

רמת-גן, כ' באב תשע"ב
8 באוגוסט 2012
תיק מס' 3599.302

שומת מקרקעין מלאה הערכת שווי זכויות חוזיות (חכירה)

נצר נשרים בע"מ

26 מגרשים ביעודים שונים בתחום תכנית מח/90/א'

אזור תעשייה "רג"מ 3000"

אזור תעסוקה משותף למועצות:

רמלה, מועצה אזורית מודיעים ומועצה מקומית גזר



נערך ע"י: אביב גלעד - מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין ונעמה מור שמאית מקרקעין

תוכן העניינים

עמ' מס'

1.	מטרת חוות הדעת	3
2.	מועדים	7
3.	פרטי זיהוי הנכס	7
4.	תיאור הנכס והסביבה	
4.1	תיאור הסביבה	8
4.2	תיאור המגרשים	12
5.	המצב התכנוני	15
6.	הזכויות המוערכות	27
7	גורמים ושיקולים בהערכה	45
8.	תחשיבים לאומדן שווי	47
9.	השומה	52

נספח:

א. תרשים הסביבה.

1. מטרת חוות הדעת

1.1 בהתאם להזמנת מר אריאל גולדשטיין סמנכ"ל כספים של חברת אפריקה ישראל נכסים בע"מ (להלן: "מזמין השומה") נתבקשנו לאמוד את שווי הנכס הנדון לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה המפורסמים לציבור במתכונת הנדרשת בתקן 17 לתקינה החשבונאית, נדל"ן להשקעה¹ המבוסס על תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40² (IAS 40 - נדלן להשקעה).

1.2 שווי הנכס הוערך על בסיס שווי השוק של הנכס (שווי הוגן) עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים (IFRS) המבטא את השווי בין קונה ומוכר מרצון כאשר הצדדים בקיאים במצב השוק ובפרטי הנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים לרבות פעולה תחת לחץ. לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

1.3 חוות דעת זו אינה עוסקת בשווי החברה ו/או בשווי מניות החברה העלול להיות מושפע מנכסים, התחייבויות, חלוקת מניות והגבלות שונות, אלא עניינה בשווי זכויות החכירה בנכס הנידון כפי שהוא מוצג להלן בלבד.

1.4 הערכה נערכה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו-1966 ע"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין ועל בסיס עקרונות תקן 17 בדבר "גילוי מינימלי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968", של הוועדה לתקינה שמאית, משרד המשפטים.

1.5 מועד הזמנת חוות הדעת:

05.08.2012

1.6 זהות מזמין חוות הדעת:

חוות דעת זו הוזמנה ע"י מר אריאל גולדשטיין סמנכ"ל כספים של חברת אפריקה ישראל נכסים בע"מ, אשר מסר לנו כי הנכס שבנדון מוגדר בתור נדל"ן להשקעה - בהתאם לתקן.

1.7 הסכמת עורך חוות הדעת על פרסומה בציבור והצהרות השמאי:

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחותיה הכספיים של החברה המפורסמים

¹ נדל"ן להשקעה מוגדר כנדל"ן (קרקע או מבנה) המוחזק לשם הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית או שניהם (ולא לשם מכירתה בטווח הקצר במהלך העסקים הרגיל).

² תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40 קובע את הנהלים שעל ישות ליישם כדי להבטיח שנכסיה לא יוצגו בסכום, העולה על סכום בר ההשבה שלהם. נכס מוצג בסכום, הגבוה מהסכום בר ההשבה שלו, כאשר ערכו בספרים עולה על הסכום שיתקבל מהשימוש בנכס או ממכירתו. במקרה כזה, חלה ירידה בערך הנכס והתקן דורש מהישות להכיר בהפסד מירידת ערך. התקן גם מפרט מתי על הישות לבטל הפסד מירידת ערך וקובע גילויים.

לציבור.

הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

1.8 פרטי השכלה וניסיון של עורך חוות הדעת:

השכלה

- 1984 - הוסמכתי כמהנדס אזרחי בטכניון שבחיפה.
- 1987 - בוגר תוכנית דו שנתית ללימודי שמאות מקרקעין באוניברסיטת תל-אביב.
- 1991 - הוסמכתי כשמאי מקרקעין מס' רישיון 258.

ניסיון

במהלך השנים עסקתי בתחומים הבאים:

הערכת שווי שוק של נכסים לפי הפירוט כדלקמן:

- מגורים - דירות, קוטג'ים, וילות, דירות גג ופנטהאוזים.
- מסחרי - חנויות, מרכזים מסחריים, משרדים ומבני משרדים.
- תעשייה ומלאכה - אולמות תעשייה, מלאכה, תעשייה עתירת ידע ומפעלים.
- נכסים מיוחדים - בתי מלון, מלונות דירות, תחנות תדלוק, דיור מוגן, בתי קולנוע ותיאטראות.

הכנת דו"חות אפס (בדיקת כדאיות של פרויקטים עבור יזמים וחברות בנייה לפני רכישת קרקעות ועבור קבלת מימון בנקאי לבנייה מהבנק המלווה) ובקרת פרויקטים (מעקב חודשי עבור יזמים\חברות בנייה והמוסדות המממנים עבור פרויקטים בבנייה מהיבטי השיווק, רמת מחירי מכירה בהשוואה להערכות קודמות, מעקב תקבולים מרוכשים תוך השוואתם ללוח התשלומים בחוזים, מעקב תקציבי והשוואתו לקצב הבנייה וללוח התשלומים החוזי ובחינה תקופתית ועדכון במידת הצורך של שווי המלאי ותקציב הפרויקט והשפעתם על רווחיות הפרויקט) בתחומים הבאים:

א. דוחות אפס - 500 דוחות לפרויקטים בתחומי מגורים, מסחר, תעשייה, משרדים, הוסטלים ובתי מלון.

ב. בקרת פרויקטים - שכונות מגורים (כ- 3,000 יחידות דיור), מבני מגורים (כ- 10,000 יחידות דיור), בתי מלון ומלונות דירות, מקבצי דיור, מרכזים מסחריים וקניונים, מבני משרדים וכו'.

המשרד כלול במאגר השמאים של אגף שומות מקרקעין, במשרד המשפטים ומשמש כשמאי עבור מנהל מקרקעי ישראל מחוז המרכז, לנחלות ומשקים באזור השרון.

המשרד כלול במרבית רשימות הבנקים לצרכי בטחונות וליווי פיננסי.

המשרד מטפל בהכנת שומות אחרות להיטל השבחה.

1.9 יחסי תלות ושכ"ט:

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין חב' אפריקה ישראל נכסים בע"מ וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאות חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין השומה, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאות חוות הדעת.

1.10 כתב שיפוי:

ניתן בתאריך 6.8.2012 כתב התחייבות לשיפוי אביב גלעד הנדסה ושמהות מקרקעין בע"מ ו/או אביב גלעד בגין חוות דעת זו. עפ"י כתב השיפוי, תשפה החברה את אביב גלעד בגין כל תביעה בה יינתן פסק דין סופי וחלוט נגד אביב גלעד בקשר לחוות הדעת, עקב נתונים שסיפקה החברה ונתבררו כשגויים ו/או לא מדויקים מהותית ובלבד שחוות הדעת נערכה על פי סטנדרטים מקצועיים שמאיים מקובלים, בסבירות ובסקידה ראויה וכי חיוב אביב גלעד אינו נובע כתוצאה מרשלנות מקצועית של אביב גלעד בעריכת חוות הדעת ו/או הערכות שגויות ו/או זדון ו/או חוסר תום לב בעריכתה.

1.11 תנודות השוק:

הפרטים והנתונים כמו גם ערכי השווי/מחיר המופיעים בחוות דעת זו, נכונים למועד הקובע להכנת חוות הדעת. ייתכנו שינויים בשווי ההוגן של הנכס בהתאם לתנודות השוק ולרבות שינוי פרטני בנתוני המשפטיים והתכנוניים של הנכס.

1.12 הבהרות והנחות חוות הדעת:

- הזכויות נשוא חוות הדעת כוללות (כמפורט בסעיף 3 להלן) 26 מגרשים.
 - חוות הדעת הקודמת שנערכה לנכס הנדון מיום 29.12.2011 התבססה על החלטת מליאת הוועדה המחוזית לאשר את שינוי שלביות הביצוע של התב"ע³.
 - בתאריך 13.5.2012 החליטה מליאת הוועדה המחוזית מרכז בדיון פנימי של ועדת המשנה להתנגדויות מס' 2012016 לשנות את החלטת המליאה ולדחות את הבקשה לשינוי שלביות הביצוע.
- שווי השוק של הזכויות נשוא חוות הדעת מביא בחשבון את שלביות המגרשים נשוא חוות הדעת לפי תכניות בניין העיר המאושרות החלות כמפורט בסעיף 5.1 וסעיף 4.2 להלן.

³ כמפורט בסעיף 5.2 להלן, בתנאים.

1.13 מסמכים שהוצגו ע"י החברה:

החברה נתבקשה על ידנו לספק לנו את כל המידע המצוי בידה בקשר עם הנתונים והמידע הקשורים לנכס ושבכוחם להשפיע על שוויו וטיבו ולרבות לגבי אירועים מיוחדים וחריגים, אם קיימים, דוגמת תביעות וכד'.
חוות דעתנו ערוכה, בין היתר, על בסיס המידע העובדתי הנ"ל שנמסר מהחברה ועבר על ידינו עיבוד להצגתו בדו"ח זה.
להלן רשימת המסמכים שהועברו מהחברה ועליהם הסתמכנו, בין היתר, בעת עריכת חוות דעתנו.

- חוזי פיתוח.
- תוספות לחוזי הפיתוח.
- אישורי זכויות.
- נסחים.
- החלטת ועדה מחוזית.
- החלטת ועדת המשנה להתנגדויות.
- הסכם לפיצוי בקרקע.
- חוזה בין קיבוץ נצר סירני וחברת נצר נשרים בע"מ.
- חוזה בין קיבוץ נצר סירני, חברת נצר נשרים בע"מ ואפריקה ישראל נכסים בע"מ.

1.14 מסמכים שנאספו על ידנו:

להלן רשימת המסמכים שנאספו על ידנו ועליהם הסתמכנו, בין היתר, בעת עריכת חוות דעתנו.

- תוכניות בנין עיר רלבנטיות (תקנון + תשריט).

1.15 שווי הזכויות הנידונות על פי שומה זו אמור לבטא את התמורה הסבירה הצפויה במקרה של קונה ומוכר מרצון, ללא אילוץ, לאחר חשיפה סבירה של הנכס בשוק כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפייה, בתנאי השוק הקיימים כיום וכאשר הנכס פנוי, חופשי מכל חוב, מחזיק ושיעבוד, תוך התחשבות באלמנט הבעלות המשותפת (מושעא).

1.16 אין לעשות שימוש בחוות דעת זו, אלא למטרה לה היא נועדה ולשימוש מזמין השומה והכללתה בדוחותיה הכספיים של החברה המפורסמים לצבור בלבד. אחריות של הח"מ מוגבלת למזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. שימוש שלא בהתאם לאמור לעיל ייעשה לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מאת הח"מ בלבד.

1.17 כל הנתונים, הפרטים, התחשיבים וערכי השווי נכונים למועד הקובע לשומה המצוין בחוות הדעת. יתכנו שינויים בשווי הנכס בהתאם לתנודות השוק.

2. מועדים

2.1 המועד הקובע לשומה

30 ביוני 2012.

2.2 המועד ביקור בנכס

6 באוגוסט 2012⁴.

3. פרטי זיהוי הנכס

גושים : 4429 4767

חלקות (חלק) : 182-179 2

מגרשים : 444-440, 446, 450, 506, 507, 529, 532-541, 602-605, 610-611 עפ"י

תוכנית בניין עיר בתוקף מח/90/א'.

מהות הנכס : מגרשים לא מבונים ולא מפותחים בייעודים לתעשייה, אחסנה ומלאכה, בתחום אזור התעשייה המתוכנן "רגם 3000".

מיקום : אזור התעשייה "רג"מ 3000 בתחום המועצות : מועצה אזורית מודיעים, מועצה מקומית גזר ורמלה.

זכויות : חוזיות (ברי רשות על פי תנאי חוזי פיתוח עם מנהל מקרקעי ישראל).

⁴ הביקור בנכס נערך על ידי נעמה מור, שמאית מקרקעין.

4. תיאור הנכס והסביבה

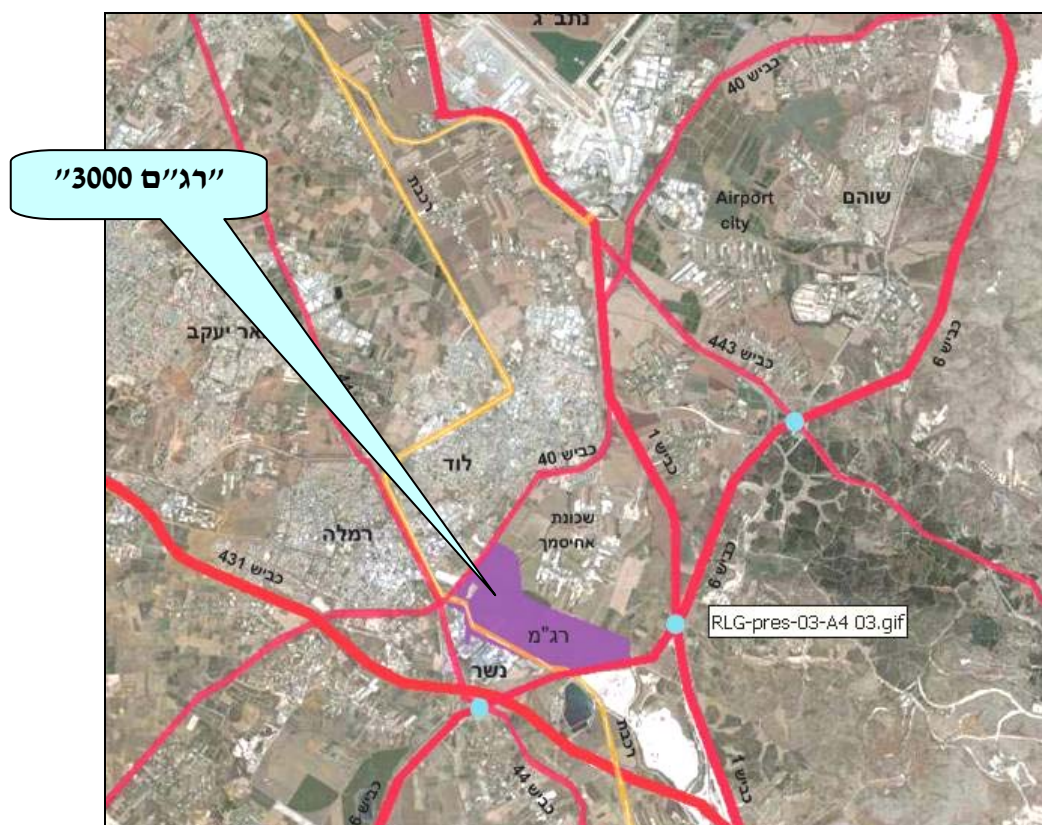
4.1 תיאור הסביבה

המקרקעין נשוא חוות הדעת מהווים 26 מגרשים המיועדים לשימושי אחסנה, מלאכה ותעשייה. המגרשים ממוקמים באזור התעשייה המתוכנן "רג"מ 3000" המיועד להיות אזור תעסוקה מטרופוליטאני מהגדולים בארץ, משותף לשלושת המועצות: מועצה אזורית מודיעים, מועצה מקומית גזר ורמלה, שטרם פותח.



