



עיריית יהוד-מונוסון

כ"ו כסלו, תשפ"ו

16 דצמבר, 2025

## פרוטוקול ועדת פטור ממכרז

### מכירת זכויות העירייה במגרש מס' 11 בתכנית 411-0738609

#### נוכחים:

#### חברי ועדה:

מר גיל סימנהויז – מנכ"ל העירייה, יו"ר הוועדה

גל לניאדו, גזבר העירייה, חבר הוועדה

אינג' אוקסנה פרנק, מהנדסת העירייה, חברת הוועדה

עו"ד רוני חלמיש, היועץ המשפטי לעירייה, חבר הוועדה

#### בפני הוועדה הונחו המסמכים הבאים:

חוות דעת משפטית משרד שרקון, בן עמי, אשר ושות' מסומן א'.

חוות דעת שמאית משרד חופשי נטל כהן קנרק. מסומן ב'.

נוסח ההסכם החתום ע"י אאורה מחדשים את ישראל בע"מ. מסומן ג'

#### דין:

#### גיל סימנהויז:

העירייה הינה בעלת זכויות בחלק ממגרש מס' 11 ומגרש מס' 60, מכוח טבלאות האיזון של תכנית מס' 411-0738609.

על פי טבלאות האיזון וההקצאה של התכנית הוקצו לעיריית יהוד 1.335% ממגרש תמורה 11 ביעוד מגורים (להלן: "שטחי המגורים"), ו-100% זכויות במגרש 60 ביעוד מסחרי (להלן: "השטח המסחרי").

מטרת הדיון הינה בחינת האפשרות לפטור את מכירת זכויות העירייה הן בשטח המגורים והן בשטח המסחרי ממכרז פומבי, ומכירתן לחברת אאורה מחדשים את ישראל בע"מ שהינה בעלת יתרת הזכויות במגרש 11, והמקימה פרויקט התחדשות עירונית בכלל מקרקעי התכנית.

#### עו"ד רוני חלמיש:

המחוקק פטר את העירייה מחובת עריכת מכרז לצורך מכירת מקרקעין בנסיבות בהן אין אפשרות לחלק את המקרקעין בפועל, בסעיף 3 (2) ("ד") לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח – 1987 (להלן – התקנות):

**"העירייה רשאית להתקשר בחוזה ללא מכרז אם החוזה הוא מסוגי חוזים אלה:**

(י"ד) המקרקעין מועברים למי שהוא בעל זכויות במקרקעין משותפים אשר בהם לעירייה פחות ממחצית הזכויות, במחיר שיקבע שמאי מקרקעין, ובתנאי שאין אפשרות לחלוקה בפועל של המקרקעין על פי תכנית כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, ובלבד שוועדה, שחבריה הם המנהל הכללי של העירייה, ובאין מנהל כללי – מזכיר העירייה, והוא יהיה היושב ראש, גזבר העירייה והיועץ המשפטי לעירייה, שוכנעה שהדבר מוצדק וסביר בנסיבות העניין לאחר שבחנה את האפשרות לערוך את ההתקשרות בדרך של מכרז; החלטות הוועדה לפי פסקת משנה זו ינומקו ויפורסמו באתר האינטרנט של העירייה בתוך חמישה ימי עבודה

ממועד קבלת ההחלטה"



מצורפת לפרוטוקול זה, חוות הדעת המשפטית של עו"ד שחר בן עמי ממשרד שרקון, בן עמי, אשר ושות'.

כפי שעולה מחוות הדעת, בהתייחס לשטח המגורים כהגדרתו לעיל, קיימת אפשרות בכפוף להחלטת הוועדה, למכור את זכויות העירייה בשטח המגורים בפטור ממכרז לחברת אאורה מחדשים את ישראל, שהינה בעלת יתרת הזכויות במגרש 11 כאמור.

בנוסף, מצורפת חוות דעת שמאית של משרד חופשי, נטל קרנק, המתייחסת לשווי הזכויות של העירייה בשטח המגורים.

**אינג' אוקסנה פרנק:**

נכון להיום, חברת אאורה מחדשים את ישראל בע"מ, קיבלה היתר חפירה ודיפון למקרקעין.

הנתונים התכנוניים המפורטים בבסיס חוות הדעת השמאית מקובלים עלי.

**מר גל לניאדו:**

בחנו את חוות הדעת השמאית בפגישה מקדמית שנערכה עם השמאי

**דיון:**

חברי הוועדה בחנו את שתי האפשרויות העומדות בפני העירייה – מכירה בפטור ממכרז או פרסום מכרז ביחס לזכויות העירייה בשטח המגורים ובשטח המסחרי.

לגבי שטח המגורים, לאחר שנבחנו חוות הדעת המשפטית וחוות הדעת שמאית, עמדת חברי הוועדה היא כי מדובר במגרש אחד שבו לעירייה יש שיעור מינורי מכלל הזכויות כאשר יתר הזכויות במגרש שייכות ליזם ולבעלי הדירות שקיבלו בו זכויות, חלף זכויות בדירותיהם הקיימות, כך שלא נראה שעריכה ופרסום מכרז תביא לתועלת כלשהי והיא אף לא ישימה בנסיבות העניין. בנוסף, הנתונים העובדתיים תואמים את הוראת תקנת הפטור ממכרז.

עמדת חברי הוועדה הינה כי התמורה שתשולם לעירייה בגין מכירת הזכויות בשטח המגורים לא תפחת מהנקוב בחוות הדעת השמאית המצורפת.

הרחבה לגבי עמידת המקרה דנן בתנאי תקנת הפטור, מפורטת בחוות הדעת המשפטית המצ"ב.

לגבי שטחי המסחר – עמדת חברי הוועדה הינה שיש לצאת למכרז פומבי למכירת זכויות העירייה.

לאור האמור לעיל אני מעלה להצבעה את אישור הוועדה המקצועית כדלקמן:

להמליץ למועצת העיר יהוד מונוסון לאשר את מכירת זכויות המקרקעין העירייה בשטח המגורים ליזם בפטור ממכרז, על פי תקנה 3(2)(י"ד) לתקנות העירויות מכרזים וזאת בסכום הנקוב בשמאות מטעם העירייה.

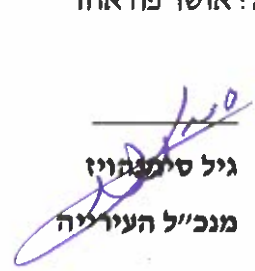
**לצאת למכרז פומבי למכירת זכויות העירייה בשטח המסחרי.**

**הצבעה: אושר פה אחד**

  
רוני הלמיש  
יועמ"ש העירייה

  
אוקסנה פרנק  
מהנדסת העירייה

  
גל לניאדו  
גזבר העירייה

  
גיל שמחויז  
מנכ"ל העירייה

08/12/2025

לכבוד  
מר רוני חלמיש, עו"ד  
יועץ משפטי  
עיריית יהוד-מונסון

בדוא"ל

שלום רב,

**הנדון: התקשרות העירייה בפטור ממכרז למכירת זכויות העירייה במגרש 11  
למי תכנית מס' 411-0738609- התחדשות עירונית מתחם אשכנזי-העצמאות**

התבקשנו לחוות את דעתנו ביחס לאפשרות העירייה להתקשר בפטור ממכרז למכירת זכויותיה במגרש 11 לפי תכנית מס' 411-0738609 "מתחם אשכנזי העצמאות" (להלן בהתאמה: "מגרש 11" ו-"התכנית"), לחברת אאורה מחדשים את ישראל בע"מ (להלן: "החברה"), אשר מקימה בימים אלה פרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי, בין היתר, במגרש 11.

להלן נפרט את ממצאינו וחוות דעתנו.

א. רקע

- ביום 31.3.2024, פורסמה התכנית למתן תוקף והיא תכנית להתחדשות עירונית הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, ונספח עם טבלאות איזון והקצאה.
- בטבלאות האיזון וההקצאה של התכנית הוקצו לעיריית יהוד-מונסון 1.335% ממגרש תמורה 11 ביעוד מגורים, מכוח בעלות העירייה במקרקעין הידועים כחלקות 34, 41 בגוש 6693.

1.335%	0.17	0.15%	11	מגורים	100%	התכנית	מגורים	34	11	11
0.100%	0.01	0.01%	1	מגורים	100%	התכנית	מגורים	41	11	11

**הצורך במכרז והסמכות לפטור ממכרז לשם עסקת מכירת זכויות העירייה בחלקות:**

- בטרם נבחן את הקשיים הקונקרטיים בקשר לחקמת פרויקט במצב דברים של "שותפות כפויח", כפי שמתואר בענייננו שכן המדובר במגרש ביעוד מגורים שאותו מקים חיזם, אשר לעירייה הוקצו בו 1.355% בלבד, נתאר תחילה לצורך ההמחשה, מקרים "פשוטים יותר". למשל:
- כאשר שני קבלנים שונים נדרשים להקים שני פרויקטים (נפרדים), ולאותם הפרויקטים אזור אחד משותף או חופף, סביר להניח שיתקלו הקבלנים במחלוקות בנוגע לתשתיות משותפות; תוצרים משותפים; תיאום לוחות זמנים; חוצאת היתרים; אתר עבודה משותף (מבחינה בטיחותית); רכיבים שנדרש להקים במקביל; דרכי גישה/דרכים משותפות ועוד.

5. לאור הקשיים המתוארים לעיל, ניתן להסיק ששני קבלנים נפרדים ושוויי זכויות יימנעו מלהקים פרויקט אחד במשותף, או לכל הפחות, תידרש עבודה רבה בגידור הסיכונים של הצדדים.
6. האמור לעיל נכון כפליים בנסיבות המקרה דנו, בו נכפו "יחסי שותפות" מכוח תב"ע תקפה, על צדדים שונים – כאמור, העירייה והיזם – כאשר צד אחד הוא פרטי-מסחרי, מחזיק במרביתן המוחלט של הזכויות ועוסק בחקמת פרויקטים בענף הבניה ובפרט התחדשות עירונית; ואילו הצד השני הוא גוף ציבורי הכפוף לדין המינהלי, אינו עוסק ברגיל בהקמת פרויקטים בענף הבניה ובכלל, אינו בעל מומחיות בתחום הבניה ובפרט בתחום ההתחדשות העירונית ובעל שיעור זכויות זניח במתחם.
7. בנסיבות אלה עולה, כי לא סיימת תועלת או יתרון לאף אחד מהצדדים, להקים את הפרויקט במשותף, הן לאור הקשיים הנובעים מהקמתו של פרויקט על ידי למעלה מגורם אחד המרכז את נושא ואופן התקמה והן לאור הפערים המובנים בין הצדדים.
8. משכך, יש לבחון כיצד העירייה תשיא את זכויותיה בפרויקט.
- א. חלוקת הזכויות במגרש 11
9. משעה שזכויות העירייה בפרויקט הן בחלק בלתי מסוים במקרקעין, ובשיעור זניח, הרי שלא ניתן לערוך "חלוקה בעין" נקיימת חוות דעת שמאית של משרד אמיר חופשי בנוגע לזכויות העירייה והאם הן מהוות דירה/חלק מדירה בפרויקט.
10. זאת ועוד, גם אילו זכויות העירייה במגרש 11 מהוות דירת מגורים (או חלק מדירת מגורים), הרי שמצב זה אינו רצוי עבור העירייה ועלול להקשות ולהכביד על התנהלותה, שכן תכליתה של העירייה ומשאביה הציבוריים לא נועדו לנהל נכסי מגורים (ובטח שלא חלקי נכסי מגורים)
11. לאור האמור, ועל פניו, ניכר שאין אפשרות לחלוקה בפועל של התוכנית ויש למכור את זכויות העירייה. במילים אחרות, לא זו בלבד שאין מקום לפירוק שיתוף כמשמעותו בדין, אלא אף יהיה צורך כי הדירות תיבננה על ידי היזם, שכן העירייה אינה יכולה לבנות מכח הזכויות המוקנות לה, דירות או חלקי דירות בבניין שאותו היזם בונה שכן לא ניתן לפצל בנייה של בניין אחד בין שני קבלנים שונים האחד מטעם היזם והשני זה שייבחר על ידי העירייה במכרז.
- ב. חובת עריכת מכרז אלא אם קיים פטור לכך על פי דין

