בבניין 2 מעליות נוסעים המקשרות בין קומות הבניין.  
בחניון נספרו על ידי 100 מקומות חניה.  
סה"כ שטחי עיקריים בק"ק – 357 מ"ר.

מבט אל המבנה



הדמיה של הפרויקט



<sup>2</sup> לא ניתן היה להיכנס לאתר הבניה.

# דני פיינשטיין – שמאי מקרקעין

5

## תיאור הקומה והנכס

הוצג לעיוני תשריט הממכר שאמור להשתרע בחלק הדרומי של הקומה הרביעית מעל ק"ק כפולה. לקומה המדוברת עדיין לא ניתן היתר בניה אך נמסר שהקומה עתידה להיות זהה לקומה השלישית מעל ק"ק, קומת משרדים לפי היתר קיים מס' (2) 20220090.

**תיאור הנכס, השטחים שנמדדו מתבססים על הקומה השלישית מעל ק"ק, לפי היתר קיים.**

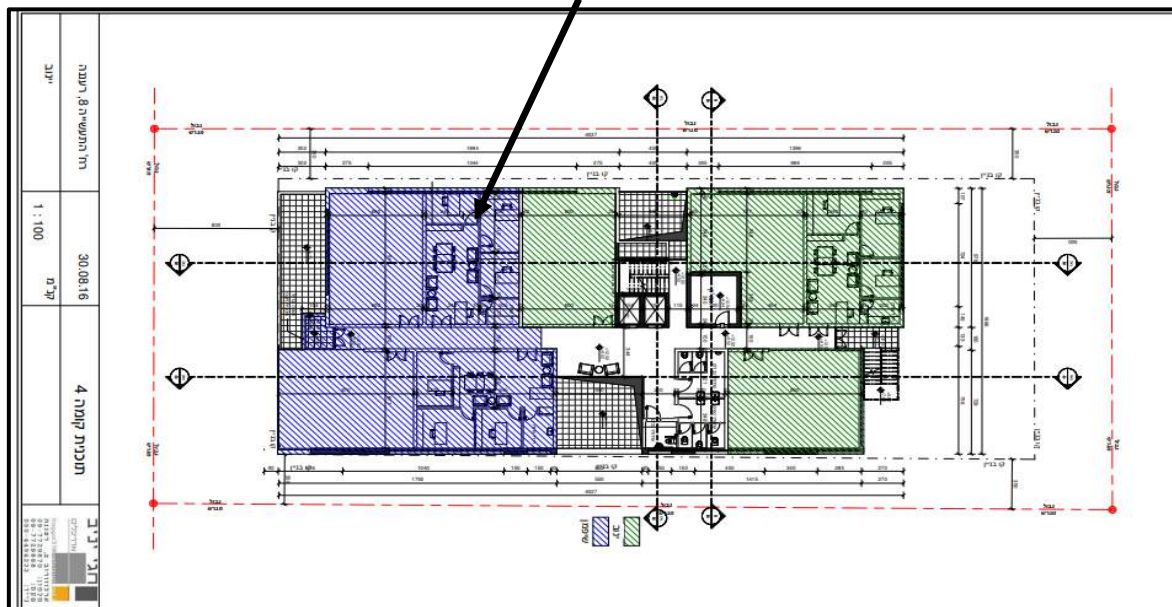
הקומה אמורה להיות בגובה של כ- 12.5 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין. גובה הקומה הפנימי של הקומה כ- 3 מ' נטו.

סה"כ השטח הבנוי של הקומה השלישית – 645.93 מ"ר ברוטו + 9.55 מ"ר מרפסות. לפי מדידה ע"ג תשריט ההיתר עולה בין השאר: סה"כ שטח פנים יחידות המשרדים בקומה – 563 מ"ר, המוגדרים לפי היתר, כדלהלן: משרדים בשטח כ- 513 מ"ר עיקרי + כ- 15.6 מ"ר ממ"ק ו- 34 מ"ר שטחי שירות נוספים הנמצאים בפנים יחידות המשרדים ומהווים חלק אינטגרלי משטח המשרד. בקומה שירותיים קומתיים, 2 מעליות נוסעים.

