

ILAN BARAM,
Land Valuer & Property Manager (B.A)

TAMAR BARAM
ADVOCATE (L.L.B) & ECONOMIS T (B.A)
LAND VALUER & PROPERTY MANAGER

10A' George Elliot str., Tel Aviv 65235
Tel: 03-6201508, Fax: 03-5281055

אילן ברעם,
שמאי מקרקעין, מנהל נכסים גאוגרף (B.A)

תמר ברעם (יעוץ)
עו"ד (L.L.B) כלכלנית (B.A)
שמאית מקרקעין ומנהלת נכסים

גורג' אליוט 10א', תל אביב 65235
טל': 03-6201508, פקס: 03-5281055.

חו"ד בעניין אומדן שווי

דירה מגורים בגו"ח 421 – 426 / 6110

דרך מנחם בגין מס' 144/296

" פרווייקט " מידטאון " תל - אביב



מזמין הדו"ח : גיל שלו ואדגרדו ישראל פרובידל

נובמבר 2021

ILAN BARAM,
Land Valuer & Property Manager (B.A)

TAMAR BARAM
ADVOCATE (L.L.B) & ECONOMIST (B.A)
LAND VALUER & PROPERTY MANAGER

10A' George Elliot str., Tel Aviv 65235
Tel: 03-6201508, Fax: 03-5281055

אילן ברעם,
שמאי מקרקעין, מנהל נכסים גאוגרף (B.A)

תמר ברעם (יעוץ)
עו"ד (L.L.B) כלכלנית (B.A)
שמאית מקרקעין ומנהלת נכסים

גורג' אליוט 10א', תל אביב 65235
טל': 03-6201508, פקס: 03-5281055

21 בנובמבר, 2021

לכבוד,
בנק הפועלים אגף משכן
סניף 170 ראשי תל אביב

הנדון:
אומדן שווי דירת מגורים בגו"ח 421-426 / 6110
דרך מנחם בגין מס' 144/296 " מידטאון " תל אביב

בהתאם לבקשתך, ביקרתי ביום 21.11.2021, בנכס ובאתר משרדי הועדה מקומית לתכנון
ובניה תל אביב ועיינתי במסמכים הבאים:

- תוכניות בניין עיר רלוונטיות.
 - נסח רישום מקרקעין.
 - תשריט בית משותף
 - היתרי בניה
 - הסכם רכישה
 - הסכם שכירות
 - אישור זכויות
- להלן חוות דעתי המקצועית :

1. מטרת חוות הדעת

אומדן שווי זכות הבעלות בנכס שבנדון, בשוק החופשי, כתמורה סבירה העשויה להתקבל
בעסקה ממוכר מרצון לקונה מרצון, כשהנכס ריק ופנוי מכל מחזיק ונקי מכל חוב, שעבוד
ו/או זכויות צד ג' שהם, כערובה לקבלת אשראי/הלוואה.

2. המועד הקובע לחווה"ד

21 בנובמבר, 2021, שהנו גם מועד הביקור בנכס שנערך ע"י הח"מ

3. פרטי הנכס

גוש	:	6110
חלקה מס'	:	421-426 (חלק)
יח"ד מס'	:	40 ע"פ אישור זכויות מיום 18.02.2021
דירה מס'	:	296 ע"פ מספור פנימי בבניין
שטח הדירה	:	114 מ"ר ע"פ הרישום בטופס הארנונה
קומה	:	38
הצמדות	:	מקום חניה המסומן 158 ו 159 במפלס 2-, ומחסן מס' 333 במפלס 3 -
הזכויות בנכס	:	זכויות הבעלות בנכס רשומות ע"ש ארן ארנסט אלסנר ורננה אלסנר, הכול כאמור באישור זכויות מיום 18.02.2021 שניתן ע"י משרד עו"ד ש. בירן ושות' פונה צפון ומערב
כיוון מקום	:	דרך מנחם בגין מס' 144/296 " מידטאון " , ת"א.

ILAN BARAM,
Land Valuer & Property Manager (B.A)

TAMAR BARAM
ADVOCATE (L.L.B) & ECONOMIST (B.A)
LAND VALUER & PROPERTY MANAGER

10A' George Elliot str., Tel Aviv 65235
Tel: 03-6201508, Fax: 03-5281055

אילן ברעם,
שמאי מקרקעין, מנהל נכסים גאוגרף (B.A)