12. כידוע, סעיף 197 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "פקודת העיריות"), קובע את הכלל לפיו עירייה אינה רשאית להתקשר בחוזה להעברת מקרקעין או טובין, להזמנת טובין או לכיצוע עבודה אלא על פי מכרז פומבי. עם זאת, מכוח סעיף 198 לפקודת העיריות הותקנו תקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987 (להלן: "התקנות"), שבהן נקבעו, כחריג לכלל, בין היתר, פטורים שונים מקיום מכרז פומבי או קיום מכרז בכלל.
13. בין היתר, פטר המחוקק עיריות מחובת עריכת מכרז לצורך מכירת מקרקעין בנסיבות בהן אין אפשרות לחלק את המקרקעין בפועל, ראו להלן, ס' 3 (2) (י"ד) לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח – 1987 (להלן – התקנות):

"העירייה רשאית להתקשר בחוזה ללא מכרז אם החוזה הוא מסוגי חוזים אלה:

(י"ד) המקרקעין מועברים למי שהוא בעל זכויות במקרקעין משותפים אשר בהם לעירייה פחות ממחצית הזכויות, במחיר שיקבע שמאי מקרקעין, ובתנאי שאין אפשרות לחלוקה בפועל של המקרקעין על פי תכנית כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, ובלבד שוועדה, שחבריה הם המנהל הכללי של העירייה, ובאין מנהל כללי – מזכיר העירייה, והוא יהיה היושב ראש, גובר העירייה וחיוץ המשפטי לעירייה, שוכנעה שחדבר מוצדק וסביר בנסיבות העניין לאתר שבחנה את האפשרות לערוך את החתקשרות בדרך של מכרז; החלטות הוועדה לפי פסקת משנה זו ינומקו ויפורסמו באתר האינטרנט של העירייה בתוך חמישה ימי עבודה ממועד קבלת ההחלטה"

(להלן: "הפטור")

14. נזכיר שמתוקק המשנה הכיר בפטור דומה, ביחס למצב שבו למדינה יש פחות ממחצית הזכויות במקרקעין, ראו סעיף 25 (2) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג – 1993:

"הענקת זכויות במקרקעין למי שהוא בעל זכויות במקרקעין משותפים אשר בהם למינחל פחות ממחצית מן הזכויות, והכל אם אין אפשרות לחלוקה בפועל של המקרקעין על פי תכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965"

- ג. ניתן להחיל את הפטור על הנסיבות הקיימות במגרש 11 ויש לשקול יתרונות וחסרונות

15. בעניינו, אין כל ספק כי הוראת הפטור תואמת את המציאות המשפטית והנסיבות העובדתיות המתוארות בפטור: (1) העירייה היא בעלת מיעוט זכויות (זניח למדי) בפרויקט; (2) היזם הוא בעל מרביתן (הכמעט) מוחלט של הזכויות במגרש 11 מכוח הרשאות קנייניות שהועברו לו מבעלי הזכויות במגרש 11; (3) אין אפשרות לחלוקה בפועל של הזכויות במגרש 11 כפי שהוסבר לעיל; (4) בידי העירייה תוות דעת של שמאי מקרקעין בקשר למחיר המכירה.
16. סמכות לחוד ושיקול דעת לחוד. הוראת הפטור מבקשת לבחון האם הוא מוצדק וסביר. אלו מושגי "שסתום" משפטיים המעלים את הצורך במספר דברים:
1. בחינת החלופות שבין עריכת מכרז לפטור.
  2. הצטיידות בחו"ד מתאימות מבחינה תכנונית, שמאית ומשפטית מדוע יש העדפה לפטור על פני מכרז.
  3. הנמקה מפורטת מדוע לאור האמור בס"ק (1) ו-(2) מוצדק וסביר הוא לפטור ממכרז.
17. מצאנו אם כן שיש סמכות להעניק פטור, אך בבוא גוף מנהלי ליתן פטור הוא חייב לשקול את התועלת והחסרונות במחלף זה. אין המדובר ברשימה סגורה, אך נמנה כמה מהם:
18. בצד היתרונות לפטור, ייתכן שעריכת מכרז כלל לא תביא תועלת, שכן: ביצוע משותף על ידי שני גורמים יהיה בלתי יעיל באופן קיצוני (כמוסבר לעיל), והבעיות המוסברות עלולות להתגלגל לפתחה של העירייה.
19. מבחינה מסחרית, על פניו, לא סביר כי יוגשו הצעות למכרז שיפורסם, בו חזוכה: (1) יהיה בעל מיעוט זכויות; (2) יידרש "להסתדר" עם היזם שמחזיק (כמעט) במלוא הזכויות; (3) נכון למועד כתיבת שורות אלו, לא ידוע אילו הכנסות צפויות לזוכה ומה יהיו עלויות העסקה בהם יישא, אך ברור כי תוטל על זוכה במכרז אחריות רבה (ייתכן ביתד ולחוד עם היזם).
20. בצד החסרונות, מאידך, ובבחינת איפכא מסתברא, קיימים גם חסרונות לפטור ממכרז שהן בבואה של יתרונות לא מבוטלים לעריכת מכרז:
- א. פטור ממכרז יחייב מו"מ בין הצדדים, קרי העירייה והיזם; ולא ברור אם כוח המיקוח של העירייה טוב משל היזם ובקיאותה בתחום מספקות.
  - ב. פרסום מכרז יכול שיביא להשתתפות מציעים שאינם היזם, שכן אלו יידעו כי רכישת זכויות אלו היא בבחינת "כאב ראש" ליזם הנדרש להתמודד עם הסכמות עתידיות של שותף זוטור שלא לומר מזערי, וייתכן שהוא ירצה להפטר מגורם פרטי מסוג זה ויעדיף להתמודד במכרז במחיר גבוה כדי להרחיק כל "מטרד" מעין זה. הדבר מביא לתמריץ לפרטיים להתמודד על מנת שייקנו אותם החוצה וליזם להתמודד על מנת שבדיוק אירוע זה לא יקרה.

ג. במכרז ניתן לפרסם מחיר מינימום שמאי, כך שאם היזם לא ייגש אליו ואף מציע אחר, ניתן יהיה ממילא לנהל מו"מ עם היזם או גורמים אחרים מכוח התקנות המאפשרות עקב כשלון מכרז לנהל מו"מ באישור מליאת מועצת העירייה.

ד. פטור ממכרז אף כי ברור שהוא כשר, זך וטהור ומניעו ברורים והגיוניים, לעולם יעורר סימני שאלה ציבוריים, כאשר עירייה פוטרת יזם מהתקשרות בהליך פומבי ושקוף. מכרז הוא בבחינת אור השמש המחטא כל טענה ויש בו כדי למנוע לזות שפתיים. רשות מקומית אינה שוקלת רק שיקולים משפטיים צרים, גם שיקולים מעין אלו נבחנים על ידה.

21. תחליט העירייה ללכת בדרך של פטור, המלצתנו היא כי תקים ועדת פטור כנדרש בתקנה הרלוונטית, תצטייד בחוות דעת תכנונית, שמאיות ומשפטיות אשר תבארנה מדוע הפטור מוצדק וסביר.

ד. עשייה במקרקעין

22. סעיף 188(א) לפקודת העיריות קובע כי התקשרות עירייה בעסקאות מקרקעין מחייבות אישור מועצת העיר ושר הפנים:

**”188. (א). עירייה לא תחיה רשאית למכור מקרקעין, להחליפם או למשכנם אלא על פי החלטת המועצה ברוב חבריה ובאישור השר או מי שהוא הסמיך לכך.”**

23. יחד עם זאת, ככל שהעירייה תבחר להתקשר עם היזם בפטור ממכרז למכירת זכויותה במגרש 11, היא נדרשת לקבל רק את אישור מועצת העירייה ברוב חבריה להתקשרות ולא נדרש אישור שר הפנים, זאת לאור העובדה שהעירייה הינה עירייה איתנה.

סיכום ומסקנות

24. לאור המפורט לעיל, אנו סבורים, כי על פניו אין מניעה לאשר את מכירת זכויות העירייה במגרש 11 בפטור ממכרז ליזם, בהתאם להוראות תקנה 3(2)(יד) לתקנות, בכפוף להתכנסות ועדה (שבראשה מנכ"ל העירייה ובנוסף גובר ויועמ"ש), אשר תידון ותחליט האם בנסיבות העניין מוצדק וסביר לבצע את ההתקשרות בפטור ממכרז לאחר בחינת האפשרות לערוך מכרז, תוך רישום כלל הנימוקים בדבר החלטה זו ופרסומם בתוך 5 ימים. בנוסף, נדרש לאשר את התקשרות העירייה עם היזם כאמור על ידי מועצת העירייה ברוב חבריה ומאחר שהיא עירייה איתנה כמשמעותה בפקודת העיריות, אין צורך באישור משרד הפנים למכירת מקרקעין לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.



25. למען שלמות התמונה יצוין כי תקנת הפטור הרלוונטית, סעיף 3(2)(י"ד) לתקנות הותקנה בשנת 2021. מאחר שהיא חדשה יחסית, בתי המשפט המוסמכים טרם פירסמו פסיקתם בקשר לתקנת הפטור ולא ניתן לקבוע כיצד תפסוק רשות שיפוטית בעניין, אם תידרש לנושא. גם משרד הפנים לא פרסם הנחיות מפורטות באשר ליישומה, אם כי למען הסדר הטוב ראוי לציין כי גם לגבי תקנות פטור ותיקות יותר הוא לא פרסם בהכרח את עמדתו והנחיותיו, כך שאין מדובר בחריג.
26. אנו עומדים לרשותכם לכל הבהרה או שאלה נוספת.

בכבוד רב ובברכה,

שחר בן עמי, צו"ד  
שרקון בן עמי, אשר ושות'



גיא קנרק  
כלכלן  
ושמאי מקרקעין

אלי נטל כהן  
מגשר  
ושמאי מקרקעין

אמיר חופשי  
כלכלן  
ושמאי מקרקעין

חופשי נטל כהן קנרק



שמאות מקרקעין | יעוץ כלכלי | שמאות חקלאית | שמאות ביטוח

תאריך: 16.11.2025  
מספרי: 10069.25

**שומה לקביעת שווי זכויות העירייה  
במגרש תמורה 11 כריק ופנוי  
"התחדשות עירונית מתחם אשכנזי-העצמאות"  
עפ"י תכנית 411-0738609  
יהוד-מונסון**

**זהות ומזמין השומה:** עו"ד הילה שבירו, הלשכה המשפטית של עיריית יהוד - מונסון.

**פרטי זיהוי הנכס:**

**מהות הנכס:** מגרש תמורה מס' 11 ביעוד מגורים ד' כחלק מתכנית להתחדשות עירונית.  
**מיקום:** מגרש חזיתי לרחוב אשכנזי, כחלק ממתחם דרך עצמאות פינת רח' ויצמן, שכונת "ליבת העיר" יהוד מונסון.  
**גוש מס':** 6693  
**תא שטח מס'1:** 11

**מסרת השומה:** לאמוד את שווי חלקה היחסי של עיריית יהוד, 1.335%, במגרש 11 בתכנית 411-0738609 כריק ופנוי.

**המועד הקובע:** 13.11.2025

**מועד הביקור:** 13.11.2025 - ביקור במגרש הנדון ובסביבה הקרובה.  
**עורך הביקור:** יובל זוארץ - מתמחה בשמאות מקרקעין.  
משרד חופשי נטל-כהן קנרק בע"מ

<sup>1</sup> בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים לתכנית מפורטת 411-0738609 שנערכה ע"י משרד "דותן דרעי - אורן נס" בעבור חלקות 34 ו 41 בבעלות עיריית יהוד הוקצו בין היתר 1.335% ממגרש תמורה 11 ביעוד "מגורים".