הממכר:

הממכר מהווה את השטח הצבוע בכחול, מוגדר "שטח פישמן" ושטחו ברוטו 548 מ"ר + 5 מ"ר מרפסת. בנוסף הממכר כולל 9 חניות<sup>4</sup> בחניון 1. לא הוצג תשריט מיקום החניות.

## תשריט הממכר שהוצג



<sup>3</sup> שטח פנים הנכס כולל היטל קירות החוץ שאינו עולה על 25 ס"מ ומחצית שטח הקירות המשותפים. כולל שטח ממ"ק ואו שטח שירות בפנים היחידה ואליהם גישה בלעדית מפנים היחידה. נמסר לי ע"י המוכרת גב'.....

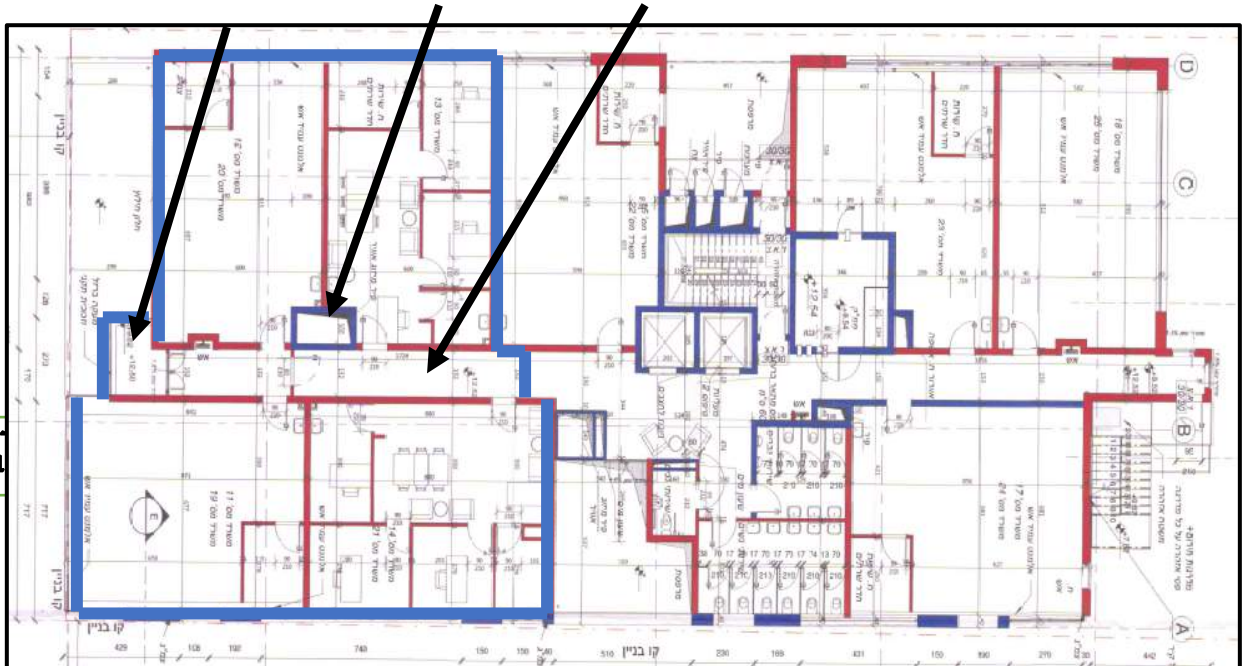
# דני פיינשטיין – שמאי מקרקעין

## התאמת תשריט הממכר להיתר הבניה

לפי מדידה ע"ג תשריט ההיתר של קומה שלישית מעל ק"ק בהיתר קיים, <sup>5</sup>שטח פנים הממכר כ- 248 מ"ר + מרפסת בשטח 5 מ"ר + שטח מסדרון קומתי כ- 18 מ"ר. הממכר מחולק בהיתר ל-4 תאי שטח נפרדים. משרד מס' 11, 19 בתשריט ההיתר שטחו הפנימי – כ- 65 מ"ר משרד מס' 14, 21 בתשריט ההיתר שטחו הפנימי – כ- 65 מ"ר משרד מס' 12, 20 בתשריט ההיתר שטחו הפנימי – כ- 60 מ"ר משרד מס' 13 בתשריט ההיתר שטחו הפנימי – כ- 58 מ"ר שטח של כ- 18 מ"ר מהווה מסדרון קומתי. שטח של כ- 5 מ"ר מהווה מרפסת אם גישה מהמסדרון. שטח של כ- 3.36 מ"ר מהממכר לא מהווה שטח בנוי, כנראה מדובר בפיר מיזוג.