תמר ברעם (יעוץ)
עו"ד (L.L.B) כלכלנית (B.A)
שמאית מקרקעין ומנהלת נכסים

גורג' אליוט 10א', תל אביב 65235
טל': 03-6201508, פקס: 03-5281055

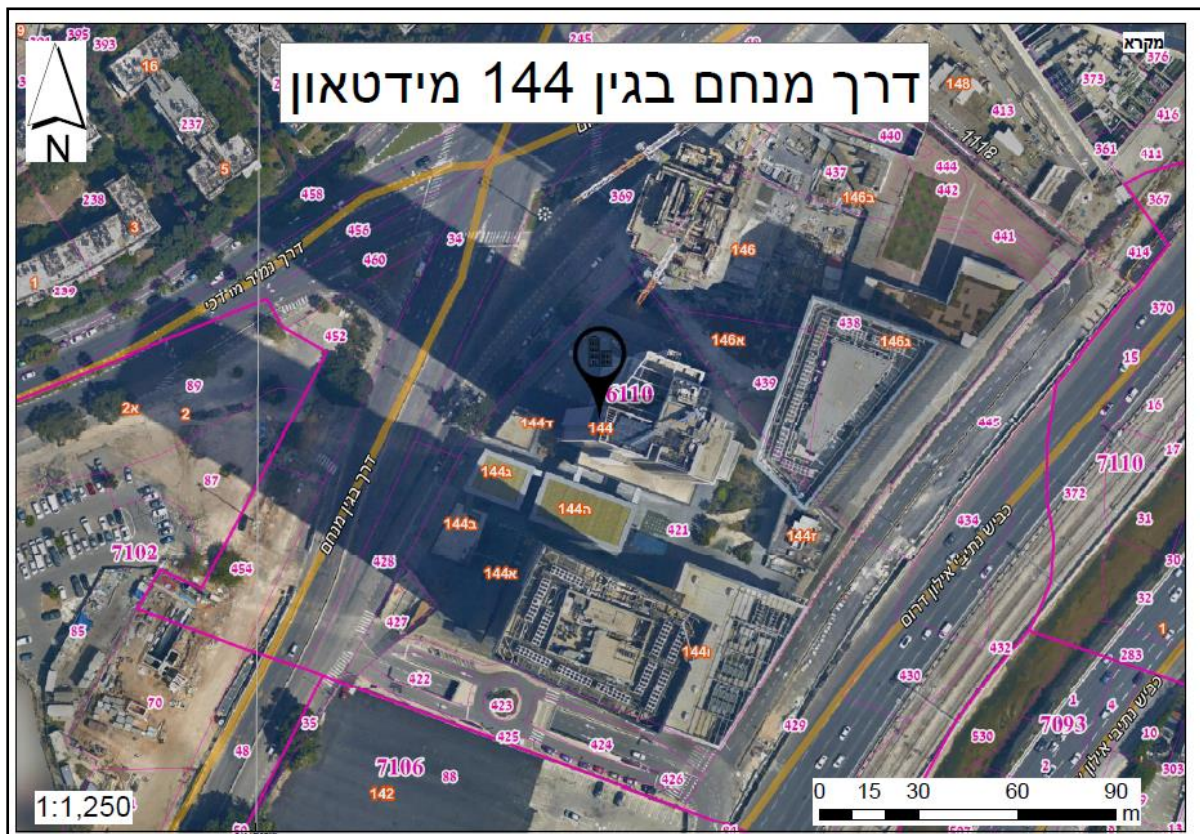
4. תאור הנכס והסביבה

הסביבה

- 4.1 הנכס נשוא חווה"ד הנה דירת מגורים במגדל מגורים בן 48 קומות מגורים מעל קומת כניסה ומרתפי חניה, הניצב ברחוב דרך מנחם בגין פרויקט מידטאון, תל אביב
- 4.2 רחוב דרך מנחם בגין הינו ציר מרכזי ועמוס בו עובר בקו האדום של הרכבת הקלה הנכס מוקם על מפגש הרחובות, מנחם בגין, דרך נמיר, שאול המלך, רכבת מרכז
- 4.3 סביבת הנכס מאופיינת חדשה מגדלי משרדים ומגורים מעל מרכזים מסחריים
- 4.4 באזור פיתוח סביבתי מלא, הכולל כבישים, מדרכות, תאורה, תשתיות וכו'.

המגרש / החלקה

- 4.4 המגרש מהווה את חלקות מס' 421-426 בגוש מס' 6110, בשטח של כ- 11,331 מ"ר.
- 4.5 המגרש דמוי מריבוע אשר בסיסו המזרחי כובל בכביש 20 נתיבי אילון, בסיסו המערבי בדרך מנחם בגין



ILAN BARAM,
Land Valuer & Property Manager (B.A)

TAMAR BARAM
ADVOCATE (L.L.B) & ECONOMIST (B.A)
LAND VALUER & PROPERTY MANAGER

10A' George Elliot str., Tel Aviv 65235
Tel: 03-6201508, Fax: 03-5281055

אילן ברעם,
שמאי מקרקעין, מנהל נכסים גאוגרף (B.A)

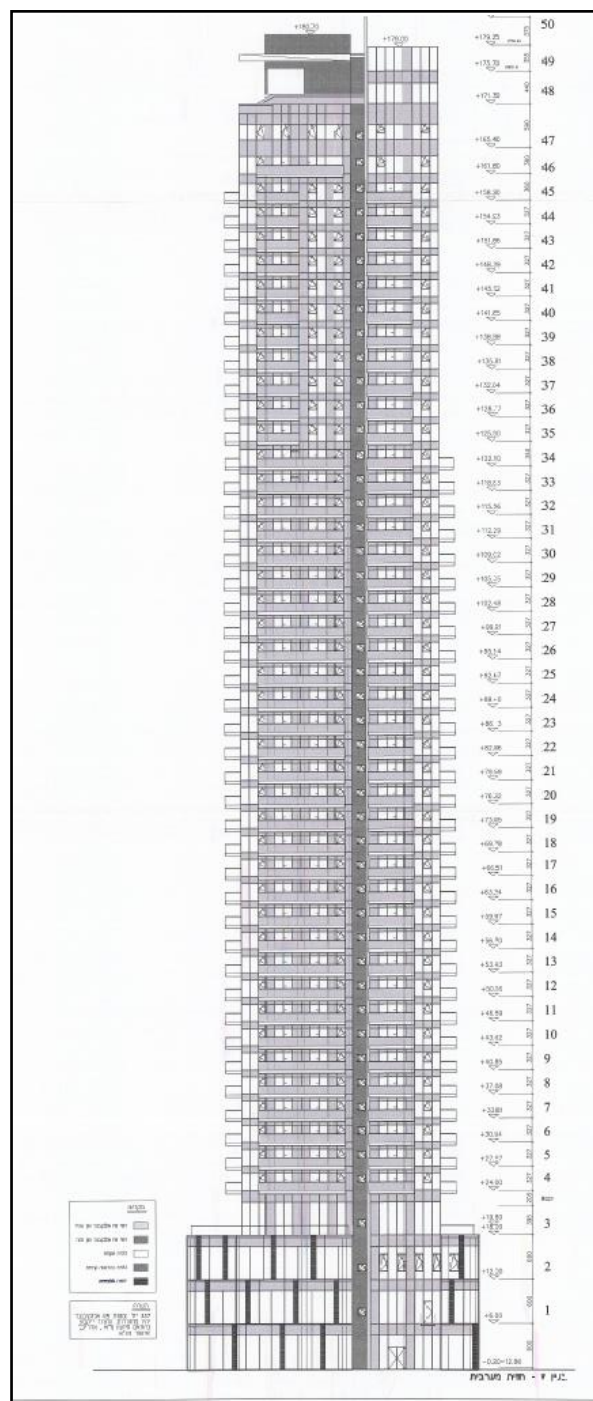
תמר ברעם (יעוץ)
עו"ד (L.L.B) כלכלנית (B.A)
שמאית מקרקעין ומנהלת נכסים

