

מרכז הנדל"ן אילת
מרץ 2024

מימון נדל"ן בתקופה של ריבית גבוהה

עו"ד אסף אנגלרד
שותף מייסד, אנגלרד ושות' עורכי דין

9.4. תקציב רכיב הקרקע



גורם מממן

לבקשת הבנק ולאור העובדה כי הפרויקט יוקם במסגרת התקשרות בעסקת פינוי בינוי, ערכנו אומדן שווי למקרקעין. לא אותרו עסקאות עדכניות לקרקע ריקה ביעדו מגורים בסביבת הפרויקט הנדון, לכן ערכנו תחשיב למרכיב הקרקע בגישת החילוץ, בהנחת פרויקט יזמי. להלן תחשיב החילוץ המתקבל בהתאם לנתוני הפרויקט שבנדון:

1,395,690	סה"כ הכנסות ללא מע"מ
(192,509)	בקיזוז רווח יזמי (16%)
(108,057)	בקיזוז עלויות כלליות
(405,695)	בקיזוז עלויות הקמה (כולל רווח קבלני)
(84,223)	בקיזוז עלויות מימון כולל עמלת ליווי וערבויות (פריסה לאורך
605,200	סה"כ ערך קרקע מושבחת (במעוגל)





29 המחאת זכויות היזם

גורם מממן

למעט כמפורט בסעיף 29 זה, היזם לא יהיה רשאי להסב ו/או להעביר ו/או להמחות ו/או לשעבד לכל צד ג' למעלה מ-49% מזכויותיו ו/או התחייבויותיו על פי הסכם זה, אלא בכפוף לקבלת הסכמת הנציגות ו/או ב"כ הבעלים בכתב ומראש.

29.2. על אף האמור לעיל:

29.2.1. המגבלה האמורה בסעיף 29.1 לעיל, לא תחול בקשר עם שעבוד זכויות היזם (כולן או חלקן) על פי הסכם זה לטובת הגורם המממן, לגבות במקרה של מימוש על ידי הגורם המממן ו/או בקשר עם מכירת יחידות היזם ו/או שטחי היזם שייבנו במסגרת הפרויקט.

הסכם פינוי בינוי

בעלי דירות קיימות

חברה יזמית



זכויות במקרקעין

זכות אובליגטורית

פוקעת עם סיום החוזה

תקפה רק כלפי אדם או קבוצה מוגדרת

נוגעת ליחסים בין אנשים וכפופה
לשיתוף פעולה של הצד השני לחוזה

אינה ניתנת להעברה
(תלוי בטיב הזכות)