## שטח הקומה העתידית – קומה שלישית מעל ק"ק לפי תשריט היתר 20180090

מסדרון      שטח לא בנוי      מרפסת



ד  
11

<sup>5</sup> שטח פנים הנכס כולל היטל קירות החוץ שאינו עולה על 25 ס"מ ומחצית שטח הקירות המשותפים. כולל שטח ממ"ק ואו שטח שירות בפנים היחידה ואליהם גישה בלעדית מפנים היחידה.

## 6. מצב תכנוני

להלן מידע תכנוני רלוונטי, המתבסס על האתר ההנדסי של עיריית רעננה. על החלקה אושרה תכנית מפורטת מס' 4155555555 (רע/מק/4) שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 7874 ביום 1203.20. מכוחה של התכנית ניתן להוציא היתרים באה לקבוע שימושים ויעודים להוסיף זכויות בניה לצורך הקמת מבנה מסחר ותעסוקה.

### להלן סיכום זכויות הבניה מכח התכנית:

שטח מגרש ביעוד מסחר ותעסוקה יהיה כ- 1,565 מ"ר.  
שטח בחזית החלקה של כ- 79 מ"ר מיועד לטובת הרחבת הרחוב.  
שימושים מותרים מעל קומת הקרקע – משרדים.  
בקומת הקרקע – יותרו בין השאר שימושי מסחר כמסעדות, בתי קפה וחנויות.  
בקומות התת קרקעיות – יותרו חניונים ושטחי עזר כשטחי שירות בלבד.  
שטח בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת – 3,452.4 מ"ר (500 מ"ר לטובת מסחר)  
שטח שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת – 1,150.8 מ"ר.  
שטח שירות מותר מתחת לכניסה הקובעת – 9,535.2 מ"ר  
אחוזי בניה כוללים מותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת – 295%  
תכסית – 40%  
גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת – 30 מ'.  
הוראות בנייה – גובה קומת ק"ק כפולה + 6 קומות משרדים מעל מפלס הקרקע.

## 7. רישוי

להלן היתרי בניה לפיהם נבנה הבניין:  
**היתר מס' 20220090** ניתן ביום 31.05.000 ניתן לעבודות חפירה ודיפון עבור פרויקט בניין משרדים עם קומת קרקע מסחרית – שלב א'.  
**היתר מס' 2000090** מיום 0000000 ניתן להקמת מבנה משרדים בן 3 קומות עם קומת קרקע מסחרית וגלריה במפלס +3.3 מעל שלוש קומות מרתף חניה – שלב ב'.  
לפי מדידה גרפית של הח"מ ע"ג ההיתר מיום 0000000 שטח הממכר מתחלק בצורה הבאה:  
שטח פנים של היחידות כ- 248 מ"ר + כ- 5 מ"ר מרפסת + 18 מ"ר שטח מסדרון קומתי שיוצמד באופן בלעדי ליחידות המשרדים הנמכרות.

<sup>6</sup> שטח פנים הנכס כולל היטל קירות החוץ שאינו עולה על 25 ס"מ ומחצית שטח הקירות המשותפים. כולל שטח ממ"ק ואו שטח שירות בפנים היחידה ואליהם גישה בלעדית מפנים היחידה.

## 8. המצב המשפטי

### א. נסח מקרקעין

הופק העתק רישום מפנקס הזכויות לגבי חלקה 6 בגוש 8981, ביום 6.12.22, ממנו עולה בין השאר, כדלקמן:

שטח חלקה 53 : 1,644 מ"ר

בעלים רשום: דברת רעננה בע"מ 2133/10000 חלקים, גולדברג – וולף שירותי ניהול בע"מ 824/1000 חלקים, מ. שיפמן השקעות בע"מ 589/10000 חלקים, עמליה פרנק-כהן נכסים והשקעות בע"מ 1454/10000 חלקים, דברת רעננה בע"מ 1322/10000, גולדברג – וולף שירותי ניהול בע"מ 512/1000 חלקים, מ. שיפמן השקעות בע"מ 365/10000 חלקים, עמליה פרנק-כהן נכסים והשקעות בע"מ 901/10000 חלקים, חצור אבנר 19/100 חלקים

הערות: ביום 26.12.2018 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת יזום ניהול וביצוע

י.נ.ו.ב בניה ופתוח בע"מ לפי הסכם מיום 14.06.2015, על כל הבעלים.