עמוד 1 מתוך 18



סניף ראשי: טל' 03-6874845. פקס: 03-6874848  
רחוב נירים 8, תל-אביב 6708038. בית קנדה. אגף 8  
www.valuers.co.il      valuers@bezeqint.net

**א. רקע:**

התבקשתי ע"י הלשכה המשפטית של עיריית יהוד-מונסון לערוך אומדן לזכויות העירייה במגרש 11, ע"פ תכנית 411-0735609, תכנית להתחדשות עירונית במתחם אשכנזי - העצמאות יהוד מונסון.

הנכס הנדון מהווה מגרש בייעוד מגורים ד', מסחר, ומבנה ציבור בעל חזית לרח' אשכנזי, כחלק ממתחם אשכנזי - העצמאות - ויצמן.

מתחם אשכנזי - העצמאות - ויצמן ממוקם בדרום מערב העיר יהוד בסמוך לכיכר העצמאות. הסביבה הקרובה מאופיינת בבניה רוויה ותיקה של בניינים בני 3-5 קומות, לצד בניינים חדשים הנבנו כחלק מהתחדשות עירונית באזור.

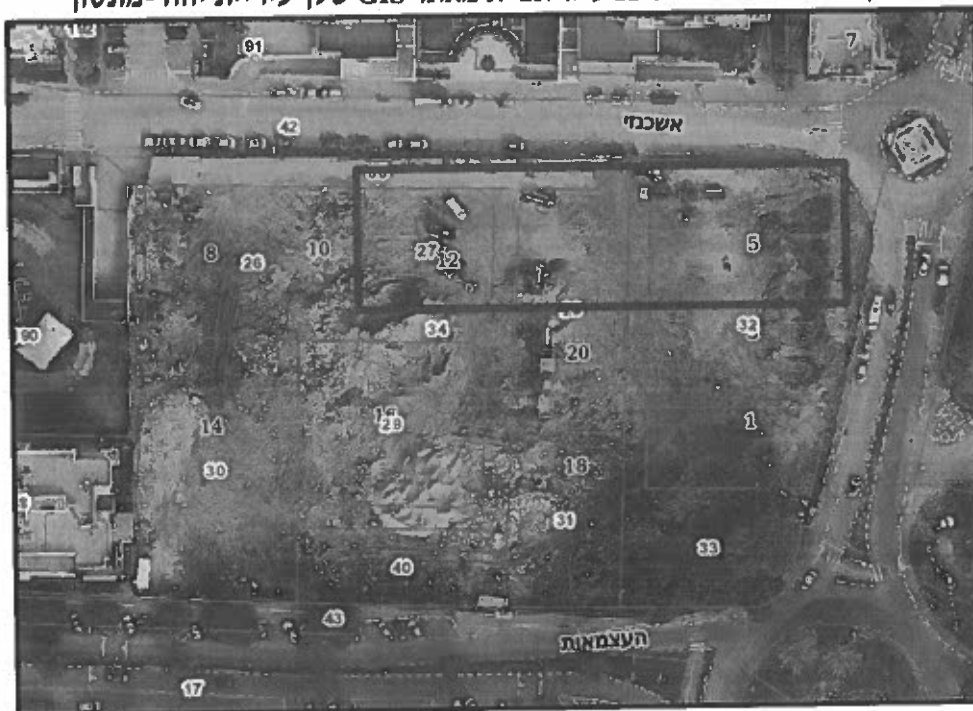
בסביבת המתחם שימושי מסחר נלווים למגורים לצד מבני ציבור ושימוש לתעשייה קלה כגון מוסכים וכדומה. בחלקו הדרומי של רח' העצמאות, ממוקמות שתי תחנות דלק.

בכניסה הדרומית לעיר בקרבה למתחם ממוקם מסוף תחבורה ציבורית וחניון רכבים כבדים. מגרש 11 מהווה את המגרש הצפון מזרחי בתכנית בעל חזית צפונית לרח' אשכנזי וחזית מזרחית לרח' ויצמן.

ברחבי העיר יהוד ניכרת לאחרונה תנופת בניה והתחדשות הבאה לידי ביטוי בחידוש התשתיות, בשיפוץ מבנים קיימים, לרבות תוספות בניה בגובה ו/או הריסת מבנים ותיקים והקמת מבנים חדשים במקומם.

באזור קיימת חניה בצידו הדרך, כמו כן חנייה בחניון אשכנזי תת קרקעי הסמוך. הפיתוח הסביבתי מלא.

**להלן איתור תחום מגרש 11 ע"ג תצ"א מאתר GIS של עיריית יהוד-מונסון**



עמוד 2 מתוך 18

**להלן תצ"א של תחום תכנית 411-0735609 מתוכנת SIMPLEX:**



- התצ"א צולמה טרם הריסת המבנים. מביקור בנכס עולה כי המבנים נהרסו כליל והחלו עבודות חפירה ודיפון במתחם.

**להלן תמונות מביקור בסביבת הנכס:**





**ב. תכנית 0738609 - 411:**

תכנית 0738609 - 411 - התחדשות עירונית מתחם אשכנזי-העצמאות, פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 12248 מיום 31.03.2024.  
 התכנית חלה על חלקות 26-35 ו-40-41, בגוש 6693, והיא כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים. התכנית כוללת בין היתר טבלאות הקצאה ואיזון ונספח עקרונות לטבלת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים שנערכו ע"י שמאי מקרקעין דותן דרעי מיום 14.12.2023 למועד קובע 02.02.2023 (שהינו מועד הביקור האחרון של השמאי בנכס).

**דברי הסבר לתכנית:**

התכנית ממוקמת בדרום מערב העיר יהוד, במתחם הרחובות אשכנזי, ויצמן ודרך העצמאות בסמוך לכיכר העצמאות.  
 התכנית מציעה התחדשות עירונית של המתחם במתכונת של "פינוי ובינוי" ואיחוד וחלוקה מחדש של המתחם.  
 במסגרת התכנית יפוננו ויהרסו 10 מבני מגורים בני 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, סה"כ 114 יחידות דיור, וייבנו 8 מבני מגורים חדשים כמפורט להלן:  
 בחזית לרחוב אשכנזי: 3 מבנים בני 14 קומות מעל קומת קרקע ציבורית/מסחרית המשולבים במבנה מרקמי בן 4 קומות מעל קומת קרקע ציבורית/מסחרית.  
 בחזית לדרך העצמאות: 3 מבנים בני 13 קומות מעל קומת קרקע ציבורית/מסחרית, המשולבים במבנה מרקמי בן 4 קומות מעל קומת קרקע ציבורית/מסחרית.  
 סה"כ 444 יחידות דיור חדשות, שטחי מסחר ושטחים לצורכי ציבור.  
 מלבד מגורים, התכנית מציעה שצ"פ בפנינת הרחובות ויצמן והעצמאות, וכיכר עירונית מרכזית המקושרת לרחובות הסובבים באמצעות זיקות הנאה לציבור המאפשרות נגישות מרבית ממזרח למערב. בחזית לרחוב העצמאות התכנית משנה יעוד של מגרש ממגורים למסחר (חלקה 40).  
 התכנית מהווה התחדשות של מערך המגורים, המסחר, מבני הציבור והשטחים הפתוחים בתחומה ומחזקת את דרך העצמאות ורחוב ויצמן כרחובות עירוניים ראשיים.

**להלן קטעים רלוונטיים מהוראות התכנית:**

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

התחדשות עירונית במתכנת של "פינוי בינוי" ויצירת מתחם מגורים הכולל מסחר, מבני ציבור ושטחים פתוחים.

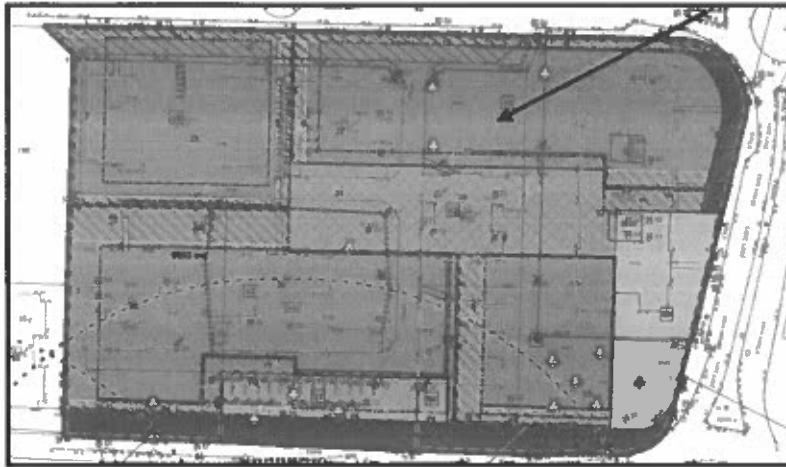
**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד מ-מגורים ג, שטח ציבורי פתוח ודרכים. ליעודים: מגורים ד, מסחר, כיכר עירונית, שטח ציבורי פתוח ודרכים.
2. הריסת 6 מבני מגורים ישנים הכוללים 114 יחיד קיימות והקמת 8 מבני מגורים חדשים בהיקף כולל של 444 יחיד.
3. קביעת השימושים המותרים, זכויות והוראות הבנייה.
4. קביעת שטחים לצרכי ציבור ומסחר.
5. קביעת זיקות הנאה להולכי רגל.
6. קביעת שטחים לדרכים והסדרת תנועה וחניה בתחום התכנית.
7. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
8. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
9. הגדרת מגרש ביעוד תלת מימדי עבור ככר עירונית ומגורים בחלק מתת הקרקע.
10. הגדרת מגרש ביעוד תלת מימדי עבור מסחר ומגורים בחלק מתת הקרקע.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

יעוד	שימוש	האי שטח	נחל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכנית לא מלאה שטח	סמל יחיד	טבה מבנה-פעל המרישה הקובצת למטר	מספר קומות				מרבית כמות שטח העיקרי (מ"ר)	
				פעל המרישה הקובצת						מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				מחולק	עיקרי	שדות					קדמי	אחורי	צדדי-שמאלי		צדדי-ימני
מגורים ד'	מגורים	10	1914	3490	5277	55	82	2)	4	15	4)	4)	4)	4)	1230
מגורים ד'	מבנים ומסחר	10	1914	640	65	675					4)	4)	4)	4)	
מגורים ד'	מגורים	11	2921	6840	8085	2775	152	2)	4	15	4)	4)	4)	4)	2280
מגורים ד'	מבנים ומסחר	11	2921	30	270	2921									
מגורים ד'	מסחר	11	2921	500	100										
מגורים ד'	מגורים	12	3129	823	2785	134	134	2)	4	14	4)	4)	4)	4)	2010
מגורים ד'	מסחר	12	3129	150	550										
מגורים ד'	מגורים	13	1312	3420	3600	75	76	2)	4	14	4)	4)	4)	4)	1140
מגורים ד'	מסחר	13	1312	100	300										
מסחר	מסחר	51	410	20	180	55			1		4)	4)	4)	4)	
אחוזן עירונית	אחוזן	52	1332	20	180	55			4		4)	4)	4)	4)	
מסחר	מסחר	60	63	50	85				1		4)	4)	4)	4)	

**תשריט התכנית ואיתור מגרש 11 -**



**מגרש 11:**

כאמור, בהתאם לטבלת האיזון, כחלק ממגרשי התמורה בעבור עיריית יהוד, הוקצו 1.335% מכלל הזכויות במגרש 11, המהווה מגרש בייעוד מגורים ד', מסחר, ומבנה ומוסד ציבורי. ע"פ תכנית 411-0738609 מגרש 11 בשטח של 2,921 מ"ר. המגרש ממוקם בחלק הצפוני והמערבי של התכנית, בחלק הפונה לרחוב אשכנזי ורחוב וויצמן. להלן זכויות הבנייה במגרש 11 בייעוד מגורים ד' בהתאם לשימושים השונים:

גודל מגרש:	2,921 מ"ר.
שימוש:	מגורים.
תכנית:	75%.
קומות:	15 מעל הכניסה הקובעת
יח"ד:	152.
שטח עיקרי:	15,352 מ"ר.
שטח שרות:	6,840 מ"ר.
מרפסות:	2,280 מ"ר.
שרות תת קרקע:	8,085 מ"ר (4 קומות).
קווי בניין:	בהתאם לתשריט.
שימוש:	מסחר.
שטח עיקרי:	500 מ"ר.
שטח שרות:	100 מ"ר.
שימוש:	מבנים ומוסד ציבור.
שטח עיקרי:	270 מ"ר.
שטח שרות:	30 מ"ר.