עיריית רמלה	
מ.א. חבל מודיעין	
מ.א. גזר	
שטחים לוגיסטיקה אפריקה ישראל נכסים	

שטח המתחם הינו כ- 3,037 דונם. שטח מגרשי הבניה בתוכנית הינו כ- 1,400 דונם, השטח לבניה הנו כ- 1,350,000 מ"ר.



ממערב מתוחם הפרויקט בכביש 40- המחבר את הפרויקט לכביש מספר 1
וישירות לנמל התעופה בן גוריון.

תוכנית מח/90/א' אושרה למתן תוקף כתוכנית מפורטת המאפשרת תחילת עבודה מיידית. תוכנית זו מסדירה את התחבורה בהיקפה על כבישים 40,44,6,431 ע"י יצירת כניסות חדשות, חלקן ע"י מחלף וכן הטיית מסילת

הברזל לתוך שטח התכנית בסמוך למרכז המטרופוליני המשני אשר עתיד לקום במקום ולהוות לב ליבה של התכנית. בתחום התכנית זורמים נחלי גזר ואיילון, אשר יהפכו, כאמור, לפארקים ירוקים רחבי היקף לטובת תושבי הסביבה.

מנהלת הפרויקט מטעם מינהל מקרקעי ישראל הינה חברת ח.פ.ת אשר ניהלה את תכנון הפרויקט משלבי היזום הראשוניים ועד למתן תוקף. ע"פ החלטת מנהל מקרקעי ישראל תקדם חברת ח.פ.ת את התכנון המפורט ואף תכין מכרזים לעבודות הפיתוח הראשוניות. ערך ההשקעות בפיתוח הציבורי מוערכות בכחצי מיליארד ₪.

שלבי הפיתוח נגזרים מהתכנית המפורטת אשר קבעה ארבעה שלבי פיתוח (ראה פירוט במצב התכנוני להלן). המעבר בין שלבי הפיתוח מותנה במימושם של השלבים הקודמים ובביצוען של מטלות תחבורתיות.

אזור התעשייה המתוכנן גובל:

מצפון	מושב אחיסמך.
ממזרח	כביש 6.
מדרום	אזור תעשייה נשר (מפעל המלט).
ממערב	כביש מס' 40 ומעברו רמלה.



התכנית מציעה מגוון רחב של ייעודי קרקע, כגון: תעשיה, מסחר, משרדים, אחסנה, היי טק ועוד.

מיקומו המרכזי של "רג"ם 3000" בסמיכות לעורקי תחבורה ארציים ומקומיים מרכזיים כמפורט לעיל, תחנת הרכבת המתוכננת ושדה התעופה בן גוריון הופכים אותו לאתר בעל מיקום אסטרטגי למתחמי לוגיסטיקה, תעסוקה, אחסנה ומסחר.

טופוגרפית המגרשים במרביתם מישוריים ובחלקם עיבודים חקלאיים.

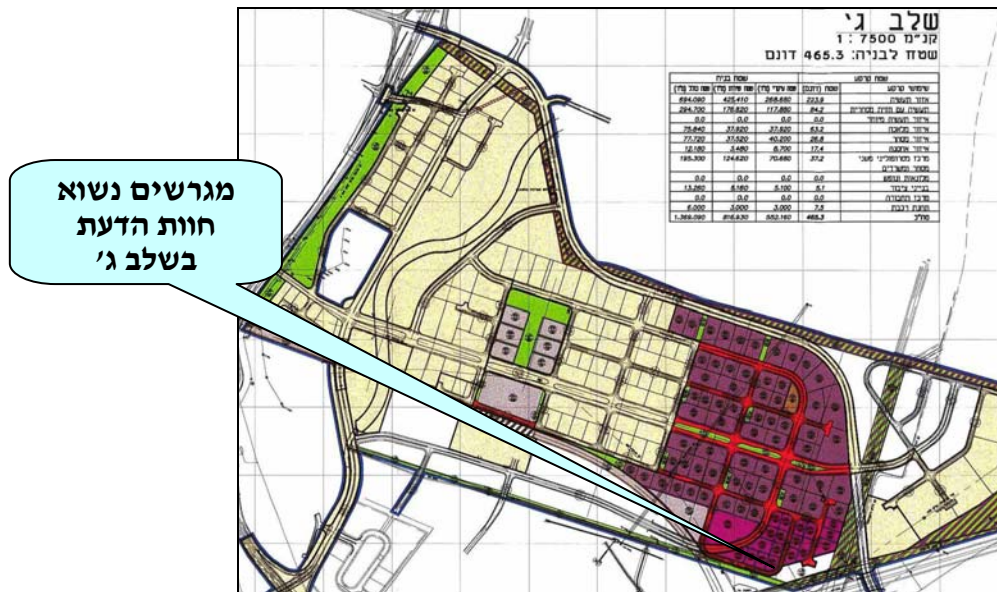
המתחם בכלל ובכללם המגרשים נשוא חוות הדעת אינם מבונים ואינם מפותחים.

4.2 תיאור המגרשים

הזכויות נשוא חוות הדעת כלולים בתחום 26 מגרשים בייעודים לאחסנה (לוגיסטיקה), מלאכה ותעשייה. המגרשים ממוקמים בשני אזורים שונים במרחב, אשר על פי הגדרת התב"ע מח/90/א'. לכל מתחם הוגדרה שלביות ביצוע אחרת כפי שיפורט בפרק המצב התכנוני להלן.

להלן פירוט המגרשים הכלולים בנשוא חוות הדעת בכל שלב תב"ע:

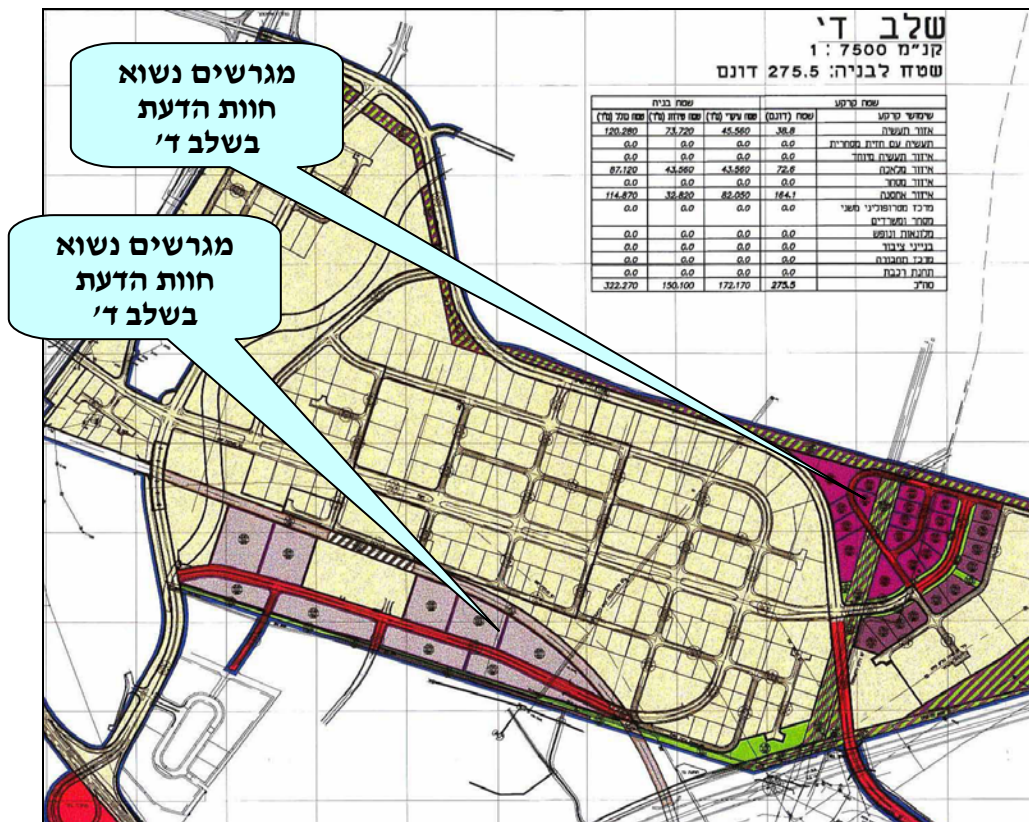
שלב ג':



להלן רשימת המגרשים הכלולים בשלב ג':

מס' מגרש	שטח	ייעוד
440	2,263	תעשייה
441	3,542	תעשייה
442	4,349	תעשייה
443	2,704	תעשייה
444	3,444	תעשייה
446	17,433	אחסנה
450	16,667	מלאכה
532	2,126	מלאכה
533	2,352	מלאכה
534	2,220	מלאכה
535	1,999	מלאכה
536	3,541	מלאכה
537	1,998	מלאכה
538	3,458	מלאכה
539	2,403	מלאכה
540	2,404	מלאכה
541	2,137	מלאכה
סה"כ שלב ג'	75,040	

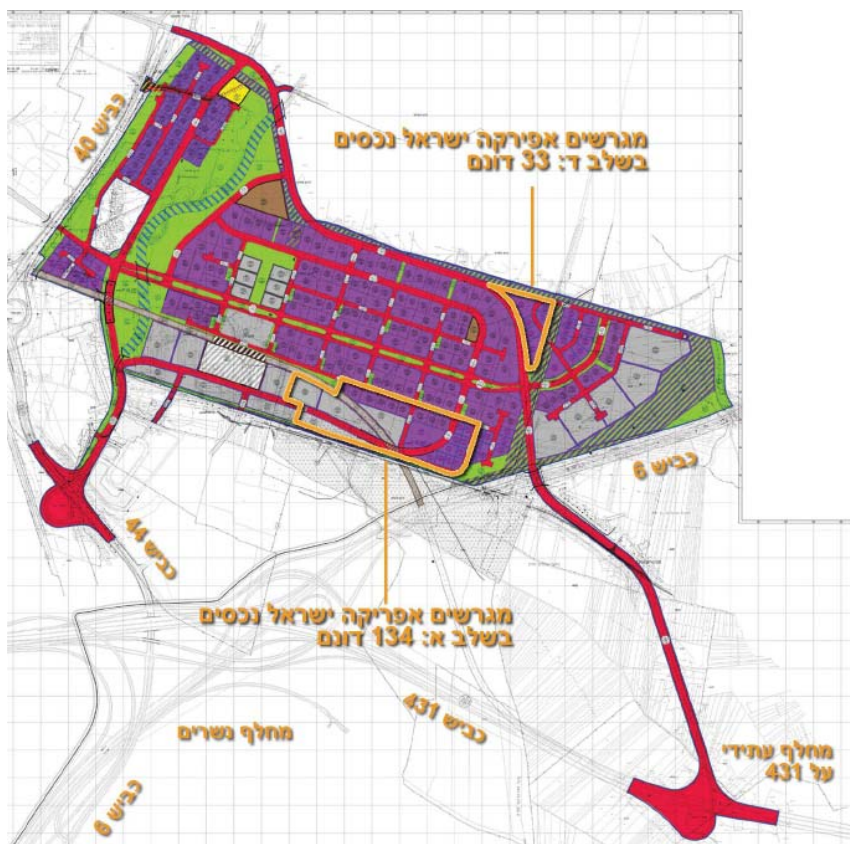
שלב ד':



מס' מגרש	שטח	ייעוד
506	17,229	אחסנה
507	21,238	אחסנה
529	17,071	אחסנה
602	12,204	מלאכה
603	3,003	מלאכה
604	4,021	מלאכה
605	7,961	מלאכה
610	2,683	מלאכה
611	3,251	מלאכה
סה"כ שלב ד'	88,661	

סה"כ השטח הכולל של המגרשים נשוא חוות הדעת מסתכם בכ- **163,701 מ"ר**.

מיקום המגרשים נשוא חוות הדעת על רקע תוכנית אזור התעשייה



תצלום המתחם מכיוון דרום לצפון



פני הקרקע הטבעיים של המתחם ברובם מישוריים.

המגרשים אינם מבונוים ואינם מפותחים.

5. המצב התכנוני

5.1 תוכניות בנין עיר

המגרש הנדון כלול במסגרת התכניות הבאות :

מס' תוכנית	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום	מהות
מח/90	4776	30.6.1999	קביעת אזור מטרופוליטאני משני
מח/90/א'	5542	19.6.2006	שינוי השלמה והרחבה לתכנית מח/90

תכנית מח/90/א' המהווה שינוי השלמה והרחבה לתכנית מח/90 לאזור תעסוקה מטרופוליטאני משני "רג"ם 3000".

מטרות התכנית הינן :

1. להקצות מגרשים לייעודי הקרקע השונים, לקבוע זכויות והוראות בניה.
2. התוויית דרכים חדשות וסלילתן.
3. התוויית מסילת ברזל וקביעת שטח לתחנת רכבת.
4. התוויית מסדרון למעבר קווי חשמל וקביעת שטח לתחנת משנה.
5. התוויית מסדרונות לקווי תשתית- דלק, מים, ביוב גז ועוד.
6. קביעת הוראות לפיתוח השטח, טיפול נופי וגינון.
7. קביעת עקרונות בינוי ועיצוב.
8. קביעת תנאים והנחיות לשמירה על איכות הסביבה.
9. הוראות בדבר הסדרת נחל גזר ונחל איילון.
10. הוראות בדבר קביעת שלבי פיתוח התכנית.
11. קביעת מתחם לאיחוד וחלוקה, כמסומן בתשריט, ללא הסכמת בעלים, עם טבלאות איזון.

התכניות קובעות את ההוראות הבאות לגבי המגרשים נשוא חוות הדעת :

מגרשים המוגדרים ביעוד "תעשייה" :

מגרשים 440-444

גודל מגרש מינימאלי 2,300 מ"ר

תכסית מרבית 40%

מס' קומות 4 קומות

תכליות ושימושים תעשייה לסוגיה, משרדים לשירות התעשייה, מזנונים לשירות העובדים בתוך שטח המפעל ומתקנים הנדסיים נלווים בתוך שטח המפעל.

גובה מבנים 18 מ' (גובה המבנה ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוכה מבין השתיים, גובה המבנה מעל למפלס הקרקע ימדד מפני הדרך הגובלת במגרש)

120%	מעל לכניסה הקובעת	זכויות בנייה עיקריות
40%	מעל לכניסה הקובעת	שטחי שירות
⁵ 150%	<u>מתחת לכניסה הקובעת</u>	
310%	סה"כ	
5.0 מ' -	קדמי	מרווחים
4.0 מ' -	צדדי	
5.0 מ' -	אחורי	

מגרשים המוגדרים ביעוד "מלאכה":

מגרשים 611-610, 605-602, 541-532, 450

גודל מגרש מינימאלי 2,000 מ"ר

תכסית מרבית 40%

מס' קומות 2 קומות

תכליות ושימושים בתכנית 3 אזורי מלאכה, המיועדים, בשטח שלא יפחת מ 108 דונם, להסדרת פינוי שימושים חורגים בישובים סמוכים. באזורי המלאכה יותרו התכליות והשימושים הבאים: מלאכה לסוגיה ושירותי רכב. לכל אזור מלאכה, תוכן בנפרד, תכנית בסמכות הועדה המקומית אשר תסדיר את פריסת התכליות והשימושים, היה ויוכח לוועדה המקומית כי אין צורך במלוא השטח האמור (108 דונם) לצורך פינוי המטרדים, הועדה המחוזית תהיה מוסמכת להתיר שימוש בשטח האמור, למלאכה, שאינה פינוי מטרדים.⁵

גובה 8 מ' (גובה המבנה ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוכה מבין השתיים, גובה המבנה מעל למפלס הקרקע ימדד מפני הדרך הגובלת במגרש)

⁵ תותר בניית מרתפי חניה תת קרקעיים עד גבול קו הבניין.
⁶ אזור המלאכה ישמש בעיקרו להוצאת שימושים ומטרדים מתוך הישובים. הפיתוח והבניה במגרשים אלה יעשה באופן, שיאפשר שימושי קרקע עבור תעסוקות לרבות מטרדות בגדלים שונים, בתחום היישובים.

