Yaron Spector	-	Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.	**ירון ספקטור**	-	כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים .M.B.A
Gil Sitton	-	Urban Planner M.A., L..L.B & Real Estate Appraiser	**גיל סיטון**	-	מתכנן עירוני .M.A משפטן ושמאי מקרקעין
Golan Vakrat	-	Civ. Engineer	**גולן וקראט**	-	מהנדס אזרחי
Roni Cohen	-	Real Estate Appraiser	**רוני כהן**	-	שמאי מקרקעין
Yaron Parienti	-	Civ. Engineer	**ירון פריאנטי**	-	מהנדס אזרחי
Yaniv Cachlon	-	Economist & Real Estate Appraiser	**יניב כחלון**	-	כלכלן ושמאי מקרקעין
Gilad Gelbaum	-	Business Management & Real Estate Appraiser	**גלעד גלבאום**	-	שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
Yossi Almoznino	-	Practical Engineer	**יוסי אלמוזנינו**	-	הנדסאי בניין
Oren Sagi	-	Real Estate Appraiser	**אורן שגיא**	-	שמאי מקרקעין
Alex Tushler	-	Economist	**אלכס טושלר**	-	כלכלן
Shimon Gronich	-	Economist & Real Estate Appraiser	**שמעון גרוניך**	-	כלכלן ושמאי מקרקעין
Baruch Barshak	-	Economist &Practical Engineer	**ברוך ברשק**	-	כלכלן והנדסאי בניין
Rami Cohen	-	Economist & Real Estate Appraiser	**רמי כהן**	-	כלכלן ושמאי מקרקעין
Gila Engel	-	Geographer & Real Estate Appraiser	**גילה אנגל**	-	גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
Hagay yosef	-	Economist	**חגי יוסף**	-	כלכלן
Ofir Ron	-	Economist & Business Management	**אופיר רון**	-	כלכלן ובוגר מנהל עסקים
Gil Attar	-	Economist & Real Estate Appraiser	**גיל עטר**	-	כלכלן ושמאי מקרקעין
Dor Laron	-	Economist & Real Estate Appraiser	**דור לרון**	-	כלכלן ושמאי מקרקעין
Michael Zalcberg	-	Practical Engineer	**מיכאל זלצברג**	-	הנדסאי בניין
Mor Blumenfeld	-	Real Estate Appraiser	**מור בלומנפלד**	-	שמאית מקרקעין
Israel Atia	-	Economist & Real Estate Appraiser	**ישראל עטיה**	-	כלכלן ושמאי מקרקעין

21 בפברואר, 2016

מספרנו: 29939.1

לכבוד

גמול נדל"ן למגורים בע"מ וגמול יהוד בע"מ

הנדון: אומדן שווי קרקע להקמת פרויקט למגורים, מסחר ומשרדים, חלקות שונות בגושים 6693 ו- 6711, חלק ממתחם "בית וגן", יהוד

(סימוכין חוות דעתנו מספר 13724AE/15 מיום 12.11.2015)

המועד הקובע לחוות הדעת שבסימוכין הינו 30.9.2015.

לפי דיווח החברה לא בוצעו פעולות מאז המועד הקובע לחוות דעתנו שבסימוכין (30.9.2015) הנוגעות לפרויקט שבנדון אשר יש בהם כדי להשפיע על שווי מימוש נטו של הנכס.

מהאמור לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס נכון ליום 31.12.2015, והכל בכפוף לכך שלא חלו שינויים בזכויות בנכס (מכירה) ובכפוף לכך שלא חלו שינויים תכנוניים (היתרי בניה, אישורי תוכניות בנין עיר, הקלות פסיקות ביהמ"ש וכו').

שווי הנכס כאמור נכון ליום 31.12.2015 הינו 42,220,000 ₪ לא כולל מע"מ.

ובאתי על החתום,

ירון ספקטור

כלכלן ושמאי מקרקעין

Yaron Spector	-	Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.	**ירון ספקטור**	-	כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים .M.B.A
Gil Sitton	-	Urban Planner M.A., L..L.B & Real Estate Appraiser	**גיל סיטון**	-	מתכנן עירוני .M.A משפטן ושמאי מקרקעין
Golan Vakrat	-	Civ. Engineer	**גולן וקראט**	-	מהנדס אזרחי
Roni Cohen	-	Real Estate Appraiser	**רוני כהן**	-	שמאי מקרקעין
Yaron Parienti	-	Civ. Engineer	**ירון פריאנטי**	-	מהנדס אזרחי
Yaniv Cachlon	-	Economist & Real Estate Appraiser	**יניב כחלון**	-	כלכלן ושמאי מקרקעין
Gilad Gelbaum	-	Business Management & Real Estate Appraiser	**גלעד גלבאום**	-	שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
Yossi Almoznino	-	Practical Engineer	**יוסי אלמוזנינו**	-	הנדסאי בניין
Oren Sagi	-	Real Estate Appraiser	**אורן שגיא**	-	שמאי מקרקעין
Alex Tushler	-	Economist	**אלכס טושלר**	-	כלכלן
Shimon Gronich	-	Economist & Real Estate Appraiser	**שמעון גרוניך**	-	כלכלן ושמאי מקרקעין
Baruch Barshak	-	Economist &Practical Engineer	**ברוך ברשק**	-	כלכלן והנדסאי בניין
Rami Cohen	-	Economist & Real Estate Appraiser	**רמי כהן**	-	כלכלן ושמאי מקרקעין
Gila Engel	-	Geographer & Real Estate Appraiser	**גילה אנגל**	-	גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
Hagay yosef	-	Economist	**חגי יוסף**	-	כלכלן
Ofir Ron	-	Economist & Business Management	**אופיר רון**	-	כלכלן ובוגר מנהל עסקים
Gil Attar	-	Economist & Real Estate Appraiser	**גיל עטר**	-	כלכלן ושמאי מקרקעין
Dor Laron	-	Economist & Real Estate Appraiser	**דור לרון**	-	כלכלן ושמאי מקרקעין
Michael Zalcberg	-	Practical Engineer	**מיכאל זלצברג**	-	הנדסאי בניין
Mor Blumenfeld	-	Real Estate Appraiser	**מור בלומנפלד**	-	שמאית מקרקעין
Israel Atia	-	Economist & Real Estate Appraiser	**ישראל עטיה**	-	כלכלן ושמאי מקרקעין

25 בפברואר 2016

לכבוד מספרנו : 13724AE/15

גמול נדל"ן למגורים בע"מ וגמול יהוד בע"מ

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי קרקע להקמת פרויקט למגורים, מסחר ומשרדים, חלקות שונות בגושים 6693 ו- 6711, חלק ממתחם "בית וגן", יהוד

בהתאם לבקשתכם, נבדק הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו ולהלן חוות הדעת :

מטרת חוות הדעת : אומדן "שווי מימוש נטו" (יישום תקן חשבונאי מספר 2) – אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה. בעלי הזכויות חתמו בחודש נובמבר 2012 על הסכם קומבינציה עם קבלן מבצע.

תאריך הביקור בנכס : 3 בנובמבר 2015

המועד הקובע לחוות הדעת : 30 בספטמבר 2015

<u>פרטי הנכס</u>

גוש מספר:	6693						6711						
חלקות בשלמות[1]:							71, 79, 80						
חלקי חלקות מספר:	23, 158 [2]						64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 161, 170, 181, 245						
מגרשים מספר[3]:	1	2	3	4א'	4ב'	7							
שטחי מגרשים במ"ר[4]:	9,382	3,419	2,870	2,316	2,366	4,987							
ייעוד המגרשים:	מגורים מיוחד					מסחר							
מגרשים מספר[5]:	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	41	42
שטחי מגרשים במ"ר:	1,648	1,706	1,779	1,856	1,786	956	2,213	3,153	2,055	2,022	1,066	2,562	938
ייעוד המגרשים:	מגורים מיוחד											מסחר ומשרדים	
מיקום/רחוב:	נורדאו, שבזי, השלושה, וייצמן												
זכויות:	בעלי הזכויות חתמו על תוספת לחוזה פיתוח מהוון עם מנהל מקרקעי ישראל אשר תוקפו הנו עד ליום 1 בינואר 2016 (ראה פרק "הזכויות בנכס")												

---

[1] מספרי החלקות (חלקות בשלמות וחלקות חלקיות), כמפורט לעיל הנם בהתאם לחוזה פיתוח מהוון מיום 21 באוקטובר 2010 בין מנהל מקרקעי ישראל לבין גמול יהוד בע"מ.

[2] בחוזה הפיתוח מיום 21 באוקטובר 2010 צוינה חלקה מספר 155 (בחלק) בגוש 6693. מספר חלקה ישן 142 שונה לחלקה חדשה מספר 155 כאשר בהתאם לתוספת לחוזה הפיתוח מיום 12 באוגוסט 2015 חלקה זו אינה מופיעה ובמקומה צוינה חלקה מספר 158 (בחלק). בהתאם לרישום בלשכת רישום המקרקעין חלקה מספר 155 ביחד עם חלקה מספר 156 אוחדו לחלקה מספר 157 אשר פוצלה לחלקות מספר 158-160.

[3] מספרי המגרשים ושטחם, המהווים את נשוא חוות הדעת, הנם עפ"י תוכנית בניין עיר **<u>בתוקף</u>** מספר יד/2112. להבנת החתום מטה נפלה ככל הנראה טעות סופר במספרי החלקות בחוזה הפיתוח שכן תוכנית בניין עיר מספר יד/2112 בתוקף החלה על נשוא חוות הדעת ומגדירה את המגרשים נשוא חוות הדעת כוללת חלקות/חלקי חלקות שאינן נכללות בהסכם הפיתוח. כמפורט להלן:

- חלקה מספר 56 בגוש 6693 – בהתאם למפת גוש אשר הופקה ע"י המרכז למדידה ומיפוי עולה כי מספר חלקה 56 שונה ומפנה למספרי חלקות שונים ביניהם בין היתר מספרי חלקות 124 ו- 142 הנכללות בתחום חוזה הפיתוח.
- חלק מחלקה מספר 63 בגוש 6711 – חלק קטן מאוד (כ- 112 מ"ר) מהחלקה אשר נכלל בתחום התב"ע ומסווג בחלקו לשטח מסחרי ובחלקו לשצ"פ אינו נכלל בתחום חוזה הפיתוח.
- חלקה מספר 170 בגוש 6711 – מהווה חלק מתחום חוזה הפיתוח ומהווה חלק מתחום התב"ע ברם לא צוינה ברשימת החלקות.

כל יתר החלקות מופיעות הן בחוזה הפיתוח והן בתב"ע.

[4] שטח המגרשים בשלמות עפ"י תב"ע יד/2112 הנו כ- 25,340 מ"ר ושטחם עפ"י תוכנית יד/מק/2112 הנו כ- 23,740 מ"ר. יובהר כי בהתאם לתוכנית בניין עיר מספר יד/2112 זכויות הבנייה הנן אבסולוטיות ואינן נגזרות משטח המגרשים. (בהתאם לתוספת לחוזה הפיתוח שטח הקרקע הנו כ- 24,580 מ"ר.

[5] מספרי המגרשים הנם עפ"י תוכנית בניין עיר בתוקף מספר יד/מק/2112.

- מגרש מספר 1 מופיע בטבלאות ההקצאה והאיזון ואינו מופיע בטבלת שטחי המגרשים ובטבלת זכויות הבנייה בתקנון התוכנית. עורך טבלאות ההקצאה מציין כי מאחר ומגרש מספר 1 הנו בעל צורה ושטח אשר סביר כי לא יתקיים עליו כל תכנון לצורך עריכת טבלת ההקצאה לא נלקח בגינו כל שווי.
- בטבלת ההקצאות מופיע מגרש מספר 43, ברם בטבלה המציגה את מספרי המגרשים, שטחם וייעודם בתחילת תקנון התוכנית מגרש מספר 43 אינו מופיע. זאת ועוד בתשריט התוכנית מגרש מספר 43 אינו מסומן. בהתאם לטבלת הקצאה והאיזון המהווה חלק ממסמכי תוכנית בניין העיר עולה כי עורך טבלאות ההקצאה ריכז את זכויות הבנייה במגרשים מספר 41 ו- 42 וכי מגרש מספר 43 יישאר ללא זכויות בנייה לצורך עריכת טבלת ההקצאות. זכויות הבנייה המיוחסות לנשוא חוות הדעת מרוכזות במגרשים מספר 21-28 כך שאין השפעה על שווי הנכס.

בעלי הזכויות בנכס	:	גמול יהוד בע"מ
זהות מזמין חוות הדעת	:	מר אלי בן ברון, סמנכ"ל כספים, גמול נדל"ן למגורים בע"מ
מועד הזמנת חוות הדעת	:	אוקטובר, 2015
הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות	:	לצורך דוחות כספיים יישום תקינה חשבונאית בינלאומית I.F.R.S
מספר תקן חשבונאי	:	הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998, לרבות תקן 17 (ותקן 17.1) – גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך התשכ"ח 1968. תקן חשבונאי ישראלי מספר 16 ותקן חשבונאי בינלאומי מספר 2 ("מלאי")
שם עורך חוות הדעת	:	ירון ספקטור
שם עורך הביקור בנכס	:	ביקור במקום נערך ע"י גיל סיטון, משפטן ושמאי מקרקעין.

פרטי השכלה של עורך חוות הדעת:

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
  - תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל".

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים , הכשרת הישוב , הפניקס , רוגובין תדהר , ד.רוטשטיין , מעוז דניאל נכסים ובניין , מגדלי עסקים , גילץ , משהב , ברגוריאן , ישראלום , מנופים פיננסיים, אשדר חברה לבניה , בית גיל הזהב , מלונות שרתון , קיסריה השקעות , בהיקף של למעלה מ-4 מיליארד ₪.

הסכמת עורך חוות הדעת על פרסומה בציבור:

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה המפורסמים לציבור בלבד. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הערות לשכר הטרחה:

שכר הטרחה הינו סכום קבוע ללא התניות לעניין חוות הדעת.

כתב שיפוי:

קיימת התחייבות להגבלת אחריות ושיפוי החתום מטה ע"י מר יצחק גווילי מנכ"ל ואלי בן ברון סמנכ"ל כספים חברת גמול יהוד בע"מ.

עפ"י כתב השיפוי בעלי הזכויות בנכס פוטרים בזאת את השמאי ואת הבאים מטעמו לרבות כל שלוח ו/או עובד מכל אחריות לכל נזק ו/או הוצאה מכל סוג שהוא אשר ייגרמו לה או לבאים מטעמה או לכל מי שישתמש או יסתמך על חוות הדעת בין במישרין ובין בעקיפין בקשר עם השימוש או ההסתמכות על חוות הדעת.

שווי הנכס הרשום בספרים

לפי דיווח החברה שווי הנכס הרשום בספרי החברה הנו כ- 47,800,000 ₪ (נכון למועד הקובע), לפני עדכון השווי.

דוחות קודמים:

- בוצעה הערכת שווי קודמת לצורכי I.F.R.S נכון למועד הקובע 31 בדצמבר 2007 כאשר בהערכת שווי זו הוערך הנכס בסך של 55,160,000 ש"ח.
- בוצעה הערכת שווי קודמת לצורכי I.F.R.S נכון למועד הקובע 31 בדצמבר 2008 כאשר בהערכת שווי זו הוערך הנכס בסך של 56,180,000 ש"ח.
- בוצעה הערכת שווי קודמת לצורכי I.F.R.S נכון למועד הקובע 31 בדצמבר 2009 כאשר בהערכת שווי זו הוערך הנכס בסך של 64,962,000 ₪.
- בוצעה הערכת שווי קודמת לצורכי I.F.R.S נכון למועד הקובע 31 במרץ 2010 כאשר בהערכת שווי זו הוערך הנכס בסך של 80,000,000 ₪ לפני הפחתות בסך של 12.5 מיליון ₪ (67,500,000 ₪).
- בוצעה הערכת שווי קודמת לצורכי I.F.R.S נכון למועד הקובע 31 בדצמבר 2010 כאשר בהערכת שווי זו הוערך הנכס בסך של 85,590,000 ₪ לפני הפחתת היטל השבחה.
- בוצעה הערכת שווי קודמת לצורכי I.F.R.S נכון למועד הקובע 31 בדצמבר 2011 כאשר בהערכת שווי זו הוערך הנכס בסך של 80,174,000 ₪ לפני הפחתת היטל השבחה.
- בוצעה הערכת שווי קודמת – שווי מימוש נטו לצורכי I.F.R.S נכון למועד הקובע 30 בספטמבר 2012 כאשר בהערכת שווי זו הוערך הנכס בסך של 50,869,000 ₪ לפני הפחתת היטל השבחה.

- בוצעה הערכת שווי קודמת – שווי מימוש נטו לצורכי I.F.R.S נכון למועד הקובע 30 ביוני 2013 כאשר בהערכת שווי זו הוערך הנכס בסך של 47,480,000 ₪ לפני הפחתת היטל השבחה.
- בוצעה הערכת שווי קודמת – שווי מימוש נטו לצורכי I.F.R.S נכון למועד הקובע 30 בספטמבר 2013 כאשר בהערכת שווי זו הוערך הנכס בסך של 53,020,000 ₪ לפני הפחתת היטל השבחה.
- בוצעה הערכת שווי קודמת – שווי מימוש נטו לצורכי I.F.R.S נכון למועד הקובע 31 בדצמבר 2013 כאשר בהערכת שווי זו הוערך הנכס בסך של 53,020,000 ₪ לפני הפחתת היטל השבחה.
- בוצעה הערכת שווי קודמת – שווי מימוש נטו לצורכי I.F.R.S נכון למועד הקובע 30 ביוני 2014 כאשר בהערכת שווי זו הוערך הנכס בסך של 53,020,000 ₪ לפני הפחתת היטל השבחה.
- בוצעה הערכת שווי קודמת – שווי מימוש נטו לצורכי I.F.R.S נכון למועד הקובע 31 בדצמבר 2014 כאשר בהערכת שווי זו הוערך הנכס בסך של 47,800,000 ₪ לפני הפחתת היטל השבחה.

הערכת שווי נוכחית:

הערכת השווי הנוכחית לנכס, נכון למועד הקובע 30/9/2015, הנה כדלקמן:

שווי מימוש נטו הנו בגבולות של 42,220,000 ₪.

הערכות שווי קודמות אשר בוצעו ע"י שמאים אחרים:

השמאי אילן ברעם הכין ביום 7.3.2011 שומה למינהל מקרקעי ישראל בה קבע את שווי הקרקע שבנדון למועד הקובע מרץ 2011 בכ- 193,000,000 ₪

בהתאם לדיווח החברה, לא בוצעו שמאויות נוספות ע"י שמאים אחרים כמו בן בהתאם לדיווח החברה אין דרישה לתשלום פיצויים בגין פגיעה במקרקעי צד ג'.

החתום מטה מצהיר כי אין לו כל נגיעה ו/או עניין אישי בנכס שבנדון ולא קיימת כל תלות בין מזמין חוות הדעת ו/או החברה המנפיקה לבין החתום מטה.

חוות הדעת נערכה עפ"י מיטב ניסיוננו והבנתנו המקצועית.

תיאור הנכס וסביבתו:

נשוא חוות הדעת מהווה מתחם קרקע ביהוד הידוע גם כגוש מספר 6693 וגוש מספר 6711, מגרשים מספר 1, 2, 3, 4א', 4ב' ו- 7 בשטח קרקע כולל של כ- 25,340 מ"ר[6] (עפ"י תוכנית בניין עיר בתוקף מספר יד/2112) / מגרשים מספר 21-31 בייעוד מגורים מיוחד בשטח כולל של 20,240 מ"ר וכן את מגרשים מספר 41 ו- 42 בייעוד מסחר ומשרדים בשטח כולל של 3,500 מ"ר (סה"כ שטחי המגרשים הנו כ- 23,740), בהתאם לתוכנית בנין עיר בתוקף מספר יד/מק/2112 שהנה תוכנית מאוחרת לתוכנית יד/2112 בתוקף). החלקות הנ"ל והמגרשים הכלולים בחוות הדעת הנם חלק ממתחם "בית וגן" אשר היה ידוע בעבר כ"מתחם השלושה", מתחם הרחובות נורדאו מצפון, השלושה ווייצמן ממערב ורחוב שבזי ואזור התעשייה מדרום, בכניסה המזרחית של העיר יהוד.

כללי:

מתחם הקרקע נשוא חוות הדעת והפרויקט המתוכנן להיבנות עליו הנו כחלק מהתחדשות עירונית אשר חלה בעיר יהוד (מהווה פרויקט להתחדשות עירונית במסגרת יזמות פרטית במתחם שאינו מוכרז לפינוי בינוי ע"י משרד השיכון). בנוסף למתחם הקרקע הנ"ל בתחום תב"ע יד/2112, קיימות תוכניות נוספות למתחמי פינוי ובינוי המוכרזים ע"י משרד הבינוי והשיכון כפרויקטים לפינוי בינוי כגון מתחם "קדושי מצרים", מתחם "שוק רמז", מתחם "מקלב" וכו'.

---

[6] בנוסף לאמור לעיל בפרטי הנכס קיימת אי התאמה בין החלקות הרשומות בתוכנית בניין העיר לבין החלקות הרשומות בחוזה הפיתוח. ההבדל בין מספרי החלקות הנו כדלקמן:

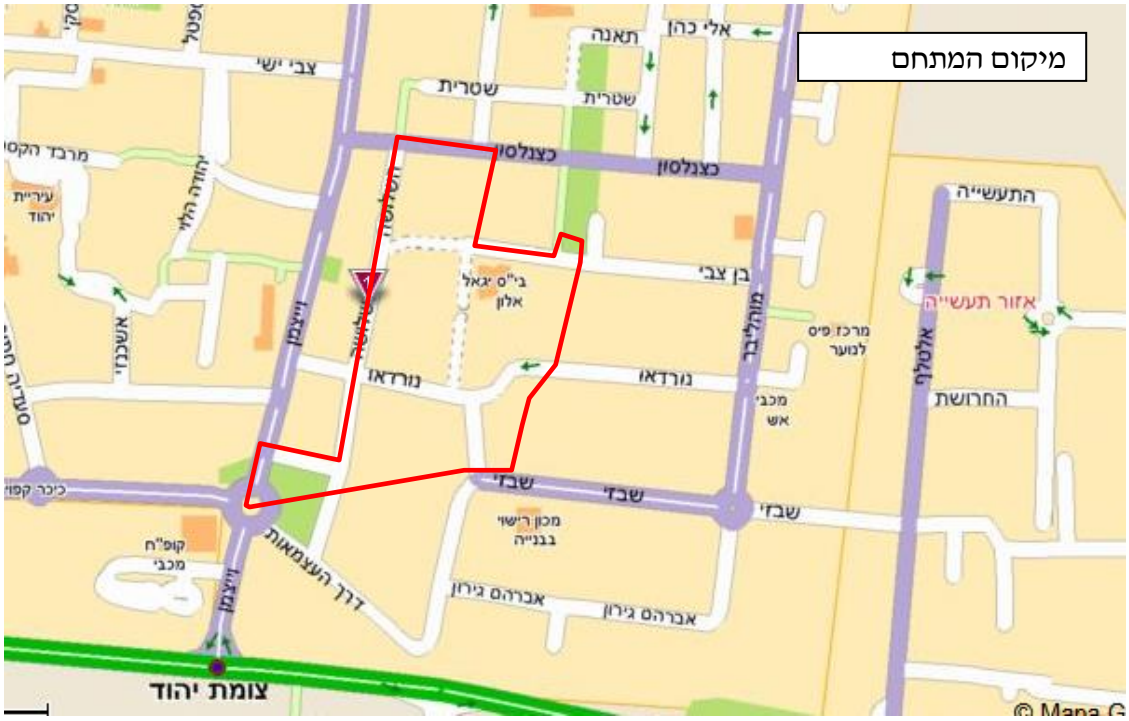
- חלקה מספר 125 – החלקה אינה מצוינת בהסכם הפיתוח. על חלקה זו קיים בניין מגורים בן 3 קומות הכולל 12 יח"ד. בניין זה אינו מהווה חלק מהפרויקט.
- חלק מחלקה מספר 17 – חלק קטן מאוד מהחלקה המסומנת כדרך אינו נכלל בחוזה הפיתוח (כלולה בתחום התב"ע).
- חלקה מספר 130 – החלקה מסומנת כדרך, מהווה חלק מתחום התב"ע אינה מצוינת בתחום חוזה הפיתוח בפירוט החלקות ברם מצוינת ספציפית בחוזה הפיתוח בין ממ"י ללור"ם/לנדקו כי אינה מהווה חלק מהסכם הפיתוח אך נמצאת בתחום תשריט השטחים.
- חלקה מספר 468 – החלקה כלולה בתחום התב"ע בחלק קטן מאוד ומסומנת בחלק זה כדרך ואינה נכללת בתחום חוזה הפיתוח.

כל יתר החלקות מופיעות הן בחוזה הפיתוח והן בתב"ע.

תיאור הסביבה:

מתחם הקרקע בו ממוקם נשוא חוות הדעת מאופיין, בין היתר, בבנייה למגורים, בנייני מגורים בני 3-4 קומות מעל קומת עמודים, לצד בתי מגורים חד קומתיים הבנויים בבנייה ותיקה וכן מבני מלאכה שונים, חד קומתיים, המשמשים בחלקם, בין היתר, למסגרייה, נגריה, מכירת ותיקון צמיגים וכו' וכן חנות למכירת ירקות ופירות, הבנויים בחלקם בבנייה קשיחה לצד ובשילוב בנייה קלה, בבנייה ותיקה מאוד. בחלקו הדרום - מערבי של המתחם ממוקם גן ציבורי הידוע כ"גן השלום" וכן בסביבה הקרובה למתחם ממוקמים בי"ס "יגאל אלון", מכבי אש, בית כנסת, מרכז פיס לנוער, מרכז מסחרי, דואר ועוד.

הפיתוח הסביבתי באזורים הבנויים הנו מלא וכולל כבישים, מדרכות, גינון, תאורת רחוב וכו' ואילו בתוך המתחם באזורים מסוימים הפיתוח הנו חלקי או לעיתים חסר (בחלק מהמתחם כבישים סלולים, מדרכות ותאורת רחוב).




תצלום אויר של המתחם
רחוב כצנלסון
רחוב יצחק בן צבי
רחוב נורדאו
רחוב שבזי

להלן תוצג קומפילציה של תוכנית בניין עיר מספר יד/מק/2112 על רקע מפת הסביבה:



תאור המגרשים נשוא חוות הדעת:

המגרשים נשוא חוות הדעת הנם כחלק מתוכנית בניין עיר **<u>בתוקף</u>** מספר **יד/ 2112** - "בית וגן" הכולל את רחוב נורדאו מצפון, רחובות השלושה ווייצמן ממערב ורחוב שבזי (חלקי) מדרום.

המגרשים נשוא חוות הדעת מהווים מתחם קרקע רציף אשר צורתו אי רגולרית, פני הקרקע מישוריים. הקרקע ברובה קרקע חולית בשילוב אדמת חמרה ואדמת כורכר.

המתחם הנ"ל מאופיין, בין היתר, בבנייה למגורים - בתי מגורים חד קומתיים הבנויים בבנייה ותיקה וכן מבני מלאכה שונים, חד קומתיים, המשמשים בחלקם, בין היתר, למסגרייה, נגריה, מכירת ותיקון צמיגים, חנות למכירת ירקות ופירות וכו', הבנויים בחלקם בבנייה קשיחה לצד ובשילוב בנייה קלה, בבנייה ותיקה מאוד. בחלקו הדרום - מערבי של המתחם ממוקם גן ציבורי הידוע כ"גן השלום" וכן בסביבה הקרובה במתחם ממוקמים בי"ס "יגאל אלון", מכבי אש, בית כנסת, מרכז פיס לנוער, מרכז מסחרי, דואר ועוד.








סככה לתיקון ומכירת צמיגים
צמיגי השלושה יהוד
03-5364266




חלק מגן השלום


חנויות לממכר ירקות ופירות



להלן נתונים פיזיים של המבנים הקיימים, כפי שהוצגו בפנינו, ע"י בעלי הזכויות בנכס:

מס' חלקה	סוג המבנה	שטח קרקע תפוס במ"ר	שטח מבנה במ"ר	שטח סככה במ"ר	שטח צריף / פחון במ"ר	שטח מכולה/קרוון במ"ר
98, 245	מגורים	211.2	61.2		14.3	
245	מגורים	305.2	62.1		22.6	
245		840.1	107.5			
245		916.7	60.5			
181, 245		1850.8	90.2		61.1	
181, 245		663.8	80.4		15.9	10.9
80		801.7	65.7			
76,77		861.9	95.4			
72, 73	מסגריה	322.3	168.4			
72	מוסך	251.3	129			
72	נגריה	261.3	130.2			
72	מגורים / משתלה	1,226.3	227.4	225.8		
73						
73	מגורים	769.0	78.2			
73	מגורים	876.7	101.1	167.5	9.5	

69	מגורים					
69	מגורים	1,035.1	100.4		18.2	
69	מגורים	241.7	87.9			
69	קלסיקת השיפוץ	1,607.3	430.9			
66	מוסכים	4,106.1	976.5	34.0		73.5
67						
68						
64	צמיגים	2,009.0	307.4			
65						
66						
66	מגורים	745.9	75.3		7.4	
68	מגורים	1,035.1	112.2		46.4	593.0
סה"כ		**20,943**	**3,558**	**431**	**195**	**2,293**

רשימת המחזיקים בשטח נבדקה מדגמית ונמצאה תואמת לתשריט הפינויים המהווה חלק ממסמכי תוכנית בניין עיר בתוקף מספר יד/מק/2112 כפי שהוצג בפני החתום מטה על ידי אדריכל היזם.

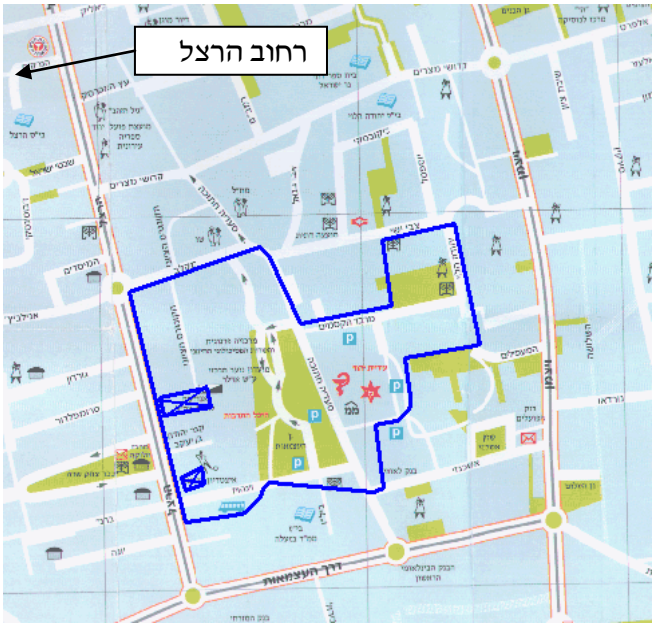
למען הסר ספק על מנת לממש את כל זכויות הבנייה יש לפנות כ- 25 מפונים אשר עם חלקם קיימות הסכמות לפינוי.

מתוך כ- 25 דונם קרקע כ- 20.9 דונם תפוסים על ידי מחזיקים שונים (פולשים / מחזיקים / דיירים מוגנים).