משכנתאות: רשומות משכנתאות.

לא הוצג הסכם שיתוף.

### הנחות העבודה הן:

נלקח בחשבון שהכזיות הנמכרות הן זכויות בעלות ללא מושע קיים הסכם שיתוף בין הבעלים. הנכס ירשם כבית משותף ושטח המסדרון והמרפסת יוצמדו ליחידות המשרדים והשימוש בהם יהיה בלעדית של המחזיקים ביחידות המשרדים.



## 9. נתוני שווי

להלן נתוני השוואה מאזור התעשייה רעננה.

- א. לפי מערכת מידע נדל"ן במגדל המשרדים של אקרו – נדלן A TOWER שעומד לפני איכלוס נראה כי מכירות משרדים במהלך 2018 הם בגבולות 11,000 ₪ למ"ר – 11,500 ₪ ברמת מעטפת.
- ב. בבניין משרדים חדש A TOWER ברחוב זרחין, מוצע למכירה ע"י אקרו-נדל"ן בקומה 8 משרדים בשטח של 369 מ"ר ברוטו ו- 288 מ"ר נטו ברמת מעטפת במחיר של 13,400 ₪ למ"ר בחלק הצפון-מזרחי ולפי מחיר של 13,900 ₪ למ"ר + מע"מ בחלק הדרום מערבי של הקומה. חניה מוצעת למכירה במחיר 120,000 ₪. דמי ניהול 15 ₪ למ"ר.
- ג. ביום 9.01.2019 דווח שחברת פתאל שכר ב-A TOWER שתי הקומות העליונות בבניין (9,10) שכוללות יחד 3500 מ"ר. דמי השכירות בעסקה מוערכים בין 60-65 שקל למ"ר ברמת מעטפת, ו-80 חניות שעלותן נעה סביב 450 ₪ למ"ר. מתוכנן לקום בשטח מתחם משרדים משותף.
- ד. לפי מערכת מידע נדל"ן במגדל המשרדים "בית מנצור" שבנייתו תסתיים ביולי 2020 לפני עסקאות מתבצעות בגבולות 12,000 ₪ למ"ר – 14,000 ₪ למ"ר ברמת מעטפת.
- ה. במשרד המכירות של בניין משרדים מודרני "בית מנצור" ברחוב הנופר פינת התדהר, שבנייתו תסתיים עוד כשנה מוצע למכירה שטח משרד בקומות הגבוהות של כ- 180 מ"ר ברוטו לפי מחיר של 14,900 ₪ למ"ר ברמת מעטפת. כמעט כל הבניין נמכר. עליה בגובה קומה קיימת תוספת מחיר של 300 – 350 ₪ למ"ר. חניה במפלס 6- עולה 115,000 ₪, עליה בקומה מעלה את המחיר לחניה ב- 10,000 ₪. שטח מרפסת מתומחר לפי מקדם 0.5. יחס ברוטו נטו בבניין- 1: 35
- ו. ביום 26.09.2019 דווח שקרן ריט מניבים רכשה במחיר של 51 מיליון ש"ח זכויות חכירה מהוונות במגרש בשטח של 3 דונם עליו ניצב מבנה משרדים הכולל 3 קומות בשטח של כ- 4,500 מ"ר והוא כולל 40 חניות עיליות הוא עם 14 שוכרים בתחומי היי טק, התפוסה עומדת על 94% ובתפוסה מלאה הוא עתיד ליצר תשואה שנתית של 7%. השכרה מלאה תיצור הכנסה תפעולית נקיה של 3.6 מיליון ₪ לשנה. מתקבל דמ"ש של 66.7 ₪ למ"ר בהנחה ודמ"ש לחניה הם כ- 400 ₪ למ"ר דמ"ש למ"ר 63 ₪.
- ז. ממול לבניין המדובר ברחוב התעשייה 5 "בית מישורים" בניין משרדים וותיק אך מודרני, נמכר בתאריך 31.01.2017 תמורת 22.5 מיליון ₪ שטח הבניין 1,930 מ"ר ברוטו, הוא ללא מרתף. שיעור התפוסה בעת המכירה עמד על 55%. מתקבל מחיר של 11,658 ₪ למ"ר. על החלקה זכויות בניה נוספות אך נראה כי השווי שלהם זניח.