60%	מעל לכניסה הקובעת	זכויות בנייה עיקריות
20%	מעל לכניסה הקובעת	שטחי שירות
<u>40%⁷</u>	<u>מתחת לכניסה הקובעת</u>	
120%	סה"כ	
5.0 מ' -	קדמי	מרווחים
4.0 מ' -	צדדי	
5.0 מ' -	אחורי	

מגרשים המוגדרים ביעוד "אחסנה":

529,507-506,446	מגרשים
5,000 מ"ר	גודל מגרש מינימאלי
60%	תכסית מרבית
קומה אחת	מס' קומות
מרכזים לוגיסטיים, אחסנה, אחסנה פתוחה, אולמות תצוגה חניוני רכב ומתקנים הנדסיים נלווים.	תכליות ושימושים
16 מ' (גובה המבנה ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוכה מבין השתיים, גובה המבנה מעל למפלס הקרקע ימדד מפני הדרך הגובלת במגרש)	גובה

50%	מעל לכניסה הקובעת	זכויות בנייה עיקריות
<u>20%</u>	<u>מעל לכניסה הקובעת</u>	שטחי שירות
70%	סה"כ	
5.0 מ' -	קדמי	מרווחים
4.0 מ' -	צדדי	
5.0 מ' -	אחורי	

⁷ תותר בניית מרתפי חניה תת קרקעיים עד גבול קו הבניין.

הוראות כלליות

הגבלה בגין מסילת הברזל

מגרשים הצמודים למסילת הברזל יחויבו בהגשת נספח אמל"ג בשלב הבקשה להיתר הבניה. במידה ויהיה צורך בפתרון הגנה מפני השפעות אלקטרו מגנטיות הדבר יבוצע ע"י היזם ועל חשבוננו.

מנהלת האתר

בהתאם להוראות מח/90 תוקם מנהלת משותפת לשלושת הרשויות (רמלה, מ"א גזר ומ"א מודיעין), בתחום התכנית. המנהלת תהיה אחראית, בין היתר, על תאום התכנון והרישוי בתחום התכנית. כמו כן המנהלת תהיה אחראית על ניהול האתר ואחזקתו התקינה לאחר הקמתו.

תכנית בינוי

הבניה תהיה עפ"י תכנית בינוי לכל שלב, עפ"י שלביות הביצוע, אשר תוכן בתיאום עם מהנדס הוועדה ותאושר ע"י הוועדה המקומית.

תכנית פיתוח

תוכן על רקע תכנית מדידה עדכנית ותהיה כפופה להוראות נספח הבינוי. התכנית תוגש יחד עם הבקשה להיתר בניה ותהיה חלק בלתי נפרד ממנו.

כניסה ומבנה הכניסה

לכל מגרש תותר כניסה אחת, עפ"י נספח התנועה, למפעלים גדולים ניתן לקבוע כניסה נוספת, בתנאים. תותר הקמת ביתן שוער סגור עד לגודל 10 מ"ר.

הגבלות למגרשים

בכל מגרשי התכנית ישנו איסור על הקמת: בתי יציקה, מפעלים למתכות וציפוי מתכות, ו/או טיפולי שטח כימיים, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. ייצור ואחסנה של חומרי הדברה, תעשיית מוצרים רדיואקטיביים, ייצור ואחסנה של חומרי נפץ וייצור חומרים מסוכנים.

שלביות ביצוע התב"ע

התוכנית תבוצע ב- 4 שלבים, בעיקרון (על בסיס נספח שלבי הביצוע) הביצוע הינו ממערב למזרח, למעט שטח לאחסנה בשלב א' המצוי במזרח התוכנית.

השלבים מתוכננים לפי מפתח תחבורתי כפועל יוצא מהתכליות הכלולות בתוכנית, מס' המועסקים הצפוי והיקף הביצוע התחבורתי ההיקפי הנדרש הן לגישה למגרשים והן לשירות המועסקים, על פי הטבלה כדלקמן:

שימוש	מפתח למועסק (מ"ר)	שלב א'		שלב ב'		שלב ג'		שלב ד'	
		שטח	מועסקים	שטח	מועסקים	שטח	מועסקים	שטח	מועסקים
תעשייה	50	40,320	806	212,640	4,253	268,680	5,374	46,560	931
תעשייה עם חזית מסחרית	50	65,100	1,302	69,720	1,394	117,880	2,358	0	0
תעשייה מיוחד	30	58,500	1,950	49,860	1,662	0	0	0	0
מסחר ומשרדים	30	0	0	0	0	110,880	3,696	0	0
מלאכה	50	18,780	376	0	0	37,920	758	43,560	871
אחסנה	100	61,050	611	15,450	155	0	0	82,050	821
מלונאות	50	0	0	7,630	153	0	0	0	0
בנייני ציבור	40	0	0	25,800	645	5,100	128	0	0
מרכז תחבורה	100	0	0	8,120	81	3,000	30	0	0
סה"כ		243,750	5,045	389,220	8,343	543,460	12,343	172,170	2,623

אכלוס 70% מסך של המגרשים בכל שלב מאפשר מעבר לביצוע השלב הבא וזאת בכפוף לדו"ח תחבורה עדכני אשר יאפשר את המעבר.

תתכן גמישות בשינוי הגדרת שלבי הביצוע וזאת עפ"י ביקושים לתכליות שונות, זמינות גדלי מגרשים מתאים, אפשרות של פיתוח תחבורתי, שינוי במס' המועסקים בפועל, מגבלה של תשתיות כגון ביוב, חשמל או איכות הסביבה. **שינוי בהגדרת השלבויות תהיה באישור הועדה המחוזית⁸.**

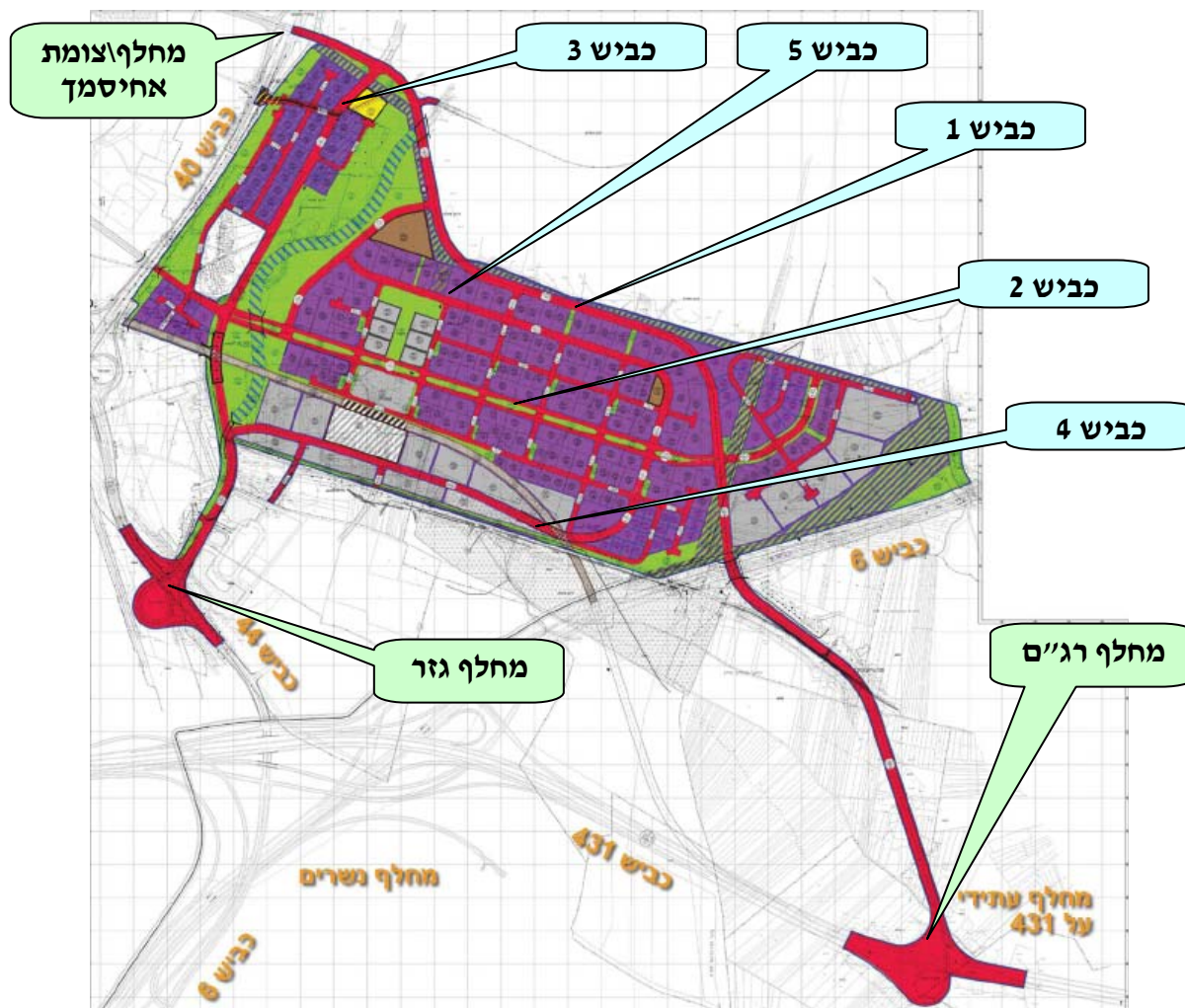
המגרשים למלאכה יפותחו בהדרגתיות בהתאם לביקוש וקצב פינוי מטרדים מתוך היישובים הסמוכים, כך שלא ייווצר מצב, שלפיו שטחים גדולים יעמדו ריקים. יינתן דווח לאיגוד ערים איילון, לפני ביצוע כל שלב, על כמות השפכים הצפויה, וקבלת אישור על יכולת מט"ש אילון לקלוט ולטפל בשפכים.

⁸ ראה החלטות וועדה מחוזית בסעיף 5.2 ו- 5.3 להלן.

בסמכות הועדה המקומית לשנות קווי גבול מעבר שלביות עפ"י טבלת ההמרה הבאה של ייעודי הקרקע:

כל 10,000 מ"ר של שימוש קרקע להמרה						שטח שווה ערך
תעשייה מיוחד	אחסנה	תעשייה ומלאכה	משרדים	מסחר	ייעוד	
7,125	750	4,150	8,775		מסחר	
8,120	855	4,730		11,400	משרדים	
17,170	1,710		24,145	24,100	תעשייה ומלאכה	
95,000		55,330	117,000	133,330	אחסנה	
	1,050	5,825	12,315	14,035	תעשייה מיוחד	

טבלת תיאור שלביות פיתוח מערכת התחבורה ההיקפית:



שלב	פרויקט
א'	כביש 3, כביש 1 חלק מערבי, כביש 2 עד חיבור עם כביש 1, כביש 5 עד חיבור עם כביש 1
ב'	כביש 2 התפתחות מזרחה, כביש 5 עד חיבור עם כביש 2, כביש 4 מכביש 3 עד חציית פסי רכבת. מחלף אחיסמך.
ג'	השלמת כביש 2, כביש 1 עד חיבור עם כביש 2
ד'	השלמת כביש 4, השלמת כביש 1 כולל מחלף רג"מ ומחלף גזר.

שלבי ביצוע לשלב א'

לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית, אלא לאחר אישור מע"צ ומשרד התחבורה לתכנית לרימזור הצומת בין דרך 40 וכביש אחיסמך ואישור משרד התחבורה לתכנית הסדרי תנועה לדרך הגישה מדרך 40 לרג"מ. לא ינתנו טפסי 4 ברג"מ, אלא לאחר התקנת הרימזור וסלילת דרך הגישה עפ"י התכנית לעיל.

לא ינתנו היתרי בניה מעל ל- 60,000 מ"ר (שטחים מצטברים עד 150,000 מ"ר) אלא לאחר אישור מע"צ ומשרד התחבורה לתכנית הגדלת הקיבולת בצומת דרך 40-אחיסמך (ע"י הוספת נתיב לפנייה שמאלה מצפון, הוספת נתיבים לתנועה ישר בדרך מס' 40) לא יינתנו טפסי 4 מעל ל- 60,000 מ"ר (מצטברים), עד לביצוע הגדלת הקיבולת עפ"י התכנית לעיל.

לא יינתנו היתרי בניה מעל ל- 150,000 מ"ר (מצטברים עד להשלמת כל זכויות הבניה לשלב א'- 243,750 מ"ר), אלא לאחר אישור מע"צ ומשרד התחבורה לתכנית רימזור צומת "גזר" במתכונתו הסופית המורחבת ואישור משרד התחבורה לתכנית הסדרי התנועה לדרך הגישה מדרך מס' 44 עד להתחברות לדרך פנימית מס' 3 ברג"מ. תמהיל השימושים לכל תת שלב יהיה עפ"י יחס השימושים או עפ"י טבלת ההמרה לשלב א' כמצוין בטבלאות לעיל.

הערות כלליות לשלבי המיזם

המעבר משלב לשלב ילווה במסמך תחבורתי מעודכן לאותו מועד ואשר יאושר ע"י משרד התחבורה ויכלול עדכון המטלות התחבורתיות והחיצוניות ותת שלבי הביצוע לאותו מועד.

מסמך זה יהווה שינוי מחייב למטלות התחבורתיות המופיעות במסמך זה.

הצומת על דרך 44 הינה זמנית עד לפתיחת המחלף.

לא יבוצע מחלף גזר על כביש 44 בתחום התכנית טרם ביטול רמפת הירידה במחלף נשרים למפעל נשר, או לחלופין קבלת אישור הולחני"ע לקיומם של המחלף והרמפה.

תכנון הכבישים בצמתים עם מסילת ברזל יהיה דו מפלסי.

הוראות להיתר בניה

היתר בניה להקמת בנין על מגרש יוצא רק לאחר שהוגשה ואושרה תכנית הגשה להיתר בניה התואמת את מגבלות הבניה באזור המוגדר במסגרת התכנית⁹ והחוק. לבקשה יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים :

א. יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, שיכללו בין היתר, שטחי יצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) במבנים סגורים ובשטחים פתוחים. אחסון, שטחי חניה, אזור פריקה וטעינה, שטח פרטי פתוח לגינון וכו'.

ב. הפרשה טכנית תתאר את המפעל המתוכנן :

1. תאור המפעל: תוצרים, חומרי גלם, תהליכים.
2. צריכת מים, פירוט תהליכים צורכי מים ופולטי שפכים.
3. אומדני תכולת מזהמים בשפכים מהמקורות השונים.
4. תאור מתקני טיפול בשפכים, מערכת איסוף והולכה עד חיבור לשוחה ציבורית.
5. אומדני הרכב שפכים לאחר טיפול.
6. נספחים: תנוחת המפעל, קווי מים, צנרת שפכים, מתקני טיפול מוצעים, נקודת חיבור למערכת ציבורית, מקורות פליטת גזים מזהמים, מתקני טיפול, מקורות רעש רדיוסי, מפלסי רעש ועוד.
7. חמ"ס- אומדני כמויות, סוגים ואופן אחסון.