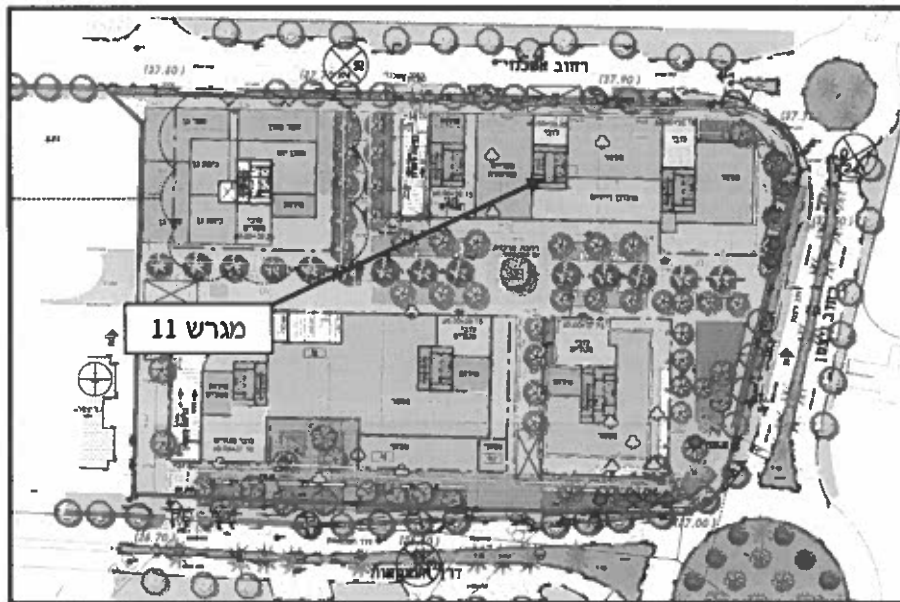
עמוד 6 מתוך 18



- שטח דירה ממוצע כולל ממ"ד יהיה 112 מ"ר. לפחות 100 יח"ד מתוך כלל התכנית יהיו דירות "קטנות" בשטח ש עד 75 מ"ר כולל ממ"ד. (63 מ"ר עיקרי)
- ניתן יהיה לנייד שטחי בנייה בין המגרשים בשיעור של עד 10%.
- ניתן יהיה להוסיף 2 קומות נוספות בכפוף לאישורים רלוונטיים ללא שינוי במספר יח"ד או זכויות הבנייה.
- תותר הבלטת גגון לשימוש המסחר עד קו בנין 0.
- ניתן יהיה להוסיף שטחי שרות של עד 1,340 מ"ר, עבור קולונדות בלבד.
- במקרה של בניית מרתף משותף יתאפשר ניוד שטחי שרות תת בהיקף של עד 30% בין המגרשים.
- יוקצה 1 מ"ר משטח הבניה העיקרי לכל יח"ד עבור רווחת דיירים. (מועדון דיירים).
- גובה המבנה לא יעלה על 86 מ' אלא אם יתקבלו האישורים מהגורמים הרלוונטיים.
- תכסית הבינוי מקומה 5 ומעלה תהיה עד 55% בלבד.
- מסי הקומות כולל: קומה ציבורי/מסחרית, מעליה קומה ציבורית/מגורים ומעליהן 13 קומות מגורים.
- תותר המרה של עד 50 מ"ר משטח עיקרי בייעוד מבנה ציבור לייעוד מסחר המשרת את שטחי הציבור המבונים.

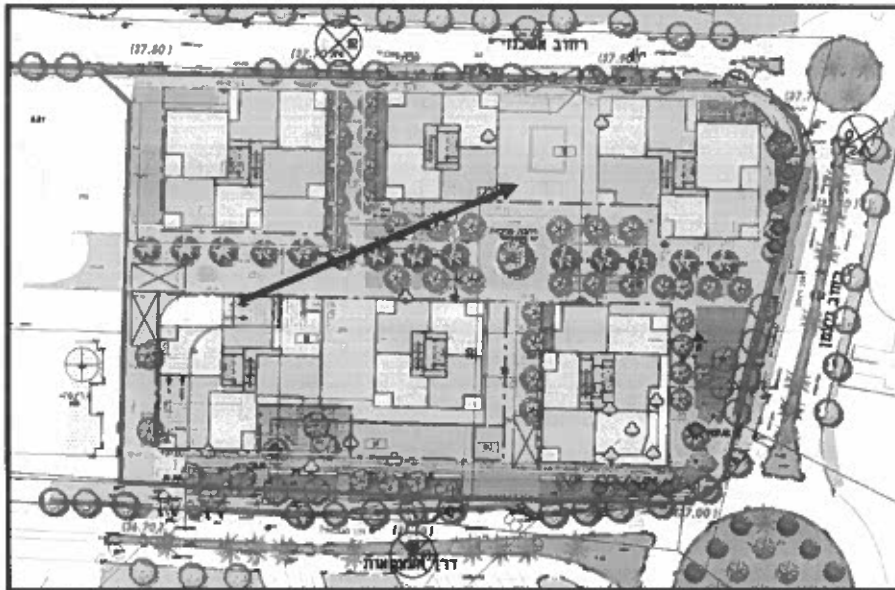
## להלן איתור המגרש מנספח הבינוי המצורף למסמכי התכנית

### קומת קרקע:

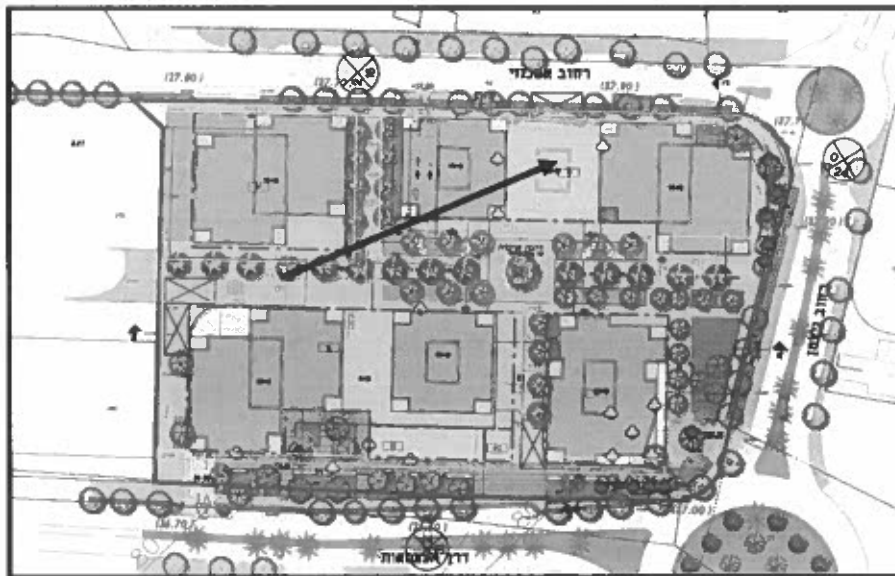


עמוד 7 מתוך 18

## קומה טיפוסית:



## גגות:



עמוד 8 מתוך 18



**ג. רישוי:**

**היתר להריסה מס' 20240343 מיום 20.11.2024:**

ע"פ אתר מידע הנדסי של עיריית יהוד-מונסון, עולה כי בתאריך 20.11.2024 התקבל היתר מס' 20240343 להריסת 11 מבני מגורים בחלקה הכוללים 114 יח"ד בשטח של 13,249 מ"ר, חפירה, דיפון וביסוס לצורך 3 קומות מרתף והצבת עוגנים במתחם הרחובות אשכנזי, וויצמן והעצמאות (מגרשים 10,11,12,13,51,52,60).  
ההיתר הסרוק אינו נמצא באתר העירייה, אך כאמור בהתאם לביקור בנכס, הבניינים הישנים בחלקות נהרסו.

**בקשה להיתר מס' 20240599/1:**

בתאריך 21.08.2025 החליטה ועדת המשנה לתכנון ובנייה של עיריית יהוד-מונסון בישיבתה מס' 20250011 לאשר את תכנית הבקשה להיתר הנדונה.  
במסגרת הבקשה להיתר, אושרה הקמת 6 מבני מגורים, 3 מבני מגורים בני 14 קומות ו-3 מבני מגורים בני 13 קומות, סה"כ 444 יח"ד (חלקות 26-35, 40, 41) מעל קומת קרקע מסחרית הכוללת גם שטחי ציבור מבונים + מרתפים כולל מרתף חניה פרטי מתחת לכיכר עירונית ציבורית הכולל שטחי חניה עבור מגרשים 10-13 + חדר טרפו + צובר גז.

במסגרת תכנית הבקשה להיתר נכלל מגרש מס' 11 עליו יוקמו 2 בנייני מגורים מעל קומת קרקע בה יכללו שטחי מסחר ומבנה ציבור (בניינים: 11 D,11B).



#### ד. גישות ועקרונות השומה:

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות מקובלות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

##### גישת ההשוואה (העסקאות):

גישה זו מבוססת על אומדן שווי השוק של נכס בהתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים דומים במיקומם, אופיים, שטחם, חלוקתם הפנימית, מידת הסחירות ויתר גורמים רלוונטיים. האומדן מתבצע ע"י התאמת מכלול הגורמים בנכסי ההשוואה לנכס הנישום.

##### גישת העלויות (השווי הפיזי):

גישה זו קובעת כי הנכס יוערך על בסיס העלות הצפויה בבניית נכס אחר הדומה לנכס הנישום, על-פי יישום עקרון התחלופה. השווי הינו סיכום של ערך הקרקע בתוספת עלות ההקמה והייזום של מבנה חדש ובניכוי מרכיבי הפחת החל בנכס הנדון. גישה זו מהווה, בין היתר, כגישה היחידה בהערכת נכסים ייחודים ללא בסיס השוואתי.

##### גישת היוון ההכנסות:

בגישה זו אומדים את שווי הנכס על-ידי היוון זרם ההכנסות הצפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס, תוך גילום מרכיבי סיכון לזרם ההכנסות וההוצאות. גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבים.

**הגישות הנבחרות –** הערכת שווי הנכס שבנדון נעשתה ביישום שלושת הגישות, שכן למגרש הנישום ייעודים שונים. גישות ההשוואה וגישת העלויות המהוות את הגישות העדיפות בנכסים בעלי בסיס השוואתי רחב ואילו גישת היוון ההכנסות מהווה אפשרות נוספת לבחינה נוספת של אומדן שווי למסחר.