להלן מתחמי התחדשות עירונית המוכרזים על ידי משרד השיכון בסביבת נשוא חוות הדעת (המתחמים הנ"ל מוכרזים ע"י משרד השיכון כמתחמים להתחדשות עירונית <u>להבדיל</u> מהמתחם נשוא חוות שאינו מוכרז ע"י משרד השיכון כמתחם להתחדשות עירונית אשר הנו מתחם לפינוי בינוי במסגרת יזמות פרטית) כל המתחמים הללו ממוקמים מערבית למתחם נשוא חוות הדעת (בין רחוב ויצמן לרחוב הרצל):

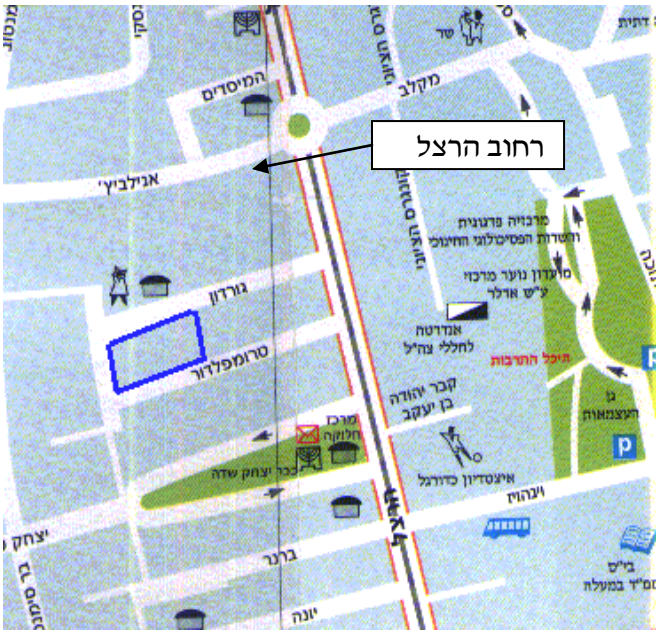
<u>מתחם מרכז יהוד:</u>





<u>מתחם שוק גורדון:</u>





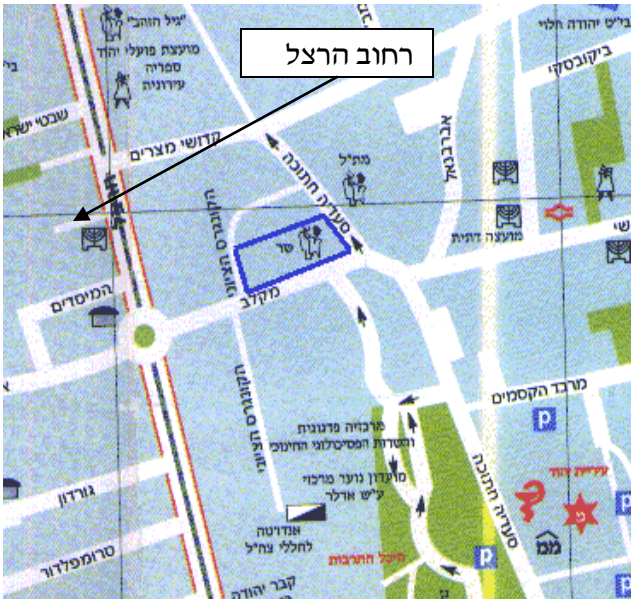
מתחם שוק רמז :



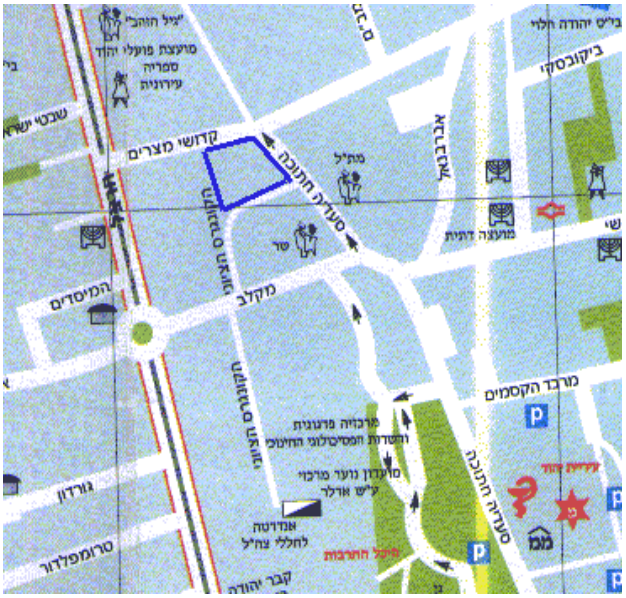


מתחם מקלב :



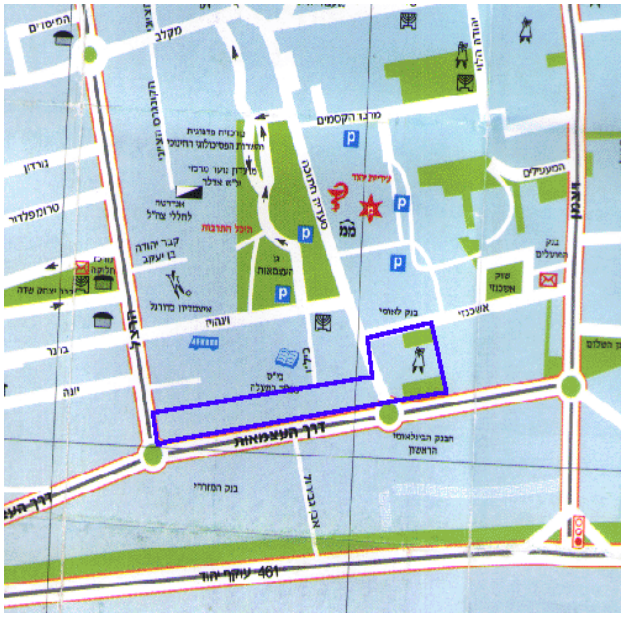


מתחם קדושי מצרים:





מתחם העצמאות:





<u>רישוי:</u>

בעלי הזכויות פועלים להוצאתו של היתר בנייה להקמת פרויקט למגורים + מסחר ומשרדים.

נכון למועד חוות הדעת טרם ניתן היתר בנייה להקמת הפרויקט, למעט היתר לחפירה ודיפון למגרשים מספר 22, 26 וחלק ממגרש מספר 41.

- בהתאם לפרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ולבנייה יהוד – מונוסון מיום 25 במאי 2015 עולה כי מהות הבקשה הנה הקמת מרתף בתחום מגרשים מספר 22, 26, 27 (חלק), 41 (חלק) + הריסה + מחסנים.

בהתאם לפרוטוקול הועדה עולה כי החלטת הועדה הנה לאשר את הבקשה בתנאים, ביניהם בין היתר הגשת תוכנית לועדה המקומית (בין בסמכות מקומית ובין בסמכות מחוזית) תוך 6 חודשים על כל תחום התוכנית.

לא תאושר כל בקשה להיתר לבנייה מעל הקרקע עד למילוי כל התנאים המפורטים בהחלטה זו.

- בהתאם להיתר בנייה מספר 20130200 מיום 6 באוקטובר 2013 עולה כי ניתן למגרשים מספר 22, 26 ו- 41 (חלק) לחפירה, עבודות עפר וקירות עבור חניון תת קרקעי לבנייני מגורים שייבנו במגרשים אלה עפ"י תב"ע בתוקף[7].

- **במסגרת עבודות הבנייה אשר אושרו עפ"י היתר הבנייה לעיל בוצעו חריגות בניה מעבר למותר בהיתר הבנייה ועקב כך ניתן צו הפסקת עבודה וצו הריסה מנהלי[8]. במסגרת צו הפסקת ההריסה המנהלי צוין כי במגרשים מספר 22, 26 ו- 27 הוחל בהקמת בניין חורג הכולל בניית שני שלדי גרעיני בניין, הכוללים פירי מעליות, חדרי מדרגות, ממ"דים, קירות, עמודים ותקרות חלקיות לחניון התת קרקעי, התקנת טפסות המהווים מסד להמשך בניית שלדי גרעיני הבניין כלפי מעלה, התקנת עגורן ללא היתר וללא רשות שדות התעופה בגובה החורג מן התוכנית.**

במגרשים מספר 56 ו- 60 התקנת גדר מלוחות עץ על קונסטרוקציית ברזל באורך של כ- 5 מטרים.

במגרש מספר 27 ביצוע עבודות חפירה ודיפון בצידו הדרומי של המגרש בשטח של כ- 1,000 מ"ר.

- בהתאם להחלטת רשות הרישוי מיום 3 ביולי 2011 בישיבתה מספר 2011007 מיום 20 ביוני 2011 עולה כי בחלקה מספר 68 בגוש 6711, מגרש מספר 22, בייעוד למגורים מיוחד, עפ"י תוכנית בניין עיר מספר יד/2112 אושרה בתנאים הקמת בית משותף 82 יח"ד + מרתף. בין התנאים בבקשה: פתיחת כביש רחוב שבזי, פינויים, הריסות, מטלות ציבוריות, היטל השבחה והגשת נספח חניה הכולל מאזן חניה שני מקומות חניה לכל יחידת דיור ובכפוף לתיקונים שיידרשו ע"י מהנדסת הועדה ותיקון התוכנית באופן שיהיה תואם את התנאים הקבועים בתוכנית יד/מק/2112. יובהר כי היתר בנייה לבניין זה יוצא כפוף להוצאת היתר בנייה למרתפי החניה.

בין יתר התנאים נדרש היזם להפקיד ערבות בסך של 60,000 ₪ להבטחת גידור זמני.

---

[7] לדיווח החברה לא התקבלה דרישת היטל השבחה לעת הוצאת היתר הבנייה.

[8] בהתאם לפרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ולבנייה יהוד מונוסון מיום 25 במאי 2015 עולה כי אושרה בתנאים הבקשה להקמת מרתפי חניה, דהיינו סביר כי היזם והועדה המקומית לתכנון ולבנייה הגיעו להסדר ביחס לצו הפסקת העבודה אשר הוצא בעבר.

- בהתאם להחלטת רשות הרישוי מיום 31 במרץ 2011 בישיבתה מספר 2011002 מיום 24 במרץ 2011 עולה כי בחלקה מספר 68 בגוש 6711, מגרש מספר 22, בייעוד למגורים מיוחד, עפ"י תוכנית בניין עיר מספר יד/2112 אושרה בתנאים חפירה ודיפון.
  בין יתר התנאים נדרש היזם להפקיד ערבות בסך של 60,000 ₪ להבטחת גידור זמני.
- בהתאם להחלטת רשות הרישוי מיום 18 ביולי 2010 בישיבתה מספר 2010007 מיום 13 ביולי 2010 עולה כי בחלקה מספר 64 בגוש 6711, מגרש מספר 3, בייעוד למגורים מיוחד, עפ"י תוכנית בניין עיר מספר יד/2112 אושרה בתנאים הקמת מרתפים.
  בין יתר התנאים נדרש היזם להפקיד ערבות בסך של 10,000 ₪ להבטחת גידור זמני.

<u>המצב התכנוני</u>[9]

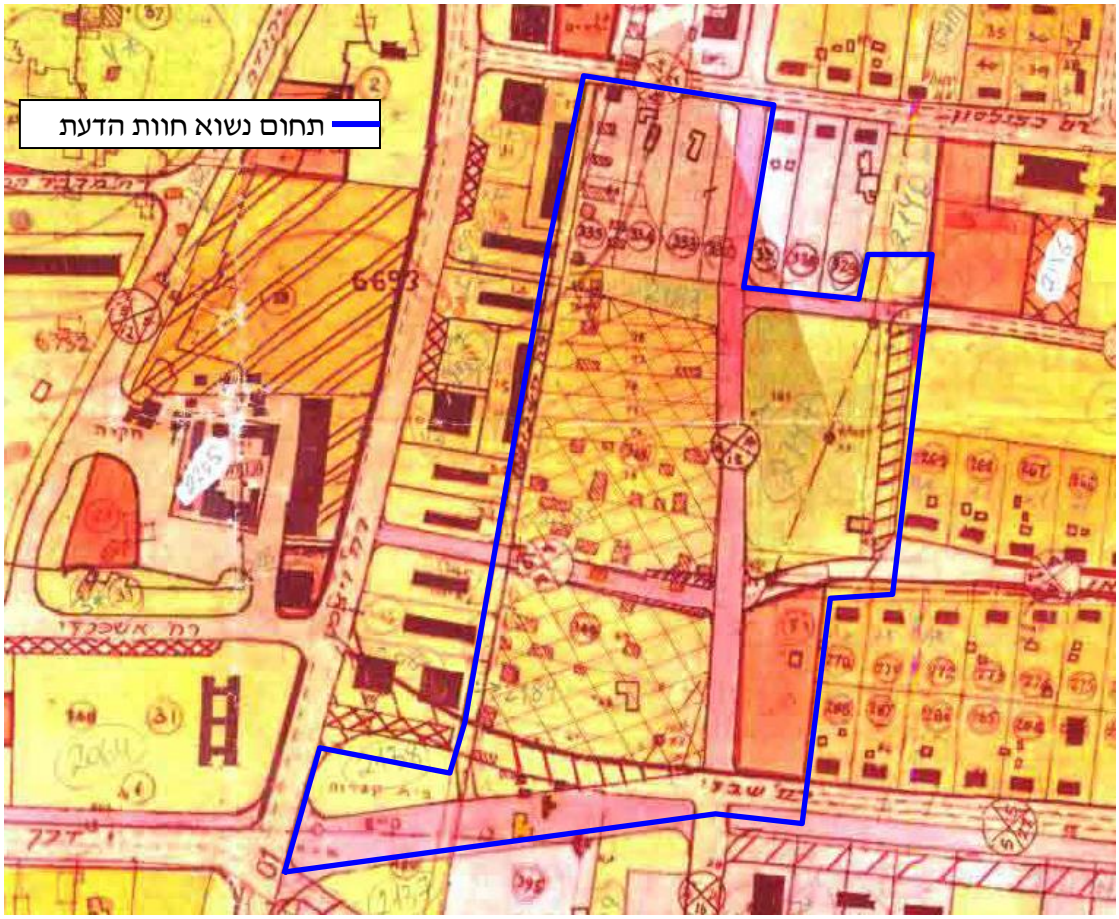
א. להלן תוכניות בניין העיר בתוקף החלות על החלקות נשוא חוות הדעת.

שם התוכנית	ילקוט פרסומים	תאריך	מטרות התוכנית
ממ/865	1782	1/12/1971	תוכנית מפורטת המהווה קומפילציה של כל התוכניות המפורטות שאושרו (או לפחות הופקדו) ביהוד + פתיחת דרכים חדשות וביטול דרכים
יד/2/6036	3960	2/1/1992	שינויים בקביעת אזור מגורים א'
יד/2112	4879	14/5/2000	פינוי בינוי להקמת 332 יח"ד, משרדים ומסחר
יד/מק/2112	5065	22/2/2010	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא הסכמה, הגדלת מספר יח"דמ- 332 יח"ד ל- 499 יח"ד.

[9] המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, עפ"י מידע שהתקבל במחלקת מידע תכנוני בעיריית יהוד - מונוסון וכן עפ"י עיון בתוכניות בניין עיר.
זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

ב. בהתאם לתוכנית בניין עיר מספר **ממ/865** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 1782 מיום 2 בדצמבר 1971 עולים בין היתר הפרטים הבאים:

התוכנית הנה תוכנית מפורטת המהווה קומפילציה של כל התוכניות המפורטות שאושרו ביהוד + פתיחת דרכים חדשות.



להלן הוראות התוכנית:

אזור	שטח מגרש מינימלי	שטח בנייה כולל במ"ר / % משטח מגרש	בנייני עזר	מספר יח"ד	מספר קומות
מגורים א'	500 מ"ר	30%	30 מ"ר כולל סככה למכונית בשטח של עד 15 מ"ר	2	1 או קוטג'
מגורים ב'	750 מ"ר	30%		4	2 קומות או 2 על קומת עמודים מפולשת.
מגורים ג'	בהתאם לתוכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית				3 ע"ע / 4 ע"ע
מסחרי	1,000 מ"ר	30%	כלול באחוזי הבנייה למבנה ראשי	בהתאם לתוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית	2

ג. בהתאם לתוכנית בניין עיר מספר **יד/2/6036** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 3960 מיום 2 בינואר 1992 עולים בין היתר הפרטים הבאים:

התוכנית חלה על חלקות בשלמות 79-64 וחלקי חלקות 58, 62, 63, 85-80.

מטרות התוכנית כוללות בין היתר:

- שינויים בקביעת אזור מגורים א', דרכים, שטחים לבנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושבילים.
- הריסת חלק מהמבנים הקיימים.
- קביעת הוראות ותנאים למתן היתר.

להלן טבלת זכויות הבנייה:

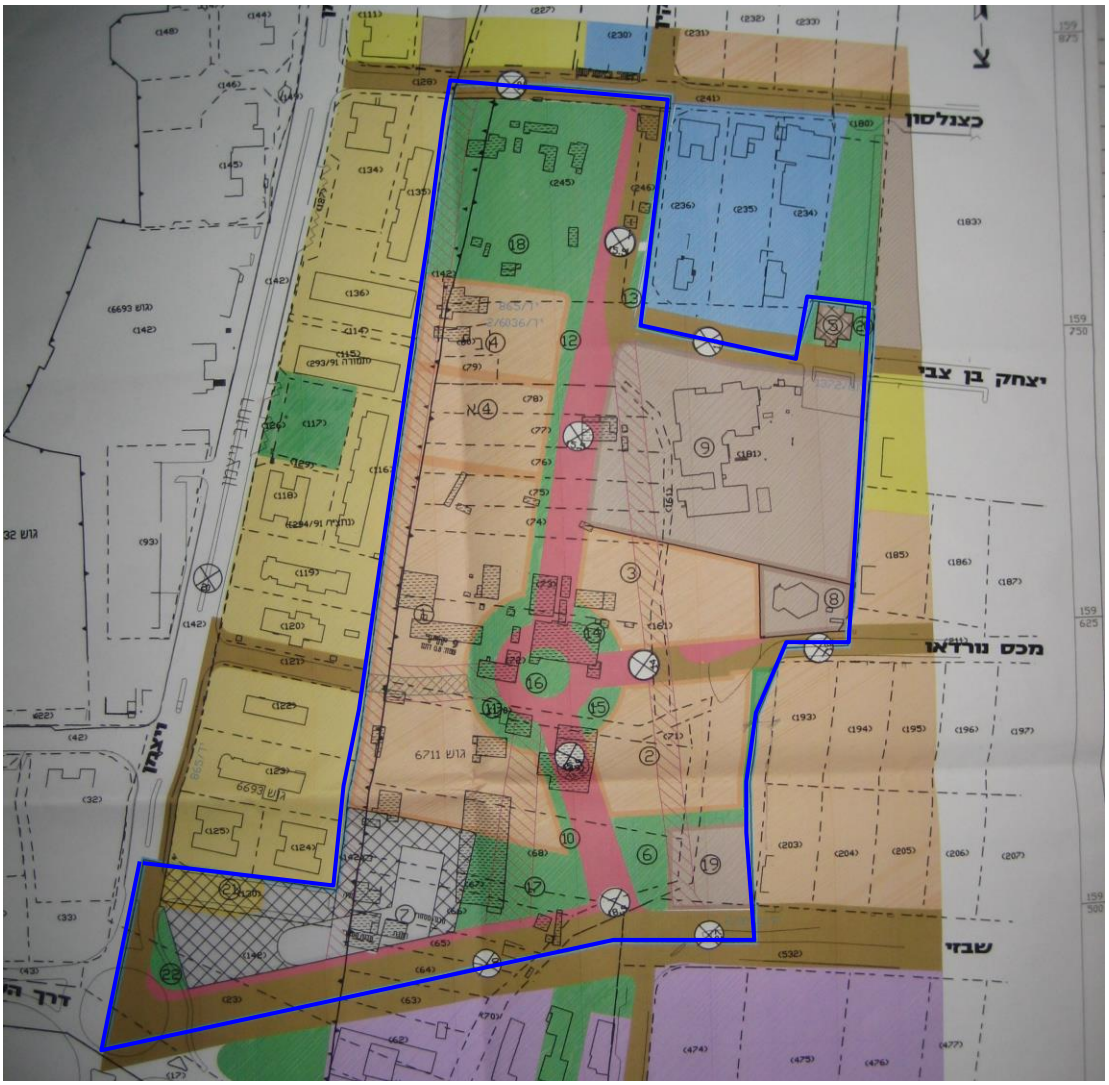
אזור	שטח מגרש מינימלי	שטח בנייה או % תכסית	מספר הקומות	שטח מירבי	מספר יח"ד למגרש
מגורים א'	500 מ"ר	35%	2	300 מ"ר לא כולל מרתף וחניה מקורה	2 יח"ד צמודות

הוראות כלליות:

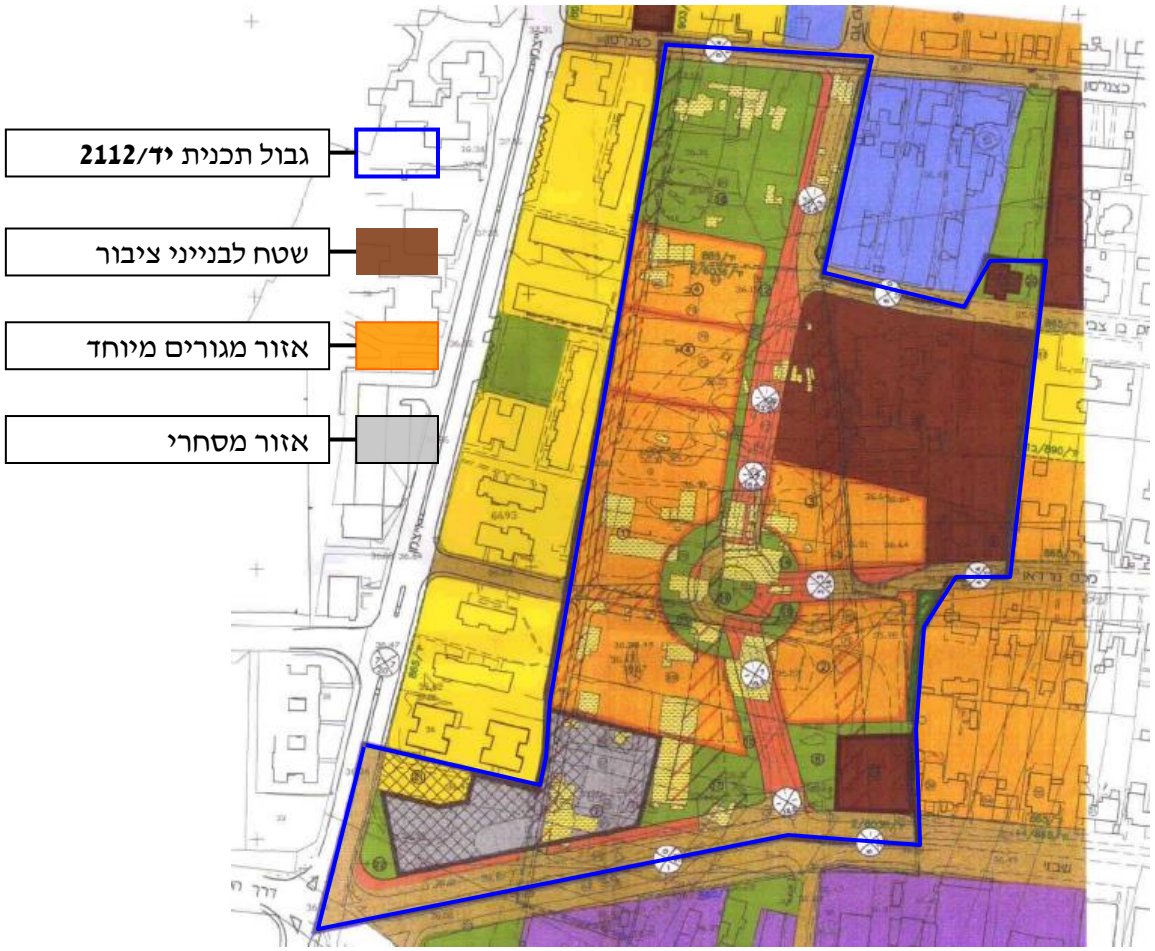
- תקן החניה לכל יח"ד יהיה 2.3 מקומות כאשר מקום אחד יהיה בתחום המגרש ו- 1.3 מקומות יהיו מחוצה לו.
- היתרי הבנייה יותנו באישור תוכנית פיתוח ותשתית ולאחר הריסת כל המבנים המיועדים לפינוי באותו מתחם.

ד. להלן תשריט "מצב קיים" מתוכנית בניין עיר מספר יד/2112 (כפי שתפורט בהמשך) המתאר באופן מסודר את ייעודי החלקות/מגרשים בתוכניות בניין עיר קודמות החלות על החלקות נשוא חוות הדעת.

מהתשריט הנ"ל עולה כי המגרשים נשוא חוות הדעת הכלולים בתחום חוזה הפיתוח מסווגים באזור מגורים ב':



ה. בהתאם לתוכנית מספר **יד/2112** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 4879 מיום 14 במאי 2000 עולים בין היתר הפרטים הבאים:



<u>מטרות התוכנית כוללות ביו היתר:</u>

- שינוי ייעוד של מגרשים מאזור מגורים א' ו- ב' לאזור מגורים מיוחד ובו 332 יח"ד.
- ייעוד שטח לבניין משרדים ושטחי מסחר צמודים.
- הריסה ופינוי הבתים המיועדים להריסה.
- קביעת הוראות בנייה ותנאים למתן היתר בנייה.
- איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

<u>הוראות בנייה:</u>

מגרש מספר 1:

- בקומת הקרקע תהיינה דירות גן הפונות אל הרחוב.
- בניית הקומות תהיה מדורגת בנסיגה אחורנית ובאופן שתיווצרנה מרפסות גן קדמיות.
- בקומה העליונה תותר בנייתן של לא יותר משתי דירות לכל חדר מדרגות, עם מרפסות.

- באישור הועדה המקומית תותר בניית חניה מקורה בשטח המגרש, במקום מרתף, בתנאים.

מגרש מספר 2:

- הוראות מגרש מספר 1.
- בשתי הקומות העליונות ניתן לבנות לא יותר משלוש דירות בקומה.
- לדירות בקומה העליונה יהיו חדרי יציאה לגג בשטח של 25 מ״ר לכל יח״ד.

מגרש מספר 3:

- הוראות מגרשים 1 ו- 2.

מגרשים מספר 4א׳ ו- 4ב׳:

- הוראות מגרשים 1, 2 ו- 3.
- דרך הכניסה לחניות תהיה דרך משותפת ותבוצע בעת ובעונה אחת עם בניית הבניין הראשון מבין השניים ולפי תוכניות פיתוח מתואמות לשני הבניינים.

<u>זכויות בנייה:</u>

אזור מגורים מיוחד:

מספר מגרש	שטח מגרש במ״ר	מס׳ קומות מעל הקרקע	תכסית מירבית ב- %	מס׳ יח״ד מירבי	שטח עיקרי במ״ר	שטחי שירות במ״ר		סה״כ שטחי בנייה
						עילי	תת קרקעי	
1	9,382	8 + יציאות לגג	33	144	14,120	3,900	4,500	22,520
2	3,419 + שפ״פ 268	13 + יציאות לגג	24	62	6,200	1,800	1,300	9,300
3	2,870	13 + יציאות לגג	28	62	6,200	1,800	2,200	10,200
4א	2,316	9 + יציאות לגג	25	32	3,600	1,050	500	5,150
4ב	2,366	9 + יציאות לגג	25	32	3,600	1,050	500	5,150
סה״כ				**332**	**33,720**	**9,600**	**9,000**	**52,320**

* 20% מכלל הדירות בכל מגרש תהיינה דירות בשטח עיקרי של 75 מ״ר.

** השפ״פ במגרש מספר 2 נכלל בשטח המגורים לצורך חישוב זכויות אולם לא תותר עליו כל בנייה למעט גינון, שבילים וכדומה.

משרדים ומסחר:

מספר מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל הקרקע	תכסית מירבית ב- %	שטח עיקרי במ"ר		שטחי שירות במ"ר			סה"כ שטחי בנייה במ"ר
				משרדים	מסחר	משרדים		מסחר	
						עילי	תת קרקעי	עילי	
7	4,987	11	35	8,000	600	3,000	10,200	500	22,300
סה"כ	**4,987**			**8,000**	**600**	**3,000**	**10,200**	**500**	**22,300**

<u>פיתוח:</u>

- עבודת הפיתוח בשטח התוכנית תבוצע עפ"י תוכנית פיתוח כללית שתאושר ע"י הועדה המקומית לפני הוצאת היתרי בנייה.
- כל מערכות התשתיות בתחום התוכנית תהיינה תת קרקעיות.
- על 30% משטח כל מגרש למגורים להיות שטח ירוק פתוח. ביתרת השטח תינתן אפשרות לחניה עילית.

<u>שלבי ביצוע:</u>

- היתרי בנייה יינתנו בתנאי פינוי המבנים המיועדים להריסה.
- היתרי בנייה יינתנו לאחר תחילת ביצוע עבודות פיתוח תשתיות ציבוריות. הועדה המקומית רשאית לראות בחתימה על הסכמי פיתוח בין העירייה למבצעים כתחילת ביצוע.

<u>כללי:</u>

- התוכנית כלולה באזור המוגדר כ"שטח עתיקות המוכרז כחוק[10]".
- גובה מירבי המותר לבנייה הוא 86 + מ' מעל פני הים. על תחום התוכנית חלות הגבלות בטיחות הטיסה בהתאם לתמ"א2/4.
- התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה[11].

[10] בהתאם לשיחה שערכנו עם אדריכל מר חיים שיניס (פרויקטור מטעם היזם) עולה כי אין מגבלת בנייה בגין עתיקות.

[11] בהתאם לבג"צ 1636/92 העמותה לשמירת איכות החיים והסביבה נ' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב, נבחנה סוגיית תוקף תכנית אשר הוגבלה מראש לחמש שנים. בית המשפט הגבוה לצדק פסק כי קיימת הבחנה בין מועד מחייב לבין מועד מנחה - כאשר המחוקק לא קבע מה דינה של תכנית שחלף הזמן שנקבע לביצועה ומה ההסדר המשפטי שיתפוס את מקומה, מתחייבת המסקנה שהמועד המשוער לביצועה של תכנית, אינו אלא בגדר הנחיה לרשויות התכנון.

ו. ריכוז זכויות הבנייה עפ"י תוכניות בניין עיר בתוקף לפני אישורה של תוכנית בניין עיר מספר יד/מק/2112:

מגרשים מספר 1, 2, 3, 4א', 4ב' ו- 7 בשטח כולל של כ- 25,340 מ"ר:

מספר מגרש	שימוש	מספר יח"ד	שטח עיקרי במ"ר	שטחי שירות במ"ר		סה"כ שטחי בנייה במ"ר
				עילי	תת קרקעי	
1, 2, 3, 4א', 4ב'	מגורים	332	33,720	9,600	9,000	52,320
7	משרדים		8,000	3,000	10,200	21,200
	מסחר		600	500		1,100
סה"כ		**332**	**42,320**	**13,100**	**19,200**	**74,620**

מספר הקומות בבניינים: מגרש מספר 1: 8 + יציאות לגג, מגרש מספר 2 ומגרש מספר 3: 13 + יציאות לגג, מגרש מספר 4א' ומגרש מספר 4 ב': 9 + יציאות לגג.

20% מכלל הדירות במתחם תהיינה בשטח עיקרי של 75 מ"ר.

30% משטח כל מגרש למגורים יישמר כשטח "ירוק פתוח" .