ג. המפעלים יבחנו בשלבי סינון :

1. לאחר מילוי טופס סיווג מפעל- טופס ראשוני, ייקבע באם המפעל מאושר לפעול באזור התעשייה.

2. "תצהיר השלכות סביבתיות"- מסמך ובו פירוט פעילות המפעל. על סמך מסמך זה יוחלט האם להגיש תסקיר השפעה על הסביבה או פרשה טכנית+ נספחים סביבתיים להיתר בניה.

ד. על המפעל לעמוד בהנחיות סביבתיות. למתן היתר בניה ורישיון עסק בנושאים: ניקוז, פסולת, פסולת בנין, זיהום אויר, אחסון חמ"ס ודלקים, בינוי, אחסון, פיתוח מגרש, שפכים וביוב, קרינה רדיואקטיבית ומערכת ניטור ובקרה.

1. **ניקוז**: השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעסוקה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים. התכנית תכלול את שיטת סילוק מים הגשמים.

⁹ התכנית מפרטת הנחיות לשמירה על איכות הסביבה בסעיף 7 לתקנון התכנית הכוללים בין היתר: שימושים מותרים שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות איכות הסביבה, הוראות לגבי שפכים, פסולת, רעש, איכות אויר, חומרים מסוכנים ועבודות עפר.

2. **פסולת:** דרכי הטיפול ומקום לטיפול באתר בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי היצור והשירותים הנלווים, לרבות יצירתם בתחום שטח המפעל, ודרכי סילוקה, וסוגים של פסולת: ביתית, תעשייתית ורעילה.
 3. **זיהום אוויר:** אמצעי למניעת זיהום אוויר מפעילות המפעל, ועמידה בתקני איכות אוויר כחוק, ממקורות כגון: תהליכי היצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב.
 4. **חומרים רעילים ומסוכנים:** דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי אחסונם, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה, פירוט החומרים, סוגים וכמויות.
 5. **בינוי:** מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פחתים של מבנים, חומרי בניה, גידור, שילוט ותאורה.
 6. **אחסון:** מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונאלית ואסטטית.
 7. **פיתוח המגרש:** מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התכנית. יבוצעו עבודות עפר מאוזנות- עפר למילוי יילקח משטחי החפירה ויישור לא יהיה שימוש בבוא שאילת עפר.
 8. **שפכים וביוב:** היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ע"י מבקש ההיתר ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.
 9. **קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית:** מקורות לפליטת קרינה מהמפעל וסוגיהן, אמצעים למניעת קרינה מעבר למותר עפ"י חוק.
 10. **מערכת ניטור ובקרה:** המנהלת תקים ותתפעל מערך ניטור ובקרה בנושאים לעיל שיועברו אחת לתקופת למשרד לאיכות הסביבה, ע"פ דרישה. כמו כן יבוצעו בדיקות למפעלים העומדים ומקיימים את ההתניות/תנאים מיוחדים ברישיונות העסק.
- ה. תנאי לקבלת היתר בניה הינו ליווי ויעוץ אקוסטי.

5.2 החלטת מליאת הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מרכז

בהחלטת ישיבת מליאת הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מס' 2010019 מתאריך 27.12.2010, ועל פי הערה לפרוטוקול ותיקון לפרוטוקול מתאריך 27.06.2011 הוחלט כי בהתאם לסמכותה של הוועדה לפי סעיף 145 ג' לחוק, לשנות את שלביות ביצוע תוכנית בניין עיר מס' מח/90/א', כך ששלבי הביצוע של התוכנית ביחס למגרשים נשוא חוות הדעת תתעדכן כדלקמן :

מס' מגרש	שטח בדונם	ייעוד עפ"י תב"ע	שלביות מעודכנת על בסיס החלטת הוועדה המחוזית
440	2.263	תעשייה	שלב א'
441	3.542	תעשייה	שלב א'
442	4.349	תעשייה	שלב א'
443	2.704	תעשייה	שלב א'
444	3.444	תעשייה	שלב א'
446	17.433	אחסנה	שלב א'
450	16.667	מלאכה	שלב א'
506	17.229	אחסנה	שלב א'
507	21.238	אחסנה	שלב א'
529	17.071	אחסנה	שלב א'
532	2.126	מלאכה	שלב א'
533	2.352	מלאכה	שלב א'
534	2.220	מלאכה	שלב א'
535	1.999	מלאכה	שלב א'
536	3.541	מלאכה	שלב א'
537	1.998	מלאכה	שלב א'
538	3.458	מלאכה	שלב א'
539	2.403	מלאכה	שלב א'
540	2.404	מלאכה	שלב א'
541	2.137	מלאכה	שלב א'
602	12.204	מלאכה	שלב ד'
603	3.003	מלאכה	שלב ד'
604	4.021	מלאכה	שלב ד'
605	7.961	מלאכה	שלב ד'
610	2.683	מלאכה	שלב ד'
611	3.251	מלאכה	שלב ד'
סה"כ	163.70		

עוד מחליטה הוועדה, כתנאי לאישורה, כי החלטתה תימסר במסירה אישית למי שניתן לאתר ברישומי המינהל ובנסחי הטאבו שבתחום שינוי השלבויות. לחוכרים תינתן אפשרות להעביר את התייחסותם לוועדה המחוזית תוך 21 יום ממועד מסירת ההודעה. ככל שיתקבלו תגובות לגבי החלטת הוועדה, מסמיכה הוועדה המחוזית את הוועדה המשנה להתנגדויות לדון בתגובות שיתקבלו ולהכריע בהן. כמו כן, תפורסם הודעה בעיתונות לנושא שינוי השלבויות כפי שמפרסמים תכנית מופקדת. לחוכרים תינתן אפשרות להעביר את התייחסותם לוועדה המחוזית תוך 21 יום ממועד מסירת ההודעה¹⁰. הוועדה בהמשך להחלטותיה מחליטה כי הפרסום יערך בהתאם לסיכום עם יועמ"ש הוועדה המחוזית ירושלים בנושא. ככל שתידרש הבהרה נוספת בנושא הפרסום¹¹, השינוי יהיה בתיאום עם יועמ"ש הוועדה המחוזית ירושלים.

5.3 החלטת הוועדה המחוזית לתו"ב מרכז- ועדת משנה להתנגדויות

בדיון פנימי של ועדת המשנה להתנגדויות מס' 2012016 מתאריך 13.5.2012 החליטה ועדת המשנה להתנגדויות לדחות את הבקשה וזאת לאחר שמיעת ההתנגדויות, עמדת הוועדה המקומית רמלה בנוגע לנושאים התכנוניים והתייחסות חברת נשר.

הבקשה נדחתה בנימוקים הבאים:

ראשית הועדה מבהירה כי היא לא קיבלה את ההתנגדויות שהוגשו ביחס לנושא הקנייני וביחס לנושא התחבורתי.

1. לעניין ההיבט הקנייני שעלה בהתנגדויות לפיו טענו המתנגדים, בין היתר, כי שינוי השלבויות עלול לפגוע בטענותיהם במסגרת ההליכים המשפטיים בהם טענו המתנגדים לתחולת הוראות המעבר של החלטות 727 ו-969 של מועצת מקרקעי ישראל עליהם, הוצגה בפני הוועדה הכרעת בית המשפט המדברת בעד עצמה, הוועדה לא מוצאת לנכון לדון עוד בנושא זה.

2. ביחס לנושא התחבורתי נערך בה"ת¹² ביחס לשינוי המוצע ובמסגרתו הובהר כי שינוי השלבויות נדרשים שיפורים ואלו עוגנו במסגרת הבה"ת המעודכן.

3. יחד עם זאת הועדה אכן לא השתכנעה כי שינוי השלבויות המוצע נובע משיקולים תכנוניים המצדיקים שינוי שלבויות הביצוע כמפורט בסעי' 9.4 לתכנית המאושרת

¹⁰ ככל שיתקבלו תגובות לגבי החלטת הוועדה, מסמיכה הוועדה המחוזית את ועדת המשנה להתנגדויות לדון בתגובות שיתקבלו ולהכריע בהן.

¹¹ הועברו לעיונו פרסומים מהעיתונות.

¹² בחירת השלכות תחבורה.

לא בהיבט של ביקושים לתכליות שונות, זמינות גודלי המגרשים, אפשרות של פיתוח תחבורתי, שינוי במס' המועסקים או מגבלת תשתיות.

4. בחינת התכליות המאושרות ביחס לשינוי המבוקש מעלה כי:

לעניין התכליות- התכליות בין המאושר למוצע לא השתנו, רק היקף השטחים השתנה. שטח אזור התעשייה גדל מ 33.6 דונם ל- 63.3 דונם, אזור המלאכה גדל מ- 31.3 דונם ל- 97.68 דונם ואזור האחסנה הצטמצם מ 122 דונם ל- 72.9 דונם וכן נוסף שטח למתקנים הנדסיים בהיקף של 3.6 דונם.

לעניין זמינות גודלי מגרשים- בתכנית המוצעת מוצעים פחות מגרשים גדולים לאחסנה ויותר מגרשים קטנים לאזור מלאכה ולאזור תעשייה. יחד עם זאת החלטת בית המשפט יצרה ודאות שתאפשר פינוי החוכרים מהקרקע, בכך תרמה לקידום זמינות המגרשים לאחסנה הקבועים לשלב א' בתכנית המאושרת. כמו כן לא ברור ששיווק מגרשים קטנים למלאכה יהיה זמין וישים יותר משיווק מגרשי אחסנה גדולים.

לעניין זמינות תשתיות- בשתי התכניות המוצעות ומאושרות מיקום המגרשים דורש סלילת מערכת דרכים ותשתיות אחרות לתוך לב הרג'ים.

בכפוף לכל, מחליטה ועדת המשנה להתנגדויות לדחות את הבקשה. ככל שבעלי העניין בשטח ירצו להגיש שינוי שלביות או תכנון אחר אשר יביא למימוש הרג'ים באופן ישים יותר, וככל שתוגש בקשה אחרת אשר תישען על נימוקים תכנוניים כגון מטלות תחבורתיות היקפיות ונימוקים סביבתיים אחרים, תידון הבקשה לגופה.

לאור החלטת הועדה לדחות את בקשת שינוי השלביות כפי שהוגשה מתייטר הצורך לענות באופן פרטני להתנגדויות.

6. הזכויות המוערכות

6.1 זכויות הבעלות

גוש 4767 חלקה 2

על פי פלט מידע מפנקס הזכויות, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 8.8.2012, שאינו מהווה נסח רישום כמשמעותו בחוק המקרקעין אם כי משקף נאמנה את תוכנו, מתבררים הפרטים הבאים ביחס לחלקה הנדונה:

א. מהות הנכס

חלקה 2 בגוש 4767, בשטח של 1,277,739 מ"ר.

ב. בעלות

רשות הפיתוח - בשלמות

ג. הערות

- בתאריך 22.9.1997 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 (בתנאי שטר מקורי: 14995/1997/1001, י.פ. 2662 מיום 9.10.1980).
- בתאריך 22.9.1997 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 (בתנאי שטר מקורי: 15282/1997/0010, י.פ. 2662 מיום 9.10.1980).
- בתאריך 22.9.1997 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 (בתנאי שטר מקורי: 15282/1997/0011, י.פ. 4302 מיום 9.10.1980 עמוד 3083) - על חלק מהחלקה.
- בתאריך 22.9.1997 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 (בתנאי שטר מקורי: 21073/1997/1006, י.פ. 2662 מיום 9.10.1980).
- בתאריך 22.9.1997 נרשמה הפקעת חלק מחלקה לפי סעי' 19 לטובת מדינת ישראל.
- (בתנאי שטר מקורי: 21073/1997/1007, י.פ. 3958 מיום 31.12.1991 עמוד 1319) - זכות שימוש לחברת קו צינור אילת אשקלון בע"מ - על חלק מהחלקה.
- בתאריך 23.7.2000 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת חברת כביש חוצה ישראל בע"מ.
- (י.פ. 4898 מיום 29.6.2000 עמוד 4119) - על חלק מהחלקה.
- בתאריך 4.1.2001 נרשמה הערה לפי סעיף 126 לטובת: בנק הפועלים בע"מ, בנק לאומי לישראל בע"מ, בנק המזרחי המאוחד בע"מ, בנק דיסקונט לישראל בע"מ, בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ והבנק לפיתוח התעשייה בישראל בע"מ. הערות: בדבר הימנעות מעשיית עסקה – על חלק מהחלקה - על כל הבעלים.

גוש 4429 חלקות 179-182

על פי פלטי מידע מפנקס הזכויות, שהופקו באמצעות האינטרנט ביום 8.8.2012, שאינם מהווים נסחי רישום כמשמעותם בחוק המקרקעין אם כי משקפים נאמנה את תוכנם, מתבררים הפרטים הבאים ביחס לחלקות הנדונות:

א. מהות הנכס

חלקה 179 בגוש 4429, בשטח של 4,420 מ"ר.
חלקה 180 בגוש 4429, בשטח של 2,756 מ"ר.
חלקה 181 בגוש 4429, בשטח של 1,042 מ"ר.
חלקה 182 בגוש 4429, בשטח של 1,949 מ"ר.

ב. בעלות

רשות הפיתוח - בשלמות

6.2 הסכם לפיצוי בקרקע

על פי הסכם פיצוי מדצמבר 2006 שנחתם בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") לבין קיבוץ נצר סירני (להלן: "בעל הזכויות") עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

הקרקע קרקע בשטח של כ- 473 דונם שייעודה שונה לפי תכניות מח/90 ו- מח/90 א' המנוהלת ע"י המינהל.

הסכם הפיצוי לבעל הזכויות, זכויות לעיבוד חקלאי בקרקע משבצת בחוזה זמני מתחדש וחוזה זה ככל שהוא נוגע לקרקע הנו בטל החל מערב אישור תכניות שינוי הייעוד. תמורת ביטול מלוא הזכויות של בעל הזכויות בקרקע, פינני כל הקרקע והחזרת החזקה בה למינהל בהתאם להסכם זה ולהחלטות מועצת מינהל מקרקעי ישראל - הציע המינהל לבעל הזכויות פיצוי בקרקע.

החלטת מינהל העסקה נשוא הסכם זה נערכת על פי החלטה 972 של מועצת מינהל מקרקעי ישראל הרי שעד ולא יאוחר מיום 31.12.2006 חייב בעל הזכויות לחתום על הסכמי פיתוח¹³.

פיתוח המתחם במועד החתימה על הסכם זה טרם נקבעה זהות הגורם שיבצע את עבודות הפיתוח והתשתיות בתחום שטח התכנית וכן לא ידוע מתי יחל בפועל ביצוע עבודות הפיתוח. בהעדר מידע מדויק לעניין עבודות הפיתוח ובשל לוח הזמנים לביצוע העסקה עפ"י החלטת בג"ץ והחלטה 972, הוזמנה שומת

¹³ בתאריך 31.12.2006 נחתמו בין נצר נשרים בע"מ (חברה שהוקמה ע"י קיבוץ נצר סירני) לבין מינהל מקרקעי ישראל חוזה פיתוח לגבי כל המגרשים נשוא חוות הדעת.

הקרקע בהתאם להערכות פיתוח כלליות בלבד.