גורג' אליוט 10א', תל אביב 65235
טל': 03-6201508, פקס: 03-5281055

המבנה

4.6 המבנה הנו מגדל מגורים בבניה רוויה הכולל 48 מפלסי מגורים מעל קומת לובי ומרתפי חניה ומחסנים.

4.7 בנוי שלד בטון בלוקים עם יצוק בטון, והוא כולל מס' מעליות.



ILAN BARAM,
Land Valuer & Property Manager (B.A)

TAMAR BARAM
ADVOCATE (L.L.B) & ECONOMIST (B.A)
LAND VALUER & PROPERTY MANAGER

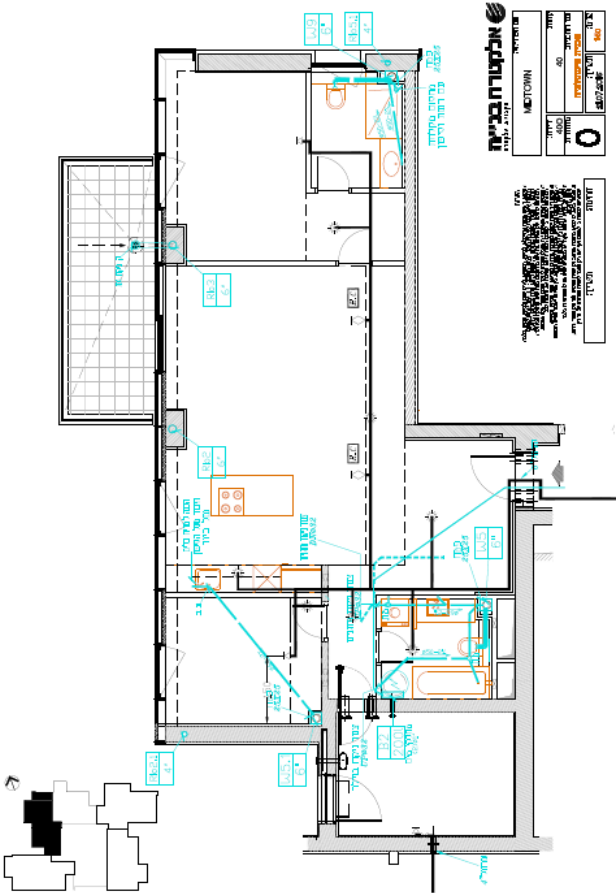
10A' George Elliot str., Tel Aviv 65235
Tel: 03-6201508, Fax: 03-5281055

אילן ברעם,
שמאי מקרקעין, מנהל נכסים גאוגרף (B.A)

תמר ברעם (יעוץ)
עו"ד (L.L.B) כלכלנית (B.A)
שמאית מקרקעין ומנהלת נכסים

גורג' אליוט 10א', תל אביב 65235
טל': 03-6201508, פקס: 03-5281055.

4.8 להלן תיאור הדירה :

קומה	שטח במ"ר ברוטו בהתאם לטופס ארנונה	תאור	תוכנית הדירה מתוכנית המכר
38	114.00 מ"ר לרבות מרפסת פתוחה לצפון מערב	סלון , עם מרפסת למערב ומטבח, אמבטיה + שירותים חדר שינה ילדים , חדר שינה הורים עם מערכת שירותים צמודה , וחדר ממ"ד דירת 4 ח'	

4.9 הדירה מעוצבת בסטנדרט טוב, מטבח איכותי , מערכת מיזוג אוויר, כלים סניטרים איכותיים

ILAN BARAM,
Land Valuer & Property Manager (B.A)