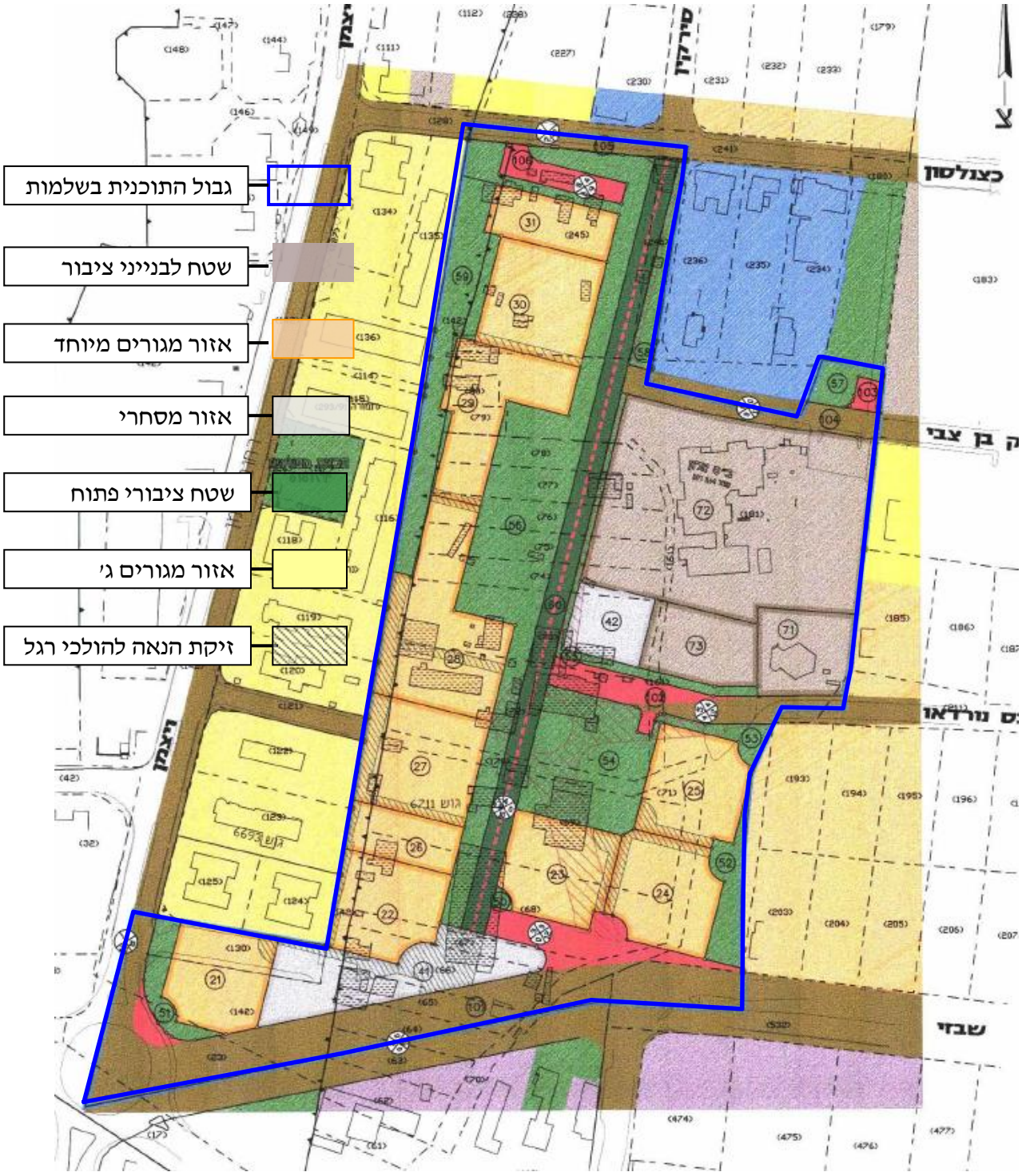
ביתרת שטחי המגרשים המיועדים למגורים תינתן אפשרות לחניה עילית.

גובה בנייה מירבי הנו 86+ מטר מעל פני הים.

היתרי בנייה יינתנו בתנאי פינוי המבנים המיועדים להריסה.

ז. בהתאם לתוכנית בניין עיר מספר **יד/מק/2112**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 5065 מיום 22 בפברואר 2010 עולים בין היתר הפרטים הבאים:

התוכנית הנה תוכנית לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.



מטרות התוכנית כוללות בין היתר איחוד וחלוקה של מגרשים ללא הסכמת בעלי הזכויות במקרקעין, ניוד זכויות והמרתם של 7,720 מ״ר עיקרי מ״משרדים ומסחר״ ל״מגורים״, הגדלת מספר יח״ד מ- 332 ל- 499 יח״ד ללא הגדלת סך השטח העיקרי המותר, הוספת שטחי שירות כתוצאה מהגדלת מספר יח״ד וקביעת תנאים ועקרונות למתן היתר בנייה.

להלן שטחי הבנייה המותרים כפי שעולים מתקנון התוכנית:

מספר מגרש	ייעוד	שטח עיקרי מרבי במ״ר *	שטחי שירות במ״ר		סה״כ שטח עילי במ״ר	סה״כ שטחי בנייה במ״ר	מס׳ יח״ד	תכסית מרבית ב- %
			עילי	תת קרקעי				
21	מגורים מיוחד	41,440	35 מ״ר ליח״ד, סה״כ 17,465 מ״ר	שתי קומות בכל שטח המגרשים סה״כ 40,840 מ״ר	58,905	99,745	499	60
22								
23								
24								
25								
26								
27								
28								
29								
30								
31								
41	מסחר ומשרדים	880	358	שתי קומות בכל שטח המגרשים סה״כ 9,632 מ״ר	1,238	10,870		70
42								
43 [1]								
71	מבני ציבור	6,790	382	שתי קומות בכל שטח המגרשים סה״כ 22,600 מ״ר	7,172	29,772		50
72								
73								
סה״כ		**49,110**	**18,205**	**73,072**	**67,315**	**140,387**	**499**	

* **במגרשים מספר 29, 30, 31 ו- 42[12] הייעוד הנו מתארי ללא זכויות בנייה. תנאי להוצאת היתר בנייה הנו הכנת תוכנית מפורטת. במגרשים האחרים ניתן להעביר זכויות בין מגרשים זהים בתכליתם, במסגרת הזכויות המותרות**.

** על תחום התוכנית חלות מגבלות בהתאם לתמ״א 2/4 – תוכנית המתאר הארצית לנתב״ג.

[1] בטבלת הזכויות כמפורט לעיל מופיע מגרש מספר 43, ברם בטבלה המציגה את מספרי המגרשים, שטחם וייעודם בתחילת תקנון התוכנית מגרש מספר 43 אינו מופיע. זאת ועוד בתשריט התוכנית מגרש מספר 43 אינו מסומן. בהתאם לטבלת הקצאה והאיזון המהווה חלק ממסמכי תוכנית בניין העיר עולה כי עורך טבלאות ההקצאה ריכזו את זכויות הבנייה במגרשים מספר 41 ו- 42 וכי מגרש מספר 43 יישאר ללא זכויות בנייה לצורך עריכת טבלת ההקצאות.

[12] הפרויקט בשלמות יבוצע על מגרשים מספר 22, 23, 24, 25, 26, 27, 41 ומחצית ממגרש מספר 28 ואילו מגרשים מספר 29, 30, 31 ו- 42 נותרו פנויים ובייעוד מתארי (מגורים מיוחד למגרשים 31-29 ומסחר ומשרדים במגרש 42) בכוונת היזם להכין תוכנית בניין עיר מפורטת לתוספת זכויות בנייה למגורים על מגרשים פנויים אלה.

הוראות כלליות:

- תותר הצמדת שטח שירות של 8 מ״ר לכל דירה לאחסון.
- תותר הקמת מתקנים הנדסיים טכניים בקומות המרתף. הבקשה להיתר תכלול פתרון להצבה מוסווית של המזגנים.
- לא יוקמו קולטי ודודי שמש על הגגות ואספקת מים חמים תהיה ע״י חימום חשמלי וגיבוי גז.

מגורים מיוחד:

- הבנייה תהיה בהתאם לנספח הבינוי.
- דירות בקומת הקרקע יהיו דירות גן וחצרותיהן יוקפו קירות גדר בגובה קומה שלמה.

אזור מסחר ומשרדים:

- בשטח בייעוד מסחר ומשרדים יותרו מסחר קמעונאי, בתי קפה, משרדים, שירותים מסחריים ואישיים כמו בנקים, מספרות וכדומה. במפלסים תת קרקעיים יותרו שטחי שירות וחניה פרטית למסחר ו/או למגורים.

שצ״פ:

- לא תותר הקמת כל מבנה בשטח זה למעט גינון, נטיעות, ריהוט רחוב, פרגולות, קירוי חללים ציבוריים מפולשים למנוחה, מתקנים הנדסיים תת קרקעיים ציבוריים ופרטיים, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מעברים לרכב הצלה וחירום, שטחי חניה וכניסות לחניונים תת קרקעיים.
- במפלסים תת קרקעיים תותר חניה פרטית ו/או ציבורית בהתאם לנספח התנועה.
- פיתוח השטחים הציבוריים יבוצע בהתאם לשלבי התקדמות הבנייה למגורים ולמסחר. **פיתוח השצ״פ יבוצע ע״י היזם של מגרשי המגורים והמסחר הצמודים להם ועל חשבונו**, עבודות הפיתוח יכללו גינון ונטיעות של עצי צל בוגרים, מעל גג בנוי של חניון תת קרקעי לרבות מערכות השקיה ואיטום. כמו כן עבודות הפיתוח יכללו ריצוף, פרטי ריהוט גוף מתקני משחק, נופש פעיל, תאורת רחוב וכיו״ב.

חניה:

- כל מקומות החניה למגורים יהיו במרתפי חניה. יותרו רק מקומות פריקה וטעינה למסחר במפלס הקרקע.
- ייבנו עד 2 מרתפי חניה כאשר הכניסות והיציאות אליהם יהיו מהרחובות כצנלסון, בן צבי, נורדאו ושבזי.
- תינתן זכות מעבר לכל הדיירים דרך מעברי החניה העוברים במגרשים פרטיים וציבוריים שכנים.
- לכל דייר יהיו על רצפת החניון אחת וחצי חניות פרטיות בממוצע ותתאפשר הגדלת מספר החניות ע״י בניית מרתף חניה גבוה, כך שניתן יהיה להוסיף בכל עת מתקנים מכניים.
- בכל שלב משלבי הבנייה לכל 600 מקומות חניה תהיה לפחות רמפת יציאה אחת.

- נספח התנועה הנו מנחה בלבד. שינויים בנספח זה באישור מהנדס העיר לא יהוו שינוי סטטוטורי לתוכנית זו.

<u>שלבי בנייה ופינויים:</u>

היתרי הבנייה בתחום התוכנית יינתנו בהתאם לקצב ביצוע עבודות הפיתוח והפינויים כדלקמן:

- היתרי בנייה למגרשים מספר 22[13] ו- 41 (בהתאמה עם מגרש 7 בתוכנית הקיימת[14]), יינתנו בתנאי פינוי המבנים המיועדים להריסה במגרשים אלה ובמגרשים מספר 23, 21 ו- 24 (בהתאמה למגרשים 6, 10 ו- 17 בתוכנית הקיימת) ובתחום רחוב שבזי (בקטע הכלול בתוכנית) ולא לפני תחילת ביצוע עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות ברחוב שבזי בקטע האמור.
- היתרי בנייה למגרשים 23 ו- 24 (בהתאמה למגרשים מספר 2 ו- 3 בתוכנית הקיימת) יינתנו בתנאי פינוי המבנים המיועדים להריסה בתחומי מגרשים אלה וכן פינוי המבנים המיועדים להריסה במגרש מספר 25, 54, 73, 102, 42 וכן מגרשים מספר 11 ו- 60 בקטע שמדרום לגבול הצפוני של מגרש 42 (כולם בהתאמה למגרשים מספר 10, 11, 14, 15 ו- 16 שבתוכנית קיימת) ולא לפני תחילת ביצוע עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות בדרכים הגובלות.
- היתרי הבנייה לשאר המגרשים בתחום התוכנית יינתנו בתנאי פינוי המבנים המיועדים להריסה בתחומי המגרשים והשלמת פינוי כל המבנים המיועדים להריסה בתחום התוכנית ובכפוף להערה בגין הכנת תוכנית מפורטת כתנאי להיתרי בנייה במגרשים מספר 29, 30, 31 ו- 42 ולא לפני ביצוע עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות בדרכים הגובלות במגרשים אלה.
- בכל מגרש שיפונה מהמבנים המיועדים להריסה שעליו (מלבד המגרשים שהייעוד שלהם מתארי כמפורט לעיל) בכל שלב ניתן יהיה לקבל היתר לבניית מרתף.

<u>תנאים למתן היתרי בנייה:</u>

- פינוי המבנים המיועדים להריסה כמפורט לעיל.
- תחילת ביצוע עבודות פיתוח התשתיות בדרכים הגובלות.
- אישור מהנדס הועדה לתוכנית בינוי ופיתוח, תוכנית ניקוז, תוכניות תשתיות לכל הפרויקט ותוכנית המסמנת את דרכי הגישה לכל הבניינים המיועדים לפינוי בשלב ב'.
- בכל הגשה להיתר תצורף טבלה המפרטת את ניצול הזכויות המותרות ואת שאריתן שטרם נוצלה.

תוכנית זו כלולה באזור המוגדר כ"שטח עתיקות המוכרז כחוק" ע"י רשות העתיקות.
כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של נציג מוסמך מטעם הרשות[15].

---

[13] בהתאם להיתר בנייה מספר 20130200 עולה כי במגרש מספר 22, 26 ו- 41 (חלק) אושרה חפירה ודיפון עבור חניון.

[14] הכוונה לתוכנית בניין עיר בתוקף מספר יד/2112.

[15] בהתאם למכתב מרשות העתיקות מיום 16 בפברואר 2010 עולה כי רשות העתיקות אינה מתנגדת לביצוע עבודות במקרקעין נשוא חוות הדעת ברם באם יתגלו עתיקות על היזם להפסיק את העבודה ולדווח לרשות העתיקות. יש לציין כי שטח

על תחום התוכנית חלות הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין בטיחות טיסה, הנובעות מהוראות תמ״א/2/4 – תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.
הגובה המירבי המותר לבנייה הנו 86 מ׳ + מעל פני הים. גובה זה כולל חדרי יציאה לגג, מעקות בטיחות, חדרי מדרגות, כל חלקי המבנה, תרנים, מנופים ועגורנים בזמן הבנייה ואין לחרוג ממנו. תנאי להיתר בנייה ולאישור עגורן למבנה שגובהו עולה על 71 מ׳ מעל פני הים הנו אישור רשות התעופה האזרחית[16].

מתן תוקף לתוכנית מותנה בחתימת היזם על כתב שיפוי לפי סעיף 197 לטובת הועדה המקומית[17].

מטלות ציבוריות יוטלו בתיאום בין היזם למהנדס העיר[18].

היטל השבחה ייגבה כחוק.

להלן מספרי המגרשים ושטחם כפי שעולים מתקנון התוכנית:

מספר מגרש	שטח בדונם	שימוש
21	1.648	מגורים מיוחד
22	1.706	מגורים מיוחד
23	1.779	מגורים מיוחד
24	1.856	מגורים מיוחד
25	1.786	מגורים מיוחד
26	0.956	מגורים מיוחד
27	2.213	מגורים מיוחד
28	3.153	מגורים מיוחד
29	2.055	מגורים מיוחד
30	2.022	מגורים מיוחד
31	1.066	מגורים מיוחד
41	2.562	מסחר
42	0.938	מסחר
43	לא צוין	
71	1.363	שב״צ
72	8.628	שב״צ
73	1.326	שב״צ
סה"כ	35.057	

הפרויקט ממערב (רחוב ויצמן) חופף אתר עתיקות, רשות העתיקות מבקשת לתאם מראש את העבודות באזור זה. צדו המערבי של המתחם נשוא חוות הדעת גובל ברחוב וייצמן רק בחלק קטן שלו בצידו הדרום מערבי של המתחם. מרבית צידו המערבי של המתחם נתחמת ברחוב השלושה שהנו רחוב מקביל ממזרח לרחוב ויצמן.

[16] בהתאם למכתב מיום 28 בספטמבר 2006 עולה כי למנהל התעופה אין התנגדות לתוכנית, לפירוט ראה סעיף ח׳, בפרק זה.

[17] התכנית הנ״ל קיבלה תוקף. מבירור של הח״מ מטה עולה כי בשלב ההפקדה של התוכנית הוגשו התנגדויות לתוכנית אשר נדחו ע״י ועדות התכנון. זאת ועוד הזמן המתר בחוק לתביעת 197 פג, להבנת החתום מטה אין בתוכנית עילה של ממש לתביעות בגין סעיף 197.

[18] בהתאם לדיווח החברה עד למועד חוות הדעת לא התקבלה דרישה לביצוע מטלות ציבוריות. מטעמי שמרנות הובאה בחשבון בחוות הדעת הפחתה בגין התכנות דרישה לביצוע מטלות ציבוריות.

להלן תוצג טבלת ההקצאות ולוח האיזון:

מצב קיים		מצב מוצע				
מספר מגרש	שם בעלי הזכויות	מספר מגרש	ייעוד המגרש	שם בעלי הזכויות	שטח מגרש במ"ר	חלק במגרש
1	הדסילנד בע"מ	26	מגורים מיוחד	הדסילנד בע"מ	958	0.55
		27	מגורים מיוחד	הדסילנד בע"מ	2,217	1
		28	מגורים מיוחד	הדסילנד בע"מ	3,153	1
		29	מגורים מיוחד	הדסילנד בע"מ	2,054	0.71
2	הדסילנד בע"מ	23	מגורים מיוחד	הדסילנד בע"מ	1,782	1
		24	מגורים מיוחד	הדסילנד בע"מ	1,860	0.6
		41	מסחר	הדסילנד בע"מ	2,567	0.25
3	הדסילנד בע"מ	42	מסחר	הדסילנד בע"מ	940	1
		24	מגורים מיוחד	הדסילנד בע"מ	1,860	0.4
		26	מגורים מיוחד	הדסילנד בע"מ	958	0.25
		25	מגורים מיוחד	הדסילנד בע"מ	1,789	1
4א	הדסילנד בע"מ	1*	מגורים ג'	הדסילנד בע"מ	732	1
		29	מגורים מיוחד	הדסילנד בע"מ	2,054	0.29
		30	מגורים מיוחד	הדסילנד בע"מ	2,026	0.6
4ב	הדסילנד בע"מ	30	מגורים מיוחד	הדסילנד בע"מ	2,026	0.4
		31	מגורים מיוחד	הדסילנד בע"מ	1,069	1
		43	מסחר	הדסילנד בע"מ	13,939	1
7,21	הדסילנד בע"מ	21	מגורים מיוחד	הדסילנד בע"מ	1,650	1
		22	מגורים מיוחד	הדסילנד בע"מ	1710	1
		26	מגורים מיוחד	הדסילנד בע"מ	958	0.2
		41	מסחר	הדסילנד בע"מ	2567	0.75

בנייני הציבור והשצ"פ יירשמו על שם עיריית יהוד.

* מגרש מספר 1 מופיע בטבלאות ההקצאה והאיזון ואינו מופיע בטבלת שטחי המגרשים ובטבלת זכויות הבנייה בתקנון התוכנית. עורך טבלאות ההקצאה מציין כי מאחר ומגרש מספר 1 הנו בעל צורה ושטח אשר סביר כי לא יתקיים עליו כל תכנון לצורך עריכת טבלת ההקצאה לא נלקח בגינו כל שווי.

** בטבלת ההקצאות כמפורט לעיל מופיע מגרש מספר 43, ברם בטבלה המציגה את מספרי המגרשים, שטחם וייעודם בתחילת תקנון התוכנית מגרש מספר 43 אינו מופיע. זאת ועוד בתשריט התוכנית מגרש מספר 43 אינו מסומן. בהתאם לטבלת הקצאה והאיזון המהווה חלק ממסמכי תוכנית בניין העיר עולה כי עורך טבלאות ההקצאה ריכז את זכויות הבנייה במגרשים מספר 41 ו- 42 וכי מגרש מספר 43 יישאר ללא זכויות בנייה לצורך עריכת טבלת ההקצאות.

*** בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון ובהתאם לסימון ע"ג תשריט תוכנית בנין עיר בתוקף מספר יד/2112 מגרש מספר 21 המופיע לעיל ישמש לחניה בלבד.

ח. בהתאם לפרוטוקול ועדת משנה בישיבתה מספר 2006008 מיום 4 בספטמבר 2006, בעניין חניות לכל תחום שיפוט יהוד מונוסון עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- תקן חניה מינימאלי בבנייה רוויה חדשה הנו 2 חניות תת קרקעיות ליחידת דיור, שתימכרנה כחלק מהדירה.
- בפרויקטים של פינוי בינוי תקן חניה מינימאלי יהיה 1.5 חניות תת קרקעיות ליחידת דיור, כאשר גובה המרתף מאפשר התקנת מכפילי חניות בעתיד.

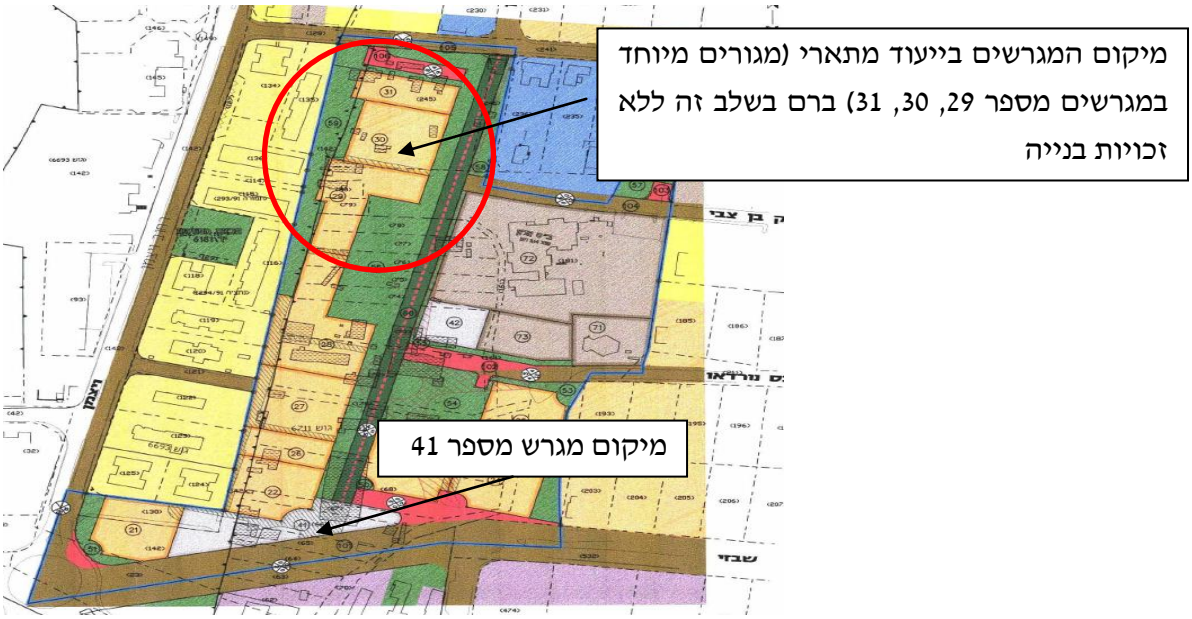
ט. בהתאם לעמדת רשות התעופה האזרחית לתוכנית מתאר מקומית יד/מק/2112, מתחם השלושה יהוד, מיום 28 בספטמבר 2006 עולה כי לרשות התעופה האזרחית אין התנגדות לאישור התוכנית שבנדון לאחר שהוראות התוכנית תוקנו.

י. **<u>סיכום זכויות הבנייה עפ"י תוכנית בניין עיר מספר יד/מק/2112</u>**

מספר מגרש	ייעוד	שטח עיקרי מרבי במ"ר *	שטחי שירות במ"ר		סה"כ שטח עילי במ"ר	סה"כ שטחי בנייה במ"ר	מס' יח"ד	תכסית מרבית ב- %
			עילי	תת קרקעי				
21	מגורים מיוחד	41,440	35 מ"ר ליח"ד, סה"כ 17,465 מ"ר	שתי קומות בכל שטח המגרשים סה"כ 40,840 מ"ר	58,905	99,745	499	60
22								
23								
24								
25								
26								
27								
28								
29								
30								
31								
41	מסחר ומשרדים	880	358	שתי קומות בכל שטח המגרשים סה"כ 9,632 מ"ר	1,238	10,870		70
42								
43 [1]								
71	מבני ציבור	6,790	382	שתי קומות בכל שטח המגרשים סה"כ 22,600 מ"ר	7,172	29,772		50
72								
73								
סה"כ		**49,110**	**18,205**	**73,072**	**67,315**	**140,387**	**499**	

במגרשים מספר 29, 30, 31 ו- 42 תנאי להוצאת היתר בנייה הנו הכנת תוכנית מפורטת. המגרשים הללו הנם בייעוד מתארי ללא זכויות בנייה. שטחם של מגרשים מספר 29, 30 ו- 31 בייעוד מגורים מיוחד הנו כ- 5.143 דונם ושטחו של מגרש מספר 42 בייעוד מסחר ומשרדים הנו כ- 0.938 דונם[19].

במגרשים האחרים ניתן להעביר זכויות בין מגרשים זהים בתכליתם, במסגרת הזכויות המותרות.



[19] זכויות הבנייה המפורטות בתוכנית מרוכזות בצידה הדרומי ומותירות שטח של כ- 5.143 דונם בייעוד מגורים מיוחד בצידה הצפוני ללא זכויות בנייה כאשר בכוונת היזם להכין בעתיד תוכנית מפורטת לתוספת זכויות בנייה ולתוספת צפיפות.

חניה:

- כל מקומות החניה יהיו במרתפי חניה. יותרו רק מקומות פריקה וטעינה למסחר במפלס הקרקע.
- תקן החניה בפרויקטים לפינוי בינוי הנו 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד.
- לכל 600 מקומות חניה תהיה לפחות רמפת יציאה אחת.

פינויים:

- היתרי בנייה למגרשים מספר 22 ו- 41 (בהתאמה עם מגרש מספר 7 בתוכנית יד/2112) יינתנו בתנאי פינוי המבנים המיועדים להריסה במגרשים אלה ובמגרשים מספר 21, 23 ו- 24 (בהתאמה למגרשים מספר 6, 10 ו- 17 בתוכנית יד/2112) ובתחום רחוב שבזי ולא לפני תחילת ביצוע עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות ברחוב שבזי בקטע האמור.
- היתרי בנייה למגרשים מספר 23 ו- 24 (בהתאמה למגרשים מספר 2 ו- 3 בתוכנית 2112) יינתנו בתנאי פינוי המבנים המיועדים להריסה במגרשים אלה וכן המבנים המיועדים להריסה במגרש מספר 25, 54, 73, 102, 42 וכן מגרשים מספר 11 ו- 60 בקטע שמדרום לגבול הצפוני של מגרש מספר 42 ולא לפני תחילת ביצוע עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות בדרכים הגובלות.
- היתרי הבנייה לשאר המגרשים בתחום התוכנית יינתנו בתנאי פינוי המבנים המיועדים להריסה בתחומי המגרשים ובכפוף להכנת תוכנית מפורטת כתנאי להיתר בניה במגרשים מספר 29, 30, 31 ו- 42 ולא לפני ביצוע עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות בדרכים הגובלות המגרשים אלה.

<u>מגמות תכנון:</u>

בעלי הזכויות פועלים להכנתה של תוכנית בניין עיר חדשה, בסמכות ועדה מחוזית, אינה בעלת כל מעמד סטטוטורי, אשר מטרתה בין היתר הנה להסדיר את השטח הכלול בה כיחידה תכנונית מגובשת אחת ברמת בינוי ופיתוח גבוהה, הכוללת מגורים, תעסוקה ומסחר, מבני ציבור ושצ"פים ומערך תנועה לרכב ולהולכי רגל. התוכנית כוללת תוספת זכויות בנייה המאפשרת "פינוי בינוי" בתחומה. התוכנית מבוססת על התוכנית המאושרת יד/מק/2112 – "מתחם השלושה" המקצה שטחים למגורים "פינוי-בינוי" עתידי.

עיקרי הוראות התוכנית:

- איחוד וחלוקה של מגרשים ללא הסכמת בעלים.
- קביעת תאי שטח וייעודי קרקע לכל תא שטח והתכליות המותרות בו.
- קביעת זכויות בנייה והוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- התווית דרכים ושכלול דרכים קיימות.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות.
- קביעת התניות למתן היתר בנייה.

התוכנית טרם נדונה בועדה המקומית לתכנון ולבנייה יהוד, אינה בעלת כל מעמד סטטוטורי, ואינה מובאת בחשבון באומדן שווי הקרקע בחוות הדעת.

הזכויות בנכס

א. בהתאם לפלטי פרטי מידע אשר הופקו מדגמית לחלק מהחלקות שבנדון עולה כי המקרקעין שבנדון רשומים במנהל מקרקעי ישראל ולא בטאבו ולכן מפורט להלן אישור זכויות וחוזה פיתוח המפרטים את שמות בעלי הזכויות, את החלקות נשוא חוות הדעת ואת מספרי המגרשים נשוא חוות הדעת ושטחם.

- בפלט פרטי המידע של חלקה מספר 23 בגוש מספר 6693 נרשם כי הבעלים הנה רשות הפיתוח, בשלמות.
- בפלט פרטי המידע של חלקה מספר 79 בגוש מספר 6711 נרשם כי הבעלים הנה רשות הפיתוח, בשלמות.
- בפלט פרטי המידע של חלקה מספר 64 בגוש מספר 6711 נרשם כי הבעלים הנה רשות הפיתוח, בשלמות.
- בפלט פרטי המידע של חלקה מספר 67 בגוש מספר 6711 נרשם כי הבעלים הנה רשות הפיתוח, בשלמות. כמו כן נרשמו 2 הערות בדבר אתר עתיקות.

ב. המקרקעין שבנדון רשומים במנהל מקרקעי ישראל ולא בטאבו. זכויות הבעלות יפורטו באישור זכויות עדכני וחוזה פיתוח עדכני המפרטים את שמות בעלי הזכויות, את החלקות נשוא חוות הדעת ואת מספרי המגרשים נשוא חוות הדעת ושטחם.

ג. בהתאם לאישור על מצב זכות בנכס מיום 19 במאי 2015, עולה כי מגרשים מספר 1, 2, 3, 4א', 4ב' ו- 7 עפ"י תוכנית בניין עיר מספר יד/2112, במתחם השלושה בשטח של כ- 25,110 מ"ר רשומים על שם גמול יהוד בע"מ, בשלמות.

לבעלי הזכויות בנכס הסכם פיתוח מהוון לגבי הנכס הנדון שתוקפו עד ליום 1 בפברואר 2012[20].

נכון למועד אישור זה, קיים עיקול I על כספים המגיעים ללנדקו מממ"י, קיימת משכנתא ראשונה בגמול נדל"ן למגורים מיום 13 במאי 2009, ללא הגבלת סכום, קיים משכון זכויות לטובת ממ"י המחאת זכויות.

נכון למועד אישור זה לא הוגשה למנהל בקשה להעברת זכויות בנכס שבנדון.

[20] תקופת הפיתוח הוארכה עד ליום 1 בינואר 2016.