### נתוני דמי שכירות

- ח. נמסר לי שברחוב הנופר 5 בבניין משרדים חדש "בית הנופר" הכולל 3 קומות משרדים הושכרו שטחים בגבולות 67 מ"ר ברוטו ברמת מעטפת. דמי הניהול 15 מ"ר למ"ר. הבניין מאוכלס למעט קומת הקרקע. נמסר בשיחת טלפון יעקב לניאדו
- ט. לפי דוח שנתי 2018 של חברת סלע נדל"ן עולה כי "בית תיא" בניין וותיק של משרדים וק"ק מסחרית הניצב בפינת הרחובות התעשייה ורחוב החרושת דמ"ש שכירות ממוצעים חודשים למשרדים – 60 מ"ר, למסחר 100 מ"ר לא כולל דמי ניהול. שיעור התפוסה 84%. הבניין כולל 11,400 ש"ר שטחי משרדים ו- 5,600 מ"ר שטחי מסחר + 550 מקומות חניה.
- י. ממול לבניין המדובר ברחוב התעשייה 5 "בית מישורים" בניין משרדים וותיק אך מודרני, לפי מצגת משקיעים נכון ליוני 2019 שיעור התפוסה 80% השטח של הבניין 1,930 מ"ר, אין מרתף. ההכנסה התפעולית הנקיה כ- 1.1 מיליון ש"ח בשנה. מתקבל כ- 60 מ"ר ממוצע.
- יא. נמסר לי ע"י איש מכירות בחברת אקרו-נדלן שבבניין A TOWER ברחוב זרחין, הושכר בקומה 8 משרדים ברמת מעטפת במחיר של 65 מ"ר, חניה במפלסי חניה תחתונים משוכרים ב- 500 ש"ח לחודש. דמי ניהול 15 מ"ר למ"ר.
- יב. ברחוב החרושת 25, בבניין מודרני, מושכרים שטחי משרדים בקומות העליונות במחיר המשקף בין 70-75 מ"ר למ"ר. מקומות חניה בבניין מושכרים במחיר של כ- 400 ש"ח לחודש. רשת המרפאות בלייזר "care" שוכרת קליניקה בשטח של כ 270 מ"ר בשתי קומות המשקף מחיר של כ 65 מ"ר למ"ר. מקור הנתונים- שומה לבנק איגוד
- ד. ולהעריך את שווי השוק של הנכס, לפני רכישתו.
- שווי השוק אמור לבטא את התמורה הסבירה שבו היו הזכויות נמכרות בשוק פתוח ותחרותי נכון למועד הקובע של השומה