TAMAR BARAM
ADVOCATE (L.L.B) & ECONOMIST (B.A)
LAND VALUER & PROPERTY MANAGER

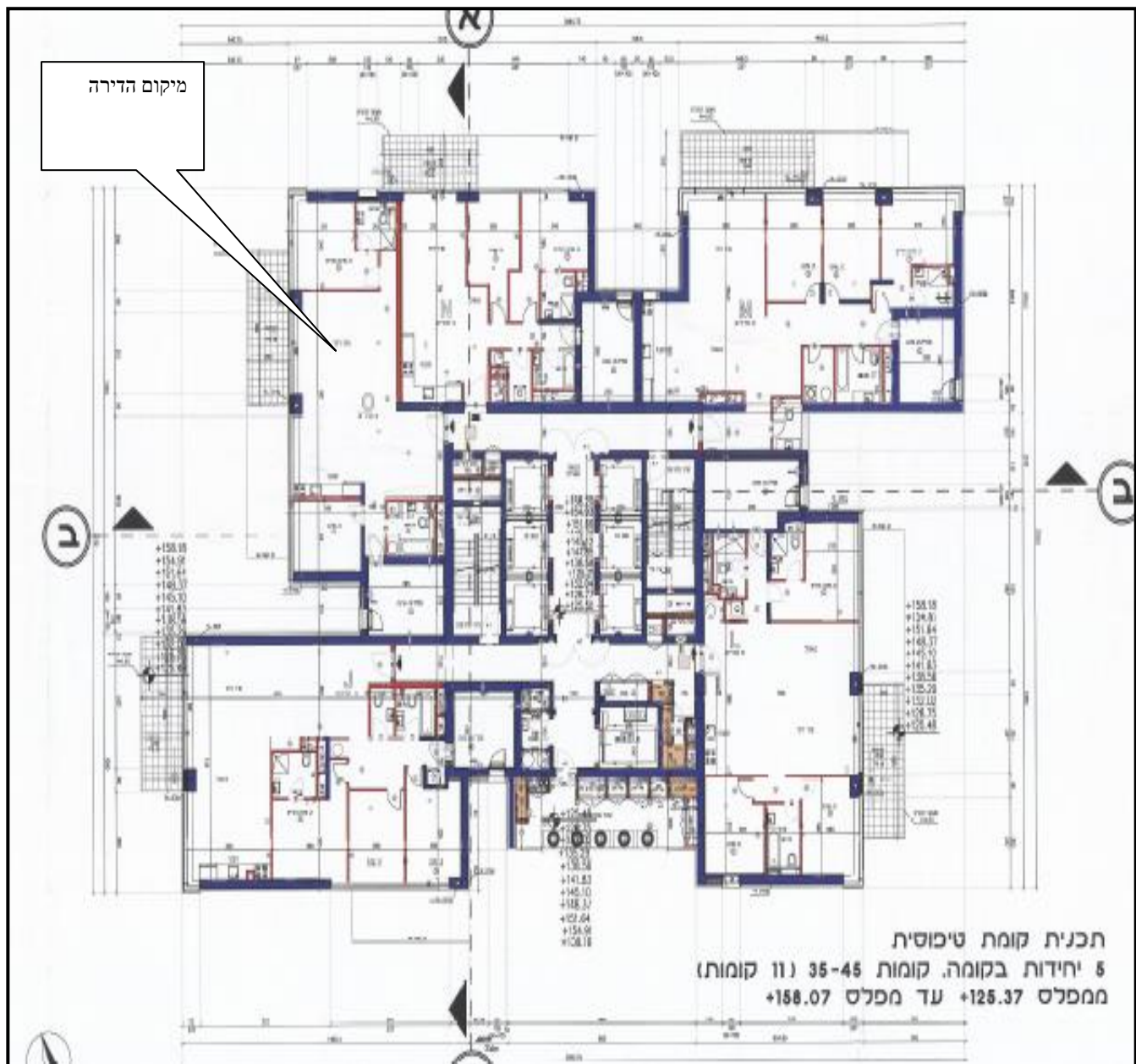
10A' George Elliot str., Tel Aviv 65235
Tel: 03-6201508, Fax: 03-5281055

אילן ברעם,
שמאי מקרקעין, מנהל נכסים גאוגרף (B.A)

תמר ברעם (יעוץ)
עו"ד (L.L.B) כלכלנית (B.A)
שמאית מקרקעין ומנהלת נכסים

גורג' אליוט 10א', תל אביב 65235
טל': 03-6201508, פקס: 03-5281055.

תוכנית קומה טיפוסית מהיתר הבניה



ILAN BARAM,
Land Valuer & Property Manager (B.A)

TAMAR BARAM
ADVOCATE (L.L.B) & ECONOMIST (B.A)
LAND VALUER & PROPERTY MANAGER

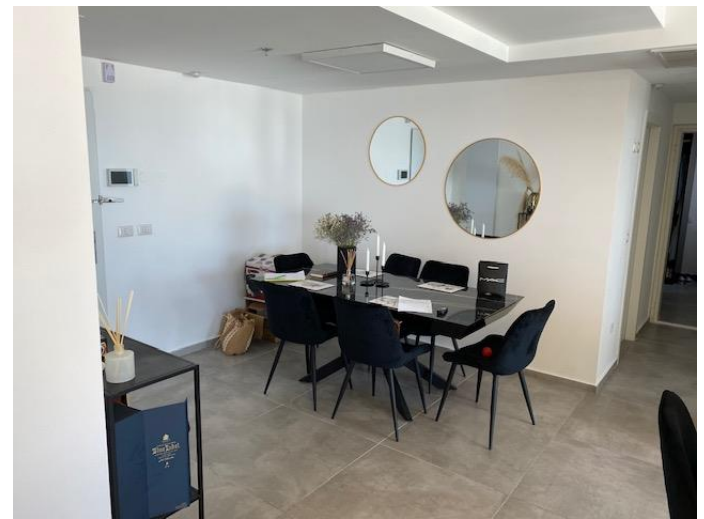
10A' George Elliot str., Tel Aviv 65235
Tel: 03-6201508, Fax: 03-5281055

אילן ברעם,
שמאי מקרקעין, מנהל נכסים גאוגרף (B.A)

תמר ברעם (יעוץ)
עו"ד (L.L.B) כלכלנית (B.A)
שמאית מקרקעין ומנהלת נכסים

גורג' אליוט 10א', תל אביב 65235
טל' : 03-6201508, פקס : 03-5281055.