ד. בהתאם לתוספת לחוזה פיתוח מהוון מיום 12 באוגוסט 2015 בין מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המנהל") לבין גמול יהוד בע"מ (להלן: "גמול") עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- המקום: יהוד
- גוש רשום 6693 חלקות: 23 (בחלק), 158 (בחלק)[21]. גוש רשום 6711 חלקי חלקות: 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 161, 170, 181, 245 וחלקות בשלמות: 71, 79, 80.
- מגרשים מספר 1, 2, 3, 4א', 4ב' ו- 7, עפ"י תוכנית בניין עיר מספר יד/2112, בשטח כולל של כ-25,110 מ"ר.
- המבנים: אזור מגורים מיוחד משרדים ומסחר.
- תקופת הפיתוח: 111 חודשים, עד ליום 1 בינואר 2016.
- תקופת החכירה: 49 שנים החל מיום 5 בספטמבר 2006 וכלה ביום 4 בספטמבר 2055.
- שיעור הניצול: 332 יח"ד - 74,620 מ"ר מבונים: עיקרי - 42,320 מ"ר
  שירות - 32,300 מ"ר
- התמורה: 40,577,855.87 ₪ בתוספת מע"מ.
- התמורה כהגדרתה בחוזה זה מהווה תשלום בגין שטח מבונה עיקרי ושירות בסך של 74,620 מ"ר וכי תמורת אישור המנהל להגדלת קיבולת הבנייה או לכל שינוי שבעקבותיו יעלה ערך המקרקעין זכאי המנהל, בין היתר, לתמורה נוספת בשיעור כפי שייקבע מעת לעת על ידי המנהל.
- בנוסף לחוזה הפיתוח יחולו התנאים המיוחדים הבאים:
  - הכרעת השמאי הנה סופית ואינה ניתנת לערעור.
  - שומת המקרקעין נשוא חוזה זה הביאה בחשבון הוצאות פיתוח בסך של $16,000.
  - הואיל והרשות המקומית החליטה לגבות הוצאות פיתוח לפי אגרות והיטלים ביקש היזם לשלם את ערך הקרקע בהתאם לשומה דלעיל. במידה ושומת המקרקעין נשוא חוזה זה תשתנה בעקבות שינוי הוצאות הפיתוח מתחייב היזם לשלם את הפרשי הקרקע כפי שייקבעו בשומה המתוקנת[22].
  - חלקה 130 בגוש 6693 הנה בבעלות שלטון מקומי ולא כלולה בעסקה אך מופיעה בתרשים העסקה.

---

[21] בהסכם הפיתוח הקודם לא הייתה רשומה חלקה מספר 158 אלא הייתה רשומה חלקה מספר 155 (המהווה את מספר חלקה ישן 142). בהתאם לרישום בלשכת רישום המקרקעין חלקה מספר 155 ביחד עם חלקה מספר 156 אוחדו לחלקה מספר 157 אשר פוצלה לחלקות מספר 158-160.

[22] למיטב ידיעתנו עיריית יהוד הודיעה על ביטול ההסכם הנ"ל, ברם בהתאם ל- הפ 000596/07 מיום 15 באפריל 2008 עולה כי בית המשפט דחה את ביטול ההסכם.

- גמול יהוד בע"מ (בשמה הקודם – הדסילנד) תהא אחראית ומקבלת בזאת אחריות מלאה ובלתי חוזרת לניהול ואחזקה של כלל הנכסים הכלולים במתחם הנדון לרבות המחזיקים בנכסים, בין שהנם מחזיקים בנכסים עפ"י דין או הסכם ובין שהם פולשים ולרבות ביצוע הליכי הפינוי כמתחייב.
- הסכם הפשרה במסגרת תיק ה.פ. (מחוזי ת"א) 420/07 לנדקו ישראל ייזום וניהול בע"מ נגד ממ"י שקיבל תוקף של פס"ד ביום 14 ביוני 2010 מהווה חלק בלתי נפרד מהתוספת להסכם הפיתוח[23].
- המגרשים הנדונים כלולים בתוכנית מתאר מקומית מספר יד/2112 שאושרה בועדה המחוזית. התוכנית משנה את ייעוד המגרשים מאזור מגורים א' ו- ב' לאזור מגורים מיוחד בו 332 יח"ד וכן מייעדת שטח לבניין משרדים ומסחר.
- ככל שלא יעמוד בהתחייבויותיו עפ"י הסכם העקרונות שנחתם ביום 5.8.2015[24] ובהתאם למועדים שנקבעו בו ישלם היזם לרשות את הפרשי השווי בתוך 45 יום ממועד דרישתה[25].

ה. בהתאם לתוספת לחוזה פיתוח מהוון מיום 21 בדצמבר 2011 בין מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המנהל") לבין גמול יהוד בע"מ (להלן: "גמול") עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- המקום: יהוד
- גוש רשום 6693 חלקות: 23 (בחלק), 155 (בחלק)[26]. גוש רשום 6711 חלקי חלקות: 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 161, 170, 181, 245 וחלקות בשלמות: 71, 79, 80.
- מגרשים מספר 1, 2, 3, 4א', 4ב' ו- 7, עפ"י תוכנית בניין עיר מספר יד/2112, בשטח כולל של כ-25,110 מ"ר.
- המבנים: אזור מגורים מיוחד משרדים ומסחר.
- תקופת הפיתוח: 64 חודשים, עד ליום 1 בפברואר 2012.
- תקופת החכירה: 49 שנים החל מיום 5 בספטמבר 2006 וכלה ביום 4 בספטמבר 2055.

---

[23] בהתאם לפסק הדין עולה כי המנהל השיב ללנדקו סך של 8 מיליון ₪ (אשר הועברו לגמול נדל"ן בע"מ) בגין הסכום שחולט על ידו בערבות בנקאית. סכום זה מהווה בעצם את הערבות של 7 מיליון ₪ אשר חולטה בתוספת ריביות והצמדות ומהווה את ההפרש בין הדרישה המקורית בחוזה הפיתוח בסך של כ- 47 מיליון לבין מה שנחתם בפועל בחוזה הפיתוח בסך של כ-40 מיליון.

[24] הוצג בפנינו נספח להסכם עקרונות מיום 19 בפברואר 2013 אשר נחתם ביום 5 באוגוסט 2015. לדיווח החברה מדובר בתוספת להסכם העקרונות המצוינת לעיל על אף ששמו הנו נספח להסכם עקרונות.

[25] בין יתר ההתחייבויות המנויות בנספח להסכם על בעלי הזכויות לאשר את התוכנית לשלבים א' ו- ב', חתימת הרשויות על הבקשה להיתר חפירת מרתפים, לשלם את המקדמה בסך של 15,608,467 ₪ (משוערך עד ליום 27.7.2015+מע"מ), היזם יידרש לשלם בגין הפרשי שווי בין התוכנית נשוא הסכם הפיתוח לבין התוכנית שתאושר.

[26] מהווה את מספר חלקה ישן 142.

- שיעור הניצול: 332 יח"ד - 74,620 מ"ר מבונים: עיקרי - 42,320 מ"ר
  שירות - 32,300 מ"ר
- התמורה: 40,577,855.87 ₪ בתוספת מע"מ.
- התמורה כהגדרתה בחוזה זה מהווה תשלום בגין שטח מבונה עיקרי ושירות בסך של 74,620 מ"ר וכי תמורת אישור המנהל להגדלת קיבולת הבנייה או לכל שינוי שבעקבותיו יעלה ערך המקרקעין זכאי המנהל, בין היתר, לתמורה נוספת בשיעור כפי שייקבע מעת לעת על ידי המנהל.
  - ידוע ליזם כי בהתאם להסכם הפשרה שקיבל תוקף של פס"ד היה עליו לשלם תוך שנה ממועד הסכם הפיתוח המוארך (קרי עד ליום 1 ביוני 2011), הפרשי שווי בין התב"ע הקודמת (תוכנית יד/2112) לבין התב"ע החדשה (יד/מק/2112), עם זאת מאחר והעסקה טרם הושלמה מוארך הסכם הפיתוח עד ליום 1 בפברואר 2012, במהלך תקופה זו מתחייב היזם לשלם את הפרשי השווי בהתאם לדרישת המנהל ובהתאם לנהלי המנהל.
    אין במתן ארכה זו כדי לפגוע ביתר התחייבויות היזם בהתאם להסכם הפשרה.

ו. בהתאם להסכם ותוספת להסכם מיום 1 בנובמבר 2000 בין עיריית יהוד והועדה המקומית לתכנון ולבנייה יהוד (להלן: "העירייה") לבין החברה לפיתוח אזור לוד ורמלה בע"מ (להלן: "לור"ם" / "לנדקו") עולים בין היתר הפרטים הבאים:
- חטיבת קרקע הידועה כ"מתחם השלושה" ששטחה כ- 61,855 מ"ר, הידועה כגוש 6693 חלק מחלקות 17, 23, 56 וגוש 6711 חלקות 61, 71-65, 81-69, 84 וחלק מחלקות 58, 64-62, 70, 82, 83, 85, 87, 162, הנמצאת בבעלות מנהל מקרקעי ישראל.
- לור"ם תתכנן ותבצע עבור העירייה עבודות תשתית במתחם ובסביבותיו על חשבונה המלא והוצאותיה בלבד.
- בתמורה לביצוע עבודות התשתית תפטור העירייה את מנהל מקרקעי ישראל ו/או את לור"ם ו/או הבאים מטעמה או יזמים אחרים שלהם תקצה ממ"י מגרשים בתחום המתחם ו/או בעלי מגרשים או רוכשי מגרשים במתחם, מהיטלי פיתוח בגין הבנייה המותרת עפ"י התב"ע החלה במועד חתימת חוזה זה על המתחם.
- מובהר כי אם תכנס לתוקף תוכנית בניין עיר המגדילה את זכויות הבנייה במתחם יהיו מנהל מקרקעי ישראל ו/או לור"ם ו/או היזמים חייבים בתשלום היטלי פיתוח בגין תוספת הבנייה.
- עבודות התשתית יבוצעו ע"י לור"ם בשלבים ועפ"י לוח זמנים ושלבי ביצוע.
- מוסכם כי לור"ם תהא זכאית לגבות מהיזמים במקרקעין את דמי הפיתוח כפי שיאושרו לה ע"י ממ"י בגין עבודות הפיתוח שתבצע כאמור בהסכם זה.

- לור״ם תבצע על חשבונה ועל אחריותה את פינוי כל המחזיקים בשטחים הן הפרטיים והן הציבוריים בתחום המתחם[27]. לור״ם לא תהיה זכאית להחזר כלשהו מהעירייה בגין ביצוע הפינויים כאמור ואלה לא יובאו בחשבון לעניין היטלי הפיתוח ו/או עבודות התשתית.
- לור״ם תטפל על חשבונה והוצאותיה בלבד, בהזמנת התכנון ותיאום הביצוע של העבודות הקשורות בחיבורי חשמל, חיבורי תקשורת וחיבורי טל״כ, שיהיו תת קרקעיים, במתחם ותשא על חשבונה בכל התשלומים המגיעים עבור תכנון ותיאום כאמור.
- לור״ם מתחייבת לשפות את העירייה בגין כל נזק שייגרם או בגין כל תביעה שתוגש נגדה בגין העבודות הקשורות ללור״ם.
- העירייה תמנע מלבצע בעצמה את עבודות התשתית ומלהטיל היטלי פיתוח על שטחי המתחם. אם תיכנס לתוקף לאחר מועד חתימת הסכם זה תוכנית בניין עיר המגדילה את זכויות הבנייה במתחם תעביר העירייה ללור״ם תחשיב של תוספת תשלום.
- מוסכם כי חישוב עבודות התשתית שעל לור״ם לבצע אינו מביא בחשבון היטלי פיתוח בגין מרתפי חניה לבנייני מגורים וזאת לאור הודעת לור״ם כי אין בכוונתה לבנות מרתפי חניה בבנייני המגורים. היה ולור״ם תבקש לבנות מרתפי חניה למגורים יהיה עליה לשלם לעירייה היטלי פיתוח בגין מרתפים אלה.
- שלבי בינוי ופיתוח יבוצעו כמפורט בהסכם.
- מעבר לעבודות המפורטות לעיל תבצע חברת לור״ם לפי הוראות מהנדס העיר עבודות פיתוח ותשתיות נוספות, בתוואי רחוב שבזי לרבות עבודות סלילה, ריצוף, תאורה, ניקוז וכיו״ב בסך כולל של 700,000 ₪ (עפ״י התוספת להסכם).
- עלויות הפיתוח לשצ״פ יופחתו לסך של 200 ₪ למ״ר. העירייה תהיה רשאית לגבות מלור״ם היטל על מתקנים וקווי הולכה למכון טיהור על אף שבהסכמים קודמים ניתן בגינם פטור (בהתאם לתוספת להסכם).
- בהתאם למכתב המצורף להסכם זה המופנה אל מנהל מקרקעי ישראל מאת עיריית יהוד עולה כי עיריית יהוד מתכבדת לאשר בזאת כי בהתאם לחוזה לביצוע עבודות הפיתוח כפי שאמור להיחתם בין העירייה לבין לור״ם העירייה לא תגבה ותפטור את המנהל או כל מי מטעמו וכן את היזמים והקבלנים שיוקצו להם מגרשי בנייה במקרקעין כהגדרתם לעיל מכל התשלומים והאגרות או ההיטלים הקשורים בפיתוח המקרקעין למעט אגרות בנייה, אגרות זכויות מים, צריכת מים בגין הבניין וחובות דיירים שיפונו לעירייה.

ז. בהתאם להסכם מיום 30 באוגוסט 2004 ותוספת להסכם מיום 12 בדצמבר 2005 בין החברה לפיתוח אזור לוד ורמלה בע״מ (להלן: ״לור״ם״) לבין הדסילנד בע״מ (להלן: ״הדסילנד״) עולים בין היתר הפרטים הבאים:

[27] בפועל פינוי המחזיקים מהמתחם מתבצע ע״י היזם שנכנס בנעלי לורם לעניין זה.

- עפ״י החלטה 591[28] של מנהל מקרקעי ישראל (להלן: ״המנהל״) עתיד המנהל להקצות ללור״ם את המקרקעין הידועים כמגרשים[29] מספר 1, 2, 3, 4א׳ ו- 7, (עפ״י תוכנית מספר יד/2112) המצויים בשטח המכונה מתחם השלושה, בפטור ממכרז .
- עפ״י התב״ע החלה על המקרקעין ניתן לבנות 332 יח״ד למגורים וכן שטחי מסחר ומשרדים בשטח כולל של 8,600 מ״ר[30].
- בהתאם להסכם הפיתוח בין לור״ם לבין המנהל ניתנה ללור״ם הזכות לפנות את היושבים בהם כיום ולבנות בהם את יחידות הדיור ושטחי המסחר והמשרדים עפ״י האמור בתב״ע.
- נכון למועד עריכת הסכם זה טרם ניתן הסכם פיתוח[31] וטרם הוסכם על גובה הסכום הסופי אותו יש לשלם בגין הסכם הפיתוח למנהל. ברם נקבע על ידי השמאי המחוזי הממשלתי, סכום של 36,852,482 ₪[32] בתוספת מע״מ, כאשר הסכום לתשלום יהיה בשיעור של 91% מהנ״ל, דהיינו סך של 33,535,758 ₪, ולצורך קבלת הזכויות במקרקעין הסכום הנ״ל הנו מחייב. כמו כן לור״ם מצהירה כי הסכום שנקבע בשומה המחייבת הנו הסכום לאחר הפחתת עלות פינוי המחזיקים ולפיכך לא צפויה הפחתה נוספת של הסכום לתשלום למנהל.
- לור״ם מצהירה כי חלק משטח המקרקעין תפוס ע״י מחזיקים שונים וכדי להוציא את הבנייה המתוכננת במקרקעין אל הפועל יש צורך לפנותם ולהרוס את כל המבנים המצויים כיום בשטח המקרקעין וכי כל עלות פינויים תהיה על חשבון ובאחריות הדסילנד.
- עפ״י התב״ע ניתן לבנות 332 יח״ד וכן שטח המיועד למסחר ולמשרדים בשטח של 8,600 מ״ר וכי אין כל מניעה לאחר חתימה על הסכם פיתוח להתחיל ולבנות שני מבני מגורים בני 38 יח״ד בכל אחד[33].
- ההתקשרות בין הצדדים מותנית, בין היתר, בכריתתו של הסכם פיתוח ביחס למקרקעין בין המנהל לבין לור״ם או בין המנהל לבין הדסילנד וכי קיימים תנאים מתלים נוספים אשר אי קיומם יביא לביטול החוזה.
- בתמורה להוצאתה לפועל של ההתקשרות כהגדרתה לעיל וכניסתו של הסכם זה לתוקף והעברת זכויות לור״ם במקרקעין ובפרויקט להדסילנד תשלם הדסילנד ללור״ם סך כולל

---

[28] החלטה 591 בוטלה ע״י החלטה 1043 לאחר ביצוע הפרטת החברה לפיתוח איזור לוד – רמלה.

[29] בהסכם לא צוין מגרש מספר 4 ב׳ אשר מופיע בחוזים מתאריכים מאוחרים יותר להסכם זה.

[30] עפ״י תב״ע יד/2112 ניתן לבנות במגרשים האמורים בהסכם זה 30,120 מ״ר עיקרי למגורים + 8,600 מ״ר עיקרי למשרדים ומסחר. בנוסף למגרשים הנ״ל קיים מגרש מספר 4 ב׳ אשר מופיע בהסכם פיתוח לחכירה מיום 6 בספטמבר 2006, באופן בו יתווספו 3,600 מ״ר עיקרי לשטחי המגורים כך שבסה״כ שטח הבנייה העיקרי למגורים הנו 33,720 מ״ר.

[31] הוצג בפנינו הסכם פיתוח חתום בין המנהל לבין לור״ם מיום 3 בדצמבר 2006 והארכת הסכם פיתוח מיום 21 באוקטובר 2010 על שם גמול יהוד בע״מ אשר תוקפו הנו עד ליום 1 ביוני 2011.

[32] בהתאם לתוספת לחוזה הפיתוח מיום 21 באוקטובר 2010 עולה כי סכום התמורה הנו 40,577,855 ש״ח.

[33] בכפוף לפינוי מחזיק.

בש״ח השווה ל-$2,750,000[34] בתוספת מע״מ. סכום זה הנו סכום סופי גם אם יוגדלו מספר יחידות הדיור או שטחי המסחר.

- הסכם זה ייכנס לתוקף עם השלמת תשלום של $400,000 + מע״מ, מתוך סך התמורה, ולאחריו תחדל לור״ם מלהיות בעלת זכויות כלשהן במקרקעין.
- לור״ם תבצע את כל עבודות הפיתוח בהתאם להסכם התשתית והפיתוח אשר נערך בינה לבין עיריית יהוד.
- בין לור״ם לבין הדסילנד ייחתם הסכם לביצוע עבודות הפיתוח ובכפוף לקבלת אישור עיריית יהוד תשלם הדסילנד ללור״ם את סכומי האגרות וההיטלים ברם האמור אינו גורע מחבות היזם לשלם לועדה המקומית לתכנון ולבנייה יהוד אגרות בנייה בגין הבנייה במקרקעין וכן תשלומים בגין חיבור מים ואספקת חשמל בגין ביצוע עבודות הבנייה.
- היה והתקיים הסכם זה תשלם הדסילנד את הסכום לתשלום למנהל כהגדרתו לעיל ישירות למנהל.

ח. בהתאם לאישור עסקה - חתימת הסכם פיתוח לחכירה, מיום 6 בספטמבר 2006 אשר נשלח ללנדקו ישראל יזום וניהול בע״מ (להלן: ״לור״ם״) מאת מנהל מקרקעי ישראל (להלן: ״המנהל״) עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- המנהל אישר להקצות ללור״ם את הקרקע הידועה כמגרשים מספר 1, 2, 3, 4א׳, 4ב׳ ו- 7, עפ״י תוכנית בניין עיר מספר יד/2112, בשטח כולל של 25,100 מ״ר, למטרת איזור מגורים מיוחד.
- העסקה אושרה בתנאים ביניהם, בין היתר, הכרעת השמאי הנה סופית ולא ניתנת לערעור, שומת המקרקעין נשוא חוזה זה הביאה בחשבון הוצאות פיתוח בסך של $16,000 (הרשות המקומית החליטה לגבות הוצאות פיתוח לפי אגרות והיטלים אותם בחרה לשלם לור״ם, במידה ושומת המקרקעין נשוא הסכם זה תשתנה בעקבות שינוי הוצאות הפיתוח תשלם לור״ם למנהל את הפרשי ערך הקרקע אשר ינבעו משינוי תשלום הוצאות הפיתוח, לור״ם תפקיד בידי המנהל ערבות בנקאית ע״ס של 7 מיליון ₪ אשר תחולט בתוך 6 חודשים, כחלק מהפרשי ערך הקרקע.
- ערך הקרקע למועד הקובע נקבע לסך של 39,504,053.34 ₪ + מע״מ ודמי החכירה יתבססו עליו[35].

[34] הסכום הנ״ל הנו בהתאם לתוספת להסכם מיום 12 בדצמבר 2005. בהתאם להסכם הנ״ל מיום 30 באוגוסט 2004 הסכום הנו $1,730,000.

[35] בהתאם לתוספת לחוזה הפיתוח מיום 21 באוקטובר 2010 עולה כי סכום התמורה הנו 40,577,855 ₪.

ט. בהתאם להסכם מיום 30 בנובמבר 2006 בין הדסילנד בע"מ (להלן: "הדסילנד" או "החברה"), מצד אחד, לבין הדסה בוחניק (להלן: "הדסה בוחניק" או "בעלת המניות הנוכחית"), מצד שני, לבין גמול נדל"ן (1999) בע"מ (להלן: "גמול"), מצד שלישי, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- הצדדים מעוניינים כי תוקצינה לגמול מניות בהדסילנד באופן שלאחר ההקצאה גמול תהיה הבעלים של 70% מהון המניות המונפק העומד על 100 מניות המוחזקות בשלמות ע"י הדסה.
- בין החברה לבין החברה לפיתוח לוד ורמלה בע"מ (ששמה שונה לאחר ההתקשרות שבינה לבין החברה ללנדקו ישראל ייזום וניהול בע"מ) (להלן: "לור"ם") נחתם הסכם סופי ביום 30 באוגוסט 2004 (הכולל את ההסכם המקורי ואת התוספות לו) שעניינו הנו קבלתן לידיה של הדסילנד את מלוא זכויותיה של לור"ם במקרקעין המצויים בשטח הידוע כמתחם השלושה ביהוד.
- בהסכם לור"ם נקבעו מספר תנאים מתלים שעניינם בין היתר כריתתו של הסכם פיתוח בין לור"ם או החברה לבין מנהל מקרקעי ישראל. הסכום לתשלום למנהל לצורך הנפקת הסכם פיתוח יעמוד על 33,535,758 ₪ בתוספת מע"מ (הסכום האמור הנו סכום סופי אשר נקבע ע"י השמאי המחוזי הממשלתי).
- התמורה הקבועה בהסכם לור"ם בגין רכישת זכויותיה הנ"ל של לור"ם הנה סך בש"ח השווה ל- 2,750,000$ בתוספת מע"מ. מתוך הסך הנ"ל שולם סך של 1,100,000$ ויתרת התמורה לתשלום הנה סך של 1,650,000$.
- המנהל העביר ללור"ם הודעה ונוסח של הסכם פיתוח ביחס למקרקעי מתחם השלושה וכן שובר תשלום לצורך קבלת הסכם פיתוח וזכויות בקשר למקרקעין אלו העומד על **47,286,538** ₪ (כולל מע"מ) אותו יש לשלם עד ליום 3 בדצמבר 2006.
- בין הדסילנד לבין 24 מחזיקים[36] שונים המצויים במתחם השלושה מתנהל מו"מ לפינוי אותם מחזיקים. נכון למועד עריכת הסכם זה נחתמו בין הדסילנד לבין 19[37] מבין המחזיקים הנ"ל הסכמות ו/או הסכמים לפינויים מן המתחם.
- במעמד חתימת הסכם זה יחתמו שטרי העברת מניות לפיהם תקבל הדסילנד לידיה את כל המניות ותהיה לבעלים ולמחזיקה היחידה של כל הון המניות המונפק בחברה הנקראת בי אר ווי השקעות בע"מ (להלן: "בי אר"). (לצורכי הסכם זה ולנוחות יכלול המונח "חברה" גם את בי אר.
- בין החברה לבין נותני שירותים למיניהם בקשר עם הפרויקט – אדריכל, יועצים, מפנים, עורכי דין וכו' – קיימת מערכת הסכמית לעניין מתן השירותים כאמור.
- עד למועד זה הוציאה החברה בפועל ולצורכי הפרויקט באמצעות הלוואות בעלים שקיבלה מבעלת המניות הנוכחית סך כולל של 1,000,000 ₪.

---

[36] יובהר כי נכון להסכם היו 24 מחזיקים ברם מאז ההסכם התווסף מחזיק נוסף, דהיינו סה"כ קיימים כ- 25 מחזיקים.

[37] בפני הח"מ הוצגו הסכמי פינוי עם כ- 17 מפונים ולא עם 19 מפונים כפי שנכתב לעיל.

- עד מועד חתימת הסכם זה נוהל הפרויקט באמצעות חברת משכן התכלת אחזקות בע"מ (להלן: "משכן התכלת") אשר העניקה לחברה שירותי ניהול וכי חוב דמי הניהול המצטבר של החברה למשכן התכלת הנו בסך של 5,000,000 ₪.
- בתמורה לקבלת 70% מהון המניות המונפק של החברה וע"י כך קבלת בעלות על 70% מזכויותיה והתחייבויותיה של הדסילנד בפרויקט, תדאג גמול להעמיד את ההון העצמי שיידרש לקבלת כל המימון שיידרש לצורך רכישת הזכויות בפרויקט ולביצועו בפועל וכן לדאוג לקבלת כל מימון בנקאי שיידרש.
- תשלום שובר המנהל מותנה כך שבמעמד וכנגד התשלום תינתן ע"י המנהל התחייבות לרישום משכנתא על הזכויות במתחם השלושה לטובת גמול. כמו כן תשלום זה יחשב כסכום המהווה חלק מן ההון העצמי המועמד ע"י גמול לטובת הפרויקט בדרך של הלוואת בעלים.
- מיום חתימת הסכם זה גמול תטפל ותדאג על אחריותה לכל המימון הדרוש לחברה לצורך הוצאתו לפועל של הפרויקט, הכולל בין היתר, הוצאות תכנון, אגרות, היטלים, מיסים, פרסום ושיווק, עבודות פיתוח ע"י לור"ם, היטלי השבחה, הוצאות ניהול הפרויקט וכו'.
- הלוואות הבעלים תהיינה צמודות למדד המחירים לצרכן ותשאנה ריבית בשיעור של 10% לשנה בחישוב חצי שנתי, מיום העמדתן ועד ליום פירעונן בפועל.
- מובהר כי בעלת המניות הנוכחית לא תידרש לתת בטחונות ו/או ערבויות כלשהן (למעט במקרים בהם הבנק המלווה ידרוש ערבויות אישיות מבעלת המניות הנוכחית, ברם גמול תיתן לבעלת המניות הנוכחית כתב שיפוי לפיו היא תשפה את בעלת המניות הנוכחית בכל מקרה של מימוש בפועל של אותן ערבויות אישיות שהיא נתנה), החבות הבלעדית להעמדת הלוואות בעלים והון עצמי הנה של גמול בלבד.
- לעניין מכירה מוקדמת של יח"ד בפרויקט מוסכם כי מחיר המכירה של כל יחידה שתימכר בהקשר זה לא יהיה נמוך ממחיר המינימום אשר יחושב עפ"י עלות רכישת יחידת הקרקע של הדירה, עלות ידועה או משוערת של בניית הדירה ובתוספת על כל הנ"ל של 10%.
- החברה תשלם לעו"ד שמחיוף שליש שכר טרחה בסך בש"ח השווה לשיעור של 0.6% מתמורת המכר של יחידת דיור ו/או שטח אחר בפרויקט ובתוספת מע"מ כדין וזאת בנוסף ל1.5% שכר טרחת עו"ד שישולם ישירות ע"י רוכשי הדירות.

י. בהתאם לסיכום דיון לשכת מנהל מינהל מקרקעי ישראל מיום 23 בספטמבר 2008 אשר נערך בהשתתפות בין היתר מר ירון ביבי (מנהל המנהל), מר מושיק פלדמן, עו"ד (בא כוח לנדקו ייזום וניהול ישראל בע"מ) ומר ארז בנדל (מנכ"ל גמול נדל"ן) עולים בין היתר הפרטים הבאים:

<u>סוכם:</u>

יובא לאישור ועדת עסקות מחוז מרכז ולאישור הנהלת המנהל מתווה עסקה כדלקמן:

- להעברת 100% מזכויותיה של חברת לנדקו מכוח הסכם הפיתוח לגמול נדל"ן.
- המנהל יחתום על 50% מהיתרי הבנייה.

- היתרי הבנייה ייחתמו במתווה שיסוכם עם מחוז מרכז ובלבד שערך הקרקע של היתרי הבנייה שעליהם המנהל לא יחתום, לא יעלה על ערך עלויות הפינויים הנותרים בשטחים הציבוריים.

יא. טרם הוצגה בפנינו החלטת ממשלה על המתחם כמתחם להתחדשות עירונית (פינוי לשם בינוי).

יב. בהתאם לכתב העברת זכות עפ"י הסכם פיתוח שאינה רשומה בלשכת רישום המקרקעין/מהוון מיום 12 במאי 2009 עולים בין היתר הפרטים הבאים:

כתב ההעברה זה מעיד כי לנדקו ישראל ייזום ובנייה (החלק: 1/1) מעבירים את כל זכויותיהם והתחייבויותיהם מחוזה הפיתוח מיום 5 בספטמבר 2006[38], להדסילנד בע"מ (החלק: 1/1).

תאור המקרקעין המועברים: מגרש מספר 4א' עפ"י תב"ע מספר יד/2112 בשטח של 25,110 מ"ר[39].

יג. בהתאם לתעודת שינוי שם של חברה מיום 31 בינואר 2007 עולה כי חברת גמול נדל"ן (1999) בע"מ שינתה את שמה ותיקרא בשם גמול נדל"ן למגורים בע"מ.

יד. בהתאם להסכם נאמנות מיום 31 בדצמבר 2009 בין "הנאמן" לבין גמול נדל"ן למגורים בע"מ (להלן: "גמול"/"הנהנה"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- גמול מעוניינת לרכוש מהדסה בוכניק את כל מניותיה בחברת הדסילנד בע"מ באמצעות הנאמן.
- עם קבלת כל האישורים והמסמכים הדרושים לצורך העברת זכויות הדסה במניות מתחייב הנאמן להעביר את הזכויות במניות על שם גמול באופן מיידי.
- שכרו של הנאמן, בכפוף לקבלת שטר העברת מניות, עבור ביצוע כל פעולותיו, יהיה בסך של 1,000,000 ₪.

טו. בהתאם להסכם רכישת מניות מיום 7 בינואר 2010 בין גברת הדסה בוחניק (להלן: "הדסה בוחניק") לבין דוד כהן (להלן: "הקונה"/"הנאמן"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- הדסה בוחניק הנה הבעלים של 300 מניות רגילות בנות 1 ₪ ערך נקוב כל אחת של חברת הדסילנד, המהוות 30% מהון המניות המונפק של החברה.

---

[38] ביום 6 בספטמבר 2006 ניתנה הודעת אישור עסקה ואישור לחתימה על חוזה פיתוח מהוון כאשר חוזה הפיתוח נחתם ביום 3 בדצמבר 2006 וביום 21 באוקטובר 2010 נחתמה תוספת להסכם הפיתוח.