זכות קניינית

חפציות - קיימת כל עוד הנכס קיים

תקפה כלפי כל העולם

אינה תלויה ביחסים אישיים

ניתנת להעברה

ה"פ 5308-08-20 מנרב פרויקטים נ' אאורה ישראל

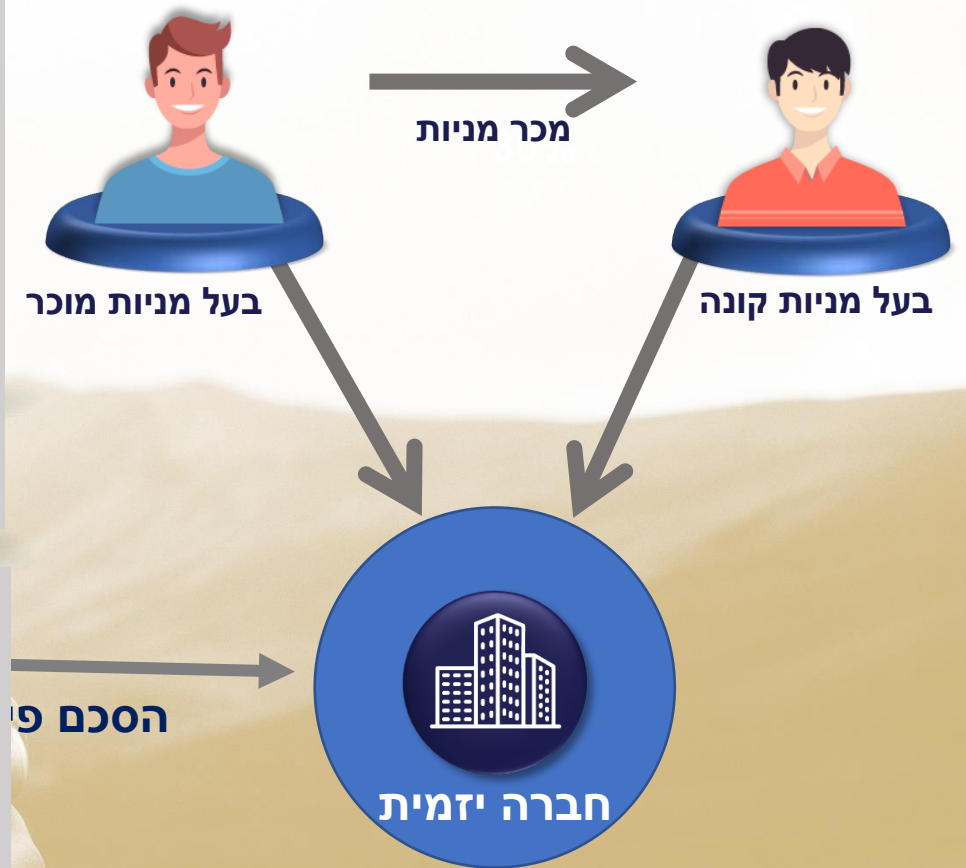


בטיטת הסכס הפינוי בינוי :

"ממועד החתימה על הסכס זה ועד למסירת דירות הבעלים החדשות לבעלים בהתאם להוראות חוזה זה, היזם יהיה רשאי להסב ו/או להעביר... את זכויותיו והתחייבויותיו ע"פ חוזה זה, כולן או חלקן... ובלבד שזכויותיהם של הדיירים לפי הסכס זה, לא ייפגעו, ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים: ... היזם הנוסף יאושר ע"י נציגות הדיירים, אשר לא תהא רשאית לדחותו אלא מטעמים סבירים"

בהסכס הפינוי בינוי שנחתם :

"אסור ליזם לצרף בעלי מניות חדשים ליזם ו/או לבעלי השליטה ביזם המחזיקים במניות אשר יקנו להם מעמד של 'בעל עניין'... ללא קבלת הסכמת נציגות הבעלים מראש ובכתב."





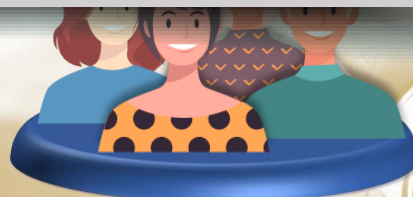
יובהר כי האמור בסעיף 29.1 לעיל לא יחול על בעלי המניות (או בעלי הזכויות, לפי המקרה), במישרין ו/או בעקיפין, בתאגיד/ים המהווה/ים את היזם, וכי אין באמור לעיל בכדי למנוע כל שינוי בהחזקות ביזם (במישרין ו/או בעקיפין) ו/או העברת מניות ו/או זכויות ו/או התחייבויות ביזם ו/או בתאגידים שהינם בעלי הזכויות/השותפים ביזם בכל דרך ואופן שהוא, הכל – ללא מגבלה (לרבות ולא רק, בדרך של העברת מניות, הקצאת מניות, העברת זכויות, הקצאת זכויות וכיו"ב).



חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018

המחאת זכויות וחבויות לפי חוזה קיים

75. (א) על אף האמור בחוק המחאת חיובים, התשכ"ט-1969 ... בית המשפט רשאי לאשר המחאת זכויות וחבויות של תאגיד בהפעלה לנמחה שיאשר, גם אם נקבעה בחוזה הקיים הוראה המונעת המחאה כאמור, ולעניין המחאת חבות – גם בלא הסכמת הצד השני לחוזה, ובלבד שהמחאה דרושה לשם שיקומו הכלכלי של התאגיד או להשאת שיעור החוב שייפרע לנושים ואין בה כדי לפגוע בצד השני לחוזה.