## ה. נתוני שווי למועד 13.11.2025:

### 1. נתוני שווי למגורים:

תחום תכנית מס' 411-0735609:

להלן עסקאות מכר לדירות 3 חדרים בתחום התכנית:

מס"ד	גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מ"ר בנוי רשום
1	006693-0027-001-00	05/12/2024	2,079,000 ₪	2028	76	3	27,355 ₪
2	006693-0027-040-00	12/01/2025	2,162,000 ₪	2028	76	3	28,447 ₪
3	006693-0027-021-00	24/03/2025	2,160,750 ₪	2028	77	3	28,062 ₪
4	006693-0027-037-00	25/03/2025	2,211,000 ₪	2028	77	3	28,714 ₪
5	006693-0027-013-00	11/05/2025	2,160,750 ₪	2028	76	3	28,431 ₪
							28,202 ₪

להלן עסקאות מכר לדירות 4-5 חדרים בתחום התכנית:

מס"ד	גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שנת בניה	שטח במ"ר	חדרים	שווי מ"ר בנוי רשום
1	006693-0027-017-00	30/12/2024	3,120,000 ₪	2028	118	5	26,441 ₪
2	006693-0027-041-00	30/12/2024	3,149,000 ₪	2028	119	5	26,462 ₪
3	006693-0027-027-00	31/12/2024	2,899,000 ₪	2028	109	4	26,596 ₪
4	006693-0027-014-00	31/12/2024	3,308,000 ₪	2028	123	5	26,894 ₪
5	006693-0027-018-00	31/12/2024	3,129,000 ₪	2028	121	5	25,860 ₪
6	006693-0027-055-00	16/01/2025	3,400,000 ₪	2028	122	5	27,869 ₪
7	006693-0027-011-00	16/01/2025	3,007,000 ₪	2028	119	5	25,269 ₪
8	006693-0027-062-00	19/01/2025	3,532,740 ₪	2028	125	5	28,262 ₪
9	006693-0027-030-00	30/01/2025	3,000,000 ₪	2028	121	5	24,793 ₪
10	006693-0027-048-00	06/02/2025	2,866,000 ₪	2028	102	4	28,098 ₪
11	006693-0027-059-00	20/02/2025	3,000,000 ₪	2028	102	4	29,412 ₪
12	006693-0027-005-00	23/03/2025	3,197,000 ₪	2028	121	5	26,421 ₪
13	006693-0027-065-00	26/03/2025	3,100,000 ₪	2028	119	5	26,050 ₪
14	006693-0027-048-00	03/04/2025	3,400,000 ₪	2028	122	5	27,869 ₪
15	006693-0027-051-00	29/04/2025	3,120,000 ₪	2028	121	4	25,785 ₪
16	006693-0027-021-00	14/05/2025	3,320,000 ₪	2028	137	5	24,234 ₪
17	006693-0027-016-00	29/06/2025	2,907,000 ₪	2028	103	4	28,223 ₪
18	006693-0027-017-00	30/06/2025	3,145,000 ₪	2028	119	5	26,429 ₪
19	006693-0027-053-00	13/07/2025	3,065,000 ₪	2028	103	4	29,757 ₪
20	006693-0027-009-00	24/08/2025	3,300,000 ₪	2028	122	5	27,049 ₪
21	006693-0027-056-00	29/09/2025	3,550,000 ₪	2028	124	5	28,629 ₪
							26,972 ₪



להלן עסקאות מכר נוספות לדירות 4-5 חדרים בתחום התכנית :

מס"ד	גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מ"ר בניו רשום
1	006693-0028-001-00	03/12/2024	2,867,000 ₪	2024	103	4	27,835 ₪
2	006693-0028-003-00	03/12/2024	2,848,000 ₪	2024	103	4	27,650 ₪
3	006693-0028-005-00	03/12/2024	2,829,000 ₪	2024	103	4	27,466 ₪
4	006693-0028-007-00	03/12/2024	2,772,000 ₪	2024	103	4	26,913 ₪
5	006693-0028-008-00	03/12/2024	2,785,000 ₪	2024	102	4	27,304 ₪
6	006693-0028-004-00	03/12/2024	2,851,500 ₪	2024	102	4	27,956 ₪
7	006693-0028-006-00	03/12/2024	2,882,300 ₪	2024	102	4	28,258 ₪
8	006693-0028-011-00	03/12/2024	2,772,000 ₪	2024	103	4	26,913 ₪
9	006693-0029-002-00	03/12/2024	3,054,000 ₪	2024	119	5	25,664 ₪
10	006693-0029-003-00	03/12/2024	3,073,000 ₪	2024	119	5	25,824 ₪
11	006693-0029-006-00	03/12/2024	3,111,000 ₪	2024	119	5	26,143 ₪
12	006693-0029-007-00	03/12/2024	3,111,000 ₪	2024	119	5	26,143 ₪
13	006693-0029-011-00	03/12/2024	3,130,000 ₪	2024	119	5	26,303 ₪
14	006693-0029-012-00	03/12/2024	3,054,000 ₪	2024	119	5	25,664 ₪
15	006693-0029-001-00	03/12/2024	3,185,000 ₪	2024	119	5	26,765 ₪
16	006693-0029-005-00	03/12/2024	3,166,100 ₪	2024	119	5	26,606 ₪
17	006693-0029-010-00	03/12/2024	3,343,000 ₪	2024	123	5	27,179 ₪
18	006693-0030-001-00	03/12/2024	3,149,000 ₪	2024	119	5	26,462 ₪
19	006693-0030-002-00	03/12/2024	3,130,000 ₪	2024	119	5	26,303 ₪
20	006693-0030-003-00	03/12/2024	3,092,000 ₪	2024	119	5	25,983 ₪
21	006693-0030-004-00	03/12/2024	3,111,000 ₪	2024	119	5	26,143 ₪
22	006693-0030-005-00	03/12/2024	3,149,000 ₪	2024	119	5	26,462 ₪
23	006693-0030-006-00	03/12/2024	3,054,000 ₪	2024	119	5	25,664 ₪
24	006693-0030-007-00	03/12/2024	3,054,000 ₪	2024	119	5	25,664 ₪
25	006693-0030-008-00	03/12/2024	3,111,000 ₪	2024	119	5	26,143 ₪
26	006693-0030-009-00	03/12/2024	3,073,000 ₪	2024	119	5	25,824 ₪
27	006693-0030-010-00	03/12/2024	3,130,000 ₪	2024	119	5	26,303 ₪
28	006693-0030-011-00	03/12/2024	3,073,000 ₪	2024	119	5	25,824 ₪
29	006693-0030-012-00	03/12/2024	3,092,000 ₪	2024	119	5	25,983 ₪
26,529 ₪	סה"כ שווי מ"ר בניו בממוצע						

(\*) בהתאם למועד עריכת העסקאות עולה כי העסקאות הני"ל הינן עסקאות "פרייזל" שנערכו בסוף שנת 2024.

עמוד 12 מתוך 18

**עסקאות מכר ברחבי העיר:**

**להלן עסקאות מכר לדירות 3 חדרים בבנייה חדשה בסביבת תחום התכנית:**

מס"ד	רחוב	גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מונהרת בשי"ח	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מ"ר בני רשום
1	אורי מקלב	006692-0005-000-00	17/12/2024	2,340,000 ₪	2018	90	3	26,000 ₪
2	אורי מקלב	006692-0005-000-00	27/02/2025	2,300,000 ₪	2021	77	3	29,870 ₪
3	רח' מוהליבר	006711-0413-025-00	02/07/2025	2,148,895 ₪	2025	80	3	26,861 ₪
4	רח' מוהליבר	006711-0417-022-00	02/07/2025	2,138,492 ₪	2025	80	3	26,734 ₪
5	רח' מוהליבר	006711-0417-019-00	02/07/2025	2,158,492 ₪	2025	80	3	26,984 ₪
6	אורי מקלב	006692-0005-000-00	03/07/2025	2,500,000 ₪	2021	75	3	33,333 ₪
סה"כ שווי מ"ר בני בממוצע								
28,297 ₪								

**להלן עסקאות מכר לדירות 5-4 חדרים בבנייה חדשה בסביבת תחום התכנית:**

מס"ד	רחוב	גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מונהרת בשי"ח	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מ"ר בני רשום
1	רח' מוהליבר	006711-0413-004-00	02/07/2025	2,335,240 ₪	2025	95	4	24,581 ₪
2	רח' מוהליבר	006711-0413-006-00	02/07/2025	2,433,580 ₪	2025	95	4	25,617 ₪
3	רח' מוהליבר	006711-0413-008-00	02/07/2025	2,295,240 ₪	2025	95	4	24,160 ₪
4	רח' מוהליבר	006711-0413-010-00	02/07/2025	2,413,580 ₪	2025	95	4	25,406 ₪
5	רח' מוהליבר	006711-0417-024-00	02/07/2025	2,701,025 ₪	2025	110	4.5	24,555 ₪
6	רח' מוהליבר	006711-0417-021-00	02/07/2025	2,848,744 ₪	2025	110	4.5	25,898 ₪
7	רח' מוהליבר	006711-0417-020-00	02/07/2025	2,828,744 ₪	2025	110	4.5	25,716 ₪
8	רח' מוהליבר	006711-0413-013-00	02/07/2025	2,748,744 ₪	2025	110	4.5	25,170 ₪
9	רח' מוהליבר	006711-0413-014-00	02/07/2025	2,808,744 ₪	2025	110	4.5	25,534 ₪
10	רח' מוהליבר	006711-0413-017-00	02/07/2025	2,748,744 ₪	2025	110	4.5	24,989 ₪
11	רח' מוהליבר	006711-0413-003-00	02/07/2025	2,946,843 ₪	2025	120	5	24,557 ₪
12	רח' מוהליבר	006711-0413-015-00	02/07/2025	2,816,172 ₪	2025	120	5	23,468 ₪
13	אורי מקלב	006692-0005-000-00	05/10/2025	2,900,000 ₪	2021	107	4	27,103 ₪
סה"כ שווי מ"ר בני בממוצע								
25,235 ₪								

בהתאם לשקלול הנתונים לעיל, תוך התאמה לנכס הנדון ומתן משקל רב יותר לעסקאות שנערכו במתחם אשכנזי, הוערך שווי מ"ר בני למגורים המגלם מרפסת וחנייה במעוגל בסך של כ- 26,600 ₪.

עמוד 13 מתוך 18



**חילוץ שווי מ"ר קרקע מבונה**

להלן שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים (חילוץ משווי בנוי):

חילוץ שווי מ"ר מבונה למגורים	
26,600 ₪	שווי מר בנוי מגלם מרפסת וחנייה
22,542 ₪	בניכוי מע"מ (18%)
19,104 ₪	בניכוי יזמות (18%)
9,900 ₪-	ניכוי עלויות בנייה הכוללות עלויות למרפסת וחנייה
9,204 ₪	שווי מ"ר מבונה מגורים
9,200 ₪	שווי מ"ר מבונה במעוגל

\* עלויות בניה בהתאם למחירון דקל 11/25 הכוללות העמסת עלויות עקיפות ופיתוח חצר וביצוע התאמה למועד עריכת השומה.

סה"כ שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים בקרקע ריקה ופנויה ללא מע"מ במעוגל 9,200 ₪.

**2. נתוני שווי למסחר:**

**א. מחירי היצע למכר:**

להלן חנויות המפורסמות באתר "יד 2" למכירה:

מס"ד	תאריך	כתובת	שטח בני במ"ר	תמורה מבוקשת	הפחתה למ"מ (5%)	תמורה מתואמת להפחתה בגין מ"מ	שווי מ"ר בנוי
1	13.11.2025	ליבת העיר	30	1,200,000 ₪	0.95	1,140,000 ₪	38,000 ₪
2	13.11.2025	מתחם אשכנזי	45	1,350,000 ₪	0.95	1,282,500 ₪	28,500 ₪
3	13.11.2025	זאב וינהויז	180	2,750,000 ₪	0.95	2,612,500 ₪	14,514 ₪
4	13.11.2025	מתחם לה לוגאנו	36	1,150,000 ₪	0.95	1,092,500 ₪	30,347 ₪
<b>סה"כ שווי מ"ר בנוי בממוצע למסחר</b>							<b>27,840 ₪</b>

בהתאם לשקלול הנתונים הנ"ל מתקבל שווי ממוצע למ"ר בנוי מנתוני היצע של 28,000 ₪ במעוגל.