[39] השטח הנ"ל של כ- 25,110 מ"ר מתייחס לשטחם של כל המגרשים הנכללים בחוזה הפיתוח מיום 21 באוקטובר 2010.

- הדסה בוחניק מתחייבת למכור לנאמן את המניות ולהעבירן על שמו כשהן חופשיות מכל חוב, שיעבוד, עיקול, משכון ו/או זכות אחרת של צד שלישי, למעט השעבוד לטובת גמול וזאת בתמורה לסך של 8,500,000 ₪.
- הצדדים סבורים כי אין חבות במע"מ בגין עסקה זאת, אך יחד עם זאת במקרה בו יקבעו רשויות מע"מ כי העסקה נשוא הסכם זה חייבת במע"מ ישלם הנאמן (הקונה) את סכום המע"מ כנגד קבלת חשבונית מס.
- הצדדים סבורים כי אין חבות במס שבח בגין עסקה זו אך למען הזהירות ידווחו הצדדים למנהל מיסוי מקרקעין אודות עסקה זו.

טז. בהתאם לתעודת שינוי שם של חברה מיום 17 במאי 2010 עולה כי חברת הדסילנד בע"מ שינתה את שמה ותיקרא בשם גמול יהוד בע"מ.

יז. בהתאם לתוספת שלישית להסכם מיום 30 באוגוסט 2004 (אשר נחתמה ביום 1 ביוני 2010) בין לנדקו לבין גמול יהוד בע"מ (בשמה הקודם הדסילנד) עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- לנדקו מתחייבת להעביר לגמול את הסכום הנקוב בהסכם הפשרה בסך של 8 מיליון ₪.
- מתוך כספי התמורה אשר יועברו ללנדקו התשלומים הבאים: סך של 210,000$ + 300,000 ₪ + 726,800$ והכל בצירוף מע"מ.
- מתוך הכספים שיוחזרו לגמול (יוחזקו בנאמנות) ישולם למנהל עד לסך של 2.6 מיליון ₪ בגין תביעה שהגיש המנהל כנגד לנדקו.

יח. בהתאם להסכם פשרה (הפ 420/07) הכולל חותמת נתקבל בבית המשפט המחוזי תל אביב מיום 13 ביוני 2010 לנדקו ישראל ייזום וניהול בע"מ (להלן: "לור"ם") (לשעבר לור"ם חברה לפיתוח אזור לוד רמלה בע"מ) ואמ. איי. אס. ווי נכסים והשקעות בע"מ (להלן: "נכסים והשקעות") (לורם ונכסים והשקעות להלן: "המבקשות"), לבין מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המנהל") ומשרד האוצר (להלן: "האוצר") (המנהל והאוצר להלן: "המשיבות") עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- המנהל ישלם ללורם[40] סך של 8,000,000 ₪ בגין הסכום שחולט על ידו בערבות בנקאית.
- תשלום הסכום האמור לעיל ייעשה בכפוף לביטול עיקול שהוטל ונרשם אצל המנהל.
- הסכם הפיתוח ביחס למקרקעין נשוא התובענה יוארך בהתאם לנהלי המנהל ובכפוף לתשלום כדין. במהלך שנה זו תקודם עסקה לתוספת זכויות בהתאם לתב"ע החדשה. היזם (אשר רכש הזכויות במקרקעין) מתחייב לשלם למנהל את מלוא הסכומים בגין הפרשי השווי – אם יהיו- בין התב"ע הקודמת לתב"ע החדשה.
- כדי להבטיח תשלום פסק דין מאשרת לורם כי אין לה התנגדות שסך של 2 מיליון ₪ מכספים אחרונים אותם יהא על גמול יהוד בע"מ (לשעבר הדסילנד) לשלם לה מכוח חוזה פיתוח תשתיות עירוניות במתחם השלושה יהוד יעוכבו כביטחון לתשלום הסכום הקבוע בפסק דין שיינתן.

יט. נחתמו הסכמי פינוי עם כ- 17 מהמפונים בפרויקט חלקם פונו מהמתחם, טרם נחתמו הסכמים עם כ- 8 מחזיקים.

[40] מאחר והיזם (באמצעות שמה הקודם של חברתו – הדסילנד) נכנס בנעליה של לורם, הסכום אשר ישולם יועבר ליזם ולא ללורם. זאת ועוד היזם שילם ערבות שחולטה בסך של 7 מיליון ₪ ופעל באמצעות לנדקו (לורם) להחזר סכום זה ממנהל מקרקעי ישראל.

כ. בהתאם להסכם מיום 6 בנובמבר 2012 בין גמול יהוד בע"מ (להלן: "גמול" / "בעלי הזכויות" / "המוכר"), לבין י.ר. אחים עזרא חברה לבניין בע"מ (להלן: "היזם"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- גמול הנה הבעלים היחיד של הזכויות במקרקעין עפ"י הסכם פיתוח שבינו לבין מנהל מקרקעי ישראל מתאריך 3 בדצמבר 2006[41] ועפ"י תוספת להסכם הפיתוח מתאריך 21 בדצמבר 2011[42].
- ברצון המוכר למכור ליזם חלק מהמקרקעין ובתמורה לכך יקים היזם על שטחי הבנייה וייבנה על חשבונו בנייני מגורים, מסחר ומשרדים וישלם למוכר חלק מהתמורות שיתקבלו בגין מכירת / השכרת שטחי הדיור המסחר והמשרדים, הכל בכפוף לתנאי הסכם זה.
- המקרקעין: המקרקעין הידועים כמגרשים מספר 1, 2, 3, 4א', 4ב' ו- 7 לפי תוכנית מפורטת מספר יד/2112 (להלן: "התב"ע") והידועים גם כגוש מספר 6693 חלקה 23 (בחלק), 155 (בחלק) וגוש מספר 6711 חלקות 77-64 (בחלק), חלקות 80-79 (בשלמות), חלקה 161 (בחלק), 170 (בחלק), 181 (בחלק), 245 (בחלק), בשטח של כ- 25,110 מ"ר[43].
- הפרויקט הנו הקמה ובנייה של בנייני המגורים, שטחי המסחר ושטחי המשרדים וכן ביצוע עבודות פיתוח ו/או כל מטלה שתוטל על היזם בהתאם להיתר הבנייה ועפ"י דרישות העירייה והועדה המקומית לתכנון ולבנייה.
- "התמורות": כל התשלומים בניכוי מע"מ, שישולמו ליזם על ידי רוכשי/שוכרי הדירות ו/או רוכשי/שוכרי שטחי המסחר ו/או רוכשי/שוכרי המשרדים (להלן: "הרוכשים"). מובהר כי התמורות לא יכללו תשלומים שישולמו ליזם ע"י הרוכשים עבור תוספות ושינויים, אגרות רישום, תשריטים, תשלום עבור חיבור לרשתות החשמל, הגז והמים, תשלום עבור שכ"ט עו"ד ותשלום בגין עליית המדד.
- "יחידות הביצוע": יחידות הדיור שיידרשו כפיצוי לפולשים המצויים על המקרקעין, בהתאם להסכמים שנחתמו ו/או להסכמים שייחתמו, אך בכל מקרה לא יותר מ- 50 יחידות דיור.
- מובהר בין הצדדים כי על הקרקע קיימים מבנים אשר נבנו ע"י פולשים המחזיקים במבנים, פינוי הפולשים יבוצע רק ביחס לאותם פולשים שפינויים נדרש לצורך בניית השלב המתוכנן.
- גמול מצהירה כי ידוע לה (והיא לא מתנגדת לכך), שהיזם יפעל להפחתת מספר יחידות הדיור במקרקעין ובלבד שסה"כ יח"ד לא יפחת מ- 332 יח"ד.

---

[41] מהווה את הסכם הפיתוח המקורי כאשר לאחריו נחתמה תוספת מיום 21 באוקטובר 2010 המאריכה את ההסכם עד ליום 1 ביוני 2011 ותוספת נוספת מיום 21 בדצמבר 2011 המאריכה את הסכם הפיתוח עד לחודש פברואר 2012. ביום 12 באוגוסט 205 חתמה רשות מקרקעי ישראל עם בעלי הזכויות על תוספת לחוזה פיתוח מהוון כאשר תקופת הפיתוח הנה עד ליום 1 בינואר 2016.

[42] כמפורט לעיל.

[43] בהתאם לתוכנית בניין עיר מספר יד/2112 עולה כי שטח המגרשים בשלמות הנו כ- 25,340 מ"ר ואילו שטחי המגרשים בהתאם לתוכנית יד/מק/2112 מאוחרת יותר הנו כ- 23,740 מ"ר.

- היזם מצהיר כי יטפל בנושא הארכת הסכם הפיתוח (על חשבון גמול) וכן בהפחתת דמי ההיתר הנדרשים ע"י המנהל.
- היזם יהיה אחראי להוצאת היתרי בנייה לפרויקט ללא פחות מ- 332 יח"ד.
- בתמורה לחלק היזם בפרויקט ימלא היזם אחר כל התחייבויותיו בחוזה זה, יקים וייבנה על שטחי הבנייה את הפרויקט את בנייני המגורים, שטחי המשרדים והמסחר שניתן לבנות וכן ישלם לגמול סך של 23% מהתמורות שיתקבלו בגין מכירת יחידות הדיור וסך של 25% מהתמורות שיתקבלו בגין מכירת ו/או השכרת שטחי המסחר והמשרדים בהפחתת סכום של 12,000,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין. לתמורות המגיעות לגמול יתווסף מע"מ. הכנסות ממתקנים ציבוריים שיותקנו על בנייני המגורים או על שטחי המסחר והמשרדים יתווספו לתמורות ויחולקו בין הצדדים באופן שגמול תקבל 25% מההכנסות ממתקנים שיותקנו על גבי שטחי המסחר והמשרדים וסך של 23% מההכנסות ממתקנים שיותקנו על גבי בנייני המגורים.
- בצידו הצפוני של המתחם קיימת יתרת מקרקעין ללא זכויות בנייה, חלקי הצדדים ביתרת המקרקעין הנה 77% ליזם ו- 23% לגמול. היזם ייזום על חשבונו הליכי שינוי ייעוד ותכנון עפ"י שיקול דעתו.
- היזם ישלם לגמול כמקדמה על חשבון התמורות סך של 25,000,000 ₪ בתוספת מע"מ עד ולא יאוחר מתאריך 10 בנובמבר 2013. להבטחת האמור יפקיד היזם בידי המוכר ערבות בנקאית על סך של 25 מיליון ₪.
- מוסכם בין הצדדים כי כל אחד מהצדדים רשאי להודיע על ביטול חוזה זה במידה ותוך 6 חודשים ממועד חתימת החוזה לא תתקבל הסכמת מנהל מקרקעי ישראל להפחתת תשלום דמי ההיתר באופן שדמי ההיתר בגין שטחי הבנייה לרבות כל ההוצאות הנלוות לטיפול ולקבלת האישורים לא יעלו על סך של 8,000,000 ₪ בתוספת מע"מ (דמי ההיתר והוצאות הטיפול יקראו להלן: "התשלום למנהל") ובלבד שניתן יהיה לבנות על השטח לא פחות מ- 332 יח"ד.
- ביטול החוזה ו/או הארכתו מעבר לאמור לעיל יחול בתנאים.
- היה ומנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המנהל") ידרוש סכום העולה על סך של 8,000,000 ₪ בתוספת מע"מ רשאית גמול להודיע ליזם כי היא תישא בתשלום למנהל העולה על 8,000,000 ₪ בתוספת מע"מ, במקרה כאמור לא תעמוד ליזם הזכות לבטל את ההסכם.
- מוסכם בין הצדדים כי במקרה בו התשלום למנהל יהיה מעל 8,000,000 ₪ ולא יותר מ- 15,000,000 ₪ וגמול החליטה שלא לשאת במלוא התשלום למנהל העולה על 8,000,000 ₪ רשאי היזם לשלם את ההפרש בין הסכום שתשלם גמול לבין התשלום למנהל ("תשלום ההפרש למנהל"). במקרה כאמור ייערך תחשיב חלוקת תמורות שונה בין היזם לבין גמול, אך ורק ביחס לאותן יחידות דיור שיתווספו לפרויקט כתוצאה מתשלום ההפרש למנהל ע"י היזם (להלן: "יחידת ההפרשים").
- הצדדים מצהירים כי התשלום למנהל ו/או תשלום ההפרש למנהל הנם בגין יחידות דיור מעבר ל- 332 יח"ד.

- בדיקת כמות יחידות ההפרשים ותחשיב חלוקת התמורות ביחס ליחידות ההפרשים יבוצע באופן הבא:
  - 332: כמות יחידות הדיור הבסיסיות.
  - X: כמות יחידות הדיור שיאושרו ע"י המנהל בהפחתת כמות יחידות הדיור הבסיסיות (332).
  - Y: מלוא התשלום שיידרש ע"י המנהל (התשלום למנהל + תשלום ההפרש למנהל) לפני הסכום שקוזז בגין ביטול הזכות לבניין משרדים ו/או שטחי מסחר ובכפוף לכך שהתשלום האמור הנו מעל לסך של 8,000,000 ₪.
  - Z: סכום שיקוזז מהתשלום למנהל ו/או מתשלום ההפרשים בגין ביטול הזכות לבניית משרדים ו/או שטחי מסחר ו/או ניוד זכויות אלו לבניית יחידות דיור.
  - מספר יחידות הדיור ששולמו ע"י גמול (מעבר לכמות היחידות הבסיסיות) הנם התוצאה שתתקבל מהחישוב כדלקמן:

$$X \times \frac{₪\ 8{,}000{,}000+Z}{Y}$$

  - מספר יחידות ההפרשים הנה X פחות מספר יחידות הדיור ששולמו ע"י גמול כאמור לעיל.
  - מתוך התמורות המגיעות לגמול בגין יחידות ההפרשים יופחת תשלום ההפרש למנהל ששולם בפועל ע"י היזם[44] ויתרת התמורות תשולם לגבול בהתאם לנקוב בהסכם זה.
- היזם מתחייב להתחיל בהקמת 2 בניינים אשר יכללו לכל הפחות 90 יחידות דיור ("השלב הראשון של הפרויקט"), השלב השני יכלול לכל הפחות בניין מגורים אחד אשר יכלול לכל הפחות 46 יח"ד או לחילופין יכלול 2 בניינים שבכל אחד מהם ייבנו לכל הפחות 16 יחידות דיור ("השלב השני"), השלב השלישי יכלול לכל הפחות 46 יחידות דיור, מוסכם על הצדדים כי שלבי הפרויקט יבוצעו עפ"י המנגנון האמור לעיל עפ"י מספר הבניינים למגורים שיאושר באופן סופי ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבנייה כך שלכל הפחות כל שלב בפרויקט יכלול 46 יחידות דיור. לאחר מכירת 60% מהבניין האחרון יכין האדריכל את התוכנית לשטחי המסחר. היזם ישלים את ביצוע שטחי המסחר והמשרדים תוך 36 חודשים מיום הוצאת היתרי הבנייה, בין היתר בכפוף לפינויים.
- היזם יישא בכל התשלומים, ההוצאות, האגרות וההיטלים מכל מין וסוג שהוא הכרוכים בביצוע, הקמת והשלמת הפרויקט לרבות תשלום עבור אגרות בנייה והיטלי פיתוח, היתרי בנייה, ביטוח, חיבור חשמל, תיקונים, בדק וכו'. יובהר כי אין באמור להשית על היזם תשלום כלשהו למי מנותני שירותים לגמול טרם חתימת הסכם זה.

[44] בכפוף להתחשבנות בעלויות המימון החלות על היזם בגין תשלומים ששילם היזם על חשבון החברה.

- מוסכם כי אין ברשות הניתנת ליזם לבנות על שטחי המקרקעין משום מתן חזקה במקרקעין ליזם ו/או העברת זכות כלשהי במקרקעין, למעט הרשות לבצע את עבודות הבנייה להקמת הפרויקט, ניהולו, שיווקו וביצוע כל פעולה אחרת בהתאם להוראות חוזה זה.
- גמול תישא בתשלום מס שבח מקרקעין או בתשלום מס הכנסה, לפי העניין, הן עקב מכירת חלק היזם בפרויקט ליזם והן אלו שיחולו עליו מפינוי הפולשים.
- היזם יישא בתשלום מס רכישה
- לכל תשלום המגיע לגמול עפ"י חוזה זה יצורף מע"מ כדין.
- כל המיסים, הארנונות, האגרות ותשלומי החובה בגין בעלות ו/או חזקה החלים על המקרקעין, עד למועד חתימת החוזה, עירוניים או ממשלתיים ו/או פינוי הפולשים (למעט אלו שצוינו כי יחולו על היזם), יחולו על גמול. וממועד זה ואילך יחולו על היזם (למעט תשלומים בגין הפולשים, לרשויות המס ו/או לפולשים עצמם, אשר יחולו במלואם על גמול).
- גמול תישא בהיטל ההשבחה שהוטל על המקרקעין, ככל שהוטל, בגין תוכנית בניין עיר שאושרה עד למועד חתימת הסכם זה.
- היזם ישלם ויישא בכל הוצאות פיתוח ותשתית וכל ההוצאות הקשורות בהקמת הפרויקט.
- מוסכם כי ההוצאות הבאות חלות על גמול, ימומנו על ידי היזם, ויקוזזו מהתמורות לכשיגיעו לגמול, אלא אם כן תחליט גמול לשלם את ההוצאות בעצמה:
  - סך שלא יעלה על 8,000,000 ₪ בתוספת מע"מ בגין התשלום למנהל.
  - במידה והתשלום בגין הפיתוח לרשות המקומית ו/או לחברה שתבצע את הפיתוח יעלה על 30,000,000 ש"ח בתוספת מע"מ, ככל שיחול, תישא גמול בסכום שמעל ל- 30,000,000 ₪. מובהר כי אגרות הבנייה והיטלי הפיתוח בגין מרכיב הקרקע והבנייה (להבדיל מאגרות בנייה בגין מרכיב הבנייה) שיישא היזם לא יעלו על 30,000,000 ₪ בתוספת מע"מ, ככל שיחול.
  - החזר עמלות שישולמו לבנק בגין ערבות בנקאית.
  - תשלומים לספקים ונותני שירותים שניתנו לגמול.
  - הוצאות למפונים מכל סוג שהוא.
  - שכ"ט ב"כ היזם בשיעור של 1.5% בתוספת מע"מ מהעלויות שיידרשו לצורך בניית יחידות הביצוע.
  - עלויות מימון בגין תשלומים שישולמו על ידי היזם עבור החברה, בתנאים.
- היזם מתחייב כי עד 8 דירות המגיעות לפולשים ייבנו בשלב א' של הפרויקט. עלות הוצאת ערבות חוק מכר לדירות אלה תחול על גמול. עלות במזומן לפולשים באם תחול, תחול על גמול.
- היזם יקים את כל יחידות הביצוע שיידרשו לצורך פינוי הפולשים אך בכל מקרה לא יותר מ-50 יחידות דיור בתמהיל דירות של עד 43 יח"ד בנות 4 חדרים ועד 7 יח"ד בנות 5 חדרים. יחידות הביצוע יהיו בקומות 1-7 של הבניינים שיוקמו. לכל אחת מיחידות הביצוע תוצמד

חניה, חלקן יהיו מקורות (מספר החניות המקורות שיוצמדו ליחידות הביצוע יהיו התוצאה שתתקבל מחילוק המספר 50 במספר של סך כל יחידות הדיור שיבנו על שטחי הבנייה במכפלת סך כל החניות המקורות. גמול תהייה זכאית להצמיד מחסנים לחלק מיחידות הביצוע, גמול תהייה רשאית להצמיד עד 10 מחסנים אך בכל מקרה לא יותר מהתוצאה שתתקבל מחילוק של 50 במספר של סך כל יחידות הדיור שייבנו על שטחי הבנייה במכפלת מספר המחסנים שייבנו.

- מן התמורות שמגיעות לגמול יקוזזו העלויות שיידרשו לצורך בניית יחידות הביצוע בתוספת 12% מסכום עלויות הביצוע, לסכום זה יתווסף מע"מ. מובהר כי העלויות בגין יחידות הביצוע ייקבעו עפ"י הנוסחה כדלקמן:
  - מלוא ההוצאות שהוציא היזם בקשר עם הפרויקט ולמעט אלו הקשורות במישרין לבניית שטחי המסחר והמשרדים החלות בהפחתת סכום של 12,000,000 ₪ ובהפחתת כל סכום שמעל 30 מיליון שקלים אותו תשלם גמול בגין הפיתוח לרשות המקומית ו/או לחברה שתבצע את הפיתוח בשטחי הבנייה לחלק לסך כל יחידות הדיור בפרויקט במכפלת מספר יחידות הביצוע.
- הבניין יירשם ע"י היזם ועל חשבונו כבית משותף.
- מכירת זכויות תהייה בתנאים.
- במקרה של שינוי תב"ע בסמכות ועדה מחוזית בנוסף למקדמה בסך של 25,000,000 ₪ לגמול ישולם ע"י היזם לגמול סך נוסף בסך של 10,000,000 ₪.

כא. בהתאם למכתב מכתב מיום 19 בפברואר 2013 המופנה אל גמול יהוד בע"מ מאת י.ר. אחים עזרא חברה לבניין בע"מ לביטול התנאי המפסיק בהסכם הקומבינציה.

- בהתאם להסכם קומבינציה מיום 6 בנובמבר 2012 בין גמול יהוד בע"מ (להלן: "גמול" / "בעלי הזכויות" / "המוכר"), לבין י.ר. אחים עזרא חברה לבניין בע"מ (להלן: "היזם"), עולה בין היתר כי כל אחד מהצדדים רשאי להודיע על ביטול חוזה זה במידה ותוך 6 חודשים ממועד חתימת החוזה לא תתקבל הסכמת מנהל מקרקעי ישראל להפחתת תשלום דמי ההיתר באופן שדמי ההיתר בגין שטחי הבנייה לרבות כל ההוצאות הנלוות לטיפול ולקבלת האישורים לא יעלו על סך של 8,000,000 ₪ בתוספת מע"מ ובלבד שניתן יהיה לבנות על השטח לא פחות מ- 332 יח"ד.
- חברת י.ר. אחים עזרא חברה לבניין בע"מ מודיעה לגמול יהוד בע"מ כי התנאי המפסיק שבהסכם בטל ומבוטל וכי חברת האחים עזרא שוקדת נמרצות בתכנון הפרויקט.
- עוד מבקשת חברת האחים עזרא מגמול כי יאשרו כי במקרה בו שומת דמי ההיתר הסופית מהמנהל תהייה מעל סך של 15 מיליון ₪ העסקה לא תבוטל וכל צד יישא באופן יחסי בכל סכום שיהא מעל 15 מיליון בהתאם לחלקו בתמורות הפרויקט.

כב. בהתאם למכתב מיום 19 בפברואר 2013 המופנה אל י.ר. אחים עזרא חברה לבניין בע"מ מאת גמול יהוד בע"מ לקיום ההסכם ביניהם וכי חברת גמול יהוד בע"מ מאשרת כי תישא בחלק היחסי בדמי ההיתר עפ"י שומה סופית מהמנהל של מעל 15 מיליון ש"ח.

כג. בהתאם להסכם עקרונות בין מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המנהל") לבין גמול יהוד בע"מ (להלן: "גמול") מיום 19 בפברואר 2013, ממנו עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- במסגרת תב"ע מספר יד/2112 (להלן: "התב"ע הקודמת") ניתן היה לבנות על הקרקע 332 יח"ד.
- במסגרת תב"ע מספר יד/מק/2112 (להלן: "התב"ע החדשה") ניתן היה לבנות 499 יח"ד ללא הגדלת השטחים העיקריים.
- גמול מכרה את זכויותיה לצד שלישי (להלן: "צד ג") אולם נכון למועד הסכם עקרונות זה טרם התבקש ביצוע העברת הזכויות לצד ג' במנהל.
- העירייה וצד ג' פנו למנהל בבקשה להתיר בנייה של 370-379 יח"ד בלבד בניצול מקסימלי של זכויות הבנייה וזאת לצורך שיפור איכות החיים במתחם ע"י הקטנת הצפיפות והגדלת המרווחים בין הבניינים.
- הוסכם כי היזם או מי מטעמו ייזום ויתכנן תוכנית בסמכות מקומית ו/או עפ"י כל דין אשר תכלול שינוי בבינוי של התוכנית החדשה כך שמגרשים מספר 21-28 ינצלו 370-379 יח"ד[45] בנוסף לשטחי המסחר במגרש מספר 41 בניצול מלוא זכויות הבנייה המותרים עפ"י התב"ע החדשה (להלן: "שלב א").
- גמול מתחייבת כי במסגרת תכנון שלב א' יוותר על זכויותיו במגרשים מספר 30 ו- 31 בתוכנית חדשה לטובת המנהל וידאג לנייד אליהם את יתרת יח"ד המותרות בתב"ע החדשה ואשר לא נוצלו על ידו בשלב א'. גמול מתחייבת כי מגרשים מספר 30-31 יכללו לכל הפחות 120 יח"ד.
- מובהר כי הזכויות במגרשים מספר 29 ו- 42 יישארו ברשות גמול והיא מתחייבת כי ייעודם לא ישונה ללא הסכמת המנהל.
- גמול תתכנן תוכנית מפורטת בסמכות הועדה המחוזית לגבי זכויות הבנייה שיוקנו למגרשים מספר 29 ו- 42 (להלן: "שלב ב").
- גמול התחייבה כי התוכנית נשוא שלב ב' תפורסם למתן תוקף תוך 36 חודשים לכל היותר ממועד פרסומה למתן תוקף של התוכנית נשוא שלב א'.
- המנהל ייזום ויתכנן תוכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית לגבי מגרשים מספר 30-31 אשר תקבע את זכויות הבנייה ליחידות הדיור (שלא יפחתו מ- 120).

[45] בחוות הדעת אומדן השווי נערך עפ"י פרוגרמה מוצעת של 371 יח"ד תוך ניצול חלק מזכויות הבנייה עפ"י תוכנית בניין עיר מספר יד/מק/2112.

- במהלך 12 החודשים שיחלפו עד לאישור התוכנית נשוא שלב א' בועדה המקומית לתכנון ולבנייה יחתום המנהל, בהתאם לבקשת היזם על היתרי בנייה ל- 170 יח"ד לכל היותר.
- **תנאי לחתימת המנהל על היתרי הבנייה כאמור לעיל הנו ביצוע תשלום הפרשי שווי בין התב"ע הישנה לבין שווי כל מגרשי התוכנית החדשה בהתאם לפרוגרמה שתוגש למנהל ע"י גמול ובזיכוי שווים של מגרשים 30-31 בתוכנית החדשה ללא זכויות בנייה בהתאם למצבם התכנוני בתב"ע החדשה.**
- מובהר כי חתימת המנהל על יתרת היתר הבנייה לניצול יתרת יחידות הדיור מעבר ל- 170 יח"ד תיעשה בכפוף לפרסום מתן תוקף לתוכנית נשוא שלב א' בועדה המקומית.
- גמול מצהירה כי לאחר השלמת התכנון במגרשים מספר 30-31 בשלב א' ו- ב' ישווקו המגרשים ע"י המנהל במכרז פומבי.
- גמול מתחייבת להשלים את הפינויים.
- לאחר ביצוע תשלום הפרשי השווי בין התוכניות ותשלום בגין ארכה להסכם הפיתוח בהתאם לנהלי המנהל יחתום המנהל על תוספת לחוזה הפיתוח לגבי כל מגרשי התב"ע החדשה למעט מגרשים מספר 30-31 אשר יגרעו מחוזה הפיתוח.
- גמול תוכל לבצע העברת זכויות ולעבד את זכויותיה במגרשי התוכנית החדשה בהתאם לקבוע בתנאי התוספת להסכם הפיתוח שייחתם. תנאי להעברת זכויות יהיה הודעה מטעם רוכש הזכויות כי תנאי הסכם זה יחולו עליו.

כד. הוצגו בפני הח"מ שלושה הסכמי מכר לשלוש דירות מתוך הדירות העתידיות המגיעות לגמול יהוד עפ"י הסכם הקומבינציה מהם עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- גמול יהוד בע"מ מוכרת 3 דירות בנות 4 חדרים כל אחת בקומת 4, 6 ו- 7 בבניינים שייבנו מתוך דירות התמורה המגיעות לגמול יהוד בע"מ.
- לדירות הנמכרות יוצמד מקום חניה.
- בהתאם ללוח התשלומים המפורט בהסכם עולה כי עד למועד חוות הדעת הנוכחית התמורה הייתה אמורה להיות משולמת בשלמות.

החלטות לעניין פרויקט פינוי בינוי:

א. **החלטות מועצת רשות מקרקעי ישראל לנושא "שינוי ניצול" ותשלום דמי היתר בבניה רוויה למגורים בקרקע עירונית:**

החלטה 790 מאושרת מיום 6 בפברואר 1997:

בהתאם להחלטה זו נקבע כדלקמן:

"על אף האמור בהסכמי החכירה, תוספת בנייה ושיעור ניצולה בדירת מגורים מהוונת המצויה בבניין מגורים בקרקע עירונית – לא יידרש אישור מנהל מקרקעי ישראל ולא יידרש תשלום כספי בגין כך לרבות דמי היתר".

החלטה 824 מאושרת מיום 2 באוקטובר 1998:

החלטה זו תיקנה את החלטה 790 לעיל באופן בו הורחבה ההגדרה של "תוספת בניה" מתוספת בניה" בדירת מגורים, לתוספת יחידת דיור שלמה או יחידות דיור שלמות ושינוי ניצול בבניה רוויה מהוונת למגורים בקרקע עירונית.

החלטה 901 מאושרת מיום 12 באוקטובר 2000 (התקבלה ע"י שר האוצר ביום 20 בינואר 2002):

החלטה זו תיקנה את החלטה 824 ו- 790 לעיל וקבעה כי על אף האמור בהסכמי החכירה, תוספת בניה או תוספת דירות בבניין רווי קיים בקרקע עירונית, אשר כל הדירות בו מהוונות, בין בדרך של הריסת בניין קיים ובניית בניין מגורים חדש תחתיו ובין כתוספת לבניין קיים - לא יידרש תשלום כספי בגין כך ע"י המנהל לרבות דמי היתר.

החלטה 931 מאושרת מיום 24 ביוני 2002:

החלטה זו ביטלה את החלטה מס' 901 לעיל.

עפ"י החלטה זו בחוזי חכירה לא יגבה המנהל דמי היתר בגין תוספת בניה או תוספת דירות בבניין רווי קיים (בניין שיש בו לפחות 4 דירות בשתי קומות, דירה בכל קומה, הרשום או יכול להיות רשום כבית משותף) **אשר כל היחידות בו מהוונות.**

החלטה 998 מאושרת מיום 4 במרץ 2004:

החלטה זו **תיקנה חלק מסעיפי** החלטה מס' 931 לעיל.

בין היתר נקבע כי לא יגבו דמי היתר בגין תוספת בניה או תוספת דירות בבניין רווי אשר קיים **לפחות 10 שנים.** כמו כן, יש צורך כי התכנית המגדילה את זכויות הבנייה במבנה הרווי למגורים הינה לפחות פי 3 בהשוואה לבנייה הקיימת בפועל.

בהתאם להחלטה המנהל לא יגבה דמי היתר לתוספת בניה/שינוי ניצול ויעוד בתנאים.

<u>החלטה 1258 מאושרת מיום 29 באוקטובר 2012 :</u>

החלטה זו **תיקנה חלק מסעיפי** החלטה מס׳ 998 לעיל.