לאחר קביעת שווי הוצאות הפיתוח למגרשי התכנית יערוך המינהל שומה עדכנית למגרשי התכנית וממנה יגזור את שווי הזכויות של בעל הזכויות בתכנית וייקבעו תשלומי האיזון¹⁴.

מהות החוזה

בעל הזכויות מוותר על כל זכויותיו בקרקע ולאחר החתימה על חוזה זה יתוקן חוזה המשבצת והקרקע נשוא הסכם זה תגרע ממנו. בעל הזכויות בקרקע מתחייב להחזיר את החזקה בקרקע למינהל תוך 30 יום מיום קבלת ההודעה מהמינהל להשבת הקרקע כאשר הקרקע פנויה מכל מחזיק/ מחוברים/ נטיעות/ מיטלטלין/ חוב/ שעבוד/ עיקול. מיום זה המינהל חופשי לתפוס חזקה בקרקע¹⁵.

תשלומים

בעל הזכויות בקרקע מצהיר כי הוא מכיר את התכנית על שלביה ומתחייב לשאת בכל הוצאות הפיתוח¹⁶ בגין מקרקעי הפיצוי, תשלומי המיסים ותשלומי החובה החלים עליו בגין השבת הקרקע למינהל והחתימה על הסכם הפיצוי.

מגרשי הפיצוי

על פי החלטה 727 של מינהל מקרקעי ישראל יוקצו המגרשים המפורטים כמקרקעי פיצוי. בעל הזכויות או מי מטעמו יחתמו על חוזה פיתוח (חוזה החכירה ייחתמו לאחר מילוי תנאי חוזה הפיתוח). חוזה הפיתוח יהיו לתקופת פיתוח של 5 שנים ותוספת של 5 שנים נוספות בשים לב לשלביות הפיתוח על פי התכנית. חוזה הפיתוח אינם כוללים זכויות בניה מעבר לזכויות המפורטות בחוזה הפיתוח.

תשלומי איזון

בנוסף על מקרקעי הפיצוי ולאור העובדה כי הערכת שווי זכויותיו של בעל הזכויות בקרקע (בהתאם להערכת שווי מאושרת) עולה על שווי זכויותיו במקרקעי הפיצוי, מתחייב המינהל לשלם לבעל הזכויות סך של 135,554 ₪ לא כולל מע"מ¹⁷.

¹⁴ במועד בו תקבע שומת השמאי הממשלתי לתכנית, מוקנית לבעל הזכויות הזכות להשיג/ לערער על קביעת השמאי, הכל בהתאם לכללים הקבועים. במידה ובחישוב הזכויות שיעשה עפ"י תוצאות הערעור יקבע כי שווי הזכויות של בעל הזכויות גדל/ שווי מקרקעי הפיצוי פחת, באפשרות בעלי הזכויות לקבל מהמינהל מגרשים נוספים מתוך מגרשי הרזרבה ו/או תשלומי איזון- עפ"י בחירת בעל הזכויות.

¹⁵ למעט הזכויות מכוח הסכם השכירות העונתית ייחתם בתקופת הביניים שממועד החתימה על הסכם זה ועד למועד העברת החזקה למינהל. הסכם זה יוארך מעת לעת.

¹⁶ בעל הזכויות בקרקע מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח לגורם המפתח שייקבע בהתאם לסכום הוצאות הפיתוח כפי שייקבע ע"י המינהל, המועצה האזורית גזר, המועצה המקומית חבל מודיעין ועיריית רמלה. תשלום הוצאות הפיתוח יהיה במועד תחילת ביצוע השלב בו נמצאים מקרקעי הפיצוי.

¹⁷ תשלומי האיזון צמודים למדד המחירים לצרכן מתאריך 01.11.2006.

תשלומי האיזון כפופים לקבלת החזקה ביתרת הקרקע, מחיקת החכירה הרשומה בלשכת רישום המקרקעין, במידה ורשומה, ומילוי הוראות הסכם זה והוראות החלטות המועצה.

שינוי ייעוד

בעל הזכויות יהיה רשאי לפעול בוועדות התכנון לשינוי הייעוד של מקרקעי הפיצוי כולם או חלקם שעל פי התכנית ייעודה לתעשייה/אחסנה ובלבד ששינויים אלו לא יפגעו בזכויות הבנייה של המינהל ו/או בשווי זכויות המינהל בתכנית.

במועד אישור שינוי הייעוד, ייערך מחדש חישוב שווי מקרקעי הפיצוי לעומת שווי זכויות בעל הזכויות. במידה ותקבע יתרה כספית לזכות בעל הזכויות הוא יהיה רשאי לקבל הקצאת מגרשים נוספים בתכנית ללא מכרז, ובלבד שערכם לא יעלה על ערך מגרשי הפיצוי בעת הקצאתם עפ"י הסכם זה.

ע"מ לאפשר הקצאת מגרשים נוספים יקפיא המינהל את שיווק מגרשים: 436-437, 443, 447-449. מגרשים אלו יוקפאו ל- 5 שנים בלבד (לצדדים תהיה זכות להאריך את משך ההקפאה).

כל העלויות הכרוכות בהחלפת המגרשים לרבות הוצאות תכנון ומיסוי יחולו על בעלי הזכויות ובעלי הזכויות לא יבואו בכל טענה ו/או תביעה בכל הנוגע לשינוי הייעוד.

תנאי מיוחד

בעל הזכויות הביע את רצונו לקבל את מקרקעי הפיצוי בייעוד לאחסנה. במידה ובמהלך 5 שנים ממועד החתימה על הסכם זה שלהלן יושבו למינהל מגרשים נוספים בשטחי התכנית שייעודם אחסנה. בעל הזכויות יהיה רשאי לפנות למינהל בבקשה להמיר חלק ממגרשי הפיצוי במגרשים בייעוד אחסנה. המרת מגרשי הפיצוי במגרשי אחסנה תעשה עפ"י שיקול דעתו הבלעדי של המינהל. במידה והמינהל יאשר את ביצוע ההמרה, ההמרה תתבצע בהתאם לשומה שתיערך במועד ההמרה הן למגרש בייעוד אחסנה והן למגרשי ההמרה.

במידה ויתבצע הליך המרה כאמור לעיל, כל העלויות הכרוכות בביצוע ההמרה בכלל זה תשלומי המיסים, ככל שיחולו, יחולו על בעלי הזכויות.

מגרשי הבטוחה

נוכח לוח הזמנים הקצר והקצוב לתשלום כל התשלומים והמצאת כל האישורים כמפורט בהסכם זה, הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

א. כבטוחה למילוי כל התחייבויות בעל הזכויות ע"פ הסכם זה לרבות מחיקת החכירות ותשלום כל התשלומים המפורטים בהסכם זה שלהלן בכל הזכויות לרבות תשלומי האיזון יפקיד בעל הזכויות בידי המינהל את החזקה במגרשים
610,611,444,443,442,441,440

ב. בחוזה הפיתוח הפרטני לגבי מגרש הבטוחה יצויין במפורש, כי החזקה במגרשי הבטוחה תישאר בידי המינהל עד למילוי כל התחייבויות בעל הזכויות ע"פ הסכם זה לרבות המצאת כל האישורים המפורטים בהסכם זה ותשלום ההפרשים לתשלום א/או תשלומי האיזון

ג. בעל הזכויות מצהיר ומתחייב בזאת שבכל מקרה לא יבצעו מגרשי הבטוחה כל דיס פוזיציה ו/או כל פעולה משפטית, למעט שינויים תכנוניים ובלבד שכל העת ישמר שווי מגרשי הבטוחה שבידי המינהל.

ד. לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לא יגיש בעל הזכויות בקשה לקבלת אישור זכויות ו/או לא יגיש בקשה להעביר זכויות לצד ג' ו/או לא יגיש בקשה למשכן את הזכויות במגרשים ו/או לא יגיש בקשה להוציא היתרי בנייה הכל בקשר למגרשי הבטוחה וכל עוד הם משמשים כמגרשי בטוחה כהגדרתם בהסכם זה

ה. במידה ובחלוף 180 יום ממועד חתימת הסכם זה, לא יסדיר בעל הזכויות את התשלומים המפורטים בהסכם שלהלן והחלים עליו, למעט הוצאות הפיתוח, ולא ימציא את האישורים כמפורט לעיל כולם או חלקם, מסכימים בזה הצדדים, כי חוזה הפיתוח יבוטל בכל הנוגע למגרשי הבטוחה, וזאת ע"י הודעה בכתב של המינהל לבעלי הזכויות, וממועד ההודעה כאמור יהיה רשאי המינהל לשווק את מגרשי הבטוחה, כולם או חלקם, לאחרים, הכל ע"פ שיקול דעתו הבלעדי

ו. תקבולי המינהל משיווק מגרשי הבטוחה ישמשו לביצוע התשלומים החלים על בעל הזכויות הנזכרים בהסכם זה, וכל יתרה, ככל שתיוותר כזו, תועבר לבעל הזכויות למען הסר ספק

יוצאה, כי במידה וגם לאחר שיווק מגרשי הבטוחה יחסרו כספים לתשלום התשלומים, על בעל הזכויות לשלם את יתרת התשלומים בהתאם לדרישת הרשויות ולבעל הזכויות לא תהיה בעניין כל טענה ו/או תביעה כנגד המינהל

להלן רשימת המגרשים מנספח הסכם הפיצוי:

מס' מגרש	ייעוד	שטח	שלב ביצוע עפ"י תב"ע	100% שווי	91% שווי	15.5% מע"מ
506	אחסנה	17,229	שלב ד'	1,693,815	1,541,372	238,913
507	אחסנה	21,238	שלב ד'	1,879,152	1,710,028	265,054
446	אחסנה	17,433	שלב ג'	2,762,568	2,513,937	389,660
529	אחסנה	17,071	שלב ד'	1,326,252	1,206,889	187,068
450	מלאכה	16,667	שלב ג'	2,616,148	2,380,695	369,008
538	מלאכה	3,458	שלב ג'	514,220	467,940	72,531
539	מלאכה	2,403	שלב ג'	344,421	313,423	48,581
540	מלאכה	2,404	שלב ג'	344,564	313,553	48,601
541	מלאכה	2,137	שלב ג'	313,953	285,697	44,283
534	מלאכה	2,220	שלב ג'	353,546	321,727	49,868
535	מלאכה	1,999	שלב ג'	318,351	289,699	44,903
536	מלאכה	3,541	שלב ג'	563,922	513,169	79,541
537	מלאכה	1,998	שלב ג'	318,192	289,555	44,881
532	מלאכה	2,126	שלב ג'	347,041	315,807	48,950
533	מלאכה	2,352	שלב ג'	383,932	349,378	54,154
605	מלאכה	7,961	שלב ד'	653,032	594,259	92,110
604	מלאכה	4,021	שלב ד'	366,487	333,503	51,693
603	מלאכה	3,003	שלב ד'	273,703	249,070	38,606
602	מלאכה	12,204	שלב ד'	1,001,081	910,984	141,202
611	מלאכה	3,251	שלב ד'	266,676	242,675	37,615
610	מלאכה	2,683	שלב ד'	220,084	200,276	31,043
440	תעשייה	2,263	שלב ג'	530,468	482,726	74,823
441	תעשייה	3,542	שלב ג'	830,277	755,552	117,111
442	תעשייה	4,349	שלב ג'	1,019,445	927,695	143,793
443	תעשייה	2,704	שלב ג'	633,842	576,796	89,403
444	תעשייה	3,444	שלב ג'	807,305	734,648	113,870
סה"כ		163,701		20,682,477	18,821,054	2,917,263

6.3 חוזי פיתוח ותוספת לחוזי הפיתוח

הועברו לעיוננו 26 חוזי פיתוח ותוספות לחוזי הפיתוח, החוזים מהווים ונחתמו בין מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המנהל"), ובין נצר נשרים בע"מ¹⁸ (להלן: "החוכר") נקבעו בין היתר התנאים הבאים:

המגרשים
מגרשים 440-444, 446, 450, 506, 507, 529, 532-541,
602-605, 610-611 עפ"י תוכנית בניין עיר בתוקף
מח/90/א'.

תקופת הפיתוח
120 חודשים החל מתאריך 28.12.2006 (להלן: "יום
אישור העסקה") וכלה ביום 01.01.2017.

תקופת החכירה
מתאריך 28.12.2006 ועד ל- 27.12.2055.

המבנים
אחסנה, מלאכה או תעשיה
(הערה: מותנה ביעוד המגרש – נ.מ.)

ייעוד
אזור מלאכה ואחסנה

שיעור הניצול
לכל מגרש מוגדר שיעור הניצול כסכום המ"ר מבונה
קרקע עיקרי ושירות (לרבות מתחת לקרקע), על פי
תב"ע מח/90/א'.

הערך היסודי של המגרש
לכל מגרש הערך היסודי מהווה את שווי השוק
(100%) המפורט בסעיף 6.2 לעיל.

התמורה
לכל מגרש התמורה הנקובה מהווה שיעור של 91%
מהערך היסודי של המגרש, כמפורט בסעיף 6.2 לעיל.
התמורה מהווה תשלום בגין השטח המבונה המוגדר
בשיעור הניצול. תמורת אישור המינהל להגדלת
קיבולת הבניה, בין בדרך של הקלה ובין בדרך של
שינוי תכנית מפורטת ובין בכל דרך אחרת זכאי
המינהל, בין היתר, לתמורה נוספת בשיעור כפי
שיקבע המינהל מעת לעת.

¹⁸ על פי הסכם הפיצוי עולה כי חברת נצר נשרים בע"מ היא החברה היזמית מטעם קיבוץ נצר סירני בפרויקט.

לא יאוחר מ- 93 חודשים מיום אישור העסקה.	המועד להגשת התכניות
לא יאוחר מ- 102 חודשים מיום אישור העסקה.	המועד להתחלת הבניה
לא יאוחר מ- 1.11.2015.	המועד לסיום יציאת היסודות
לא יאוחר מ- 1.10.2016.	המועד להשלמת השלד
לא יאוחר מ- 1.1.2017.	המועד להשלמת הבניה

תנאים מיוחדים:

1. הסכם הפיצוי שנחתם בין הקיבוץ והמינהל מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה.
2. היזם מתחייב להמציא למינהל כל אישור המיסים הנדרשים עפ"י כל דין לצורך ביצוע העסקה, נשוא חוזה זה, לרבות אישורי מס שבת, מס רכישה, מס מכירה ו/או כל אישור אחר שיידרש עפ"י דין תוך ולא יאוחר מ- 180 יום מיום אישור העסקה כמפורט בחוזה זה.
3. הואיל ולאור סד הזמנים להשלמת הקצאת מגרשי הפיצוי לא יהיה בידי היזם להמציא למינהל את האישורים המפורטים בסעיפים 2-3 לעיל, המהווים תנאי לחתימה על הסכם הפיתוח, יפקיד היזם עפ"י הסכם הפיצוי את המגרשים נשוא חוזה זה ע"מ שישמש כבטוחה ("מגרש הבטוחה"). מגרש זה יישאר בידי המינהל עד להמצאת כל האישורים המפורטים בהסכם הפיצוי.
- היזם מצהיר ומתחייב בזאת, כי במגרש הבטוחה לא יבוצע כל טרנסקציה וכל פעולה משפטית לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, ידוע ליזם שלא יינתנו אישורי זכויות ו/או לא ניתן יהיה להעביר זכויות לצד ג' ו/או למשכן את הזכויות במגרש ו/או להוציא היתרי בניה.
4. מוסכם על הצדדים כי במידה והיזם לא יעמוד בתנאי, כמפורט בסעיף 2 לעיל, יהא חוזה פיתוח זה בטל מעיקרו וזאת על אף כל האמור בתנאי חוזה זה, והחזקה במקרקעין תחזור למינהל מבלי שיהא צורך בהודעה נוספת מטעם המינהל לעניין זה.
5. היזם מצהיר ומתחייב כי אין ולא תהיינה לו כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות כלפי המינהל ו/או מי מטעמו מכל סוג ומין שהוא לרבות כספיות ו/או אחרות בכל הנוגע לאמור לעיל.
6. ידוע ליזם כי בשטח קיים עיבוד עונתי, קווי מים תת קרקעיים וקווי חשמל שיהיה צורך בהעתקתם, ובגין זאת לא יבוא בשום טענה ו/או תביעה בעתיד כלפי המינהל.
7. בכל האמור של סתירה בין האמור בתנאים המיוחדים להסכם הפיצוי, יפעלו הצדדים בהתאם לאמור בהסכם הפיצוי.