4.10 הלן תמונות המתארות הנכס :



ILAN BARAM,
Land Valuer & Property Manager (B.A)

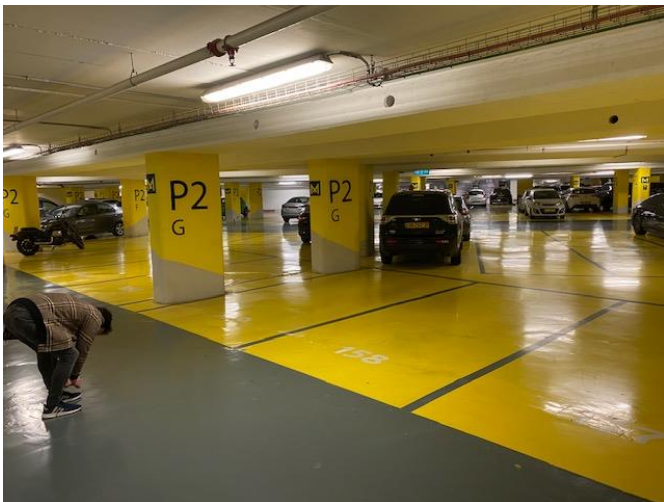
TAMAR BARAM
ADVOCATE (L.L.B) & ECONOMIS T (B.A)
LAND VALUER & PROPERTY MANAGER

10A' George Elliot str., Tel Aviv 65235
Tel: 03-6201508, Fax: 03-5281055

אילן ברעם,
שמאי מקרקעין, מנהל נכסים גאוגרף (B.A)

תמר ברעם (יעוץ)
עו"ד (L.L.B) כלכלנית (B.A)
שמאית מקרקעין ומנהלת נכסים

גורג' אליוט 10א', תל אביב 65235
טל' : 03-6201508, פקס : 03-5281055.



ILAN BARAM,
Land Valuer & Property Manager (B.A)

TAMAR BARAM
ADVOCATE (L.L.B) & ECONOMIST (B.A)
LAND VALUER & PROPERTY MANAGER

10A' George Elliot str., Tel Aviv 65235
Tel: 03-6201508, Fax: 03-5281055

אילן ברעם,
שמאי מקרקעין, מנהל נכסים גאוגרף (B.A)

תמר ברעם (יעוץ)
עו"ד (L.L.B) כלכלנית (B.A)
שמאית מקרקעין ומנהלת נכסים

גורג' אליוט 10א', תל אביב 65235
טל': 03-6201508, פקס: 03-5281055.

5. מצב תכנוני

בהתאם לאינפורמציה תכנונית שהתקבלה מהועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, כלולים המקרקעין בתחום תוכנית בנין ערים הרלוונטיות הבאות :

שם התוכנית	מועד אישור	ילקוט פרסומים
3250 לב המע"ר הצפוני	25.08.2009	5990
2774 הזרוע הצפונית של המע"ר	27.09.2005	5441
2013 שינוי מס' 1 לתכנית גי	16.04.1981	2704
1043 אזור תעשיה	20.03.1969	1514
תכנית גי	11.06.1964	1097
225 חלק תכנית גי	12.01.1961	813

בהתאם להוראות התוכניות הנ"ל במשותף סווג הנכס בתחום אזור מרכז עסקים ראשי בו תותר הקמת מבנה מגורים כדלקמן :

שטח עיקרי	-	87,673 מ"ר
שטח שירות עילי	-	36,590 מ"ר
שטח שירות במרתף	-	96,000 מ"ר

ILAN BARAM,
Land Valuer & Property Manager (B.A)

TAMAR BARAM
ADVOCATE (L.L.B) & ECONOMIST (B.A)
LAND VALUER & PROPERTY MANAGER

10A' George Elliot str., Tel Aviv 65235
Tel: 03-6201508, Fax: 03-5281055

אילן ברעם,
שמאי מקרקעין, מנהל נכסים גאוגרף (B.A)

תמר ברעם (יעוץ)
עו"ד (L.L.B) כלכלנית (B.A)
שמאית מקרקעין ומנהלת נכסים

גורג' אליוט 10א', תל אביב 65235
טל': 03-6201508, פקס: 03-5281055

טופס "4" :