בהתאם להחלטה נכתב בין היתר כי על אף האמור בחוזי החכירה, לא יגבה המינהל דמי היתר, בגין האמור להלן :

- תוספת בנייה לדירה **<u>לגביה קיים חוזה חכירה מהוון</u>**, בבניין רווי קיים בקרקע עירונית .
- תוספת דירות בבניין רווי קיים בקרקע עירונית **<u>אשר כל יחידות הדיור בו מהוונות.</u>**
- **הריסת בנין רווי קיים ובנית אחר תחתיו, בין אם מיקום המגרש השתנה ובין אם לאו.**
- **בנית חניון תת קרקעי, המשמש את דיירי יחידות הדיור במגרש הזכאי לפטור מדמי היתר, לרב מתחת לשטחים ציבוריים.**
- כל בניה על פי תכנית או היתרי בניה שהוכנו מכח תכנית מתאר ארצית 38.

תנאי לפטור מתשלום דמי היתר, כאמור לעיל הינו כי ייעוד המגרש לפי המצב התכנוני שלפני הבניה החדשה הינו לבניה רוויה בלבד או לייעוד משולב לבניה רוויה ולמסחר/תעסוקה ובלבד שבחלקים המיועדים בתכנית הקודמת למסחר/תעסוקה, נרכשה זכות הבעלות, בין אם השתנה מיקום המגרש, בין אם לאו.

אם תחום התכנית להתחדשות עירונית יכלול גם שטח ציבורי שהוא מקרקעי ישראל (שצ״פ, שב״צ, דרכים וכד׳), ושטחו של השטח הציבורי לא השתנה בין התכנית הקודמת לתכנית התחדשות עירונית, בין אם השתנה מיקומו ובין אם לאו, לא יגבה המינהל תשלום בגין צירופו לתכנית.

הוסף, על פי התכנית להתחדשות עירונית, שטח נוסף למגרשים המקוריים בתכנית הקודמת, יימכר שטח זה לחוכרים או ליזם מטעמם, כפי שייקבע בטבלת ההקצאה או טבלת ההקצאה והאיזון של התכנית להתחדשות עירונית, בתשלום של מלוא ערך הקרקע הנ״ל שייקבע על פי שומת השמאי הממשלתי ו/או מי מטעמו בכפוף לכך שתוספת השטח אינה עולה על 500 מ״ר[46] לכל מגרש מקורי.

מועצת מקרקעי ישראל מנחה את הנהלת המינהל לפעול לתיקון תקנות חובת המכרזים , התשנ״ג – 1993, באופן שתתוקן תקנה ייחודית למתן פטור ממכרז לתכנית בהליכי בהתחדשות עירונית

[46] עפ״י סעיף 25 (10) לתקנות חובת המכרזים, התשנ״ג-1993.

הקצאת מגרש השלמה כמשמעו דלעיל, תיעשה על פי מלוא הערכת שמאי, ובהתאם לכללים הבאים:

- בתכנית בה מספר יחידות הדיור המיועדות לפינוי, בין 24 יחידות דיור ל 150 יחידות דיור– ניתן יהיה להקצות מגרש השלמה, ששטחו יהיה עד 2 דונמים, הכוללים את תוספת השטח שהוקצתה ליזם, אם הוקצתה.
- בתכנית בה מספר יחידות הדיור המיועדות לפינוי עולה על 150 יחידות דיור – ניתן יהיה להקצות מגרש השלמה, ששטחו לא יעלה על 4 דונמים, הכוללים את תוספת השטח שהוקצתה ליזם, אם הוקצתה.
- מגרש ההשלמה יוקצה לחוכרים או ליזם לפי הכללים האמורים בהחלטה זו וכללים נוספים כפי שתקבע הנהלת המינהל.

הנהלת המינהל תקבע כללים באשר לשיעור המינימלי הנדרש של דיירים המסכימים לתכנית ההתחדשות העירונית , שלבי הפינוי, הערבויות שיעמידו היזם או החוכרים לטובת המינהל וכו'.

בגין דירות הרשומות על שם המדינה ו/או המנוהלות על ידה או מטעמה, יתיר המינהל ליזם לרשום הערת אזהרה לטובת הבנק המלווה על החלקה שבבעלות המדינה, לפיה, במקרה שלא תמומש העסקה, מכל סיבה שהיא, תאשר המדינה העברת זכויות לצורכי מימוש, זאת בתנאי שמקבל הזכויות יהא אזרח ישראלי או תושב קבע, כהגדרתו בחוק, ובלבד שמקבל הזכויות, יעמוד בכל התנאים ו/או ההתחייבויות של מעביר הזכויות.

<u>החלטה 1303 מאושרת מיום 6 בנובמבר 2013:</u>

החלטה זו **מבטלת** החלטה מס' 1258 לעיל.

בוטל הסעיף הבא: על פי התכנית להתחדשות עירונית, שטח נוסף למגרשים המקוריים בתכנית הקודמת, יימכר שטח זה לחוכרים או ליזם מטעמם, כפי שייקבע בטבלת ההקצאה או טבלת ההקצאה והאיזון של התכנית להתחדשות עירונית, בתשלום של מלוא ערך הקרקע הנ"ל שייקבע על פי שומת השמאי הממשלתי ו/או מי מטעמו בכפוף לכך שתוספת השטח אינה עולה על 500 מ"ר לכל מגרש מקורי.

אישרה הנהלת הרשות לאחר שנועצה עם הוועדה להתחדשות עירונית, כי תכנית להתחדשות עירונית אינה בעלת כדאיות כלכלית כשלעצמה וכי קיים צורך בהוספת מגרש השלמה, לשם הפיכתה לכלכלית, רשאית ההנהלה לאשר הקצאת מגרש השלמה לתוכנית להתחדשות עירונית, שיהיה מגרש כלוא ו/או צמוד דופן, בפטור ממכרז (בהחלטה זו "מגרש השלמה"), אם התקיימו

התנאים הקבועים בתקנות 3(28) ו/או 3(29) לתקנות חובת המכרזים התשנ"ג – 1993 ובלבד שהתקיימו כל אלה:

א. נתקבל אישור השמאי הממשלתי ו/או מי מטעמו, כי הכללת מגרש ההשלמה כחלק מתחום התוכנית, תהווה תנאי הכרחי להפיכת התוכנית כולה לבעלת כדאיות כלכלית.

ב. במקרים בהם התכנית טרם אושרה, נדרש אישור מתכנן המרחב הנוגע לעניין ברשות, לפיו מגרש ההשלמה ראוי שיכלל בתחום התוכנית להתחדשות עירונית.

ג. מגרש ההשלמה לא יעלה בגודלו על מכפלת מספר המגרשים בתכנית (ללא מגרש ההשלמה) ב- 500 מ"ר, או על הגודל הקבוע בסעיף 9, הנמוך מביניהם."

שוויו של מגרש ההשלמה ייקבע על ידי השמאי הממשלתי הראשי ו/או מי מטעמו. המחיר ייקבע בהתאם להוראות תקן 21 שקבעה מועצת השמאים או כל תקן אחר שיהיה בתוקף בעת הקצאת מגרש ההשלמה.

שוויו של מגרש ההשלמה ומחירו יקבעו על פי העקרונות הבאים:

א. שווי מגרש ההשלמה יוערך בהתאם לפרוגרמה התכנונית החדשה, כאילו היא חלה גם על מגרש ההשלמה.

ב. השמאי יעריך את שווי הבעלות של מגרש ההשלמה בנפרד מכלל המיזם, ויניח שתמהיל הבינוי, ובכלל זה המטלות הציבוריות, בשטח מגרש ההשלמה, יהיה כשיעורם בפרוגראמה התכנונית לפני שהוסף מגרש ההשלמה.

ג. לצורך הבחינה הראשונית מחיר המגרש יהיה בהתאם לשווי הקרקע שנקבע על פי סעיף קטן ב, אלא אם יוכח לרשות שמחיר זה אינו מביא את המיזם לסף הנמוך של טווח הרווחיות הנקוב בתקן 21 (25%).

ד. במקרה האמור יופחת מחיר מגרש ההשלמה עד שתושג רמת הרווחיות המינימאלית הקבועה בתקן (25%) אך לא פחות מ 20% מהשווי שנקבע על פי סעיף קטן ב.

ה. המחיר הסופי שיקבע לצורך ההקצאה בפועל, יהיה לאחר בחינה חוזרת שתתבצע סמוך ככל שניתן למועד ההקצאה, על פי העקרונות המפורטים לעיל, ולפי אותה רמת רווחיות מהמיזם (25%).

ו. ההקצאה בפטור תהיה בתוקף עד 6 שנים ממועד אישור ההקצאה, וזאת עד לאישור התכנית.

ז. במידה והתכנית תאושר עד המועד האמור יוארך תוקף אישור ההקצאה ל 3 שנים נוספות, ממועד אישור התכנית, עד להשלמת העסקה.

ח. היה והתוכנית טרם אושרה בחלוף 6 שנים ממועד אישור ההקצאה, יושב המגרש לרשות מבלי שתהיה ליזם טענה ו/או דרישה כלפי הרשות."

ב. בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) התשכ"ג – 1963 סעיף 49 כח (ב) "הוועדה רשאית לבקשת יזם, שהוגשה בתקופה הקובעת ועל פי כללים שקבע שר האוצר בתקנות, להמליץ לממשלה להכריז על שטח שיש בו **24 יחידות דיור לפחות** כעל מתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי, לצורך החלת פרק זה".

ההקלות במיסוי כפי שיוצגו להלן מותנות בהכרזת הממשלה בצו על השטח כמתחם פינוי בינו במסלול מיסוי.

המוכר ליזם את הזכויות שיש לו ביחידת מגורים במתחם (בפרק זה - יחידת המגורים הנמכרת), ולעניין פינוי לשם בינוי - המוכר ליזם את כל הזכויות שיש לו ביחידת המגורים הנמכרת שתמורתה ניתנה רק זכות ביחידת מגורים חלופית אחת ותמורה כספית אחרת, זכאי בשל המכירה לפטור ממס לפי חוק זה או לפי הפקודה, לפי העניין, ובלבד ששווי הזכות ביחידת המגורים החלופית והתמורה הכספית הנוספת לא עלו על תקרת השווי; לעניין זה, "תקרת השווי" - אחד מאלה, לפי הגבוה:

(1) 150% משווי יחידת המגורים הנמכרת, בניכוי שוויין של זכויות לבניה נוספת ביחידת המגורים הנמכרת.

(2) שווי דירת מגורים, באותו מתחם, ששטחה 120 מ"ר; והכל בתוספת תשלום בעבור דמי שכירות לתקופת בניית יחידת המגורים החלופית, ולכיסוי הוצאות כרוכות כפי שקבע המנהל.

גישות השומה:

א. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

א.1 גישת שווי שוק (גישת ההשוואה) - הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) -
גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס, מועד העסקה, נתון ההשוואה וכדומה).
בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה בסביבה הקרובה ובאיזורים דומים במאפיינים שלהם, תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.

גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים דומים המוצעים למכירה.

א.2 גישת היוון ההכנסות -
בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור ההיוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור ההיוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו' (גישה זו מתאימה לנכסים מניבים - מסחר , משרדים , תעשיה , תחנות דלק , בתי מלון , מקבצי דיור וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).

א.3 גישת העלות (גישת השווי הפיזי)-
בגישה זה נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).

עקרונות השומה

מדובר בקרקע למגורים ומסחר המהווה חלק מתוכנית בניין עיר בתוקף מספר יד/2112 ומתוכנית בניין עיר בתוקף מספר יד/מק/2112.
בחוות הדעת התבקשנו לאמוד את שווי הזכויות בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 2 (מלאי), עולה כי "שווי מימוש נטו" הנו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.
מלאי יימדד לפי הנמוך בין עלות לבין שווי מימוש נטו.
אומדני שווי מימוש נטו מביאים בחשבון גם את המטרה שעבורה המלאי מוחזק. שווי המימוש נטו של כמות המלאי שמוחזקת כדי לקיים חוזי מכירות איתנים מבוסס על מחיר החוזה.
בעלי הזכויות חתמו בחודש נובמבר 2012 על הסכם קומבינציה עם קבלן מבצע.
התבקשנו לאמוד את שווי המימוש נטו נכון למועד הקובע.
שווי מימוש נטו מתייחס לסכום נטו שישות מצפה לקבל ממכירת המלאי במהלך העסקים הרגיל. בשונה משווי הוגן, שווי מימוש נטו הוא ערך ספציפי לישות.

לפיכך, חוות דעת זו נערכה בכפוף לגישות השומה כדלקמן:

שווי מימוש נטו הנו למעשה נגזרת של שווי הדירות שייוותרו בידי בעלי הזכויות לאחר מימוש הסכם הקומבינציה והפחתת העלויות הנדרשות לשם הוצאת הפרויקט אל הפועל.

הגישה המתאימה לאומדן שווי דירות בעלי הזכויות הנה גישת ההשוואה שכן לשם בדיקת שווי מימוש נטו יש לבחון את תמהיל השטחים המתוכננים ולקבוע את שווי המוצר המוגמר שיוותר בידי בעלי הזכויות, נכון למועד הקובע לחוות הדעת, תוך התאמה לנתונים אחרים בשוק היכולים להוות חלופה לנשוא חוות הדעת. השווי שנקבע לכל אחד מהפרמטרים הנו בהסתמך על נתונים במועד חוות הדעת ברם יובהר כי התקבולים עשויים להתפרס על פני תקופת הבנייה באופן בו יכול ויהיו שינויים שאינם צפויים במועד חוות הדעת. בחוות הדעת לא הובאו בחשבון שינויים ריאליים במחירי המכירה ברם בוצע היוון של ההכנסות הצפויות ממכירת הדירות על פני תקופת הבנייה על מנת להגיע לשווי מימוש נטו.

גורמים ושיקולים באומדן השווי

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

- מיקום הנכס במתחם הידוע כ"מתחם השלושה", הממוקם בדרום מזרח העיר יהוד.
- הנתון כי הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים הבנויים בבנייה ותיקה לצד בתי עסק ומבני תעשייה/מלאכה חד קומתיים הבנויים בבנייה ותיקה.
- הנתון כי בהתאם לתוכנית בניין עיר בתוקף מספר יד/2112 ניתן לבנות על חטיבת הקרקע 332 יחידות דיור בבנייה רוויה בתוספת שטחי משרדים ומסחר.
- הנתון כי בהתאם לתוכנית בניין עיר בתוקף מספר יד/מק/2112 (שהנה מאוחרת לתוכנית יד/2112) מותר להקים 499 יחידות דיור בבנייה רוויה בתוספת שטחי מסחר ללא שינוי בסה"כ שטחי הבנייה המותרים. יובהר כי בכוונת היזם להקים כ- 371 יחידות דיור בשטחים שונים.
- הנתון כי תוכנית בניין עיר מספר יד/מק/2112 פורסמה למתן תוקף ביום 22 בפברואר 2010.
- הנתון כי נחתם חוזה פיתוח ותוספות לו בין מנהל מקרקעי ישראל לבין גמול יהוד בע"מ כאשר התוספת האחרונה הנה מיום 12 באוגוסט 2015 לגבי מגרשים מספר 1, 2, 3, 4א', 4ב' ו- 7 עפ"י תוכנית בניין עיר בתוקף מספר יד/2112 כאשר הסכם הפיתוח נגמר ביום 1 בינואר 2016.
- הנתון כי בהתאם למכתב מצב זכויות ממנהל מקרקעי ישראל מחודש מאי 2015 עולה כי הזכויות רשומות על שם גמול יהוד בע"מ, בשלמות כאשר במכתב מצב הזכויות נרשם כי חוזה הפיתוח הנו ועד ליום 1 בפברואר 2012. יובהר כי בהתאם לחוזה פיתוח מהוון מיום 12 באוגוסט 2015 עולה כי הסכם הפיתוח הנו עד ליום 1 בינואר 2016.
- הנתון כי מספרי המגרשים עפ"י תוכנית בניין עיר בתוקף מספר יד/מק/2112 אינם תואמים למספרי המגרשים המופיעים בהסכם הפיתוח עם מנהל מקרקעי ישראל. בטבלת ההקצאה והאיזון המהווה חלק ממסמכי התוכנית מוצג הקישור בין מספר המגרש עפ"י הסכם הפיתוח ותוכנית בניין עיר בתוקף מספר יד/2112 לבין מספר המגרש עפ"י תוכנית בניין עיר מספר יד/מק/2112.
- הנתון כי על חלק מחטיבת הקרקע קיימים מחזיקים/פולשים אשר לצורך מימוש זכויות הבנייה המוקנות עפ"י תוכנית בניין עיר שבתוקף יש לפנותם.

עם חלק מהמחזיקים/פולשים בקרקע נחתמו הסכמים לצורך פינויים ומימוש זכויות הבנייה המוקנות בתחום תב"ע יד/2112 ותב"ע יד/מק/2112.

- הנתון כי בהתאם להוראות תוכנית בניין עיר בתוקף מספר יד/מק/2112 מגרשים מספר 29, 30 ו- 31 בשטח בשלמות של כ- 5.143 דונם בייעוד מגורים מיוחד ומגרש מספר 42 בשטח של כ- 0.938 דונם בייעוד אזור מסחר ומשרדים הייעוד הננו מתארי ללא זכויות בנייה כאשר תנאי להוצאת היתר בנייה

על מגרשים אלה הנו הכנת תוכנית מפורטת. אומדן השווי המפורט בחוות הדעת הנו לקרקע בשלמות ומביא בחשבון את הפוטנציאל התכנוני הקיים בהכנת תוכנית מפורטת אשר תוסיף זכויות בנייה למגרשים אלו.

- הנתון כי קיימת אי התאמה מינורית במספרי החלקות הכלולות בתחום חוזה הפיתוח לבין מספרי החלקות המופיעים על גבי תוכנית בניין עיר מספר יד/2112. ראה פירוט מספרי חלקות בעמוד 2 לחוות הדעת – "פרטי הנכס".

- הנתון כי מגרש מספר 1 מופיע בטבלאות ההקצאה והאיזון ואינו מופיע בטבלת שטחי המגרשים ובטבלת זכויות הבנייה בתקנון תוכנית בנין עיר מספר יד/מק/2112. עורך טבלאות ההקצאה מציין כי מאחר ומגרש מספר 1 הנו בעל צורה ושטח אשר סביר כי לא יתקיים עליו כל תכנון לצורך עריכת טבלת ההקצאה לא נלקח בגינו כל שווי.

- הנתון כי הוצגה בפנינו טבלת מפונים המציגה את התמורות להן זכאים המפונים, בין אם בדירות ובין אם במזומן, החתומה ע"י מר יוסף עזרא – עו"ד מטעם היזם המאשר כי הטבלה תואמת את המצב בשטח. יובהר כי למעט חוזים חתומים לחלק מהמפונים אשר הוצגו לח"מ ונמצאו תואמים לטבלת המפונים המרכזת אין בידי הח"מ לאמת את הנתונים אשר הועברו. מאחר ולא כל החוזים עם המפונים חתומים ומאחר ולא בכל החוזים צוינו דמי שכירות לתקופת הפינוי ומאחר וטבלת המפונים המרכזת אינה מביאה בחשבון את דמי השכירות הצפויים להיות משולמים למפונים עפ"י ההסכמים הובאה בחשבון בחוות הדעת תוספת בצ"מ לדמי השכירות בגין חוזים אשר טרם נחתמו. יובהר כי בטבלה החתומה ע"י עורך הדין צוין כי מפונה בשם "מאייש" קיבל מזומן בסך של 1,200,000 ₪ מתוך 6,100,000 ₪ אשר התחייבו לו בחוזה. בהתאם לחשבונית מס אשר הוצגה בפני הח"מ עולה כי שולמה לו מלוא התמורה במזומן בסך של 6,100,000 ₪ (בתוספת עלות המס ומע"מ).

- הנתון כי גמול יהוד התקשרה בהסכמים למכירת 3 דירות בנות 4 חדרים כל אחת מתוך דירות התמורה המגיעות לה עפ"י הסכם הקומבינציה. סכום התמורה עבור שלושת הדירות הנו כ-2,400,000 ₪ כולל מע"מ. בהתאם ללוח התשלומים המפורט בהסכם, נכון למועד חוות הדעת כל התמורה הייתה אמורה להיות משולמת. הובאה בחשבון בחוות הדעת הפחתת דירות גמול יהוד אשר נמכרו לצדדים שלישיים[47].

- לעניין האפשרות לתביעות לפי סעיף 197 ראה התייחסות בעמוד 31, הערת שוליים מספר 17.

- הנתון כי בטבלת ההקצאות מופיע מגרש מספר 43, ברם בטבלה המציגה את מספרי המגרשים, שטחם וייעודם בתחילת תקנון התוכנית מגרש מספר 43 אינו מופיע. זאת ועוד בתשריט התוכנית מגרש מספר 43 אינו מסומן. בהתאם לטבלת הקצאה והאיזון המהווה חלק ממסמכי תוכנית בניין העיר עולה כי

[47] יובהר כי מחיר המכירה של הדירות אינו משקף את שווי השוק שלהן והנו נמוך משמעותית מאחר והסכום משולם במזומן, מאחר ואין זיהוי סופי של הדירה הנמסרת והרוכש לא יקבל ערבות חוק מכר על הסכום ששולם.

עורך טבלאות ההקצאה ריכז את זכויות הבנייה במגרשים מספר 41 ו- 42 וכי מגרש מספר 43 יישאר ללא זכויות בנייה לצורך עריכת טבלת ההקצאות.

- הנתון כי עפ"י תכנון מזמין חוות הדעת המהווה את כל בעלי הזכויות בנכס להפוך את הפרויקט הנ"ל לפרויקט פינוי לשם בינוי. נכון למועד חוות הדעת הפרויקט אינו מוכרז כפרויקט פינוי בינוי ע"י משרד השיכון באופן בו פרויקטים מסוג זה זכאים, בשיתוף עם העירייה לבקשת פטור מהיטל השבחה, הנחות באגרות בנייה והיטלי פיתוח וכו'. להבנת החי"מ לא צפוי חיוב בהיטל השבחה בין תוכנית בניין עיר מספר יד/2112 לבין תוכנית בניין עיר מספר יד/מק/2112. זאת ועוד מטעמי שמרנות לא הובאה בחשבון האפשרות לביטול הנחות אפשריות בהוצאות הפיתוח.

- הנתון כי אין בעסקת הקומבינציה משום מושע בזכויות האמורות שכן הסכם הקומבינציה מהווה למעשה מעין הסכם שיתוף במקרקעין בין "גמול" לבין "היזם".

- הנתון כי בהתאם לתוכנית בניין עיר מספר יד/מק/2112 עולה כי מטלות ציבוריות יוטלו בתיאום בין היזם למהנדס העיר. בהתאם לדיווח בעלי הזכויות (היזם), עד למועד חוות הדעת לא התקבלה דרישה לביצוע מטלות ציבוריות. מאחר ולא ידועות המטלות הציבוריות אשר יוטלו, באם יוטלו, ע"י מהנדס העיר, הובא בחשבון באומדן השווי, מטעמי שמרנות, הפחתה בגין ביצוע מטלות ציבוריות (עלות ההקמה של דירות המגורים כוללת את עלות זו).

- הנתון כי בהתאם לסיכום דיון לשכת המנהל מיום 21 בספטמבר 2008 ומטרותיו הנן בין היתר להעביר את זכויות הפיתוח של חברת לנדקו לחברת גמול נדל"ן, חתימת המנהל על 50% מהיתרי הבנייה, חתימת המנהל על יתרת 50% מהיתרי הבנייה לאחר שיוודא שפונו כל המחזיקים בקרקע וכן כי חברת גמול נדל"ן תיקח על עצמה את כל ההתחייבויות מתוקף הסכם הפיתוח ותפקיד בידי המנהל ערבות בנקאית.

  סוכם בין הצדדים לדיון כי ההסדרים המוצעים לעיל יובאו לאישור ועדת עסקות מחוז מרכז ולאישור הנהלת המנהל בישיבה הקרובה.

- הנתון כי להבנת החי"מ אין השבחה בגין תב"ע יד/מק/2112 שכן ההשבחה שנובעת מהגדלת הצפיפות מ- 332 יח"ד ל- 499 יח"ד והמרת כ- 7,720 מ"ר ממשרדים ומסחר למגורים מתקזזת כנגד הדרישה בתב"ע החדשה לחניה תת קרקעית לכל הפרויקט (קודם לכן ניתן היה להקים חניה עילית) ובינוי צפוף. לכן בהעדר השבחה לא מגיע לועדה המקומית היטל השבחה ובהעדר השבחה לא מגיע למנהל דמי היתר.

- הנתון כי נכון למועד חוות הדעת קיימת דרישת תשלום דמי היתר בסך של כ- 52,880,000 ₪ + מע"מ, כאשר "גמול" הגישה השגה על הדרישה. נכון למועד חוות הדעת שולם סך של כ- 15,608,000 ₪ ע"י בעלי הזכויות.

  לאור האמור כי מחד לא מגיע למנהל דמי היתר ומנגד שולמו דמי היתר בסך של כ- 15,608,000 ₪ וזאת על מנת שלא לעכב את תהליך הבנייה על הקרקע ובשל אי הודאות כיצד יסתיים התהליך מול

המנהל הובאה בחשבון בחוות הדעת הוצאה בגובה 35% מתשלום המקדמה ששולם, דהיינו סך של כ- 5,500,000 ש"ח.

- הנתון כי אומדן השווי הנו "שווי מימוש נטו" (שווי מלאי) בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 2 (מלאי), עולה כי "שווי מימוש נטו" הנו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

"גמול" כבעלת זכויות בקרקע שבנדון עפ"י הסכם פיתוח (אשר תוקפו הנו עד לחודש ינואר 2016) חתמה על הסכם קומבינציה לפיו "גמול" תהא זכאית ל- 23% מתקבולי המכירות/השכרות של דירות המגורים ול- 25% מתקבולי המכירות/השכרות של שטחי המסחר והמשרדים, תוך התחשבות והתאמת מנגנון התמורה כמפורט בהסכם הקומבינציה.

התבקשנו לאמוד את שווי המימוש נטו.

לצורך אומדן השווי בחלופה זו הובאו בחשבון התקבולים המגיעים ל"גמול" בניכוי ההוצאות החלות על גמול לשם קבלת אותן הכנסות (כפי שיפורט בתחשיב השומה).

- הנתון כי בהתאם למכתב מיום 19 בפברואר 2013 המופנה אל גמול יהוד בע"מ מאת י.ר. אחים עזרא חברה לבניין בע"מ לביטול התנאי המפסיק בהסכם הקומבינציה עולה כי הצדדים מסכימים לביטול התנאי המפסיק וכי חברת גמול יהוד בע"מ מאשרת כי במידה ודמי ההיתר למנהל יעלו על 15 מיליון ₪ חברת גמול יהוד בע"מ תישא בחלק היחסי בכל סכום שיהא מעל לסך של 15 מיליון ₪ עפ"י חלקה בתמורות הפרויקט.

- הנתון כי הוצא היתר בנייה לחפירה ודיפון במגרשים מספר 22, 26 ו- 41 (חלק). יובהר כי אין משום הוצאת היתר בנייה זה כדי להשפיע על שווי מימוש נטו של הנכס.

- הנתון כי נכון ליום הביקור בנכס נבנו מרתפי חניה במגרשים אלה ללא היתר בנייה וכי ניתן לקבלן המבצע צו הפסקת עבודה וצו הריסה. בתחשיב השווי המפורט בחוות הדעת הובאה בחשבון דחייה עד לקבלת כל תקבולי הפרויקט ופריסתם על פני 5 שנים (החל ממועד חוות הדעת), כאשר בתוך התקופה הנ"ל נכללת גם הדחייה עד להמשך עבודה של היזם.

- הנתון כי אומדן שווי מימוש נטו המהווה למעשה בין היתר התבססות על תקבולים עתידיים עשוי להשתנות בכל מקרה בו מצב השוק ישתנה בין אם מחירי הדירות יעלו ובין אם ירדו. זאת ועוד תמהיל הדירות הסופי אשר ייסגר מול הועדה המקומית במסגרת הוצאת היתר הבנייה ישפיע אף הוא על מרכיב ההכנסות הכוללות של הפרויקט. זאת ועוד תקבולי "גמול" כפופים לעמידה בהתחייבויות של היזם איתו חתמה על הסכם קומבינציה וכן בסוגיית הפינויים. יובהר כי שטחי הבנייה לצורך קביעת הכנסות הפרויקט ועלות ההקמה לא צפויים להשתנות גם אם ישתנה תמהיל הדירות בעקבות דרישה בלתי צפויה של ועדת התכנון.

- הנתון כי בהתאם להסכם עקרונות מיום 19 בפברואר 2013 בין מנהל מקרקעי ישראל לבין גמול יהוד בע"מ עולה בין היתר כי גמול מכרה את זכויותיה לצד ג' (חתמה על הסכם קומבינציה כמפורט לעיל) וכי צד ג' והעירייה פנו למנהל בבקשה להיתר בנייה של 370-379 יח"ד בלבד בניצול מקסימלי של זכויות הבנייה.

- הנתון כי אומדן השווי כמפורט בחוות הדעת נערך עפ"י פרוגרמה לכ- 371 יח"ד[48] (עפ"י תכנון היזם) תוך ניצול חלק מזכויות הבנייה עפ"י תוכנית בניין עיר מספר יד/מק/2112 בשטח עיקרי ממוצע של כ- 105.5 מ"ר (משקף ניצול של כ- 39,151 מ"ר עיקרי מתוך כ- 41,440 מ"ר לשימוש עיקרי המותרים עפ"י התב"ע) ובשטח נטו (עיקרי + ממ"ד) של כ- 117.5 מ"ר. (זכויות הבנייה עפ"י התב"ע הנן 41,440 מ"ר שטח לשימוש עיקרי עם צפיפות של 499 יח"ד, דהיינו שטח עיקרי ממוצע של כ- 83 מ"ר עיקרי ליח"ד).

- הנתון כי שטחי המסחר הנם כ- 829 מ"ר ואילו שטחי המשרדים הנם כ- 51 מ"ר אשר ייבנו בקומה א' של המבנה המסחרי.

- המועד הקובע לשומה הנו 30 בספטמבר 2015.

- מחירי נכסים דומים ורלוונטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

---

[48] בהתאם להסכם עקרונות בין מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המנהל") לבין גמול יהוד בע"מ (להלן: "גמול") מיום 19 בפברואר 2013 עולה כי המנהל יקבל במגרשים אשר יועברו לו ע"י גמול לפחות 120 יח"ד מתוך 499 יח"ד מאושרות עפ"י תוכנית בניין עיר מספר יד/מק2112 כאשר המנהל יקזז את שווי המגרשים הללו עם כמות יחידות הדיור האמורה (ללא זכויות בנייה) מדמי ההיתר המבוקשים. התכנון המפורט בחוות הדעת, המתבסס על תכנון היזם, כולל הקמת 371 יח"ד ולא 379 במקסימום בהתאם לפרוטוקול. בהתאם לתכנון אשר הוצג בפני החי"מ עולה כי לא מנוצלים כל שטחי הבנייה מכוח התב"ע וכי שטח של כ- 2,289 מ"ר עיקרי אינו מנוצל. מבדיקה שערכנו עם היזם עולה כי בשלב זה התכנון כולל את השטחים שהועברו לעיוננו ברם לא יהיו בפרויקט שטחים עפ"י תב"ע שאינם מנוצלים. הובא בחשבון בחוות הדעת כי השטח אשר אינו נכלל בתכנון בשלב זה יובא בחשבון בשלב מאוחר יותר, וזאת ע"י הרחבת דירות מתוכננות. הובאה בחשבון בחוות הדעת תוספת לשווי הפרויקט בגין יתרת זכויות הבנייה שאינן מנוצלות שכן יתווספו בעתיד לתכנון הסופי. הובאה בחשבון בחוות הדעת הפחתה של כ- 20% משווי מ"ר מבונה.