תוספת לתנאים מיוחדים:

1. בתקופת הביניים שממועד החתימה על הסכם הפיצוי למועד העברת החזקה למינהל, יחתום היזם על הסכם שכירות עונתית בנוסח המצורף להסכם זה שלהלן. הסכם השכירות יוארך מעת לעת.
2. היזם מצהיר, כי הוא מכיר את התכנית על שלביה ומתחייב לשאת בכל הוצאות הפיתוח, תשלומי המיסים ותשלומי החובה החלים עליו בגין השבת הקרקע למינהל והחתימה על הסכם הפיצוי.
3. היזם מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח לגורם המפתח שייקבע בהתאם לסכום הוצאות הפיתוח כפי שייקבע ע"י המינהל, המועצה המקומית "גזר", המועצה האזורית חבל מודיעים ועיריית רמלה.
4. היזם מצהיר, כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המינהל, בכל הנוגע לזהות הגורם המפתח ובמידה שייקבע שהפיתוח ייעשה על ידי חברה מנהלת של המינהל ישלם את סכום הוצאות הפיתוח למגרשי הפיצוי בקרקע כפי שיאושרו ע"י המינהל.
5. במועד בו יקבעו לוחות זמנים ותחשיבים לביצוע עבודות הפיתוח והתשתית בהתאם לשלבי התכנית, בין היתר יכלול תחשיב הוצאות הפיתוח והתשתיות גם מרכיב ריבית למרכיב "תשתיות העל" בתכנית שמעצם טיבם יבוצע עובר לביצוע התשלום ע"י היזם.
6. במידה ויוחלט בין המינהל והרשויות המקומיות שבתחומן התכנית, כי עבודות הפיתוח יבוצעו ע"י הרשויות המקומיות שבתחומן נמצאת התכנית, ישולמו הוצאות הפיתוח לרשויות המקומיות בהתאם לחוקי העזר, ומועד התשלום יהיה בהתאם לקבוע בהוראות חוקי העזר ולהוראות כל דין.
7. במידה ויוחלט בין המינהל והרשויות המקומיות שבתחומן התכנית, כי עבודות הפיתוח יבוצעו ע"י חברה מנהלת מטעם המינהל ו/או באמצעות חברה עירונית "החברה המנהלת", מתחייב היזם לשלם את כל הוצאות הפיתוח לחברה המנהלת בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם הפיצוי.
8. לאחר קביעת שווי הוצאות הפיתוח למגרשי התכנית יערוך המינהל שומה עדכנית למגרשי התכנית, וממנה יגזור את שווי הזכויות של היזם בתכנית וייקבעו תשלומי האיזון כהגדרתם בהסכם הפיצוי.
9. בכפוף ולאחר ביצוע כל האמור בהסכם הפיצוי מתחייב המינהל להקצות ליזם את המגרשים המפורטים בנספח ד' להסכם הפיצוי ("מקרקעי הפיצוי"), וזאת בכפוף לביצוע התחייבות היזם כמפורט בהסכם הפיצוי ובכפוף להוראות החלטות המועצה.

10. עם היזם או מי מטעמו, ייחתמו חוזי פיתוח בנוסח המצורף להסכם הפיצוי כנספח א'. למען הסר ספק, חוזה הפיתוח (והחכירה שיחתמו לאחר מילוי תנאי חוזה הפיתוח) יהיו לתקופת פיתוח של 5 שנים ותוספת 5 שנים נוספות בשים לב לשלביות הפיתוח ואינם כוללים זכויות בניה מעבר לזכויות המפורטות בחוזי הפיתוח.

11. במועד בו תקבע שומת השמאי הממשלתי לתוכנית מוקנית ליזם הזכות להשיג ו/או לערער על קביעת השמאי הכל בהתאם לכללים הקובעים בהחלטת מועצת מינהל מקרקעי ישראל 798.

12. בהתאם לתוצאת הערעור על השומה ייערך מחדש חישוב שווי הזכויות של היזם בתכנית בהתאם לנוסחת החישוב על פי החלטה 727 וכמפורט בחשבון הפיצוי.

13. במידה ובחישוב זכויות שיעשה על פי תוצאות הערעור יקבע, כי שווי הזכויות של היזם גדל ו/או ששווי מגרשי התכנית פחת. באפשרות היזם יהיה לקבל מהמינהל מגרשים נוספים מתוך מגרשי הרזרבה כמפורט בהסכם הפיצוי ו/או תשלומי האיוון.

14. שינוי ייעוד מקרקעי הפיצוי:

14.1 היזם יהיה רשאי לפעול בועדות התכנון לשינוי הייעוד של מקרקעי הפיצוי כולם או חלקם שעל פי התכנית ייעודם לתעשייה לייעוד למטרת אחסנה ובלבד ששינויים אלה לא יפגעו בזכויות הבניה של המינהל ו/או בשווי זכויות המינהל בתכנית.

14.2 במועד אישור שינוי הייעוד, יערך מחדש חישוב שווי מקרקעי הפיצוי המפורטים בהסכם הפיצוי לעומת שווי זכויות של היזם בתכנית כפי שנקבעו בהסכם הפיצוי שלהלן. במידה שתקבע יתרה כספית לזכות היזם, הוא יהיה רשאי לקבל הקצאה של מגרשים נוספים בתכנית ללא מכרז, ובלבד שערכם לא יעלה על ערך מגרשי הפיצוי בעת הקצאתם על פי הסכם הפיצוי.

14.3 ע"מ לאפשר הקצאת מגרשים נוספים יקפא המינהל את שיווק מגרשים: 436-443, 447-449, על מנת שישמשו להקצאה ליזם, אם וכאשר, ישתנה ייעוד המגרשים ותיקבע יתרה כספית לזכות היזם.

14.4 המגרשים יוקפאו למשך תקופה של 5 שנים בלבד ("משך ההקפאה") בחלוף תקופה זו וללא צורך במתן הודעה כל שהיא ליזם המינהל יהיה משוחרר מהתחייבויותיו ביחס למגרשים אלו ויהיה רשאי לשווקם. מוסכם כי לצדדים תהיה זכות להאריך את משך ההקפאה.

14.5 כל העלויות הכרוכות בהחלפת המגרשים לרבות הוצאות תכנון, מיסוי ככל שיחול יחולו על היזם והיזם לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה בכל הנוגע לשינוי הייעוד.

15. המרת מגרשים :

הואיל : ובהתאם לתכנית חלק מהמגרשים שייעודם אחסנה לרבות המגרשים : 638-639, 641-642 ו- 649, נמצאים במקרקעין המוכרים בחכירה חקלאית לצד ג' הזכויות במקרקעין אלה טרם הושבו למינהל. והואיל : והיזם הביע את רצונו לקבל את מקרקעי הפיצוי בייעוד לאחסנה. והואיל : ובמועד החתימה על הסכם זה שלהלן אין אפשרות להקצות מגרשי פיצוי בשטחים שטרם הושבו למינהל. כתנאי מיוחד הוסכם בין הצדדים כדלקמן :

15.1 במידה ובמהלך 5 שנים ממועד החתימה על הסכם זה שלהלן יושבו למינהל מגרשים נוספים בשטחי התכנית שייעודם אחסנה. היזם יהיה רשאי לפנות למינהל בבקשה להמיר חלק ממגרשי הפיצוי ("מגרשי ההמרה") במגרשים בייעוד אחסנה.

15.2 המרת מגרשי הפיצוי במגרשי אחסנה תעשה עפ"י שיקול דעתו הבלעדי של המינהל.

15.3 במידה והמינהל יאשר את ביצוע ההמרה, ההמרה תתבצע בהתאם לשומה שתיערך במועד ההמרה הן למגרש בייעוד אחסנה והן למגרשי ההמרה.

15.4 במידה ויתבצע הליך המרה כאמור לעיל, כל העלויות הכרוכות בביצוע ההמרה בכלל זה תשלומי המיסים, ככל שיחולו, יחולו על היזם.

16. נתוני תכנון :

ידוע ליזם כי :

- מתן היתרי בניה בתחום מח/90/א' יותנה באישור תכנית פיתוח כוללת לפארק נחל גזר לרבות פתרון לפינוי חניון אגד, בהסכמת הועדה המקומית.
- יש לציין שהמגרשים המוקצים בעסקה זו רובם בשלב ג' מלבד מגרשים 602, 603, 604, 605, 610, 611, אשר כלולים בשלב ד'.
- הכנת תכנית בינוי לשלב ג' תוכן בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.
- הכנת תכנית בינוי לאזור מטרופוליטאני משני- מסחר ומשרדים בקני"מ 500:1.
- המעבר לשלב ג' ילווה במסמך תחבורתי מעודכן לאותו מועד ואשר יאושר ע"י משרד התחבורה.
- המעבר לשלב ג' מותנה בהגשת תכנית מעודכנת למערכת ביוב, ניקוז, מים, השקיה ותחנות שאיבה באישור משרד הבריאות.
- יש לבצע אכלוס של 70% מסך כל המגרשים בשלב ב'.

6.4 הסכם מכירת מניות

על פי חוזה מיום 6.10.2011 שנחתם בין קיבוץ נצר סירני (להלן: "הקיבוץ") ונצר נשרים בע"מ (להלן: "החברה") לבין אפריקה ישראל נכסים בע"מ (להלן: "אפריקה") עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

הקדמה
החברה הינה חברה פרטית, מוגבלת במניות. הקיבוץ הינו הבעלים החוקי והרשום של 200 מניות רגילות, המהוות 100% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ושל כל זכויות ההצבעה בה ("המניות הנמכרות").

העברת המניות "העסקה"
ברצון הקיבוץ להעביר לאפריקה וברצון אפריקה לקבל מהקיבוץ, את המניות הנמכרות. המניות יועברו במועד מכירתן, נפרעות במלואן, נקיות וחופשיות מכל זכויות צד שלישי כלשהו ואפריקה תשלם בתמורה את ערכן הנקוב.

חוזה המקרקעין
יחתם חוזה בין החברה לקיבוץ לרכישת זכויות במקרקעין לפיו ימכור הקיבוץ לחברה זכויות במקרקעין¹⁹.

תקופת הביניים
התקופה ממועד החתימה על הסכם זה ועד למועד הסגירה או עד למועד בו יהיה ברור כי איזה מן התנאים המתלים לא יוכלו להתקיים (לפי המוקדם).

במהלך תקופת הביניים הקיבוץ והחברה לא יבצעו, אלא אם תקבל את הסכמת אפריקה מראש ובכתב:

החברה לא תקצה/ תתחייב/ תסכים להקצות מניות שלה לאף אדם. הקיבוץ לא יגרום/ יאפשר/ שהחברה תקצה/ תתחייב/ תסכים להקצות מניות שלה. החברה לא תיטול על עצמה כל התחייבויות ולא תקיים כל פעילות עסקית שהיא.

בנוסף לכך: הקיבוץ לא ייתן ו/או יתחייב לתת לאדם זכות לרכוש את מניותיו בחברה, ומלבד השעבודים הרשומים ברשם האגודות, לא ישעבד ו/או יסכים לשעבוד מניות.

¹⁹ החברה התקשרה בחוזה פיתוח על מינהל מקרקעי ישראל, במעמדה כנאמן של הקיבוץ.

תנאי מתלה

תוקפו של הסכם זה מותלה בהתקיימות כל התנאים הבאים, במצטבר, לא יאוחר מהמועד הקובע²⁰:

1. הוסרו כל השעבודים לרבות לטובת הבנקים (ולעניין השעבודים הרשומים אצל רשם האגודות השיתופיות הוסרו או הוחרגו המניות הנמכרות).

2. קבלת אישור ממ"י בכתב להעברת המניות לאפריקה.

3. נתקבלו אישוריהם של המוסדות המוסמכים בקיבוץ, עד לא יאוחר מיום 25.10.2011.

4. התקבל אישור דירקטוריון אפריקה ישראל נכסים, עד לא יאוחר מיום 25.10.2011.

5. התקיימו התנאים המתלים לחוזה המקרקעין (מלבד העברת המניות) בין הקיבוץ לחברה.

6. הוגשו דוחות מס לשנת 2010 ש החברה למס הכנסה, הוגש דו"ח התאמה למס בגין שנת 2010 ותוקנו דוחות מס הכנסה לשנים עברו והתקבל אישור קליטת הדוחות הנ"ל במס הכנסה.

באם לא התקיים התנאי המתלה עד לתום פרק הזמן הראשון, הצדדים בהסכמה יאריכו את פרק הזמן להתקיימות התנאי המתלה ב- 3 חודשים, בפרק זמן זה יפעלו הצדדים להשגת כל האישורים לקיום התנאי המתלה.

באם לא התקיימו תנאי התנאי המתלה אזי ימשיכו לחול ההסכמים הקיימים בין הצדדים, ולצדדים לא תהיה כל טענה האחד כלפי רעהו בקשר עם הסכם זה.

²⁰ המועד הקובע: המועד המוקדם ביותר בו יתקיים התנאי המתלה על פי הסכם זה.

6.5 הסכם העברת הקרקע

על פי הסכם מיום 6.10.2011 שנחתם בין קיבוץ נצר סירני (להלן: "הקיבוץ") לבין נצר נשרים בע"מ (להלן: "החברה") סוכמו, בין היתר, הפרטים הבאים:

הקדמה בתאריך 28.12.2006 נחתם בין הקיבוץ לממ"י הסכם לפיצוי בקרקע לפיו הקצתה ממ"י לקיבוץ או לחברה (המחזיקה במקרקעין בנאמנות עבור הקיבוץ מכוח הסכם) מגרשים בשטח כולל של כ- 163 דונם (כמפורט בהסכם הפיצוי).

חוזי פיתוח מכוח הסכם הפיצוי נחתמו בין החברה לממ"י ב 31.12.2006 19 חוזי פיתוח לגבי חלק ממגרשי הפיצוי.

בהתאם להסכם הפיצוי זכאי הקיבוץ לקבל חוזי פיתוח עבור מגרשי הבטוחה²¹.

כל חוזי הפיתוח וחוזי הפיתוח בגין מגרשי הבטוחה יכוננו "הזכויות במקרקעין".

רכישת מניות בתאריך 6.10.2011 נחתם בין אפריקה ישראל נכסים בע"מ לבין הקיבוץ והחברה הסכם לרכישת 200 מניות רגילות המהוות את כל ההון המונפק והנפרע של החברה ושל כל זכויות ההצבעה בה.