בעלי דירות קיימות

הסכם פינוי בינוי



ע"א 3563/23 א. לוי השקעות ובניין בע"מ נ' נן קבוצת בכר נדל"ן



בעלי דירות קיימות



הסכם פינוי בינוי

הסכם פינוי בינוי

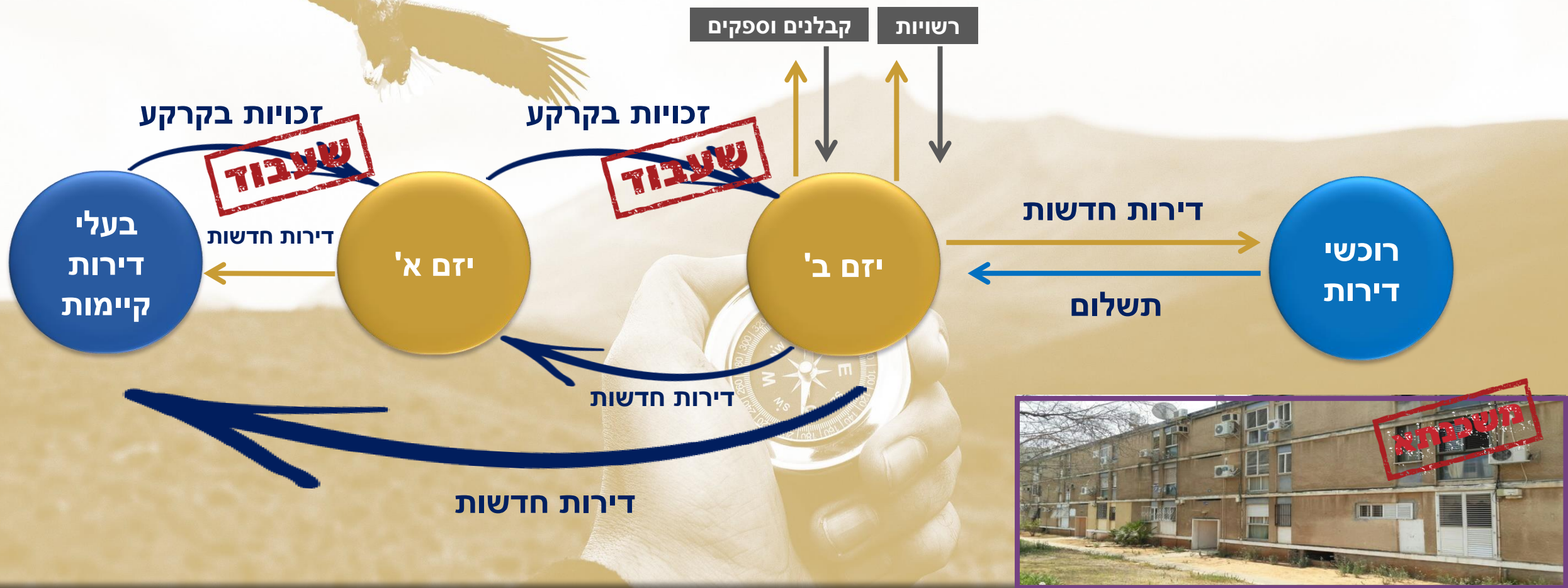


עסקת פינוי בינוי - מבנה העסקה

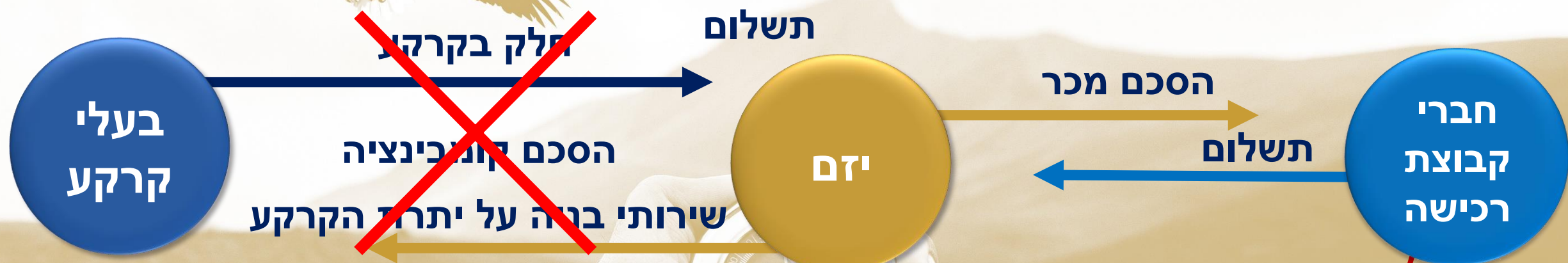


עסקת פינוי בינוי – משולבת עסקת קומבינציה

הגורם המממן



ה"פ 55164-09-16 רוכשים בפרוייקט "אור בשדרה" נ' גלילי



בעלי הקרקע 40%

יזם 60%



מימון נדל"ן בתקופה של ריבית גבוהה

אפשרי

מאתגר

עם הכלים הנכונים