נתוני השוואה

מאחר ולא נמצאו נתוני השוואה לקרקעות זמינות לבנייה למגורים בסביבת הנכס שבנדון הובאו בחשבון נתוני השוואה מקרקעות לבניה רוויה בפתח תקוה ודרום מזרח ראשל"צ אשר בהן יחידות גמורות משווקות במחיר ממוצע דומה:

פתח תקוה – מרכז העיר:

כתובת	שטח במ"ר/ תיאור	מחיר מבוקש/עסקה	מקור
רחוב גוטמן 2, ברון הירש 15	מתחם קרקע בשטח של 1,952 מ"ר נטו המיועד להקמת שטח עיקרי למסחר ולמגורים בהיקף של כ- 2,626 מ"ר עיקרי למגורים + כ- 151 מ"ר עיקרי למסחר, קיימים 4 דיירים מוגנים בנכס, כפוף להריסה ופינוי של המבנים הקיימים.	13,500,000 ₪ (משקף כ- 4,860 ש"ח למ"ר עיקרי)	הסכם אופציה וטיוטת הסכם מכר 7/2014
רחוב גוטמן מספר 6 ורחוב מקס ברוד מספר 4	מתחם קרקע בשטח של 1,338 מ"ר המיועד להקמת שטח עיקרי למסחר ומגורים בהיקף של 1,905 מ"ר, קיימים 2 דיירים מוגנים בנכס, בנוסף הקונה נושא על עצמו חבות בגין היטל השבחה	6,000,000 ₪ (משקף כ- 3,150 ₪ למ"ר עיקרי)	טיוטת הסכם מכר מחודש מאי 2011
רחוב רפפורט נתן 5 ו- 7	מתחם קרקע בשטח של 1,834 מ"ר, זכויות הבנייה לפי תוכנות בניין עיר בתוקף הנן 120% עיקרי ב- 4 קומות, קיימת תוכנית מופקדת מספר 410011187 להקמת 36 יח"ד בבניין בן 9 קומות וסה"כ זכויות בנייה בשיעור של כ- 131%	13,000,000 ₪ (משקף כ- 361,000 ש"ח קרקע ליח"ד בשטח ממוצע של כ- 66.7 מ"ר)	עסקה מיום 26.2.2014

פתח תקווה – כפר אברהם:

מיקום	גוש/חלקה	שטח	תיאור	תמורה	מקור
שכונת כפר אברהם	גוש 6400 חלקה מס׳ 253, מגרש מס׳ 2 ביעוד למגורים א׳ להקמת 24 יח״ד (76 מ״ר עיקרי + 12 מ״ר ממ״ד ובסה״כ 88 מ״ר ליח״ד) (כולל ניוד שטח עיקרי ממרתף בשטח של 628 מ״ר) בהתאם להחלטת וועדה מיום 12.09.2013.	1,713 מ״ר (עפ״י החלטת וועדה)	הסכם לרכישת מלוא זכויות החכירה בסך של 9,000,000 ₪ בתוספת מע״מ + 4,100,000 ₪ סיחור אופציה	משקף שווי של 375,000 ₪ קרקע ליח״ד (כ- 4,260 ש״ח למ״ר עיקרי + ממ״ד) + 170,000 ₪ סיחור אופציה ליח״ד.	הסכם 04/2014 (על בסיס אופציה משנת 08/2012)
רחוב ירקונים	גוש 6355 חלקה מס׳ 187, ברחוב הירקונים 9, ביעוד למגורים ב׳ להקמת 17 יח״ד (משקף 93 מ״ר עיקרי + 12 מ״ר ממ״ד ובסה״כ 105 מ״ר ליח״ד). בתהליכי תכנון להגדלת זכויות בנייה ל- 25 יח״ד (בשטח שמעל 120 מ״ר עיקרי ליח״ד + 12 ממ״ד סה״כ 132 מ״ר).	1,159 מ״ר	מוצע למכירה בסך של 13,750,000 ₪	ביקוש: משקף שווי של 550,000 ₪ קרקע ליח״ד (כ- 4,160 ש״ח למ״ר + ממ״ד).	פרטי 052-2550467 07/2014

<u>פתח תקוה רמת ורבר:</u>

תיאור	זכויות בניה		סכום הזכייה	סכום ליח״ד/מ״ר מבונה
מכרז מס׳ מר/112/2014 **מיום – 10.11.2014** גוש 6373 חלקה 335 רחוב הפלמ״ח 13 שכונת רמת ורבר פתח תקווה	יעוד מגורים ב׳ שטח נטו, 485 מ״ר זכויות בניה 120% + 23 מ״ר חדרים על הגג + ש״ש,4 קומות, 6 יח״ד למגרש	כ- 700 מ״ר פלדלת כ- 116 מ״ר פלדלת ליח״ד	סכום הזכייה 3,025,000 ₪ ממוצע הצעות 2,091,109 ₪ (הוצאות פיתוח ישולמו לוועדה המקומית)	כ- 505,000 ₪ ליח״ד ללא פיתוח וללא מע״מ (כ- 4,350 ₪ למ״ר מבונה)
מכרז מס׳ מר/112/2014 **מיום – 10.11.2014** גוש 6373 חלקה 329 רחוב הפלמ״ח 24 שכונת רמת ורבר פתח תקווה	יעוד מגורים ב׳ שטח נטו, 429 מ״ר זכויות בניה 120% + 23 מ״ר חדרים על הגג + ש״ש,4 קומות, 5 יח״ד למגרש	כ- 600 מ״ר פלדלת כ- 120 מ״ר פלדלת ליח״ד	סכום הזכייה 2,376,100 ₪ ממוצע הצעות 1,511,014 ₪ (הוצאות פיתוח ישולמו לוועדה המקומית)	כ- 475,000 ₪ ליח״ד ללא פיתוח וללא מע״מ (כ- 3,950 ₪ למ״ר מבונה)
מכרז מס׳ מר/112/2014 **מיום – 10.11.2014** גוש 6373 חלקה 327 רחוב בצרי יוסף 1 שכונת רמת ורבר פתח תקווה	יעוד מגורים ב׳ שטח נטו, 452 מ״ר זכויות בניה 120% + 23 מ״ר חדרים על הגג + ש״ש,4 קומות, 6 יח״ד למגרש	כ- 660 מ״ר פלדלת כ- 110 מ״ר פלדלת ליח״ד	סכום הזכייה 3,192,000 ₪ ממוצע הצעות 1,973,803 ₪ (הוצאות פיתוח ישולמו לוועדה המקומית)	כ- 532,000 ₪ ליח״ד ללא פיתוח וללא מע״מ (כ- 4,835 ₪ למ״ר מבונה)
מכרז מס׳ מר/112/2014 **מיום – 10.11.2014** גוש 6373 חלקה 302 רחוב בצרי יוסף 2 שכונת רמת ורבר פתח תקווה	יעוד מגורים ב׳ שטח נטו, 452 מ״ר זכויות בניה 120% + 23 מ״ר חדרים על הגג + ש״ש,4 קומות, 6 יח״ד למגרש	כ- 660 מ״ר פלדלת כ- 110 מ״ר פלדלת ליח״ד	סכום הזכייה 2,627,777 ₪ ממוצע הצעות 1,875,171 ₪ (הוצאות פיתוח ישולמו לוועדה המקומית)	כ- 438,000 ₪ ליח״ד ללא פיתוח וללא מע״מ (כ- 3,980 ₪ למ״ר מבונה)
מכרז מס׳ מר/112/2014 **מיום – 10.11.2014** גוש 6373 חלקה 302 רחוב מ״ג 1 שכונת רמת ורבר פתח תקווה	יעוד מגורים ב׳ שטח נטו, 473 מ״ר זכויות בניה 120% + 23 מ״ר חדרים על הגג + ש״ש,4 קומות, 6 יח״ד למגרש	כ- 685 מ״ר פלדלת כ- 114 מ״ר פלדלת ליח״ד	סכום הזכייה 3,510,000 ₪ ממוצע הצעות 2,028,400 ₪ (הוצאות פיתוח ישולמו לוועדה המקומית)	כ- 585,000 ₪ ליח״ד ללא פיתוח וללא מע״מ (כ- 5,130 ₪ למ״ר מבונה)

<u>אם המושבות – פתח תקוה:</u>

מיקום	תיאור	מחיר בש"ח	מקור
צפון העיר פתח תקוה, רחוב פנחס המאירי, בין שכונת נוה גן לשכונת אם המושבות	חברת פרץ בוני הנגב רכשה קרקע בשטח של 2.5 דונם ל- 65 יח"ד בבניין בן 16 קומות	העסקה נחתמה לפי שווי קרקע של 24,700,000 ₪, משקף כ- 380,000 ₪ קרקע ליח"ד, במסגרת העסקה רכשה החברה 49 יח"ד במזומן לפי מפתח של 380,000 ₪ ליח"ד ועל יתרת 16 יח"ד חתמה על הסכם קומבינציה בשיעור של 39% לבעלי הקרקע	גלובס יולי 2013
גוש 6376, מגרש מספר 2003 עפ"י תב"ע פת/2003/28א', רחוב גיסין אם המושבות	מגרש ל- 84 יח"ד, 125 מ"ר עיקרי ליח"ד	34,500,000 ₪, משקף כ- 410,000 ₪ קרקע ליח"ד, משקף כ- 3,280 ₪ למ"ר עיקרי	עסקה מיום 12/8/2012

מניתוח עסקאות ההשוואה בשכונות אם המושבות, רמת ורבר, כפר אברהם ומרכז העיר עולה כי שווי מ"ר נטו (עיקרי+ ממ"ד) נע בין 3,150 ₪/מ"ר ל- 5,130 ₪/מ"ר תלוי במיקום ותלוי בסוג הבינוי.

<u>ראשון לציון – שכונת נחלת יהודה:</u>

מיקום	תאור	מחיר ב - ₪	מקור
מגרש מספר 6, נחלת יהודה, ראשון לציון	מגרש מספר 6 אשר לפי תכנית רצ/3/59/1 ניתן להקים 64 יח״ד בשטח של 7,040 מ״ר עיקרי[49].	סכום המכירה הינו 40,195,063 ₪ כולל מע״מ (כ – 34,060,000 ₪ לא כולל מע״מ) **משקף כ – 530,000 ₪/קרקע ליח״ד לא כולל מע״מ - לפי 64 יח״ד בשטח של 110 מ״ר עיקרי/ליח״ד). כאמור <u>היטל ההשבחה חל על הקונה.</u>**	**הסכם מכר ינואר 2014**
נחלת יהודה	חברת י.בירנבוים זכתה במכרז לבניית 23יח״ד במגרש מס 230 . שטח עקרי ליח״ד – 98 מ״ר + 12.5 מ״ר ממ״ד= 110.5 מ״ר (עיקרי+ ממ״ד) + + 40 מ״ר חדרי יציאה לגג (2 חדרי יציאה לגג). בניין בן 10 קומות. סה״כ 2,544 מ״ר אקוו׳ (הוצאות פיתוח בסך – 125,461 ₪/ יח״ד)	סכום זכיה- 15,295,110 ₪ (משקף כ- 665,000 ₪ /קרקע ליחידת דיור , לא כולל פיתוח) כ- 6,000₪ /מ״ר אקוו׳ עיקרי + ממ״ד, לא כולל פיתוח	פרסום תוצאות מכרז מנהל מקרקעי ישראל מר/155/2013 06/10/2013

<u>ראשון לציון – מערב העיר:</u>

מיקום	תיאור	מחיר	מקור
קרית הלאום, מערב ראשון לציון	חברת גינדי החזקות מערב ראשון בע״מ זכתה במכרז למגרש מס׳ 6 להקמת 108 יחידות דיור ב- 2 בניינים בני 14 קומות – 12,096 מ״ר, שטח עיקרי ליחידת דיור בממוצע- 112 מ״ר + 12.5 מ״ר ממ״ד= 124.5 מ״ר (עיקרי+ ממ״ד). (הוצאות פיתוח בסך- 8,823,237 ₪)	סכום זכיה – 61,079,940 ₪ משקף **כ- 565,555 ₪ /קרקע ליחידת דיור** , לא כולל פיתוח (כ- <u>4,542 ₪ /מ״ר עיקרי + ממ״ד</u> לא כולל פיתוח)	פרסום תוצאות מכרז מנהל מקרקעי ישראל מר/294/2012 30/01/2013

[49] בחודש ינואר 2014 אושרה תכנית בניין עיר להגדלת הצפיפות של מספר היח״ד במגרש מספר 6 ל – 104 יח״ד סה״כ, ללא הגדלת זכויות הבניה.

ראשון לציון – מרכז העיר:

מיקום	תאור	מחיר ב - ₪	מקור
רוטשילד 72 , ראשל"צ	גוש 3945 חלקה 639 : מגורים: 20 יח"ד - 1,579.5 מ"ר כולל חדרי יציאה לגג (78.975 מ"ר עיקרי + 12.5 מ"ר ממ"ד = 91.475 מ"ר עיקרי+ ממ"ד) ב- 6 קומות מעל קומת מסחר 266 מ"ר, סה"כ 2,361.5 מ"ר אקוו'[50].	עסקה – 15,590,000 ₪ לא כולל מע"מ, משקף: 6,600 ₪/מ"ר אקוו' לא כולל פיתוח.	עסקה- מס שבח 16/09/2013

מניתוח עסקאות ההשוואה בעיר ראשון לציון עולה כי שווי מ"ר נטו (עיקרי+ ממ"ד) נע בין 4,500 ₪/מ"ר ל- 6,600 ₪/מ"ר.

נתוני עסקאות בקריית אונו וגני תקווה:

מיקום	גוש/חלקה	שטח	תיאור	תמורה	מקור
גני תקווה ,	6717 חלקה 53	33,084	נרכשו 67% חלקים מחלקה המהווים זכויות ל- 153 יח"ד , ממוצע 120 מ"ר עיקרי	התמורה 114,750,000 ₪ + מע"מ משקף כ- 750,000 ₪ קרקע ליח"ד כ- 6,250 ₪/מ"ר עיקרי **משקף כ- 5,680 ₪ למ"ר נטו (עיקרי + ממ"ד)**	מידע שוק מאי 2013
כללי- גני תקווה,	עסקאות קרקע ליחידת דיור במתחמי תכניות מאושרות נעות בטווח של **כ- 700,000 ₪ - 800,000 ₪ קרקע ליחידה** בשטח עיקרי של 120 מ"ר (משקף כ – **5,830 ₪ /מ"ר עיקרי- 6,660 ₪ /מ"ר עיקרי**, ובממוצע סביב 6,245 ₪ /מ"ר , **משקף כ- 5,680 ₪ למ"ר נטו (עיקרי + ממ"ד))**				תיווך גביש יניב עטרה 054-4508681 07/2014
שכונת שער הקרייה, קרית אונו	חלקה 454 בגוש 6490 (מגרש מס' 203)	2,378 מ"ר	מגרש בייעוד מגורים מיוחד (2), להקמת 38 יח"ד תב"עיות (בשטח ממוצע של 104 מ"ר ליח"ד)	נרכש חלק של כ- 73% במהלך שנת 2011 המשקף כ- **630,000 ₪/ קרקע יח"ד (במושעא)** משקף כ – 6,060 ₪ /מ"ר עיקרי **משקף כ- 5,430 ₪ למ"ר נטו (עיקרי + ממ"ד)**	מס שבח 01-07/2011

מניתוח עסקאות ההשוואה בעיר ראשון לציון עולה כי שווי מ"ר נטו (עיקרי+ ממ"ד) נע בין 5,400 ₪/מ"ר ל- 5,680 ₪/מ"ר.

[50] ניתן מקדם 2 למסחר.

נתוני קרקע למשרדים / תעשייה עתירת ידע:

מגרשים באור יהודה:

מיקום	שטח	תיאור	מחיר מבוקש בש"ח	מקור
גוש 6219 חלקה מספר 195, תב"ע חלה – תאא/158/ג	13,495 מ"ר	זכויות בנייה לשימוש תעשייה ומשרדים הנם כדלקמן: עיקרי עילי: כ- 21,596 מ"ר שירות עילי: כ- 9,718 מ"ר שירות תת"ק: כ- 36,444 מ"ר	זכייה במכרז מנהל מספר תא/335/2011 מיום 5.3.2012, סכום הזכייה הנו כ- 15,750,000 ₪ (לא כולל הוצאות פיתוח בסך של 18,066,490 ₪), סכום הזכייה משקף כ- 1,170,000 ₪ לדונם, משקף כ- 730 ₪ למ"ר מבונה עיקרי	מכרז מנהל מספר תא/ 335/2011 מיום 5.3.2012

מגרשים באזור התעשייה קריית אריה ורמת סיב (שימושים תעשייה עתירת ידע ומסחר בקומת קרקע):

מיקום	שטח	תיאור	מחיר מבוקש בש"ח	מקור
קרית אריה, גוש 6367 חלקה 194	6.05 דונם	קרקע ביעוד תעשיה עם זכויות בנייה עיקריות של 200% כולל היתר לחפירה ודיפון.	**טיוטת הסכם: 4,600,000 ₪/דונם** ושווי למ"ר זכויות בנייה לשימוש עיקרי של כ- 2,300 ₪	טיוטת הסכם מכר מיום 17.06.2014
קרית אריה, רחוב אפעל	1 דונם	קרקע ביעוד תעשיה עם זכויות בנייה עיקריות של 200%.	מתנהל משא ומתן המשקף שווי של **4,000,000 ₪ / לדונם.**	תיווך רון 050-7588088 02/2014
אזור תעשיה קרית אריה	3 דונם	נמכרה לפני שנה וחצי קרקע ביעוד תעשיה עם זכויות בנייה עיקריות של 200%.	**עסקה: 4,000,000 ₪/דונם** ושווי למ"ר זכויות בנייה לשימוש עיקרי של כ- 2,000 ₪	
רחוב אפעל 12 אזור תעשיה קרית אריה גוש 6194 חלקה 161	1.07 דונם	קרקע ביעוד תעשיה עם זכויות בנייה עיקריות של 200%.	**עסקה מחודש מרץ 2011: מחיר העסקה 3,600,000 ₪, משקף כ- 3,365,000 ש"ח לדונם** ושווי למ"ר זכויות בנייה לשימוש עיקרי של כ- 1,682 ₪	
אזור תעשיה קרית אריה	1.1 דונם	קרקע ביעוד תעשיה עם זכויות בנייה עיקריות של 240%, קרקע פרטית (כולל תשלום היטל השבחה)	ביקוש: 4,500,000 ₪ **(משקף 4,100,000 ₪/דונם)** ושווי למ"ר זכויות בנייה לשימוש עיקרי של כ- 1,700₪ (כולל אגרות והיטלים ששולמו)	תיווך שבתאי 052-2774923 02/2014
רחוב העמל קרית אריה	0.5 דונם	קרקע במיקום עורפי, ביעוד תעשיה עם זכויות בנייה עיקריות של 200%.	ביקוש: 1,800,000 ₪ **משקף 3,600,000 ₪/דונם** ושווי למ"ר זכויות בנייה לשימוש עיקרי של כ- 1,800 ₪	תיווך טלי 050-4320007 02/2014
רחוב העמל 64 קרית אריה	2 דונם	קרקע ביעוד תעשיה עם זכויות בנייה עיקריות של 200%.	**ביקוש: 4,000,000 ₪/דונם** ושווי למ"ר זכויות בנייה לשימוש עיקרי של כ- 2,000 ₪	תיווך - אביעד 054-7338585 02/2014

המשך:

מיקום	שטח	ייעוד הקרקע ותב"ע קובעת	מחיר מכירה/שווי לדונם/שווי מ"ר מבונה עיקרי	מקור
אזור תעשיה קרית אריה	1.6 דונם	קרקע לתעשייה לפי תב"ע פת/10/2000 51	ביקוש: 6,000,000 ₪ (משקף כ - 3,750,000 ₪/דונם) ושווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי של כ - 1,880 ₪.	יובל נדל"ן 054-4521730 04/2013
אזור תעשיה קרית אריה ציר ראשי	1.8 דונם	קרקע לתעשייה לפי תב"ע פת/10/2000 1	ביקוש: 6,500,000 ₪ (משקף כ - 3,600,000 ₪/דונם) ושווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי של כ - 1,800 ₪.	שלומי נכסים 052-8818879 04/2013
קרית אריה	3 דונם	קרקע לתעשייה לפי תב"ע פת/10/2000 1	נמכר תמורת 12,000,000 ₪ (משקף כ - 4,000,000 ₪/דונם) ושווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי של כ - 2,000 ₪.	תיווך רון 050-7588088 04/2013
קרית אריה רחוב העמל 64	2 דונם	קרקע לתעשייה לפי תב"ע פת/10/2000 1	ביקוש: 4,000,000 ₪/דונם שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי של כ - 2,000 ₪.	תיווך - אביעד 054-7338585 03/2012
קרית אריה רחוב העמל	0.5 דונם	קרקע לתעשייה לפי תב"ע פת/10/2000 1	ביקוש: 2,000,000 ₪ (גמיש) (משקף כ - 4,000,000 ₪/דונם) שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי של כ - 2,000 ₪.	תיווך טלי 050-4320007 04/2013
רחוב מבטחים א.ת רמת סיב	3.7 דונם	קרקע ביעוד תעשיה עם זכויות בנייה עיקריות של 200%.	עסקה: 13,700,000 ₪ **(משקף 3,700,000 ₪/דונם)** ושווי למ"ר זכויות בנייה לשימוש עיקרי של כ- 1,850 ₪	חוזה רכישה 11/2012

נתוני השוואה לקרקע בייעוד לתעשייה/מלאכה באזורי התעשייה קריית אריה ורמת סיב בעיר פתח תקווה בטווח הנע בגבולות של 3,160,000 ₪/דונם - 4,600,000 ₪/דונם ושווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי בטווח הנע בגבולות של 1,800 ₪ - 2,300 ₪ למ"ר.

[51] תכנית בניין עיר פת/10/2000 מאפשרת 200% בנייה עיקרי משטח המגרש לחישוב זכויות בסה"כ.

<u>נתוני קרקע – למרכזים מסחריים שכונתיים ברחבי הארץ:</u> לא נמצאו עסקאות / נתוני השוואה לקרקע למסחר בסמוך לנשוא חוות הדעת.

להלן יוצגו מספר נתוני השוואה לקרקע למסחר במרכזים מסחריים שכונתיים:

מקום	תיאור	מקור
אור יהודה, שכונת נוה רבין	מגרש בשטח של כ- 2,645 מ״ר בייעוד למסחר עם זכויות בנייה של כ- 1,322 מ״ר עיקרי ב- 2 קומות נמכר תמורת 13,189,900 ₪ (לא כולל הוצאות פיתוח בסך של כ- 3,394,633 ₪), סכום הזכייה משקף כ- 9,977 ₪ למ״ר אקו׳ (לא כולל פיתוח)	מכרז מנהל מספר תא/185/2014 מיום 2.11.2014
רחובות – דרום מרכז ויסגל	מגרש מסחרי בשטח של כ- 982 מ״ר עם זכויות בנייה של 400 מ״ר עיקרי ב- 2 קומות נמכר תמורת 3,618,000 ₪ המהווים סך של **כ- 9,045** ₪ למ״ר עיקרי בממוצע לא כולל הוצאות פיתוח בסך של כ- 988,035 ₪ (עלות פיתוח של כ- 2,470 ₪ למ״ר עיקרי), כאשר סכום הרכישה כולל הוצאות פיתוח הנו בגבולות של כ- 11,515 ₪ למ״ר עיקרי כולל פיתוח.	מכרז מנהל מספר מר/280/2013 מיום 12.1.2014
יבנה, ״השכונה הירוקה״	מגרש מספר 18 עפ״י תב״ע יב/מק/1/274 בשטח של כ- 4,335 מ״ר עם זכויות בניה של 2,000 מ״ר עיקרי למסחר ו- 3,000 מ״ר עיקרי למשרדים (משקף שטח אקו׳ של כ- 2,600 מ״ר מסחרי), תכסית 50%, 6 קומות נמכר תמורת 8,888,555 ₪, במגרש זה הוצאות פיתוח בסך של כ- 8,003,816 ₪. סכום הזכייה הכולל (כ- 16,892,371 ₪) מגלם סך של כ- 2,500 ₪ למ״ר מסחרי אקו׳ המגלם את המסחר והמשרדים.	מכרז מנהל מספר מר/188/2013 מיום 6.11.2013
שכונה בדרום מזרח, כפר-יונה	מגרש מסחרי בשטח של 801 מ״ר עם זכויות בניה של 40% עיקרי ב- 2 קומות (כ- 320 מ״ר עיקרי) נמכר תמורת 1,631,717 ₪ המהווים סך של **כ-** 5,100 ₪/ מ״ר עיקרי **בממוצע** לא כולל הוצאות פיתוח של 856,515 ₪, במגרש זה קיימת מגבלת תכסית של 30% בקומת הקרקע, דהיינו בקומת הקרקע ניתן לבנות כ- 240 מ״ר ואילו יתרת 80 מ״ר ניתנים למימוש בקומה א׳. הובא בחשבון כי שווי מ״ר מבונה בקומה א׳ הנו כ- 60% משווי מ״ר מבונה בקומת הקרקע, דהיינו שווי מ״ר מבונה בקומת הקרקע הנו **כ- 5,700** ₪ למ״ר ואילו שווי מ״ר מבונה בקומה א׳ הנו כ- 3,400 ₪ למ״ר מבונה.	מכרז מנהל 13.3.2013
שכונה דרום מערבית לשכונת חב״ד – לוד	מגרש מסחרי בשטח של 3000 מ״ר עם זכויות בניה של 1500 מ״ר עיקרי ב- 3 קומות נמכר תמורת 7,770,770 ₪ המהווים סך של **כ- 5,200 ₪/ מ״ר עיקרי** לא כולל הוצאות פיתוח.	מכרז מנהל 30.1.2013

מקום	תיאור	מקור
שכונת בוכמן, מודיעין, (שכונה הנמצאת בהליך של הקמה באזור הכולל שטחי מסחר רבים)	מגרש בשטח של 10,053 מ״ר ביעוד מסחרי ומשרדים לבניית שטח עיקרי של 2,200 מ״ר מסחרי + 1,500 מ״ר משרדים, בבינוי של 3 קומות מעל מרתפי חניה, נמכר תמורת 12,088,888 ₪, הובא בחשבון בחוות הדעת כי שווי מ״ר מבונה משרדים מהווה כ- 30% משווי מ״ר מבונה מסחרי, דהיינו שווי מ״ר מבונה **מסחרי** הנו בסך של כ- **4,560 ₪/מ״ר עיקרי** ושווי מ״ר מבונה משרדים הנו בסך של כ- 1,370 ₪, לא כולל הוצאות פיתוח של 12,354,788 ₪	מכרז מנהל 31.7.2013
רחוב משה לרר, נס ציונה	מגרש מסחרי בשטח של 3,248 מ״ר ביעוד מסחרי, עם זכויות בניה בשיעור של 46% עיקרי ב- 2 קומות נמכר תמורת 18,180,180 ₪ המהווים סך של **כ- 12,100 ₪ עיקרי** לא כולל הוצאות פיתוח	מכרז מנהל 27.3.2013
מדרום ובסמוך לשכונת נחלת יהודה בראשון לציון	מגרש מסחרי בשטח קרקע של 1 דונם עם זכויות בניה בשיעור של 70% עיקרי ב – 2 קומות נמכר תמורת 5,555,618 ש״ח המהווים סך של כ- **7,940 ש״ח/מ״ר עיקרי** לא כולל פיתוח ומע״מ	מכרז מנהל 16.3.2011
רחוב המייסדים פינת ההסתדרות, אבן יהודה	מגרש בשטח של 2,184 מ״ר ביעוד ״מסחרי״ לבניית שטח עיקרי של 120% המהווה כ- 2,621 מ״ר + כ- 1,419 מ״ר שירות וקומות מרתף, בבינוי של 2 -3 קומות מעל מרתפי חניה (תכסית 60% + ממ״ק) נמכר תמורת 19,000,000 ש״ח המהווים סך של **7,250 ש״ח/מ״ר עיקרי** וכ- 4,700 ₪ /מ״ר ברוטו (על קרקעי)	חוזה מכר 24.8.2011
שכונת בוכמן, מודיעין גוש 5818 חלקה 29	חברת סופר פלא 2005 בע״מ זכתה במכרז מנהל מקרקעי ישראל למגרש בשטח של 5.711 דונם ועליו זכויות בניה של כ-1,500 מ״ר עיקרי מעל הקרקע + 100 מ״ר עיקרי מתחת לקרקע בייעוד למרכז מסחרי תמורת 12,000,000 ₪ לא כולל הוצאות פיתוח המהווים . כ- **7,750** ₪/**מ״ר עיקרי אקוו׳ מעל ומתחת לקרקע**.	מכרז מנהל 14.7.2010
שדרות הנשיאים ליד רחוב החומש, סמוך למתחם 200 בצפון מזרח הוד השרון	מגרש בשטח של כ-6.6 דונם בייעוד למרכז מסחרי בשטח של כ- 3,500 מ״ר נמכר תמורת 28,000,000 ₪ לא כולל מע״מ. המהווים כ- **8,000** ₪/**מ״ר** במושע (העסקה כוללת 96% מהזכויות במגרש)	גלובס 15.3.2011

מקום	תיאור	מקור
שכונת גן ראובן, יבנה	חברת קרסו נדל"ן רכשה ממשה ויגאל גינדי מגרש בשטח של כ-3.7 דונם בייעוד למרכז מסחרי בשטח של כ-3,600 מ"ר ברוטו תמורת מחיר של כ-22,000,000 ₪ + 2,000,000 ₪ הוצאות פיתוח. המהווים כ- **6,100** ₪/**מ"ר מבונה ברוטו (כ- 7,350** ₪/ **מ"ר עיקרי)**	מידע שוק 08/2011
רחוב בן דרור מרדכי, פתח תקוה גוש 6355	נמכר מגרש בשטח של כ-3.5 דונם עם זכויות בניה של כ-2,500 מ"ר עיקרי תמורת 18,500,000 ₪. כ- **7,400** ₪/**מ"ר מבונה עיקרי**	חוזה מכר 11.7.2011

<u>סיכום</u>:

עסקאות קרקע למרכזים מסחריים שכונתיים נעים בטווח של 4,500 ₪ /מ"ר עיקרי – 8,000 ₪ /מ"ר עיקרי בהתעלם מהעסקה ברחובות על סך של 11,515 ₪ למ"ר מבונה והעסקה בנס ציונה על סך של 12,100 ₪ למ"ר מבונה), ובממוצע סביב 6,500 ₪ /מ"ר עיקרי.

במידה ונתחשב בעסקאות ברחובות ובנס ציונה עסקאות מבוצעות בטווח מחירים שנע בין 4,500 ₪ למ"ר מבונה עיקרי לבין 12,100 ₪ למ"ר מבונה עיקרי, משקף ממוצע של כ- 8,300 ₪ למ"ר מבונה עיקרי למסחר.

<u>מנתוני ההשוואה לעסקאות בהתאם למיקום חטיבת הקרקע נראה סביר לאמוד את שווי הקרקע בנכס שבנדון כדלקמן:</u>

למגורים[52]	-	סביב 3,400 ₪/מ״ר (במעוגל) זכויות נטו (עיקרי + ממ״ד) למגורים (מתקבל שווי קרקע ליח״ד ממוצעת של כ- 400,000 ₪ ליחידה (במעוגל) של כ- 117.5 מ״ר נטו (עיקרי + ממ״ד), משקף כ- 105.5 מ״ר עיקרי ליח״ד)
למשרדים	-	סביב 2,600 ₪/מ״ר עיקרי
מסחר	-	סביב 6,400 ₪/מ״ר עיקרי

[52] בהתאם למספר יח״ד המוצעות.