**ב. דמ"ש מבוקשים למסחר:**

מס"ד	תאריך	כתובת	שטח בני במ"ר	דמ"ש מבוקשים	הפחתה למ"מ (5%)	דמ"ש חודשי ממוצע לאחר הפחתה	דמ"ש שנתיים	שיעור היין למסחר	שווי הנכס בהתאם לגישת היין ההכנסות	שווי מ"ר בנוי למסחר
1	13.11.2025	דרך העצמאות	300	45,000 ₪	1	42,750 ₪	513,000 ₪	7%	7,328,571 ₪	24,429 ₪
2	13.11.2025	מקלב	64	8,640 ₪	1	8,208 ₪	98,496 ₪	7%	1,407,086 ₪	21,986 ₪
3	13.11.2025	מקלב	117	16,380 ₪	1	15,561 ₪	186,732 ₪	7%	2,667,600 ₪	22,800 ₪
<b>סה"כ שווי מ"ר בנוי בממוצע למסחר</b>										<b>23,071 ₪</b>

(\*) הובא בחשבון שיעור תשואה לנכסים מסחריים של 7% בהתאם לסקירת שיעור תשואה של השמאי הממשלתי הראשי למחצית שנייה לשנת 2024.

קיימת שונות בין האזורים השונים ברחבי העיר כמו גם שונות בין דמ"ש לגודל הנכס. בהתאם לשקלול נתונים אלו תוך ביצוע התאמה למועד הקובע, מיקום וגודל מתקבל שווי מ"ר בנוי למסחר במעוגל בסך של כ- 23,000 ₪.

בהתאם למועד הקובע, מיקום הנכס, תוך מתן משקל רב יותר לנתוני היצע של דמ"ש לנכסים מסחריים, גודלו של מגרש 11 ואפשרויות הבינוי בו, הוערך שווי מ"ר בנוי למסחר ע"ס 26,000 ₪.



ג. להלן שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר (חילוץ משווי בנוי):

חילוץ שווי מ"ר מבונה למסחר	
שווי מר בנוי	26,000 ₪
בניכוי יזמות (20%)	21,667 ₪
עלויות בנייה הכוללות עלויות עקיפות ופיתוח	7,000 ₪-
התאמה לגודל שטח מסחרי לשיווק	0.95
סה"כ שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר	13,933 ₪
סה"כ שווי מ"ר למסחר במעוגל	14,000 ₪

סה"כ שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר ללא מע"מ בקרקע ריקה ופנויה במעוגל 14,000 ₪.

**סיכום ערכי שווי<sup>2</sup>:**

- שווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי למגורים בקרקע ריקה ופנויה - 9,200 ₪.
- שווי מ"ר מבונה בסיסי למסחר בקרקע ריקה ופנויה - 14,000 ₪.

<sup>2</sup> לצורך בקרה: בשומה מכרעת של השמאי מר ד"ר בועז ברזילי בשומה מכרעת מיום 23.03.2025 בעבור השבחה של תכנית מס' 411-0738609 (נשוא השומה) חלקות 26-35, 40-41 בגוש 6693, למועד קובע 15.04.2024, נקבעו ערכי השווי כדלקמן:  
 שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים דירות גדולות : 8,000 ₪  
 שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים דירות קטנות : 9,200 ₪  
 שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר : 13,800 ₪

עמוד 16 מתוך 18

**1. גורמים ושיקולים:**

- בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים כדלקמן:
- הנכס הנדון מהווה מגרש בעיר "יהוד מונוסון".
- הובא בחשבון אופי האזור, רמת הפיתוח, צורתה ההנדסית, מידות וטופוגרפית החלקה.
- הובאה בחשבון תכנית 411-0738609 המהווה תכנית להתחדשות עירונית במתחם "אשכנזי העצמאות"
- הובאו בחשבון נתוני השוואה למגורים ומסחר לצורך הערכת המגרש כריק ופנוי.
- הובאה בחשבון הפחתה של 5% בגין מגורים מעל מסחר ומוסדות ציבור.
- חלקה היחסי המגרש של עיריית יהוד בהתאם לטבלת איזון וחלוקה שהינו 1.335%.
- המועד הקובע לשומה הוא 13.11.2025.
- הזכויות המוערכות הינן זכויות בעלות בקרקע ריקה ופנויה.

**2. תחשיב:**

תכנית 411-0738609 - מתחם אשכנזי העצמאות						
גודל מגרש מוחלט מ"ר		תא שטח 11				
סה"כ שווי	שווי מ"ר קרקע מבנה	סה"כ שטח אקווי	מטרים מעל מסחר / מוסדות ציבור	מקדם אקווי	סה"כ שטח מ"ר זירתי לשיוקי	סוג שטח
₪ 148,789,760	₪ 9,200	16,173	0.95	1	17,024	עיקרי מגורים ממ"דים
						15,352 1,824
סה"כ שווי	שווי מ"ר קרקע מבנה	סה"כ שטח אקווי	מקדם אקווי	שטח לשיוק	סוג שטח	
₪ 3,990,000	₪ 14,000	285	1	270	עיקרי	
			0.5	30	שרות	
<b>שווי תא שטח 11 בשלמות כקרקע ריקה ופנויה</b>						
<b>₪ 152,779,760</b>						
<b>שווי תא שטח 11 בשלמות כקרקע ריקה ופנויה במעוגל</b>						
<b>₪ 152,800,000</b>						
<b>חישוב שווי חלק יחסי במגרש התמורה כקרקע ריקה ופנויה בהתאם לטבלת האיזון (1.335%) (**)</b>						
<b>₪ 2,039,880</b>						
<b>שווי חלק יחסי במגרש התמורה כקרקע ריקה ופנויה במעוגל</b>						
<b>₪ 2,040,000</b>						

(\*) בחישוב השטח הזירתי לשיוק הובאה בחשבון הפחתה של 1 מ"ר ליחיד בעבור מועדון ורווחת דיירים בהתאם להוראות התכנית.  $17,024 \text{ מ"ר} = 152 \text{ מ"ר} - 17,176 \text{ מ"ר}$

(\*\*) לא הובאה בחשבון הפחתה בגין מושעא מכיוון שאין מדובר במכירה לצד ג' אלא ברכישה של היזם השותף כבר בקרקע, כך שמרכיב המושעא מתבטל.

עמוד 17 מתוך 18

**ח. השומה:**

לאור התיאור והנתונים הנ"ל שווי מגרש 11 והחלק היחסי כדלקמן:  
שווי המגרש בשלמות כריק ופנוי: 152,800,000 ₪  
שווי חלק יחסי במגרש 11, 1.335% כריק ופנוי: 2,040,000 ₪

הערה: הסכום אינו כולל מע"מ באם חל.  
השומה נוצרה בהתאם לפרטי הרישום שצוינו לעיל, תחת הנחה שאין מניעה משפטית (הסכמים חוזיים וכיו"ב) לביצוע עסקת מכר בנכס הנדון.  
באחריות רוכש/שוכר הנכס לבדוק בעצמו ועל אחריותו את הנכס, לרבות מצבו הפיזי, התכנוני, המשפטי ואפשרויות הניצול וכל המגבלות והתנאים האחרים החלים עליו.  
אין החתום מטה מקבל על עצמו אחריות כלשהי למצבו הפיזי והתכנוני של הנכס.  
השומה הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.  
שומה זו נערכה עבור מזמין השומה בלבד ולא ניתן לעשות בה שימוש אחר ללא הסכמת הח"מ כולל איסור שימוש לבטוחה לאשראי בנקאי.

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא השומה ו/או בבעליו וההערכה שהלך נעשתה על פי מיטב ידיעתי ושיקול דעתי המקצועיים ועפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 ועל פי התקנים המקצועיים לתקינה שמאית.

בכבוד רב,  
אמיר חופשי  
כלכלן ושמאי מקרקעין



תאריך השומה: 16.11.2025

## הסכם מכר

שנערך ונחתם בתל אביב ביום 4 לחודש דצמבר 2025

עיריית יהוד מונוסון

בין:

מרחוב מרבד הקסמים 6 – יהוד מונוסון  
(שתקרא להלן: "העירייה" או "המוכרת")

מצד אחד:

אאורה מחדשים את ישראל בע"מ מספר חברה 512836206  
מדרך מנחם בגין 132, תל אביב – יפו 67023 טל' 03-7181910

לבין:

(להלן: "הרוכשת")

מצד שני:

והעירייה היא בעלת הזכויות הרשומה במקרקעין הידועים כחלקה 34 וחלקה 41 שתיהן בגוש 6693 ביהוד מונוסון, המהווים סך של 1.335% מכלל הזכויות במגרש 11, על פי תכנית 411-0738609 כמפורט בטבלת ההקצאות לתכנית (תכנית להתחדשות עירונית במתחם אשכנזי-העצמאות אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות ב.י.פ. 12248 מיום 31.03.2024 בייעוד מגורים ד', מסחר ומבנה ומוסד ציבורי) (להלן: "התוכנית", "המגרש" ו-"הממכר");

הואיל

נסח רישום של המקרקעין מצורף להסכם זה בנספח א' ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו

והרוכשת מבקשת לרכוש את זכויות העירייה בממכר והעירייה מסכימה למכור לרוכשת את זכויותיה בממכר, הכל בכפוף ובהתאם להוראות הסכם זה;

והואיל

וברצון הצדדים להגדיר את יחסיהם, זכויותיהם וחובותיהם, הכל בהתאם וכמפורט להלן בחסכם זה ונספחיו;

והואיל

אי לכך הוצאה, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

### 1. נספחים

- 1.1 נספח א' - העתק מנסח לשכת רישום המקרקעין;
- 1.2 נספח ב' - פרוטוקול החלטת הרוכשת בדבר התקשרותה בהסכם זה;
- 1.3 נספח ג' - ייפוי כח לרישום (של העירייה);
- 1.4 נספח ד' - ייפוי כח למחיקת הערות אזהרה (של הרוכשת);

### 2. תנאי מתלה

- 2.1 כניסתו לתוקף של הסכם זה מותנה בקבלת אישור מועצת העיר לפי סעיף 188 לפקודת העיריות (נוסח חדש) המאשר את התקשרות העירייה בהסכם זה (להלן: "תנאי המתלה"), זאת בתוך 120 ימים ממועד חתימת הרוכשת על הסכם זה (להלן: "מועד התקיימות התנאי המתלה").
- 2.2 ככל שלא יתקיים התנאי המתלה עד למועד התקיימות התנאי המתלה, הצדדים יהיו רשאים להאריך את המועד הנ"ל בהסכמה בכתב. לא הוארך מועד התקיימות התנאי המתלה כאמור או במקרה שמועצת העיר החליטה שלא לאשר את ההתקשרות בהסכם זה, אזי הסכם זה לא יכנס לתוקף, ולאף צד לא תהיה כל טענה, תובענה, דרישה, מכל מין וסוג שהם כלפי משנהו בקשר עם אי כניסתו לתוקף של הסכם זה.

אאורה מחדשים את ישראל בע"מ

עיריית יהוד מונוסון

3. העסקת  
בכפוף להתקיימות התנאי המתלה ולקיום מלוא התחייבויות הרוכשת על פי הסכם זה, העירייה מתחייבת בזה למכור לרוכשת את מלוא זכויותיה בממכר במצבו כפי שהוא יהיה במועד מסירת החזקה המשפטית כאמור בסעיף 7 להלן והרוכשת מתחייבת לרכוש את זכויות העירייה בממכר במצבו (as-is) כפי שהם יהיו במועד מסירת החזקה המשפטית.

4. הצהרות העירייה

העירייה מצהירה, מאשרת ומתחייבת (לפי העניין) כי:

4.1 כי היא הבעלים של הממכר וכי לא ידוע לה על כל זכות מגבילה הקיימת ביחס לממכר, למעט הערות המפורטות בנסח לשכת רישום המקרקעין המצורף כנספת א' להסכם זה. "זכות מגבילה" בהסכם זה לעיל ולהלן, פירושה כל אחד מאלה: חוב, עיקול, שעבוד, משכון, משכנתא, צו, זכות צד ג' מכל סוג שהוא שאינה מקורה ברוכשת ו/או מי מטעמה, והליכים משפטיים או מנהליים הידועים לעירייה בכל ענין הקשור לממכר.