העסקה בכפוף להתקיימות התנאי המתלה, ולתשלום מלוא התמורה, כהגדרתה, מהחברה לקיבוץ, הקיבוץ מוכר לחברה והחברה רוכשת מהקיבוץ את הזכויות במקרקעין, למעט הזכות לתשלום איזון כמפורט בהסכם הפיצוי, כשהן חופשיות ונקיות מזכויות צד שלישי, בתמורה ובתנאים שבחוזה זה לעיל ולהלן. ממועד הסגירה, החברה תבוא בנעלי הקיבוץ, ויראו אותה כצד להסכם הפיצוי לכל דבר ועניין, למעט כמפורט בחוזה זה במפורש.

תנאי מתלה תוקפו של הסכם זה מותלה בהתקיימות כל התנאים הבאים, במצטבר:

1. קבלת אישור זכויות מממ"י בגין המקרקעין, כשהוא נקי מכל זכות צד ג' למעט לבנקים.

2. קבלת אישור מטה הקיבוצים כי הקיבוץ זכאי לפטור מתשלום מס שבח מקרקעין בהתאם לתקנה 3 לתקנות הסדרים במשק המדינה תשנ"א 1990 ו/או בהתאם לכל דין אחר.

3. הוסרו כל השעבודים לרבות לטובת הבנקים (ולעניין השעבודים הרשומים אצל רשם האגודות השיתופיות הוסרו או הוחרגו) וכן ניתן

²¹ על פי הסכם הפיצוי: כבטוחה למילוי כל התחייבויות בעל הזכויות עפ"י הסכם זה יפקיד בעל הזכויות בידי המינהל את החזקה במגרשים 440-444 ו- 610-611.

אישור הבנקים בכתב לכך שהערת האזהרה לפי תנאי שטר מס' 278/01 מיום 4.1.2001 לא חלה על מגרשי הפיצוי והכל באופן שהמקרקעין יהיו נקיים מזכויות צד שלישי.

4. הושלמו כל ההליכים והוחלפו כל המסמכים הנדרשים שבין ממ"י לבין הקיבוץ בקשר עם הסכם הפיצוי ו/או מגרשי הפיצוי, ובכלל זה הונפקו חוזי פיתוח בגין מגרשי הבטוחה, וניתן אישור ממ"י לביצוע העסקה נשוא חוזה זה.

5. נתקבלו אישורי הרשות המקומית להעברת הזכויות במקרקעין ובלבד שלצורך השגתם לא יידרשו הקיבוץ ו/או החברה לתשלום כלשהו.

6. הושלמה העברת המניות.

7. נתקבלו אישוריהם של המוסדות המוסמכים בקיבוץ, עד לא יאוחר מיום 25.10.2011.

8. התקבל אישור דירקטוריון אפריקה ישראל נכסים בע"מ, עד לא יאוחר מיום 25.10.2011.

באם לא התקיים התנאי המתלה עד לתום פרק הזמן הראשון, הצדדים בהסכמה יאריכו את פרק הזמן להתקיימות התנאי המתלה ב- 3 חודשים, בפרק זמן זה יפעלו הצדדים להשגת כל האישורים לקיום התנאי המתלה. באם לא התקיימו תנאי התנאי המתלה אזי ימשיכו לחול ההסכמים הקיימים בין הצדדים, ולצדדים לא תהיה כל טענה האחד כלפי רעהו בקשר עם הסכם זה.

התמורה 40,400,000 ₪ בתוספת מע"מ.

תנאי תשלום במעמד הסגירה יתכנסו הצדדים, במשרד מטה הסדר הקיבוצים בבית אמות המשפט, בתל אביב, ויבוצעו, בד בבד, כל הפעולות המפורטות בסעיף זה להלן:

א. החברה תפקיד את התמורה למעט רכיב המע"מ בגינה, בנאמנות, בידי ראש מטה הסדר הקיבוצים בחשבון הנאמנות, המתנהל בבנק הפועלים סניף שאול המלך (532) שיפתח ע"ש מטה הסדר הקיבוצים בנאמנות קיבוץ נצר סירני. החברה תמסור בידי הקיבוץ המחאה בסכום המע"מ למועד תשלומו ע"פ כל דין אשר תינתן כנגד המצאת חשבונית מס, אישור ניהול ספרים ופטור מניכוי מס במקור.

ב. הבנקים והנושים בקיבוץ, יפקידו בידי ראש המטה בנאמנות את כל המסמכים הנדרשים לביטול ו/או החרגת השעבודים.

ג. ראש המטה יעביר, מחשבון הנאמנות את חלקם של הבנקים בתמורה, כאמור לעיל לבנקים, בהעברה בנקאית, בהתאם ליחסי החלוקה הבינבנקאיים, וימסור לחברה את מסמכי ביטול השעבודים.

ד. הקיבוץ יבצע את הפעולות הבאות:

- ימציא לחברה פרוטוקול חתום כדין של המוסדות המוסמכים של הקיבוץ, בנוסח המצורף כנספח ח', הכולל את אישור התקשורת הקיבוץ בחוזה זה על נספחיו

- ימציא אישור בכתב לפיו כל הצהרות והמצגים שבסעיף 3 לעיל הינם נכונים ומדויקים בכל העניינים המפורטים בהם למועד הסגירה, בנוסח המצ"ב לחוזה כנספח ט'.

- ימציא את כל המסמכים אשר ידרשו ע"י ממ"י לצורך העברת זכויות במקרקעין, לרבות חתימה על שטרות להעברת זכויות בחוזי הפיתוח וחוזי הבטוחה כשהם חתומים ומאומתים, בהתאם ובכפוף לנוהלי ממ"י.

- המצאת כל האישורים והמסמכים שבאחריות הקיבוץ.

- המצאת חשבונית מס במקור, אישור ניהול ספרים ופטור מניכוי מס במקור.

- מסירת החזקה במקרקעין לחברה כשהם נקיים מכל אדם וחפץ.

ה. החברה תמציא לקיבוץ פרוטוקול חתום כדין של דירקטוריון החברה, בנוסח המצורף כנספח יא' הכולל את אישור התקשורת החברה בחוזה על נספחיו.

כל הפעולות האמורות בסעיף זה יתבצעו בו זמנית, והעסקה לא תקבל תוקף, כעסקה גמורה ומושלמת ואף מסמך לא ייחשב כנמסר כדין, עד שלא יבוצעו הפעולות והעברות האמורות והצדדים ימסרו זה לזה את כל המסמכים האמורים לעיל כשהם גמורים ומושלמים כראוי

תשלומי חובה

מס רכישה, יחול על החברה.

הקיבוץ יישא בתשלומי ארנונה ודמי שכירות למינהל בקשר עם מגרשי הפיצוי, עד ליום מסירת החזקה לחברה, החל מועד זה יחולו על החברה כל המיסים וההיטלים החלים על בעל זכויות במקרקעין.

מובהר כי ככל שממ"י יטיל תשלומים נוספים בקשר עם מגרשי הפיצוי, יחולו אלו על החברה בלבד (היה ויחול שינוי בשומת ממ"י, כמפורט בהסכם הפיצוי, לא יחול שינוי בסכום התמורה לקיבוץ לזכות או לחובה).

מס שבח, מס רכוש, אישור הרשות המקומית גזר להעברת הזכויות במקרקעין בלשכת רישום המקרקעין ותשלומי ארנונה ודמ"ש למינהל עד ליום מסירת החזקה לחברה- יחולו על הקיבוץ.

ערבות אפריקה ישראל נכסים בע"מ חתמה על ערבות לחברה כלפי הקיבוץ, בכפוף להשלמת עסקת רכישת מניות חברת נצר נשרים בע"מ.

6.6 אישורי זכויות ממנהל מקרקעי ישראל (19 מתוך 26 מהמגרשים נשוא חו"ד)

הועברו לעיוננו 19 אישורי זכויות מהוונים מתאריך 15.12.2011 ממנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המנהל") למגרשים 446, 450, 506-507, 529, 532-541, 602, 603, 604, 605, עפ"י תוכנית בניין עיר בתוקף מח/90/א'.

הזכויות רשומות ע"ש "נצר נשרים בע"מ" ח.פ: 513909432 החלק בנכס: בשלמות.

לבעלי הזכויות בנכס הסכם פיתוח מהוון עד ליום 1.1.2012.

נכון למועד אישורי הזכויות אין רישומים, הערות ופעולות (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה, הסכמה למשכונני זכויות וכו') לגבי הנכסים וכפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי במינהל (לא כולל שעבודים שנרשמו שלא במינהל או שלמינהל לא ידוע עליהם).

נכון למועד אישור זה (14: 7: 15.12.2011) לא הוגשה למינהל בקשה להעברת זכויות.

6.7 הסכם הקמת מינהלת למתחם רג"מ

על פי הסכם מיום 31.12.2010 שנחתם בין עיריית רמלה (להלן: "רמלה") לבין המועצה האזורית גזר (להלן: "גזר") לבין המועצה האזורית חבל מודיעים (להלן: "מודיעים") עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

הקדמה בהתאם לתכניות בניין עיר יועד שטח של כ- 3,112 דונם המצוי בשטחן המוניציפאלי של רמלה, גזר וחבל מודיעים להקמת אזור תעסוקה מטרופוליטאני משני, הכולל שטחים בייעוד לתעסוקה, משרדים, תעשיה, תעשיה עתירת ידע, אחסנה, מסחר, מלאכה, מלונאות, נופש, ספורט, בנייני ציבור, מרכז תחבורה, שטחים ציבוריים פתוחים, מתקנים הנדסיים, מסילות ברזל ותחנת רכבת, דרכים, קווי תשתית ותחנות תדלוק- שייקרא "מתחם רג"מ".

המינהלת בהתאם לתכנית המקומית התכנית המפורטת תחייב הקמת מינהלת שתהיה אחראית על אחזקת וניהול מתחם רג"מ (ולמטרות

נוספות כפי שמפורטות בהסכם זה ובהוראות התכנית המקומית והמפורטת).

מטרות

מטרותיה העיקריות של המינהלת תהיינה ייזום, תכנון, הקמה ואחזקה או כל פעולה אחרת לצורך ובמסגרת הקמת מתחם רג"ם בשטח המתחם.

תפקיד

תפקידי המינהלת כמפורט בתכנית המפורטת (סעי' 4.5 ו-4.6).

פיתוח המתחם

ככלל פיתוח המתחם ייעשה בהתאם לשלביות הביצוע הקבועה בתכנית המפורטת מח/90/א'. פיתוח והקמת התשתיות יתבצע בהתאם לתכניות המתאר והתכנית המפורטת בשטח רג"ם, ובתאום ושיתוף פעולה עם המינהלת, במסגרת פעולת היזמות ההקמה והתקשרות המינהלת עם יזמים ו/או קבלנים לצורך הקמת מתחם רג"ם.

הצדדים מתחייבים לבצע את עבודות הפיתוח עד לראש השטח.

עלויות פיתוח

עלויות הפיתוח והקמת התשתית במרחב מתחם רג"ם ימומנו על ידי הרשויות בהתאם לסדר הקדימות המפורטים בהסכם. מודיעים וגזר מתחייבים לפעול לאלתר לתיקון חוקי העזר והצווים שלהם, כדי שהאגרות וההיטלים, להן זכאיות הרשויות על פי כל דין מבעלי הזכויות בכל מתחם רג"ם ייגבו עפ"י התעריפים הנהוגים בחוקי העזר של עיריית רמלה.

6.8 הסתייגות

אין בתיאור המצב המשפטי כדי להוות חוות דעת משפטן. החתום מטה אינו משפטן ואלו הנתונים המשפטיים, שהוצגו בפנינו לצורך הכנת חוות הדעת.

במידה וקיימים מסמכים שלא הובאו לידיעתנו, ייתכן ויהיה בהם כדי לשנות את ההערכה.

7. עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה

באומדן שווי הנכס הנדון הובאו בחשבון הגורמים והשיקולים הבאים :

- 7.1 מטרת השומה היא הערכת שווי זכויות החכירה במגרשים נשוא חוות הדעת. גישת השומה המתאימה להערכה הינה גישת ההשוואה.
 - 7.2 נשוא חוות הדעת הינם מגרשים בייעוד לתעשייה, מלאכה ואחסנה באזור התעשייה והתעסוקה (בתכנון) רג"ם 3000 מדרום למושב אחיסמך, מצפון למפעל "נשר".
 - 7.3 מיקומו המרכזי של אזור התעשייה ביציאה המזרחית מרמלה סמיכותו לכביש מספר 6 (חוצה ישראל) ומחלף נשרים המשיקים למתחם מדרום.
 - 7.4 אופי האזור ורמת הפיתוח הסביבתי הקיימת והמתוכננת.
 - 7.5 מיקום המגרשים נשוא חוות הדעת במתחם, אשר בחלקם (שטח של כ- 130.6 דונם בתחום 20 מגרשים) ממוקמים בחלק הדרומי של התוכנית וחלקם (שטח של כ- 33.1 דונם בתחום 6 מגרשים) בחלק הצפון מזרחי של התוכנית.
 - 7.6 היעוד וזכויות הבנייה המוקנים לכל אחד מהמגרשים נשוא חוות הדעת, כמפורט בסעיף 5.1 במצב התכנוני.
 - 7.7 הנחיות תוכנית בניין עיר מס' מח/90/א' ביחס לשלביות הביצוע, וההתניות לביצוע כל שלב ומעבר בין השלבים, אשר כוללות בין היתר:
 - א. תנאים לנושא התשתיות - לדוגמה הגשת תוכנית ביוב מפורטת, הגשת תוכנית כללית לניצול הקולחין, הגשת תוכנית מעודכנת למערכת ניקוז, מים, השקיה וכד'.
 - ב. הכנת תוכניות בינוי לכל שלב, בתאום עם מהנדס הועדה ובאשור הועדה המחוזית.
 - ג. הכנת תוכנית פיתוח - בשלב א' הכוללת את פארק נחל גזר.
 - ד. הכנת מסמכים תחבורתיים מעודכנים למעבר משלב לשלב, באשור משרד התחבורה.
 - ה. אכלוס 70% משלב קודם למעבר לשלב הבא.
 - 7.8 בתאריך 13.5.2012 החליטה מליאת הועדה המחוזית מרכז בדיון פנימי של ועדת המשנה להתנגדויות מס' 2012016 לשנות את החלטת המליאה ולדחות את הבקשה לשינוי שלביות הביצוע, כך שהמגרשים נשוא חוות הדעת מצויים בשלבי ביצוע ג' וד'.
- שווי השוק של הזכויות נשוא חוות הדעת מביא בחשבון את שלביות המגרשים נשוא חוות הדעת לפי תכניות בניין העיר המאושרות החלות כמפורט בסעיף 5.1 וסעיף 4.2 להלן.
- 7.9 הבאנו בחשבון תקופת זמינות לכל שלב (היתר בנייה) רלוונטי למגרשים הנדונים, על בסיס שיעור היוון מקובל לקרקע על בסיס הקווים המנחים של השמאי הממשלתי²², על פי הפירוט כדלקמן:
- | | | |
|--------|---|--|
| שלב ג' | : | דחייה לזמינות לתקופה של 9.5 שנים בשיעור היוון של כ- 6%. |
| שלב ד' | : | דחייה לזמינות לתקופה של 14.5 שנים בשיעור היוון של כ- 6%. |

²² פרט טו לקווים המנחים: בחירת "שיעור היוון כולל" בתחשיבי שומה מדצמבר 2009.

הקטנת זמינות בחצי שנה בהשוואה למועד השומה הקודמת לאור התקדמות הליכי התכנון, על ציר הזמן.