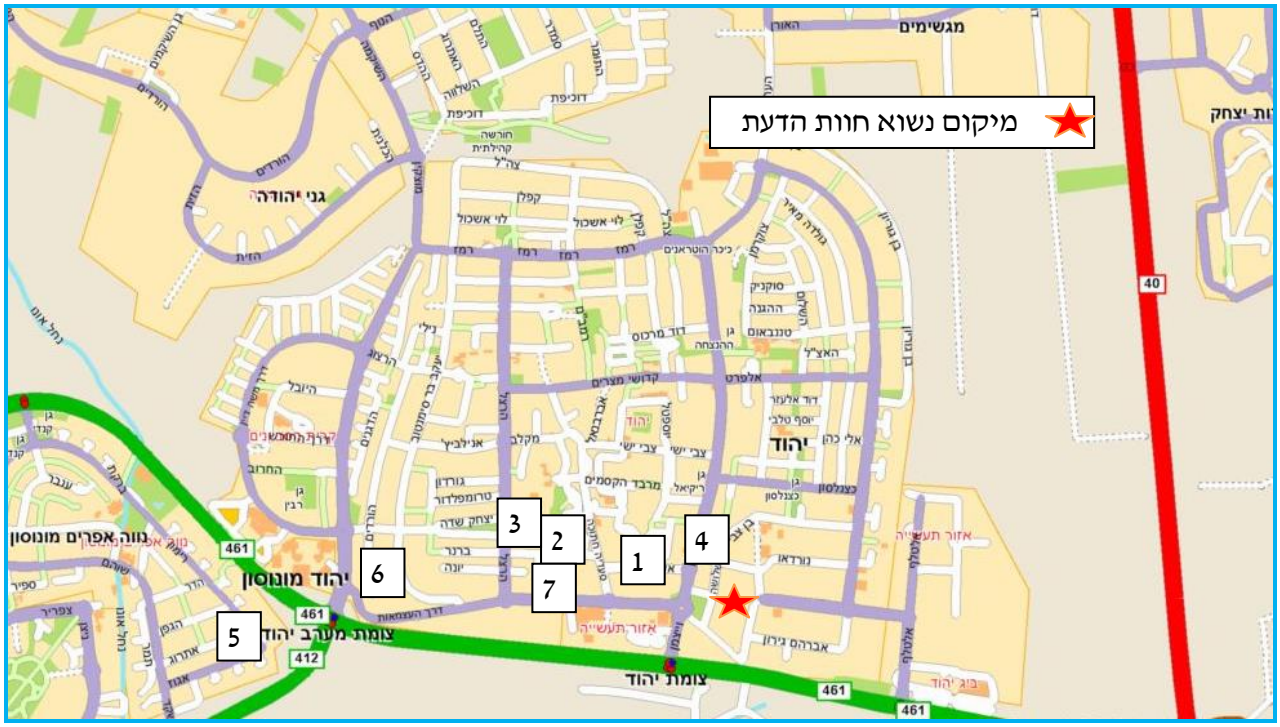
נתוני השוואה – דירות מגורים:

מיקום	תיאור	שטח במ"ר	מחיר ביקוש	מחיר למ"ר אקו' [53]	מקור
(1) פרויקט של חברת אזורים (פרויקט פינוי בינוי במתחם הרחובות: דרך העצמאות, חתוכה סעדיה, אשכנזי)			דירות נמכרו לפי מחירי מכירה של כ- 14,500 ₪ למ"ר אקו'		מידע שוק מחצית שנייה 2015
(2) פרוייקט "הרובע האיטלקי" BELLA LUGANO בסמוך לנכס מועד אכלוס אוקטובר 2015 	דירת 4 חדרים בקומה 1 בבניין	113 מ"ר + 10 מ"ר מרפסת (קומה 2)	₪ 1,729,000	₪ 14,650	*6543 מרץ 2014 זאב
	דירת 5 חדרים בקומה 2 בבניין	129 מ"ר + 10 מ"ר מרפסת (קומה 2)	₪ 1,900,000	₪ 14,180	
(3) פרוייקט HIGH הגנים התלויים יהוד מוסינזון חברת AURA מועד אכלוס, עוד 2.5 שנים	דירת 4 חדרים קומה 1	100 מ"ר + 13 מ"ר מרפסת + 14 מ"ר גינה תלויה	₪ 1,766,000	₪ 15,500	*3738 אופיר מרץ 2014
	דירת 5 חדרים קומה 8	127 מ"ר + 14.5 מ"ר מרפסת	₪ 1,967,000	₪ 18,380	
(4) פרוייקט פינוי בינוי חברת "מצלאווי" 4 בניינים, אכלוס דצמבר 2014	דירת 5 חדרים קומה ראשונה כולל חניה ומחסן	128 מ"ר + 14 מ"ר מרפסת	החל מ- 1,820,000 ₪ (10,000 ₪ תוספת לקומה)	₪ 13,480	ארז *6607 מרץ 2014
 בסמוך לנכס	דירת 4 חדרים קומה ראשונה כולל חניה ומחסן	105 מ"ר + 11 מ"ר מרפסת	החל מ- 1,515,000 ₪ (10,000 ₪ תוספת לקומה)	₪ 13,775	

[53] מ"ר אקויולנטי כולל מקדם מרפסת 0.5, מרפסת מעל 50 מ"ר 0.3, ומקדם גינה 0.25.

(5) פרויקט ORION 6 בנינים, 16 קומות אכלוס עוד 2.5 שנים  כ- 420 יח״ד	דירת 4 חדרים, כולל חניה ומחסן,	104 מ״ר + 12 מ״ר מרפסת	החל מ- 1,480,000 ₪	13,450 ₪	יודית 0549090541 1700700531 מרץ 2014
	דירת 4 וחצי חדרים, כולל חניה ומחסן,	117 מ״ר + 12 מ״ר מרפסת	החל מ- 1,515,000 ₪	12,315 ₪	
(6) פרויקט מונוסון חברת אשדר צפי לאכלוס – אוקטובר 2013 	דירת 4 חדרים כולל חניה ומחסן	116 מ״ר + 15 מ״ר מרפסת גן קומה א׳	1,770,000 ₪	14,275 ₪	*4966 0547709205 חנה/גלית מרץ 2014
	דירת 4 חדרים כולל חניה ומחסן	116 מ״ר + 15 מ״ר מרפסת גן קומה 10	2,165,000 ₪	17,450 ₪	
	דירת 4 חדרים כולל חניה ומחסן	116 מ״ר + 25 מ״ר מרפסת גן קומה 12	2,256,000 ₪ (קיימת הנחה במחיר)	17,490 ₪	

מפת התמצאות :



מוצגים לעיל מספר פרויקטים למגורים הממוקמים בסביבת הקרקע נשוא חוות הדעת.

הפרויקטים המפורטים לעיל מהווים נתוני השוואה מהם נגזר שווי הדירות בנשוא חוות הדעת.

לנתוני ההשוואה בוצעו התאמות הן למיקום נתון ההשוואה ביחס לנשוא חוות הדעת, הן לשטח הדירה וההצמדות לה והן לקומה בה ממוקם נתון ההשוואה.

נכסי ההשוואה המהותיים ביותר לפרויקט שבנדון הינם נתוני השוואה מס' 1, 2, 4 לעיל.

מהאמור ובהתאמה למיקום נתוני ההשוואה, גודל הדירות וההצמדות להן כמפורט לעיל עולה כי שווי הדירות בנשוא חוות הדעת הנו כדלקמן (בגבולות 14,500 ₪ למ"ר אקו'[54]):

תיאור	שטח דירה עפ"י פרוגרמה כפי שהועברה ע"י בעלי הזכויות	מחיר מכירה ממוצע בש"ח כולל מע"מ
דירת 4 חדרים	110 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת	1,650,000
דירת 5 חדרים	130 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת	1,900,000
דירת גן 4 חדרים	110 מ"ר + 150 מ"ר גינה	1,850,000
דירת גן 5 חדרים	130 מ"ר + 150 מ"ר גינה	2,100,000
דירת פנטהאוז 6 חדרים	177 מ"ר+ 99-117 מ"ר מרפסת	3,000,000

[54] מרפסת עד 14 מ"ר מקדם 40%, גינה מקדם 10% מרפסת פנטהאוז מקדם 30%.

<u>נתוני השוואה למסחר:</u>

- דמי שכירות ממוצעים ב"ביג יהוד" משקפים כ- 105 ₪ למ"ר לחודש.
- דמי שכירות לשטחי מסחר בקניון סביונים ביהוד משקפים כ- 250 ₪ למ"ר בנוי בקומת הקרקע, כ- 119 ₪ למ"ר לחודש לחנויות עוגן וכ- 160 ₪ למ"ר לחודש לחנויות האחרות.
- נכסי ההשוואה המפורטים לעיל מהווים נתוני השוואה מהם נגזר שווי שטחי המסחר בנשוא חוות הדעת.
  לנתוני ההשוואה בוצעו התאמות הן למיקום נתון ההשוואה ביחס לנשוא חוות הדעת, הן לשטח החנות וההצמדות לה והן לקומה בה ממוקם נתון ההשוואה.
- נתון השוואה המהותי ביותר הינו מרכז קניון ביג.

הובא בחשבון בנשוא חוות הדעת כי דמי השכירות יעמדו כל כ- 106 ₪ למ"ר חודש, מהוון בשיעור היוון של 8% מתקבל כי שווי מ"ר בנוי למסחר הנו בגבולות של 16,000 ₪ למ"ר.

<u>נתוני השוואה למשרדים:</u>

- בקניון סביונים מושכרים שטחי משרדים תמורת כ- 64 ₪ למ"ר לחודש.
- בסביבת הנכס נשוא חוות הדעת מושכרים משרדים בדמי שכירות של כ- 53 ₪ למ"ר לחודש ועד 70 ₪ למ"ר לחודש (תלוי במיקום, בקומה, במבנה וברמות הגמר של השטח המושכר).
- נכסי ההשוואה המפורטים לעיל מהווים נתוני השוואה מהם נגזר שווי שטחי המשרדים בנשוא חוות הדעת.
- לנתוני ההשוואה בוצעו התאמות הן למיקום נתון ההשוואה ביחס לנשוא חוות הדעת והן לשטח המשרד.
- נתון ההשוואה המהותי ביותר הינם מבני המשרדים הקטנים והבודדים בסביבה הקרובה <u>ולא</u> המשרדים בקניון סביונים של חברת אפריקה ישראל.

הובא בחשבון בחוות הדעת כי דמי השכירות למשרדים יעמדו על כ- 45 ₪ למ"ר לחודש.
בשל מיעוט של שטחי משרדים בפרויקט (כ- 59 מ"ר ברוטו משרדים בסה"כ בפרויקט) ייתכן כי לא יהיו ביקושים ערים לשטחי המשרדים). היוון דמי השכירות הנ"ל בשיעור היוון של 8% מתקבל שווי של כ- 6,670 ₪ למ"ר.

תחשיבים באומדן השווי

"שווי מימוש נטו" – אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

בעלי הזכויות בנכס – גמול יהוד בע"מ (להלן: "גמול"), חתמו על הסכם קומבינציה עם יזם לפיו גמול תקבל 23% מהתקבולים בגין דירות המגורים (כולל גם ממתקנים ציבוריים שיותקנו על בנייני המגורים, אם יותקנו) ו- 25% בגין שטחי המסחר והמשרדים (כולל גם ממתקנים ציבוריים שיותקנו על בנייני המגורים, אם יותקנו).

"התמורות" כהגדרתן בהסכם הקומבינציה יכללו את כל התשלומים, בניכוי מע"מ, שישולמו ליזם על ידי רוכשי/שוכרי הדירות ו/או שטחי המסחר והמשרדים. התמורות לא יכללו תשלומים שישולמו ליזם ע"י הרוכשים עבור תוספות ושינויים.

מהתמורות שיתקבלו ינוכה סך של 12,000,000 ₪ בתוספת מע"מ (כנקוב בהסכם הקומבינציה).

בהתאם להסכם הקומבינציה עולה כי כל אחד מהצדדים רשאי להודיע על ביטול החוזה באם מנהל מקרקעי ישראל לא יסכים להפחית את תשלום דמי ההיתר באופן שדמי ההיתר בגין שטחי הבנייה (לרבות כל ההוצאות הנלוות לטיפול ולקבלת האישורים) לא יעלו על סך של 8,000,000 ₪ + מע"מ (אם יחול).

בפני הח"מ הוצגה דרישת תשלום דמי היתר בסך של כ- 52,880,000 ₪ + מע"מ, כאשר "גמול" הגישה השגה על הדרישה.

להבנת הח"מ אין השבחה בגין תוכנית בניין עיר מספר יד/מק/2112 שכן ההשבחה הנובעת מהגדלת הדירות מ- 332 יח"ד ל- 499 יח"ד והמרת כ- 7,720 מ"ר ממשרדים ומסחר למגורים מתקזזת כנגד הדרישה בתב"ע החדשה לחניה תת קרקעית לכל הפרויקט (קודם ניתן היה להקים חניה עילית) ובינוי צפוף. בהעדר השבחה לא מגיע למנהל דמי היתר בגין ההשבחה וכן לא מגיע לועדה המקומית בגינה היטל השבחה.

זאת ועוד בהתאם להסכם הקומבינציה היה והתשלום למנהל יהיה בטווח שבין 8,000,000 ש"ח 15,000,000 ₪ וגמול החליטה שלא לשאת במלוא התמורה למנהל העולה על 8,000,000 ₪ רשאי היזם לשלם את הפרש הסכומים בין הסכום שתשלם גמול לבין התשלום למנהל ("תשלום ההפרש למנהל").

במקרה כאמור ייערך תחשיב חלוקת תמורות שונה בין היזם לבין גמול אך ורק ביחס לאותן יחידות דיור שיתווספו לפרויקט כתוצאה מתשלום ההפרש למנהל ע"י היזם. הצדדים מצהירים כי התשלום למנהל ו/או תשלום ההפרש למנהל הנם בגין יחידות דיור מעבר ל- 332 יח"ד ("כמות יחידות הדיור הבסיסיות").

מאחר ולהבנת הח"מ אין מקום לחיוב בדמי היתר בקרקע שבנדון לא הובא בחשבון בחוות הדעת מנגנון ההפרשים כמוזכר בהסכם הקומבינציה.

בפני הח"מ הוצג מכתב מיום 19 בפברואר 2013 המופנה אל גמול מאת היזם לפיו התנאי המפסיק שבהסכם הקומבינציה מבוטל וכי בכל מקרה שבו סכום דמי ההיתר יעלה על 15 מיליון ₪ כל צד יישא באופן יחסי בכל סכום שיהא מעל 15 מיליון ₪ בהתאם לחלקו בתמורות לפרויקט.

בפני הח"מ הוצג מכתב מיום 19 בפברואר 2013 מאת גמול המופנה אל היזם לפיו חברת גמול מאשרת את קיום ההסכם ביניהם וכי תישא בחלק היחסי בדמי ההיתר של מעל 15 מיליון ₪.

נכון למועד חוות הדעת שולמה מקדמה בגין דמי היתר בסך של כ- 15,608,000 ₪. בגלל אי הודאות כיצד התהליך יסתיים ובשל העובדה כי מחד לא מגיע למנהל דמי היתר ומנגד שולמה מקדמה בסך של כ- 15,608,000 ₪ הובאה בחשבון בחוות הדעת הפחתה משווי מימוש נטו של בעלי הזכויות בגובה של 35% מהסכום ששולם למנהל (דהיינו סך של כ- 5,500,000 ₪).

בהתאם להסכם הקומבינציה הוצאות נוספות שיחולו על גמול יהיו כדלקמן:

- היטל השבחה, ככל שיחול בגין תוכניות בניין עיר שאושרו עד למועד חתימת הסכם זה.
  להבנת החי"מ אין מקום לחיוב בהיטל השבחה בגין תוכנית בניין עיר מספר יד/מק/2112.
- במידה והתשלום בגין הפיתוח לרשות המקומית ו/או לחברה שתבצע את הפיתוח יעלה על 30,000,000 ₪ בתוספת מע"מ, תישא גמול בסכום שמעל ל- 30 מיליון ₪.
  להבנת החי"מ עלות הוצאות הפיתוח נאמדת בכ- 32,300,000 ₪, דהיינו גמול תישא בכ- 2,300,000 ₪ על חשבונה.
- החזר עמלות שישולמו לבנק בגין ערבות בנקאית.
- הוצאות למפונים מכל סוג שהוא.
- שכ"ט ב"כ היזם בשיעור של 1.5% בתוספת מע"מ מהעלויות שיידרשו לצורך בניית "יחידות הביצוע" – המוגדרות כיחידות הדיור שיידרשו כפיצוי לפולשים המצויים על המקרקעין בהתאם להסכמים שנחתמו / ייחתמו, אך בכל מקרה לא יותר מ- 50 יחידות דיור בתמהיל של 43 יח"ד בנות 4 חדרים ו- 7 יח"ד בנות 5 חדרים[55].
- מהתמורות המגיעות לגמול יקוזזו העלויות שיידרשו לצורך בניית יחידות הביצוע בתוספת 12% מסכום עלויות הביצוע, לסכום זה יתווסף מע"מ.
- עלות הוצאת ערבות חוק מכר ליחידות הביצוע.
- עלות במזומן לפולשים[56].

להלן תמהיל דירות צפוי לפרויקט:

סה"כ בפרויקט ייבנו כ- 371 יח"ד ב- 7 בניינים בתמהיל דירות כדלקמן (בבניין טיפוסי):

2 דירות פנטהאוז 6 חדרים (שטח נטו 177 מ"ר + 17-99 מ"ר מרפסת), סה"כ 14 יח"ד בפרויקט.

1 דירת גן 5 חדרים (שטח נטו 130 מ"ר + כ- 150 מ"ר גינה), סה"כ 7 יח"ד בפרויקט.

2 דירות גן 4 חדרים (שטח נטו 110 מ"ר + כ- 150 מ"ר גינה), סה"כ 14 יח"ד בפרויקט.

12 דירות 5 חדרים (שטח נטו 130 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת), סה"כ 84 יח"ד בפרויקט.

36 דירות 4 חדרים (שטח נטו 110 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת), סה"כ 252 יח"ד בפרויקט.

---

[55] בפועל מספר הדירות למפונים נמוך יותר ועומד על 43 יחידות דיור בתמהיל של 30 יח"ד 4 חדרים ו- 13 יח"ד 5 חדרים. (לפני תוספת בצ"מ בדירות התמורה)

[56] הוצגו בפנינו הסכמי הפינוי עם חלק מהמפונים נבדק נושא דירות התמורה למפונים, התשלום במזומן למפונים וכן עלות שכ"ד בזמן הפינוי.

מהדירות המתוכננות לעיל יש להפחית את דירות התמורה למפונים המסתכמות לכ- 44 יח״ד (43 יח״ד עפ״י טבלת מפונים מרכזת + 1 יח״ד 5 חדרים המהווה 5% בצ״מ עבור המפונים שטרם נחתם עמם חוזה) בתמהיל של 29 יח״ד 4 חדרים, 1 יח״ד של 3 חדרים, 14 יח״ד 5 חדרים (כולל את הדירות המפורטות בטבלת המפונים המרכזת המבוססת בחלקה על התחייבויות חוזיות).
מאחר ובתכנון הכולל אשר הוצג בפני הח״מ לא מתוכננות דירות 3 חדרים הובא בחשבון בחוות הדעת כי אותו מפונה אשר אמור לקבל דירת 3 חדרים יקבל במקום דירת 4 חדרים.
דהיינו המפונים יקבלו (מעבר לתשלומים במזומן ולדמי השכירות והוצאות ההעברה להם הם זכאים) כ- 30 יח״ד 4 חדרים וכ- 14 יח״ד 5 חדרים, סה״כ 44 יח״ד (כולל בצ״מ).

שווי דירות המגורים האמורות בתמהיל המפורט לעיל (לאחר הפחתת יחידות הדיור המשויכות למפונים) הנו כדלקמן:
יובהר כי מרבית דירות התמורה להן התחייבה גמול ממוקמות בקומות גבוהות לפיכך הובאה בחשבון הפחתה נוספת בשיעור של כ- 3% מסה״כ שווי דירות התמורה המגיעות למפונים בשל נתון זה.

תיאור	שטח נטו (עיקרי + ממ״ד) במ״ר	מספר יח״ד בפרויקט בשלמות	מספר יח״ד לאחר הפחת דירות התמורה למפונים	מחיר מכירה בש״ח כולל מע״מ	מחיר מכירה בש״ח לא כולל מע״מ (במעוגל)	סה״כ שווי הדירות בש״ח (ללא מע״מ)
דירת 4 חדרים	105	252	222	1,650,000	1,410,000	313,020,000
דירת 5 חדרים	125	84	70	1,900,000	1,624,000	113,680,000
דירת גן 4 חדרים	135	14	14	1,850,000	1,581,000	22,134,000
דירת גן 5 חדרים	125	7	7	2,100,000	1,795,000	12,565,000
דירת פנטהאוז 6 חדרים	132.5	14	14	3,000,000	2,564,000	35,896,000
סה״כ		**371**	**327**			**497,295,000**
מאחר ומרבית המפונים מקבלים את דירותיהם בקומות הגבוהות מקומה ממוצעת של הבניין הובאה בחשבון הפחתה נוספת בשווי דירות גמול						**-880,000**
שווי יתרת 2,289 מ״ר לא מנוצלים אשר ינוצלו בתכנון הסופי *						**6,226,080**
סה״כ הכנסות היזם						**502,641,080**

* שווי מ״ר מבונה בנשוא חוות הדעת הנו בגבולות של 3,400 ₪ למ״ר מבונה. הובאה בחשבון באומדן שווי יתרת הזכויות הפחתה של כ- 20%, דהיינו שווי מ״ר מבונה ביתרת הזכויות הנו בגבולות של 2,720 ₪ למ״ר מבונה.

בנוסף לדירות המגורים בפרויקט שטחי מסחר ומשרדים כדלקמן:
שטחי מסחר: כ- 829 מ״ר עיקרי (שטח ברוטו של כ- 912 מ״ר, משקף העמסה של כ- 10% על השטח העיקרי).

שטחי משרדים: כ- 51 מ״ר עיקרי (שטח ברוטו של כ- 59 מ״ר, משקף העמסה של כ- 15% על השטח העיקרי).

שווי שטחי המסחר והמשרדים בפרויקט הנו כדלקמן:

תיאור	שטח עיקרי במ״ר	שטח ברוטו במ״ר	שווי מ״ר בנוי ברוטו (לא כול מע״מ)	סה״כ שווי בש״ח (לא כולל מע״מ)
מסחר	829	912	16,000	14,592,000
משרדים	51	59	6,670	393,530
סה״כ				**14,985,530**

סה״כ שווי הפרויקט כבנוי (מצב עתידי):

תיאור	שווי בש״ח (ללא מע״מ)
שווי חלק המגורים (327 דירות למכירה, לא כולל 44 דירות למפונים)	502,641,080
שווי שטחי המשרדים והמסחר	14,985,530
סה״כ שווי הפרויקט כבנוי (ללא מע״מ)	**517,626,610**

בהתאם להסכם הקומבינציה חלקה של גמול בפרויקט הנו 23% מתקבולי המכירות של שטחי המגורים ו- 25% מתקבולי המסחר והמשרדים כדלקמן:

תיאור	סה״כ שווי בש״ח (ללא מע״מ)	חלקה של גמול בהתאם להסכם הקומבינציה	סה״כ חלקה של גמול בתקבולי הפרויקט
שווי חלק המגורים	502,641,080	23%	115,607,448
שווי שטחי המשרדים והמסחר	14,985,530	25%	3,746,383
סה״כ חלקה של ״גמול״ בתקבולי הפרויקט כבנוי (ללא מע״מ, במעוגל)			**119,354,000**

שווי מימוש נטו הנו תקבולי הפרויקט בניכוי ההוצאות החלות על גמול[57]:

תיאור	סה"כ בש"ח (לא כולל מע"מ)
סה"כ חלקה של גמול בתקבולי הפרויקט	119,354,000
הנחה קבועה	-12,000,000
תשלום הוצאות פיתוח מעבר ל- 30,000,000 ₪ אשר יחולו על היזם [1]	-2,000,000
עלויות הקמה לביצוע דירות המפונים (לא כולל קרקע) + הוצאות בגין מיסוי החל על המפונים וישולם ע"י "גמול" + הארכת חוזה פיתוח + הוצאות מפנה + תשלום במזומן למפונים (כולל דמי שכירות למפונים) [2]	-60,416,576
יתרת עלות שכ"ט ב"כ היזם לטיפול במפונים (כולל מע"מ) [3]	-251,000
סה"כ יתרת שווי מימוש נטו (חלק חברת גמול)	**44,686,424**
סה"כ יתרת שווי למימוש נטו מהוון [4]	**42,216,641**
סה"כ יתרת שווי מימוש נטו מהוון (חלק חברת גמול, במעוגל)	**42,220,000**

[1] בהתאם להסכם הקומבינציה גמול תישא בעלות אגרות הבנייה והיטלי הפיתוח שיהיו מעבר ל- 30,000,000 ₪ בפרויקט, אומדן החי"מ לעלויות אלה, בהתאם לתעריפי עיריית יהוד נאמד בכ- 32,300,000 ₪, דהיינו גמול תישא בעלות של כ- 2,300,000 ₪.

[2] העלויות החלות על גמול מורכבות מהפרמטרים הבאים:

בהתאם להסכמים עם המפונים לחלק מהמפונים ישולם תשלום במזומן בנוסף או במקום לדירות התמורה אשר הובטחו לו. בהתאם לטבלת המפונים המרכזת והסכמי הפינוי עולה כי יתרת התשלום במזומן למפונים הנו בסך של כ- 500,000 ₪ (על סכום זה הובאה בחשבון בחוות הדעת תוספת של בצ"מ בשיעור של 20%, דהיינו סה"כ יתרת תשלום במזומן בסך של כ- 600,000 ₪), בנוסף לסכום הנ"ל ישולמו דמי שכירות למפונים בסך של כ- 3,300,000 ₪ (כאשר הסכום המפורט לעיל כולל גם בצ"מ בדמי השכירות מעבר לדמי השכירות הנקובים לעיל אשר ייתכן ויידרשו ליתרת המפונים אשר טרם נחתם עימם חוזה או טרם הוסדרו כל תנאי החוזה, סכום זה מביא בחשבון כי לא כל המפונים יזכו לקבל את דירות התמורה שלהם בשלב א' של הבנייה שכן קיימת מגבלת דירות תמורה למפונים ע"י היזם בעסקת הקומבינציה ויקבלו את דירותיהם רק בשלב ב' של הפרויקט לפיכך הובאו בחשבון בחוות הדעת דמי שכירות גם עבור המפונים אשר יקבלו את דירותיהם רק בשלב ב').

[57] יובהר כי תשלומים ששולמו למפונים לא התווספו לתחשיב.

בהתאם לדיווח החברה עולה כי עד למועד הקובע לחוות הדעת שולם סך של כ- 10,400,000 ש״ח למפונים הכולל בין היתר מזומן, תשלום למפנה, הוצאות נלוות ומיסים לחלק מהמפונים. הסכום המפורט לעיל כולל את יתרת התשלומים אשר טרם שולמה.

בהתאם להסכם הקומבינציה גמול תישא בעלות ההקמה של דירות המפונים. עלות ההקמה של דירות המפונים (הוצאות כלליות + בנייה ישירה, לא כולל קרקע) נאמדת בכ- 34,276,000 ₪. כאשר לעלות ההקמה יש להוסיף 12% (בהתאם להסכם הקומבינציה), דהיינו סך עלות ההקמה של דירות המפונים מסתכמת לכ- 38,390,000 ₪ (במעוגל).

בנוסף על ״גמול״ לשאת בעלות המיסים של בעלי הקרקע (מס שבח), עלות הארכת הסכם הפיתוח, מע״מ שירותי בנייה.

סה״כ עלות צפויה החלה על גמול מסתכמת לכ- 54,917,000 ₪.

בנוסף לעלות הצפויה הובא בחשבון בחוות הדעת בשל אי הודאות כיצד יסתיים ההליך מול המנהל הובא בחשבון הוצאה בסך של 5,500,000 ₪ המהווה כ- 35% מסף המקדמה אשר שולמה למנהל.

3 בהתאם להסכם הקומבינציה גמול תישא בשכ״ט עו״ד היזם בגין טיפול במפונים (בשיעור של 1.5% בתוספת מע״מ מעלות הפינוי של המפונים (לא כולל תוספת 12%). הסכום המפורט לעיל כולל קיזוז תשלומים אשר שולמו לעורך הדין בהתאם לדיווח החברה.

4 יובהר כי היזם שילם לגמול כמקדמה על חשבון התמורות סך של 21,650,000 ₪ מתוך סך של 25,000,000 ₪ בתוספת מע״מ כאשר יתרת 3,350,000 מוחזקת בנאמנות אצל היזם עבור אחד מבעלי הקרקע כנגד התייקרות עתידית בהוצאות שלו. הובא בחשבון כי מאחר ויתרת התמורה מוחזקת בנאמנות על ידי היזם וכי קיימת אפשרות כי סכום זה יקטן כנגד התייקרות עתידית של הוצאות בעל הקרקע שלטובתו סכום זה מוחזק בנאמנות הובא בחשבון כי סכום זה יהוון בשיעור היוון של 5% לתקופה של שנתיים המשקף גם את הסיכון שיש לגמול באי קבלת חלק מהסכום.

יתרת הסכום שגמול צפויה לקבל מהוון בשיעור היוון של 4% לתקופה של 5 שנים[58].

[58] לא הובא בחשבון בחוות הדעת קיצור תקופת פריסת התקבולים לגמול בהשוואה לשנה קודמת שכן מחד היזם התקדם הוציא היתר בנייה לחפירה ודיפון וביצע את כל המרתפים מאידך קיבל היזם צו הפסקת עבודה בשל חריגות בנייה, מעצם כך שלא קוצרה תקופת פריסת התשלומים לגמול מגולמת הדחייה עד להסדרת ביטול צו הפסקת העבודה והמשך הבנייה.

ש ו מ ה

בשים לב למיקומו של הנכס (גוש 6693 וגוש מספר 6711, מגרשים מספר 21-31 בייעוד למגורים בשטח כולל של 20,240 מ״ר ומגרשים מספר 41 ו- 42 בייעוד למסחר ומשרדים בשטח כולל של כ- 3,500 מ״ר (עפ״י תוכנית בניין עיר מאושרת מספר יד/מק/2112), ״מתחם השלושה״, יהוד, לגודלו וכל שאר נתוניו כאמור ומפורט לעיל, בהביאי בחשבון שוויים של נכסים דומים ורלוונטיים, נראה כסביר לאמוד את שווי מימוש נטו, סביב **42,220,000** ₪ **(ארבעים ושניים מיליון מאתיים עשרים אלף** ₪**) לא כולל מע״מ.**

נכון ליום 30 בספטמבר 2015

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק, חוב ושיעבוד, נכון לתאריך חוות דעת זו.

הנני בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.
הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס או בעל זכויות בנכס או עם מזמין השומה.

הדו״ח הוכן על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.

ובאתי על החתום,

ירון ספקטור

כלכלן ושמאי מקרקעין

שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.
המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צוין כי הוצג המסמך המקורי.