4.2 לא ידוע לה על מניעה חוקית ו/או חוזית ו/או משפטית ו/או עובדתית או אחרת להתקשרותה בהסכם זה ולקיום התחייבויותיה.

4.3 מיום חתימת הסכם זה ואילך (כל עוד הסכם זה לא בוטל כדין) היא לא תתחייב בעסקה נוגדת הסכם זה, לא תשעבד ו/או תמשכן את הממכר ולא תעניק כל זכות שהיא בממכר לצד שלישי כלשהו, למעט כאלה הנעוצות ברוכשת.

4.4 בכפוף לתשלום מלוא התמורה ובתנאים המפורטים בהסכם זה, היא מתחייבת למסור את החזקה המשפטית בממכר לרוכשת כשזכויותיה בממכר נקיות וחופשיות מזכות מגבילה.

5. הצהרות הרוכשת

הקונה מצהירה, מאשרת ומתחייבת (לפי העניין) כי:

5.1 ידוע לה כי בהתאם לטבלת האיוון וההקצאה הממכר מהווה חלק ממגרש ביעוד מגורים ד', מסחר, ומבנה ומוסד ציבורי כאמור במבוא להסכם זה.

5.2 כי התקבלו אצלה כדין כל ההחלטות והאישורים של האורגנים המוסמכים מטעמה והדרושים כדין לצורך התקשרותה בהסכם זה ולקיום מלוא התחייבויותיה על פיו, וכי אין מניעה על פי כל דין, הסכם אחר ו/או בדרך אחרת להתקשרותה בהסכם זה ולקיום מלוא התחייבויותיה על פיו במלואן ובמועדן.

פרוטוקול דירקטוריון הרוכשת חמאשר את התקשרות הרוכשת בהסכם זה מצייב כנספת ב' לחוזה זה

5.3 כי היא רשאית להתקשר בהסכם זה על פי כל דין או חוזה ואין בהתקשרותה בהסכם זה וקיום התחייבויותיה על פיו משום הפרת התחייבות כלפי צד ג' כלשהו, וכי לא דרשה כל הסכמה של צד שלישי לצורך התקשרותה בהסכם זה וככל שדרושה כזו היא קיבלה את כל האישורים הנדרשים כאמור.

5.4 הרוכשת מאשרת כי היא קיבלה לידיה את החזקה הפיסית בממכר במועד מסירת החזקה הפיסית הקבוע בסעיף 7.1 להלן לצורך ביצוע עבודות. לפיכך מוסכם בין הצדדים כי בכפוף לקיום מלוא התחייבויות הרוכשת על פי הסכם זה, העירייה תמסור לרוכשת את החזקה המשפטית בממכר במועד מסירת החזקה המשפטית הקבוע בסעיף 7 להלן, במצבו כפי שהוא יהיה במועד מסירת החזקה המשפטית, מבלי שהעירייה תידרש לבצע בממכר או ביחס אליו כל פעולה.

אאורה מחלשים את ישראל בע"מ

עיריית יהוד מונוסון

5.5 כי ידוע לה כי העירייה לא מכירה את הממכר וסביבתו (מעבר להיותה רשות מקומית שבתחומה מצוי הממכר) וכי לא ידוע לה מצבו הפיזי.

5.6 כי לא הוצג לה על ידי העירייה או מי מטעמה כל מצג כלשהו בקשר עם הממכר שאיננו נכלל במפורש בחסכם זה.

5.7 היא ראתה ובדקה בעצמה ובאמצעות אנשי מקצוע מטעמה את המגרש, הממכר וסביבתו ובדקה את טיב ומהות זכויות העירייה בממכר, לרבות מצבו הרישומי, המשפטי, ההנדסי, התכנוני והפיזי. מבלי לגרוע מכלליות האמור, היא בדקה את התכנון החלות על המגרש, לרבות הממכר, את כל הזכויות הנלוות לממכר, בדקה את ייעודם, אפשרויות ומגבלות שימוש בהם, את אפשרויות ומגבלות הבנייה בממכר על פי התוכניות כאמור וכן בדקה בכל רשות או גוף רלוונטי וקיבלה כל מידע אחר שנדרש לה לצורך התקשרותה בחסכם זה ומצאה את כל אלה מתאימים לצרכיה, למטרותיה ולשביעות רצונה המלא ומכל הבחינות והיא מוותרת על כל טענת פגם ו/או מום ו/או טעות ביחס לממכר וחסכם זה והיא רוכשת את הממכר במצבו כפי שהוא (AS-IS).

5.8 היא בדקה את פרטי רישום הממכר בלשכת רישום המקרקעין, לרבות הערות תכנוניות ו/או הערות ו/או כל רישום אחר ביחס לממכר, הכל כפי שמופיע במועד התימת חסכם זה בנסח הרישום של המקרקעין, נספח א' לחסכם זה.

5.9 היא בעלת האמצעים והיכולת לעמוד בכל התחייבויותיה על פי חסכם זה במלואן ובמועדן, לרבות תשלום מלוא התמורה.

5.10 כי ככל שיחול מע"מ על עסקה נשוא חסכם זה, יחול המע"מ וישולם על ידי הרוכשת במועד החוקי לתשלום והרוכשת מתחייבת להציג לעירייה חשבונית מע"מ בקשר עם עסקה זו מיד עם דרישתה הראשונה.

## 6. התמורה

6.1 תמורת מלוא זכויות העירייה בממכר, מתחייבת הרוכשת לשלם לעירייה סך של 2,040,000 ₪ (שני מיליון וארבעים אלף שקלים חדשים, בתוספת מע"מ (להלן: "התמורה"), וזאת בתנאים ובמועדים כדלקמן:

6.1.1 במועד התימת חסכם זה, תפקיד הרוכשת בידי הנאמן המחאה בנקאית שתירשם לפקודת העירייה, בסך של 1,000,000 ₪ (מיליון שקלים חדשים) בתוספת מע"מ (להלן: "התשלום הראשון").

6.1.2 במעמד התימת חסכם זה יחתמו הצדדים על בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת הרוכשת אשר תוחזק בידי הנאמן עד למועד התקיימות התנאי המתלה. עם התקיימות התנאי המתלה, הנאמן ימסור את הבקשה לרישום הערת אזהרה לידי הרוכשת או בא כוחה אשר יפעל לרישום הערת האזהרה לטובת תקונה בתוך 3 ימי עסקים.

6.1.3 התשלום הראשון, יוחזק בנאמנות בידי כח העירייה, עו"ד נטלי חן (להלן: "הנאמן"). הנאמן יעביר את התשלום הראשון לידי העירייה במועד רישום הערת האזהרה או בחלוף 3 ימי עבודה של לשכת רישום המקרקעין החל ממועד מסירת הבקשה לרישום הערת אזהרה החתומה על ידי העירייה לידי הקונה (או בא כוחו), המוקדם מבין שני המועדים והכל בכפוף להתקיימות התנאי המתלה.

6.1.4 בתוך 30 ימים ממועד רישום הערת האזהרה לטובת הרוכשת, תשלם הרוכשת לעירייה באמצעות המחאה בנקאית שתירשם לפקודת העירייה את יתרת התמורה בסך של 1,040,000 ₪ (מיליון וארבעים אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ (להלן: "יתרת

אגורה מהדשים את ישראל בע"מ

עיריית יהוד מונטסון

- התמורה"י), וזאת במועד מסירת החזקה המשפטית וכנגד המצאת האישורים והמסמכים  
 הבאים:
- 6.1.4.1 אישור עיריית יהוד מונוסון ("העירייה"), בדבר העדר חובות וכן אישור של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה על העדר חובות בגין חיטל השבחה לצורך העברת זכויות העירייה בממכר בלשכת רישום מקרקעין על שם הרוכשת בתוקף עד למועד מסירת החזקה המשפטית (להלן: "אישור העירייה").
- 6.1.4.2 אישור בדבר תשלום או פטור ממס שבח בגין העסקה נשוא הסכם זה (להלן: "אישור מס שבח").
- 6.1.4.3 אישור העירייה ואישר מס שבח יקראו להלן ביחד: "אישורי המיסים".
- 6.1.4.3 ייפוי כח בלתי חוזר לתום על ידי המוכרת ומאומת כדין בהתאם לסעיף 8.4 להלן - המייפה את כוח הרוכשת לתתום בשם העירייה ובמקומה של העירייה על כל המסמכים שיידרשו לצורך רישום הזכויות על שם הרוכשת.
- 6.1.4.4 ייפוי הכח למחיקת הערת אזהרה, אשר נמסר לב"כ העירייה, בהתאם לסעיף 8.5 להלן.
- 6.1.4.5 שלושה שטרי מכר להעברת זכות הבעלות על שם הרוכשת, חתומים ומאומתים כדין.
- (כל האישורים הנזכרים לעיל יחד יקראו להלן: "האישורים" או "מסמכי ההעברה").
- 6.2 להסרת ספק מובהר בזאת כי תשלום התמורה, מועד המסירה, המצאת מסמכי העברה, הינם חיובים שלובים.
- 6.3 היה והמוכר לא ימציא את אישורי העברה עד למועד המסירה, אזי מתוך יתרת התמורה יופקד סך של 100,000 ₪ (להלן: "הפיקדון") ₪ אצל הנאמן. הפיקדון יוחזק בנאמנות כאמור עד למועד המצאת כל אישורי העברה, ויועבר למוכר כנגד המצאתם לקונה.
- 6.4 הצדדים מורים לנאמן לשלם מסכום הפיקדון כל תשלום וכל סכום חוב לשם קבלת האישורים החסרים ו/או להסרת כל מניעה בקשר עם רישום זכויות המוכר על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין שחובת תשלומם חלה על המוכר ובלבד שחלפו 8 חודשים ימים ממועד מסירת החזקה המשפטית לידי הקונה.
- המוכר מתחייב לביצוע התשלומים הנדרשים לצורך קבלת אישור העירייה ואישורי המס בתוך המועדים הקבועים לכך בדין באופן שלא יעכב את מסירת האישורים הנדרשים על ידו לצורך העברת הזכויות ובלבד שהמוכרת לא חלקה על דרישת התשלום ו/או על דרישת המס. במידה המוכרת תחלוק על דרישת התשלום ו/או על חלופת המס כאמור, אזי המוכרת תדאג לשלם ו/או להפקיד בטוחה מתאימה באופן שיאפשר את מסירת האישורים הנדרשים כאמור.
- 6.5 למען חסר ספק, מובהר בזה כי הפיקדון הינו חלק בלתי נפרד מתשלום התמורה ע"י הקונה, בגין הממכר על פי חוזה זה, ותשלום לנאמן יחשב תשלום למוכר לכל דבר ועניין.
- 6.6 בנוסף לתמורה הנקובה בהסכם זה, יתווסף לכל תשלום מע"מ בשיעור ובמועד לפי שיחולו על פי דין. התמורה הכוללת בתוספת המע"מ תשלום כנגד חשבונית מס כדין, או לחילופין, כנגד אישור המוכר

אאו"ה מחלישים את ישראל בע"מ

עיריית יהוד מונוסון

על עסקת אקראי, והכל בהתאם לחוראות חוק מס ערך מוסף, התש"ל"ו-1975, ותקנותיו או כל הוראת דין רלוונטית אחרת.

#### 7. מסירת החזקה

- 7.1 הרוכשת מצהירה כי היא קיבלה את החזקה הפיסיית בממכר טרם החתימה על הסכם זה. מוסכם כי מועד קבלת היתר מס' 20240343 של אאורה בוויצמן אשכנזי- שהתקבל ביום 20.11.2024 יהווה את מועד מסירת החזקה הפיסיית (להלן: "מועד מסירת החזקה הפיסיית"). הרוכשת מצהירה ומתחייבת כי אין לה כל טענה או דרישה בקשר עם הממכר ומצבו.
- 7.2 מועד מסירת מסמכי החעברה כמפורט 6.1.4 לעיל, יהווה את מועד מסירת החזקה המשפטית (להלן: "מועד מסירת החזקה המשפטית").