הוועדה המקומית לתכנון והבניה	
תאריך: ב' חשון תשע"ח 22/10/2017	הקמת 4 מבנים: 3 מבני מסחר, ומבנה נוסף הכולל מגדל מגורים (337 יח"ד), מסחר וגני ילדים
תיק טיפול: 63-1-2016-0214	
תיק בנין: 0054-144	
אסמכתא: 06-2017-2448	
כתובת: דרך בגין מנחם מס' 144, דרך בגין מנחם מס' 144 / ג, דרך בגין מנחם מס' 144 / ה גוש/חלקה: 421 / 6110	
בעלי ההיתר: מידטאון ונוספים	
טופס 4 – (תקנה 5) – (ללא אכלוס)	
אישור להספקת חשמל/מים/טלפון לפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א-1981	
אל: חברת חשמל, אנילביץ 56, ת"א תאגיד מי אביבים, רחוב שאול המלך 37, ת"א (בית אירופה) חברת תקשורת טלפונית (בזק, Hot, וכו')	
ניתן בזה אישור לפי סעיף 157(ה1) (ה2) לחוק התכנון והבניה, תיקון 33 התשל"א – 1991 ולפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א-1981 כי ניתן לספק לבנין אשר בכתובת: דרך בגין מנחם מס' 144 בגושים וחלקות המפורטים לעיל ואשר נבנה לפי היתר בניה מס' 20141310 מיום 22/02/2015, את השירות המבוקש.	
יובהר כי אישור זה אינו מהווה אישור לאכלוס הבניין, וכי ניתן יהיה לאכלס את הבניין רק לאחר השלמת העבודות על פי היתר הבניה וקבלת אישור אכלוס בכתב ממהנדס העיר.	
שרון צ'רניאק מנהל בקרת תכן וביצוע מכון הרישוי אדר' שרון צ'רניאק	עיריית תל-אביב – יפו אגף רישוי ופיקוח על הבניה 24-10-2017 מנהל פיקוח על הבניה
ב/מהנדס העיר: מנהל מכון רישוי עירוני אדר' עינב ברנס	י"ר ועדת המשנה לתכנון ולבניה מ"מ וסרה"ע עו"ד דורון ספיר
אישור קבלת טופס 4 ללא אכלוס	
אני הח"מ, בעל היתר הבניה, מאשר כי נמסר בידי טופס 4 ללא אכלוס. ידוע לי אישור זה אינו מהווה אישור לאכלוס הבניין, וכי ניתן יהיה לאכלס את הבניין רק לאחר השלמת העבודות על פי היתר הבניה וקבלת אישור אכלוס בכתב ממהנדס העיר. ידוע לי כי העירייה תפעל לכיתוק המבנה מהתשתיות במידה 'אכלוס המבנה או חלק ממנו' שם: חתימה: תאריך: 20/10/17	

ILAN BARAM,
Land Valuer & Property Manager (B.A)

TAMAR BARAM
ADVOCATE (L.L.B) & ECONOMIST (B.A)
LAND VALUER & PROPERTY MANAGER

10A' George Elliot str., Tel Aviv 65235
Tel: 03-6201508, Fax: 03-5281055

אילן ברעם,
שמאי מקרקעין, מנהל נכסים גאוגרף (B.A)

תמר ברעם (יעוץ)
עו"ד (L.L.B) כלכלנית (B.A)
שמאית מקרקעין ומנהלת נכסים

גורג' אליוט 10א', תל אביב 65235
טל': 03-6201508, פקס: 03-5281055

6. הזכויות הנכס

לאישור זכויות מיום 15.02.2021 ידוע הנכס כדלקמן:

<p>שרגא פ. בירן David Amid מאיר פורגס Meir Porges אפרת כראזי-גוף Efrat Karazi-Gough אורי ששון Uri Sasson אנדרי פייזר Andrey Fayer איתן פלשקס Eran Plaszkes הילה בוכניק Hila Buchnik מיה יגל Noa Yigla גילעד אולנובסקי Gilad Olanovski רועי בן סימון Roi Ben Simon לי רונדר גלפרין Lee Ronder Galperin רון וינשטוק Ron Wainshtok רון שילוני Ron Shiloni נטלי אזולאי-כהן Natalie Azoulay-Cohen ספיר גרון Sapir Geron אודט תמיר Odett Tamir רון כהן Ran Cohen עוז מרדכי Oz Mordechai רמי חייקה Rami Haik רעות רוגוב Reut Rogov נועם מוניס Noam Monis</p>	<p>שרגא פ. בירן David Amid מאיר פורגס Meir Porges אפרת כראזי-גוף Efrat Karazi-Gough אורי ששון Uri Sasson אנדרי פייזר Andrey Fayer איתן פלשקס Eran Plaszkes הילה בוכניק Hila Buchnik מיה יגל Noa Yigla גילעד אולנובסקי Gilad Olanovski רועי בן סימון Roi Ben Simon לי רונדר גלפרין Lee Ronder Galperin רון וינשטוק Ron Wainshtok רון שילוני Ron Shiloni נטלי אזולאי-כהן Natalie Azoulay-Cohen ספיר גרון Sapir Geron אודט תמיר Odett Tamir רון כהן Ran Cohen עוז מרדכי Oz Mordechai רמי חייקה Rami Haik רעות רוגוב Reut Rogov נועם מוניס Noam Monis</p>	<p>LAW FIRM S. Biran & Co ש.בירן ושות' מגדל המחזאון, רחוב ברקוביץ' 4, תל-אביב 6423806 ט 972.3.7773900 פ 972.3.7773939 www.biranlaw.com : mail@biranlaw.com</p>
---	---	---

18/02/2021 י' אדר תשפ"א

לכבוד
אורן ארנסט אלסנר ת.ז. 023761570
רננה אלסנר ת.ז. 024251266

א.ב.ג.,

הנדון: יחידה 040 (זמני) בבניין המגורים בפרויקט "מידטאון" הידוע גם כגוש 6110 חלקות - 421-426 (חלקות ישנות: 142 ו-366 ו- חלק מחלקה 370 וחלק מחלקה 371) (להלן: "המקרקעין")

בשם מידטאון בע"מ, ולבקשתכם הריני לאשר כדלקמן;

- ביום 16.12.2012 נחתם הסכם מכר ותוספת להסכם המכר בין מידטאון בע"מ לבינכם לרכישת דירה המסומנת במספר הזמני 040 בקומה ה- 38 של בניין המגורים, וזכות בשתי מקומות חניה טוריים במפלס התחתון ביותר של החניון התת-קרקעי של הפרויקט ומחסן (להלן: **"ההסכם"**).
- לאחר השלמת בניית הפרויקט בכללותו, רישום הזכויות ביחידה במסגרת רישום הבית המשותף ייעשה עפ"י הוראות ההסכם.
- פירוט שעבודים ואו משכנתאות:
- אין.
- יובהר למען הזהירות, כי אם קיימות זכויות של צדדים שלישיים להם כפופות הזכויות ביחידה ואז זכויות נוספות מעבר למפורט לעיל, אשר לא נמסר לנו מידע אודותן, מכתב זה אינו כולל פירוט לגביהן, והוא אינו מהווה העתק ממרשם המתנהל על פי דין.