7.10 אומדן שווי הזכויות מתבסס, כאמור, בהשוואה לערכי מקרקעין דומים תוך ביצוע דמי שכירות ראויים עבור שטח בקומה הראשונה של המרכז המסחרי זכויות הבנייה וכו'.

7.11 הבאנו בחשבון מקדמי התאמה לגודל כל מגרש בכל ייעוד.

7.12 הבאנו בחשבון מקדם הפחתה לגודל חטיבת הקרקע, המביא בחשבון את אטרקטיביות חטיבות קרקע גדולות לצרכים לוגיסטיים.

7.13 שווי הזכויות הנידונות אינן כוללות מע"מ.

8. תחשיבים לאומדן השווי

8.1 נתונים לאומדן שווי

אזה"ת באר טוביה

עפ"י הסכם מכר מיום 29.5.201213 מכרו החברות גב ים וישפרו (נתונים מדוחות כספיים של החברות) לחברת טריפל-מ תחנות כוח בע"מ חטיבת קרקע לגביה היה הסכם אופציה, בתנאים כדלקמן:

הממכר מגרשים 1205 א', 1206 א', 1207, 1209 א', 1210 א', 1211 ו- 1221 א' לפי תב"ע 8/בת/23 בשטח כולל של 133,404 מ"ר. המבנים 3 מבנים הבנויים על מגרש 1221 א' עם קרקע של כ- 20 דונם. התמורה 136,000,000 ₪ (כולל הפרשי הצמדה וריבית) + מע"מ בניכוי תרומת שווי המחוברים 31,000,000 ₪ (עפ"י הערכת השמאי עודד האושנר שצורפה לדוחות), מתקבל שווי יתרת קרקע (כ- 113.4 דונם) 99,000,000 ₪ (כולל פיתוח). מתקבל מחיר של כ- 925,000 ₪ לדונם בממוצע כולל פיתוח. זכויות בנייה עיקרי + שירות על קרקעי 115% ב 3 קומות (תכסית 50%).

בנוסף למפורט לעיל יצוין כי בסוף שנת 2010 התקבלו 2 הצעות נוספות לרכישת חטיבת הקרקע הנ"ל במחירים 122,000,000 ₪ ו- 132,000,000 ₪.

אזה"ת כנות (לוגיסטיקה)

תאריך עסקה	זכויות	מחיר בש"ח ללא מע"מ	שטח (מ"ר)	מחיר לדונם ללא מע"מ	מחיר למ"ר מגרש ללא מע"מ
18.02.2010	אין פירוט	2,392,200 ₪	2,659	900,000 ₪	900 ₪

אזה"ת שוהם (לוגיסטיקה)

ממוצע העסקאות משנת 2009 הינו בגבולות של כ- 1,134,000 ₪ לדונם כולל פיתוח. המגרשים שנמכרו במחירים הזולים יותר נמצאים בחלקם באתר המשמש כיום למטמנה וקבלת המגרשים שם תדחה עד סיום עבודות שיקום הקרקע. לאחר שהחלו עבודות הפיתוח במקום, מחירי הביקוש נכון להיום נעים בגבולות הסך שבין 1,600,000 ₪ - 1,800,000 ₪ לדונם כולל פיתוח. זכויות בניה:

מס' קומות מקס': 3 קומות ולא יותר מ- 12 מ'.
זכויות בניה: 35% בקומה ולא יותר מ- 70%.

להלן סקר עסקאות השוואה נבחרות ממכרזי ממ"י למגרשים באזורי תעשייה ומלאכה במרכז הארץ מהשנתיים האחרונות:

מיקום	תאריך עסקה	מגרש	שכונה	שטח מגרש (מ"ר)	יעוד	זכויות בניה עיקריות במ"ר			מחיר זכיה ללא פיתוח וללא מע"מ	מחיר זכיה לדונם בש"ח ללא מע"מ	מחיר פיתוח לדונם ללא מע"מ	מקדם התאמה משוקלל למגרש ביעוד תעשייה עד 4.5 דונם, זמין במתחם הנדון	מחיר מותאם לדונם תעשייה ללא פיתוח וללא מע"מ	שווי מותאם למר"ב עיקרי אקו' ללא פיתוח וללא מע"מ
						ק"ק	קומות עליונות	סה"כ שטח עיקרי אקו'						
בית שמש	26.10.11	מגרש 8' עפ"י תב"ע בש/בת/120	א.ת. נשר	1,391	תעשייה ומלאכה	696	417	988	1,375,000 ₪	988,497 ₪	224,075 ₪	0.840	1,120,000 ₪	1,170 ₪
	26.10.11	מגרש 7' עפ"י תב"ע בש/בת/120	א.ת. נשר	3,382	תעשייה ומלאכה	1,691	1,015	2,401	2,345,400 ₪	693,495 ₪	224,076 ₪	1.050	990,000 ₪	1,030 ₪
	26.10.11	מגרש 601' עפ"י תב"ע בש/51ד'	א.ת. מערבי	3,590	תעשייה ומלאכה	1,436	1,795	2,693	2,908,000 ₪	810,028 ₪	224,076 ₪	1.050	1,080,000 ₪	1,130 ₪
רמלה	6.10.10	מגרש 2041' עפ"י תב"ע לה/מק/22/1000	א.ת. רמלה א'	6,660	תעשייה ומלאכה	3,330	2,664	5,195	5,875,000 ₪	882,132 ₪	-	1.125	1,220,000 ₪	1,270 ₪
	25.11.09	מגרש 26' עפ"י תב"ע לה/25/1000	א.ת. רמלה ב'	2,365	תעשייה ומלאכה	1,183	1,183	2,010	1,627,760 ₪	688,271 ₪	-	1.155	900,000 ₪	940 ₪
	25.11.09	מגרש 62' עפ"י תב"ע לה/25/1000	א.ת. רמלה ב'	2,488	תעשייה ומלאכה	1,244	1,244	2,115	2,190,000 ₪	880,225 ₪	-	1.155	1,150,000 ₪	1,200 ₪
	25.11.09	מגרש 62' עפ"י תב"ע לה/25/1000	א.ת. רמלה ב'	2,669	תעשייה ומלאכה	1,335	1,335	2,269	1,776,990 ₪	665,789 ₪	-	1.155	860,000 ₪	900 ₪
אזור תעשייה חמן מודיעין	31.8.11	מגרש 240' עפ"י תב"ע מד/20	א.ת. חמן	3,712	תעשייה ומלאכה	1,485	2,413	3,174	3,296,775 ₪	888,140 ₪	412,817 ₪	1.0500	1,050,000 ₪	1,090 ₪
	31.8.11	241' ע"פ תב"ע מד/20	א.ת. חמן	8530	תעשייה ומלאכה	3,412	5,545	7,293	7,250,919 ₪	850,049 ₪	412,817 ₪	1.1025	1,060,000 ₪	1,100 ₪
	20.10.10	102' עפ"י תב"ע חמ/מק/36/401	א.ת. חמן	13,693	תעשייה	4,793	3,423	7,189	11,444,444 ₪	835,788 ₪	530,506 ₪	0.9975	1,530,000 ₪	1,590 ₪

מניתוח הנתונים והפעלת מקדמי ההשוואה המקובלים ביחס לתאריך העסקאות, מיקום מגרשי ההשוואה ביחס למקרקעין הנדונים, מאופי אזורי התעשייה הנסקרים, זכויות הבנייה והוראות התב"ע ביחס לכל ייעוד ומגרש לרבות תכנית בנייה מותרת, ושאר הגורמים והשיקולים המפורטים בדו"ח, בתחשיבים בחרנו להתבסס על שווי דונם זמין לבנייה ללא פיתוח וללא מע"מ לכל ייעוד על פי הפירוט כדלקמן :

מגרשים עד 4.5 דונם ביעוד תעשייה	1,000,000	שולדונם ללא מע"מ וללא פיתוח
---------------------------------	-----------	-----------------------------

מגרשים עד 4.5 דונם ביעוד אחסנה	850,000	שולדונם ללא מע"מ וללא פיתוח
--------------------------------	---------	-----------------------------

מגרשים עד 4.5 דונם ביעוד מלאכה	820,000	שולדונם ללא מע"מ וללא פיתוח
--------------------------------	---------	-----------------------------

הערה: למגרשים מעל 4.5 דונם הבאנו בחשבון לכל ייעוד תוספת בשיעור של כ- 10% בגין יתרון לגודל.

8.2 תחשיבים לאומדן שווי שוק

מס' מגרש עפ"י תב"ע	שטח בדונם	ייעוד עפ"י תב"ע	שלביות מוגדרת בתב"ע ובהחלטת וועדה מחוזית	שווי לדונם כזמין לבנייה בש"ח ללא מע"מ וללא פיתוח (עד 4.5 דונם)	מקדם התאמה לגודל המגרש בכל ייעוד	שווי המגרש כזמין לבנייה בש"ח ללא מע"מ וללא פיתוח	מקדם הפחתה לזמינות בשל שלביות הביצוע	שווי המגרש במצבו הנוכחי בש"ח ללא מע"מ וללא פיתוח
440	2.263	תעשייה	שלב ג'	1,000,000 ₪	1.000	2,263,000 ₪	0.583	1,320,000 ₪
441	3.542	תעשייה	שלב ג'	1,000,000 ₪	1.000	3,542,000 ₪	0.583	2,060,000 ₪
442	4.349	תעשייה	שלב ג'	1,000,000 ₪	1.000	4,349,000 ₪	0.583	2,530,000 ₪
443	2.704	תעשייה	שלב ג'	1,000,000 ₪	1.000	2,704,000 ₪	0.583	1,580,000 ₪
444	3.444	תעשייה	שלב ג'	1,000,000 ₪	1.000	3,444,000 ₪	0.583	2,010,000 ₪
446	17.433	אחסנה	שלב ג'	850,000 ₪	1.100	16,299,855 ₪	0.583	9,500,000 ₪
450	16.667	מלאכה	שלב ג'	820,000 ₪	1.100	15,033,634 ₪	0.583	8,760,000 ₪
506	17.229	אחסנה	שלב ד'	850,000 ₪	1.100	16,109,115 ₪	0.439	7,060,000 ₪
507	21.238	אחסנה	שלב ד'	850,000 ₪	1.100	19,857,530 ₪	0.439	8,710,000 ₪
529	17.071	אחסנה	שלב ד'	850,000 ₪	1.100	15,961,385 ₪	0.439	7,000,000 ₪
532	2.126	מלאכה	שלב ג'	820,000 ₪	1.000	1,743,320 ₪	0.583	1,020,000 ₪
533	2.352	מלאכה	שלב ג'	820,000 ₪	1.000	1,928,640 ₪	0.583	1,120,000 ₪
534	2.220	מלאכה	שלב ג'	820,000 ₪	1.000	1,820,400 ₪	0.583	1,060,000 ₪
535	1.999	מלאכה	שלב ג'	820,000 ₪	1.000	1,639,180 ₪	0.583	960,000 ₪
536	3.541	מלאכה	שלב ג'	820,000 ₪	1.000	2,903,620 ₪	0.583	1,690,000 ₪
537	1.998	מלאכה	שלב ג'	820,000 ₪	1.000	1,638,360 ₪	0.583	950,000 ₪
538	3.458	מלאכה	שלב ג'	820,000 ₪	1.000	2,835,560 ₪	0.583	1,650,000 ₪
539	2.403	מלאכה	שלב ג'	820,000 ₪	1.000	1,970,460 ₪	0.583	1,150,000 ₪
540	2.404	מלאכה	שלב ג'	820,000 ₪	1.000	1,971,280 ₪	0.583	1,150,000 ₪
541	2.137	מלאכה	שלב ג'	820,000 ₪	1.000	1,752,340 ₪	0.583	1,020,000 ₪
602	12.204	מלאכה	שלב ד'	820,000 ₪	1.100	11,008,008 ₪	0.439	4,830,000 ₪
603	3.003	מלאכה	שלב ד'	820,000 ₪	1.000	2,462,460 ₪	0.439	1,080,000 ₪
604	4.021	מלאכה	שלב ד'	820,000 ₪	1.000	3,297,220 ₪	0.439	1,450,000 ₪
605	7.961	מלאכה	שלב ד'	820,000 ₪	1.100	7,180,822 ₪	0.439	3,150,000 ₪
610	2.683	מלאכה	שלב ד'	820,000 ₪	1.000	2,200,060 ₪	0.439	960,000 ₪
611	3.251	מלאכה	שלב ד'	820,000 ₪	1.000	2,665,820 ₪	0.439	1,170,000 ₪
סה"כ	163.70					148,581,069 ₪		74,900,000 ₪
הפחתה לגודל נכס								
						3%		2,200,000 ₪-
שווי הזכויות הנדונות במצב הנוכחי לבטוחה בש"ח ללא מע"מ (במעגל)								
								73,000,000 ₪

8.3 התייחסות לעסקאות במקרקעין

על פי הסכם העברת הקרקע מיום 6.10.2011 מכר קיבוץ נצר סירני את הזכויות בקרקע לחברת נצר נשרים בע"מ בסך של 40,400,000 ₪.

מחיר העסקה לרכישת הקרקע נמוך משמעותית משווי השוק מהסיבות הבאות:

- א. מחיר רכישת הקרקע משקלל את קיומה של אופציה שהייתה לחברה לרכישת 50% ממניות חברה שתחזיק בקרקע האמורה, כך שלחברה כבר הייתה זכות פוטנציאלית במחצית הזכויות במחיר נמוך יחסית, שנקבע בעבר.
- ב. אי יכולתו של המוכר להשקיע הון בפיתוח הקרקע בעצמו.
- ג. מימוש מהיר.

8.4 הערכות קודמות

הזכויות נשוא חוות הדעת הוערכו על ידינו למטרת יישום הוראות תקן חשבונאות מס' 17 של המוסד הישראלי לתקינה חשבונאית.

שווי הנכס ההוגן ליום 29.12.2011 : 84,000,000 ₪

שווי הזכויות נמוך מהערכתי האחרונה בכ- 13% ונובע מביטול שינוי השלבויות בהחלטת ועדת המשנה להתנגדויות שביטלה החלטה קודמת של מליאת הועדה המחוזית מרכז לאישור שינוי השלבויות, כמפורט בעס' 5.3 לחוות הדעת.

8.5 עלות מופחתת

העלות המופחתת של הנכס בספרי החברה ליום 31.12.2010 הינו כ- 43,134,574 ₪.

9. השומה

בהתאם לכל האמור לעיל בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו, מצבו ואפשרויות ניצולו וכן את כל הגורמים והשיקולים כאמור וכמפורט לעיל מנחים אותנו הנתונים והתחשיבים לכלל דעה כי סביר יהיה לאמוד את שווי לתאריך 30.06.2012 בסכום ללא מע"מ שבגבולות:

73,000,000 ₪ (שבעים ושלושה מיליון ש"ח)

הכל כריק, פנוי וחופשי מכל חוב, מחזיק ושיעבוד.

חוות הדעת הוכנה על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו-1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין ומתבססת אך ורק על המידע המשפטי שנמסר לנו ומפורט בחוות הדעת²³.

מימוש הזכויות בנכס כפוף למיסוי, היטלים והוצאות מימוש.
הערכת השווי אינה כוללת הפחתה לצורך מימוש בדרך של מכירה באילוץ (זמן חשיפה קצר יחסית).

ולראיה באנו על החתום,

אביב גלעד,
מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

נעמה מור
שמאית מקרקעין

²³ המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צוין כי הוצג המסמך המקורי.

נספח א' – תרשים סביבה