#### 8. ייפוי כח ורישום הזכויות

- 8.1 מובהר בזאת כי מסירת מסמכי החעברה כמפורט 6.1.4 לעיל, מהווה את מילוי התחייבויות העירייה כלפי הרוכשת בקשר לרישום והעברת הזכויות בממכר ע"ש הרוכשת, ובלבד שאין מניעה הקשורה בעירייה להשלמת הרישום כאמור והרוכשת תבצע על חשבונה את כל הכרוך ונובע מרישום העברת הזכויות בממכר על שם הרוכשת.
- 8.2 הרוכשת תישא במלוא ההוצאות האגרות ויתר התשלומים הנדרשים לצורך רישום הזכויות בממכר על שמה בלשכת רישום המקרקעין, לרבות אגרות הרישום, ותבצע את הרישום בפועל בעצמה ו/או באמצעות בא כוחה.
- 8.3 הרוכשת מתחייבת להגיש את התיק להעברת הזכויות בממכר ללשכת רישום המקרקעין, בהתאם לדרישות לשכת רישום המקרקעין, בתוך 30 יום מיום שיועברו לידיה ו/או לבי"כ הרוכשת כל מסמכי החעברה, כהגדרתם לעיל.
- 8.4 המוכרת תחתום, במעמד חתימת הסכם זה, על ייפוי כוח בלתי חוזר המסמיק את בא כח העירייה ובא כח הרוכשת, עו"ד צחי דרור ו- עו"ד אפרת גרנית (להלן: "בא כח הרוכשת"), לבצע בשמה ובמקומה את התחייבויותיה על פי הסכם זה, ולפעול בשם המוכרת להעברת הזכויות בממכר על שם הרוכשת. ייפוי כוח זה יופקד במעמד חתימת הסכם זה בידי בי"כ העירייה אשר יעבירו לידי הרוכשת יחד עם כל האישורים הנדרשים, כהגדרתם לעיל, כנגד תשלום מלוא התמורה בהתאם להסכם זה.
- 8.5 במועד חתימת הסכם זה תחתום הרוכשת על ייפוי כוח נטריוני בלתי חוזר וכן על בקשה למחיקת הערות אזהרה, על- פיהם תוכל העירייה או העירייה למחוק את הערת האזהרה שתירשם לטובת הרוכשת על הסכם זה במקרה של ביטול הסכם זה (להלן יחד: "ייפוי הכוח למחיקת הערת האזהרה") ייפוי הכוח למחיקת הערת האזהרה יופקד במעמד חתימת הסכם זה בידי בי"כ העירייה אשר יעבירו לידי הרוכשת יחד עם כל האישורים, כהגדרתם לעיל, כנגד תשלום מלוא התמורה בהתאם להסכם זה.

#### 9. מיסים, אגרות ותשלומי חובה

- 9.1 כל המיסים, ההיטלים (להוציא היטל השבחה והיטלי אגרות פיתוח, ככל שחלים), האגרות, תשלומי החובה למיניהם, ממשלתיים, עירוניים ו/או פרטיים (לרבות תשלום השמל, מים והוצאות שוטפות חולים על הממכר בגין התקופת שעד למועד מסירת החזקה הפיסיית, הקבוע בסעיף 7.1 לעיל, יחולו וישולמו על ידי העירייה וממועד זה ואילך יחולו וישולמו על ידי הרוכשת בלבד.
- 9.2 על אף האמור בסעיף 9.1 לעיל, מובהר כי החבות בתשלום היטל השבחה החל (ככל שיחול) על הממכר עפ"י תוכנית שבתוקף ו/או תוכניות שאושרו עד למועד חתימת הסכם זה, וכן תשלום היטלי אגרות פיתוח סביבתי, היטלי סלילת כבישים ו/או מדרכות ו/או ביוב וכיו"ב, החלים על הממכר, ככל

אאורה מחדשים אנדי שאל בע"מ

עיריית יהוד מונטסון

שחלים, עד למועד חתימת הסכם זה, יחולו וישולמו ע"י העירייה וממועד זה ואילך תחול חובת תשלומם על הרוכשת.

- 9.3 מס שבח מקרקעין, מס מכירה ומס רכוש, ככל שיחולו בגין הסכם זה, יחולו על העירייה וישולמו על ידה.
- 9.4 מס רכישה יחול על הרוכשת וישולם על ידה.
- 9.5 מס ערך מוסף, ככל שיחול, יחול בנוסף לתמורה וישולם על ידי הרוכשת בלבד.

**10. תרופות ומיצוי מוסכם**

- 10.1 חופר ההסכם על ידי מי מהצדדים זכאי הצד הנפגע לכל התרופות העומדות לו על פי הסכם זה ועל פי כל דין, ואין בדרישה לתרופה אחת כדי לשלול כל תרופה אחרת.
- 10.2 סעיפים 4, 5, 6, 7, 8 - 9 להסכם זה הינם סעיפים יסודיים והפרתם או הפרת כל אחד מהם תחייב את המפר לשלם לצד הנפגע מיצוי מוסכם ומוערך מראש בסך של 10% מסך התמורה וזאת בנוסף לכל תרופה וסעד העומדים לנפגע על פי ההסכם ועל פי כל דין, ומבלי שיהיה צורך בהוכחת הנזק שנגרם בפועל.
- 10.3 אלא אם נאמר אחרת, הפר צד להסכם הפרה יסודית את ההסכם ולא תקן את ההפרה בתוך 14 ימים מיום שהודיע לו הצד השני על כך בכתב, יהיה הצד השני רשאי, מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים המוקנים לו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, לבטל את ההסכם. מוסכם על הצדדים כי איחור של עד 7 ימים בתשלום איזו חלק מהתמורה (למעט התשלום הראשון) לא יחווה הפרה יסודית של הסכם זה. החל מהיום השמיני לאיחור, תהיה הרוכשת חייבת לשלם למוכרת את התשלום שבפיגור, בתוספת ריבית של 1% לחודש, או כל חלק יחסי ממנו, בגין כל יום איחור, מיום שהתשלום צריך היה להשתלם בו ועד לתשלום בפועל.
- 10.4 במקרה שבו העירייה הודיעה על ביטול ההסכם כדין עקב הפרה יסודית של ההסכם ע"י הרוכשת, היא תהא רשאית למחוק כל הערת אזהרה שנרשמה בפקסי המקרקעין לזכות הרוכשת לאחר התראה בת 7 ימים במהלכם ההפרה לא תוקנת וזאת כנגד חשבת מלוא התמורה אשר שולמה על ידי הרוכשת, למעט סכום המיצוי המוסכם כאמור בסעיף 10.2 לעיל.
- 10.5 במקרה שבו ההסכם לא נכנס לתוקף בשל אי התקיימות התנאי המתלה או במקרה של ביטול ההסכם (מכל סיבה שהיא), הצדדים ישתפו פעולה ויחתמו על כל טופס ו/או הצהרה ו/או מסמך, שיידרשו לשם דיווח לרשות המיסים ו/או כל גורם רלוונטי אחר, על אי כניסתו לתוקף של הסכם זה או ביטולו.

**11. כללי**

- 11.1 המבוא להסכם זה, נספחיו והצהרות הצדדים בו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו. כותרות הסעיפים בהסכם זה הן לשם נוחות בלבד ואין להן ולא יינתן להן כל משקל לצורך פירושו.
- 11.2 הסכם זה ממצה את ההסכמות, ההתניות, ההצהרות והיחסים המשפטיים בין הצדדים ולא יהיה תוקף לכל הצעה, סיכום, הבנה, מצג או הבטחה שנעשו או ניתנו, קודם לחתימת הסכם זה, של צד למשנהו, בין בכתב ובין בעל-פה, בין במפורש ובין במשתמע, אלא כאמור בהסכם זה.
- 11.3 לא יהיה כל תוקף לשינוי בתנאי הסכם זה על נספחיו, לרבות תוספת, גריעה, ויתור, ארכה או הנחה לאחר מועד חתימתו אלא אם כן נעשה בכתב ונחתם על ידי שני הצדדים.
- 11.4 כל הודעה שתישלח עפ"י כתובות הצדדים הנקובות לעיל, בדואר רשום, תיחשב כאילו הגיעה לצד הנשגר בתוך 3 ימים מעת שיגורה כני"ל ואם נמסרה ביד, מיד עם קבלתה אצל הצד הנשגר.

  
אאורה מחדשים את ישראל בע"מ

עיריית יהוד מונוסון

ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובמועד הנקובים לעיל:

~~אאורה מחדשים את ישראל בע"מ  
חברת אאורה מחדשים את ישראל  
בע"מ מספר חברה 512836206~~

עיריית יהוד מונסון

אימות חתימת העירייה

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר כי הסכם זה נחתם על ידי עיריית יהוד מונסון (להלן: העירייה) באמצעות ראש העירייה, מר אמנון סעד וגזבר/ית העירייה, מר גל לניאזו, המורשים לחתום בשם העירייה, על הסכם זה וחתימתם מחייבת את העירייה לכל דבר ועניין.

עו"ד

אימות חתימת הרוכשת

אני הח"מ, צחי דרור, עו"ד, מאשר כי הסכם זה נחתם על ידי חברת אאורה מחדשים את ישראל בע"מ מספר חברה 512836206 (להלן: החברה) באמצעות המורשים לחתום בשמה על הסכם זה וחתימתם בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס מחייבים את החברה לכל דבר ועניין.

~~צחי דרור, עו"ד  
מ.ד. 55269  
כ"ז עזריאלי 3 (מג"ל משולש קומה 40)  
פון: 03-7755033 פקס: 03-7755030~~

חתימה

4.12.25  
תאריך

04/12/2025  
י"ד כסלו תשפ"ו  
שעה: 15:20

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



280471

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 6693 חלקה: 34

תיאור הנכס

רשימת	שטח במ"ר	סוג המקרקעין	יעוד המקרקעין
עיריית יהוד-מונוסון	696	מקרקעי יעד	דרך

המספרים הישנים של החלקה

6693/25

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
33110/1995/1	31/12/1995	התאמת רישום	עיריית יהוד
החלק בכנס בשלמות			

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוסב
2284/2012/1	18/01/2012	הערה בדבר אתר עתיקות	רשות העתיקות
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 6320 מיום 15.11.11			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוסב
2297/2012/1	22/01/2012	הערה בדבר אתר עתיקות	רשות העתיקות
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 6320 מיום 15.11.11 עמוד 690			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוסב
21638/2023/1	25/04/2023	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז
הערות: תכנית מפורטת מס' 411-0738609 מיום 2.5.22 + 12.12.2022			

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

אאורה מחולקים את עמודי בע"מ

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח



04/12/2025  
 י"ד כסלו תשפ"ו  
 שעה: 15:19

תאריך

280470

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה  
 העתק רישום מפנקס הזכויות  
 גוש: 6693 חלקה: 41

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין	יעוד המקרקעין
עיריית יהוד-מונטון	62	מקרקעי יעוד	שביל
המספרים הישנים של החלקה			
6693/25			

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
33110/1995/1	31/12/1995	התאמת רישום	עיריית יהוד	בשלמות

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	הערות
2284/2012/1	18/01/2012	הערה בדבר אתר עתיקות	רשות העתיקות	ראה ילקוט פרסומים מס' 6320 מיום 15.11.11
2297/2012/1	22/01/2012	הערה בדבר אתר עתיקות	רשות העתיקות	ראה ילקוט פרסומים מס' 6320 מיום 15.11.11 עמוד 690
21638/2023/1	25/04/2023	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז	תכנית מפורטת מס' 411-0738609 מיום 2.5.22 + 12.12.2022

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

אאורה מרזיס את שרול בע"מ