בברכה ובמכבד רב,
אודט תמיר, עו"ד

העתק:
תיק דייר

T:\commitdocs\1245\00001\G443633-V001.docx

ILAN BARAM,
Land Valuer & Property Manager (B.A)

TAMAR BARAM
ADVOCATE (L.L.B) & ECONOMIST (B.A)
LAND VALUER & PROPERTY MANAGER

10A' George Elliot str., Tel Aviv 65235
Tel: 03-6201508, Fax: 03-5281055

אילן ברעם,
שמאי מקרקעין, מנהל נכסים גאוגרף (B.A)

תמר ברעם (יעוץ)
עו"ד (L.L.B) כלכלנית (B.A)
שמאית מקרקעין ומנהלת נכסים

גורג' אליוט 10א', תל אביב 65235
טל': 03-6201508, פקס: 03-5281055

לכבוד
מידטאון בע"מ

הנדון: תוצאות בחירת חניות ומחסנים בפרויקט מידטאון מגורים (להלן: "הפרויקט")

1. הריני לאשר כי ביום 2.1.18 נערך במשרדי קנדה ישראל בהרצליה הליך בחירת החניות בפרויקט, במסגרתו בחרתי את החניות המפורטות להלן:

חניה רגילה / טורית המסומנת 158 בקומת חניון מס' P2

חניה רגילה / טורית המסומנת 159 בקומת חניון מס' P2

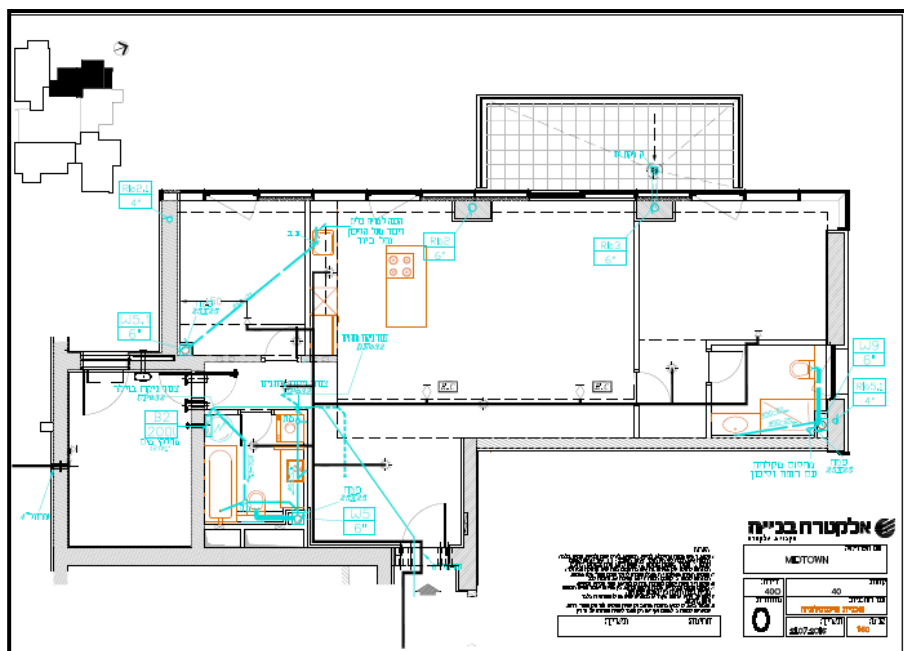
2. כמו כן הריני לאשר כי בחרתי את המחסנים המפורטים להלן:

מחסן המסומן B13 בקומת חניון מס' P3

מחסן המסומן בקומת חניון מס' _____

שם הרוכש: _____ חתימת הרוכש: _____

תרשים הדירה מתשריט המכר



הסכם רכישה

בהתאם להסכם רכישה מיום 31.10.2021 נרכשה הדירה ע"י גיל שלו ת.ז. 024381972 ואדגרדו ישראל פרובידל ת.ז. 321558405 בתמורה ל- 5,250,000 ₪

הסכם שכירות

בהתאם להסכם שכירות מיום 01.02.2021 הושכרה הדירה לאוהד כריסטוף בדמי שכירות חודשיים של 11,000 ₪.

ILAN BARAM,
Land Valuer & Property Manager (B.A)

TAMAR BARAM
ADVOCATE (L.L.B) & ECONOMIST (B.A)
LAND VALUER & PROPERTY MANAGER

10A' George Elliot str., Tel Aviv 65235
Tel: 03-6201508, Fax: 03-5281055

אילן ברעם,
שמאי מקרקעין, מנהל נכסים גאוגרף (B.A)

תמר ברעם (יעוץ)
עו"ד (L.L.B) כלכלנית (B.A)
שמאית מקרקעין ומנהלת נכסים

גורג' אליוט 10א', תל אביב 65235
טל': 03-6201508, פקס: 03-5281055

7. גורמים ושיקולים באומדן שווי הנכס

באומדן שווי הנכס שבנדון נלקחו בחשבון הגורמים והשיקולים הבאים:

- 7.1 מיקום הנכס בפרויקט מידטאון, ת"א.
- 7.2 מצבו הפיזי והתחזוקתי הטוב של הנכס ומתקניו.
- 7.3 רמת אחזקתו הגבוהה, ופרטי הגמר בסטנדרט עיצוב גבוה.
- 7.4 שטחו של הנכס, מס' החדרים, והשימושים האפשריים בה.
- 7.5 המצב התכנוני כאמור לעיל
- 7.6 הערכה לנכס כפנוי וריק מכל שיעבוד ו/או זכויות צד ג' שהם.
- 7.7 רמות המחירים לנכסים דומים, ככל הניתן, לנכס הנישום, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

8. עסקאות השוואה ואומדן השווי

לצורך קביעת אומדן שווי הנכס נערכה בדיקת עסקאות השוואה באתר רשות המיסים ולהלן פרוט העסקאות:

כתובת	גו"ח	מהות	שטח רשום במ"ר	שנת בניה	קומה	תאריך עסקה	שווי העסקה בש"ח	שווי למ"ר בש"ח
מנחם בגין 144	6110/421	דירת 3 חדרים	76	2018	15	24.05.2021	3,400,000	44,736
מנחם בגין 144	6110/421	דירת 3 חדרים	69	2018	25	15.09.2021	3,070,000	44,492
מנחם בגין 144	6110/421	דירת 3 חדרים	69	2018	34	14.09.2021	3,285,000	47,608
מנחם בגין 144	6110/421	דירת 3 חדרים	67	2018	31	16.08.2021	3,000,000	44,776
שווי מ"ר ממוצע משוקלל כ-								
שטח הדירה נשוא הערכה במ"ר								
שווי הדירה נשוא הערכה								
מחיר העסקה בהתאם להסכם המכר מיום 31.10.2021								
הפרש באחוזים %								
45,500								
114								
5,187,000								
5,250,000								
זניח								

בהתייחס לגודלו ולמצבו הפיזי הטוב, וסטנדרט הבניה הטוב, לרבות שימוש בפרטי גמר איכותיים של הנכס ולמקומו בקומה ה- 38 הגבוהה, מחיר העסקה כ- 5.25 מליון ₪ משקף נאמנה את שווי הדירה בשוק החופשי.

ILAN BARAM,
Land Valuer & Property Manager (B.A)

TAMAR BARAM
ADVOCATE (L.L.B) & ECONOMIS T (B.A)
LAND VALUER & PROPERTY MANAGER

10A' George Elliot str., Tel Aviv 65235
Tel: 03-6201508, Fax: 03-5281055

אילן ברעם,
שמאי מקרקעין, מנהל נכסים גאוגרף (B.A)

תמר ברעם (יעוץ)
עו"ד (L.L.B) כלכלנית (B.A)
שמאית מקרקעין ומנהלת נכסים

גורג' אליוט 10א', תל אביב 65235
טל': 03-6201508, פקס : 03-5281055.

9. מיסוי מקרקעין

- 9.1 היטל השבחה - אין חבות מכול מקום חבות זו חלה על המוכר
- 9.3 מע"מ - המחירים כוללים מע"מ.
- 9.5 מס שבח מקרקעין - יחול בעת מימוש, אא"כ קיים פטור בהתאם לחוק.

9. ההערכה

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי אומדן שווי זכות הבעלות, בנכס שבנדון, למכירה בשוק החופשי בעסקה ממוכר מרצון לקונה מרצון, כשהנכס נקי מכל חוב שעבוד ו/או זכויות צד ג' שהם, ינוע בגבולות הסך, שווה ערך בש"ח ל –

שווי הנכס בש"ח במצב נוכחי	שווי הנכס בש"ח במימוש מהיר	שווי המבנה בערך כינון לצורכי ביטוח
₪ 5,250,000	₪ 4,239,000	₪ 1,100,000

הנני מצהיר בזאת כי אין לי עניין או נגיעה אישית להערכה זו, כי ביצעתי אותה עפ"י המידע שהועמד לרשותי ועפ"י הבנתי, שיקולי ושיפוטי המקצועי.

הדו"ח הוכן על פי תקן 19 לתקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית .

ובאתי על החתום
היום 22.11.2021



בכבוד רב ,

אילן ברעם
שמאי מקרקעין מ.ר. 299

ILAN BARAM,
Land Valuer & Property Manager (B.A)

TAMAR BARAM
ADVOCATE (L.L.B) & ECONOMIS T (B.A)
LAND VALUER & PROPERTY MANAGER

10A' George Elliot str., Tel Aviv 65235
Tel: 03-6201508, Fax: 03-5281055

אילן ברעם,
שמאי מקרקעין, מנהל נכסים גאוגרף (B.A)

תמר ברעם (יעוץ)
עו"ד (L.L.B) כלכלנית (B.A)
שמאית מקרקעין ומנהלת נכסים

גורג' אליוט 10א', תל אביב 65235
טל': 03-6201508, פקס : 03-5281055.

נספח בטחונות לשומת נכס מנחם בגין 144/296 ת"א

שווי הנכס בשוק החופשי כולל מע"מ	-	₪ 5,250,000
מס שבח צפוי בעת מימוש ¹	-	(₪ 0)
היטל השבחה צפוי בעת מימוש	-	(₪ 0)
הוצאות מימוש / עו"ד / כינוס 5%	-	(<u>₪ 262,500</u>)
סה"כ ביניים לפני הפחתה למימוש מהיר	-	₪ 4,987,500
הפחתה למימוש מהיר 15%	-	(<u>₪ 748,125</u>)
סה"כ שווי למימוש מהיר במעוגל	-	₪ 4,239,000