## 10. גורמים ושיקולים בהערכה

- א. מטרת חוזה"ד – לבדוק את הממכר כמוגדר להלן לפני רכישתו, ולהעריך את שווי השוק של הנכס שאמור לבטא את התמורה הסבירה בה היו הזכויות נמכרות בשוק פתוח ותחרותי, כשהוא ללא מגבלות סחירות.
- ב. הממכר מהווה משרדים בשטח ברוטו של 348 מ"ר + 5 מ"ר מרפסת + 9 מקומות חניה במרתף חניה. שטח המשרדים ישתרע בחלק הדרומי של הקומה הרביעית מעל ק"ק כפולה חדש בהקמה, רחוב התדהר אזור התעשייה רעננה.
- ג. לפי תשריט הממכר שהוצג לעיוני ובמידע שנמסר לי בע"פ ע"י המוכרת גב' ..... הרביעית מעל קומת קרקע כפולה לא ניתן עדיין היתר. נמסר כי הקומה תהיה זהה לקומה השלישית מעל ק"ק לפי היתר קיים.
- ד. לכן נבדק תשריט הממכר שהוצג לתשריט הקומה השלישית מעל קומת הקרקע לפי היתר קיים. לא הוצג תשריט המראה את מיקום החניות.
- ה. שטח הממכר 348 מ"ר ברוטו + 5 מ"ר מרפסת, כאשר שטח פנים שטח המשרדים לפי היתר 248 מ"ר + 18 מ"ר מסדרון הקומה שאמור להיות מוצמד ליחידות ואמור להיות מוגבל לשימוש המחזיקים בנכס + מרפסת בשטח של כ- 5 מ"ר סה"כ 266 מ"ר + 5 מ"ר מרפסת. יתרת שטח הממכר מהווה "העמסת" שטחי שירות בבניין.
- ו. סה"כ היחס בין שטח ברוטו לשטח פנים הנכס כ- 1:30
- ז. מכיוון שלא ניתן עדיין היתר לקומת הממכר, הוסבר למזמין חוזה"ד שיהיה צורך לבדוק בעת הוצאת ההיתר שתשריט קומת הממכר זהה לקומה השלישית מעל ק"ק לפי היתר קיים.
- ח. יש לנסח את חוזה הרכישה בהתאם.
- ט. נמסר לי כי הצפי לסיום הבניה 07/2020.
- י. הממכר ימכר ברמת מעטפת.
- יא. נלקח בחשבון שעבודות הגמר בממכר יהיו כ- 2,000 ₪ למ"ר.
- יב. נלקח בחשבון דמי ניהול אופייניים בסביבה עד 15 ₪ למ"ר לא כולל מע"מ.
- יג. נלקח בחשבון שהזכויות הנישומות הן זכויות בעלות.
- יד. שווי הזכויות אמור לשקף את התמורה הסבירה של הנכס כריק ופנוי וחופשי מכל חוב ואו שיעבוד לצד ג', כשמצדדים מידע לגבי הזכויות בנכס.
- טו. הוצגה טיוטה חלקית של חוזה הרכישה לא ניתן היה ללמוד ממנה לגבי מהות הממכר והממכר נבדק לפי תשריט הממכר ובמידע בע"פ.
- טז. השווי הוערך לפי גישת ההשוואה בשילוב גישת היוון הכנסות ושיעורי תשואה מקובלים בסביבה.
- יז. עסקאות ההשוואה נלקחו מהסביבה הקרובה, מאזור התעשייה של רעננה.
- יח. נעשו התאמות נדרשות של היקפי עסקה, יחס ברוטו נטו, מיקום הנכס לעומת עסקאות ההשוואה וכו'.
- יט. שווי השוק לא כולל מע"מ.

# דני פיינשטיין – שמאי מקרקעין

12

## 11. תחשיב שווי

שטח הממכר :	348 מ"ר
שטח מרפסת צמודה במונחי שטח משרדים	3 מ"ר אקווי = 5 מ"ר מרפסת X 60%
סה"כ שטח לחישוב	351 מ"ר
שווי מ"ר ברמת מעטפת	<u>10,500 ₪ (X)</u>
סה"כ מתקבל עבור הדירה	3,685,500 ₪ לא כולל מע"מ
שווי מקום חניה	100,000 ש"ח
מקומות חניה נמכרים	<u>2 (X)</u>
סה"כ תרומת הגינה לשווי הדירה	<u>900,000 ₪ (+)</u>
סה"כ שווי הנכס במעוגל לא כולל מע"מ	4,585,000 ₪ לא כולל מע"מ

דמ"ש ראויים לנכס :

דמ"ש ברמת מעטפת נכון להיום הם בגבולות 60 ₪ למ"ר ברוטו.

דמ"ש לשטח המשרדים בגמר מלא נכון להיום בגבולות 75 ₪ למ"ר ברוטו.

ערכי השווי לא כוללים מע"מ.

## 12. שומה

לאור כל האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון נכון למועד הקובע של השומה, - כריק, פנוי וחפשי מכל חוב, שעבוד או מחזיק ובמצבו הפיזי הנוכחי בגבולות של- 4,585,000 ₪, (ארבע מיליון חמש מאות שמונים וחמש אלף ₪), לא כולל מע"מ.

## 13. הצהרות

הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס נשוא חוות הדעת, בבעלי הזכויות ו/או במזמין השומה.

השומה נכונה למועד כתיבתה, שיקולי השומה לרבות ערכי השווי ואופן הצגתם נבחנו לאור מטרת חוות הדעת.

חוות הדעת הוכנה עפ"י התקינה השמאית של הועדה לתקינה שמאית במשרד המשפטים העוסקת בפירוט הנדרש בשומות מקרקעין.