

## חוות דעת מומחה

### חוות דעת כלכלית המוגשת לבית המשפט במסגרת תביעה של חברת UCI נגד משרד

#### הביטחון (מפקד כוחות צה"ל בגדה המערבית) ואח'

שמי ד"ר מאיר אמיר, ת.ז. 006488100, יועץ כלכלי ובעלים של חברת ד"ר מאיר אמיר ושות' בע"מ-חברה לייעוץ כלכלי הפועלת משנת 1992. כתובת החברה: רחוב ויזל 21, תל אביב.

נתבקשתי על ידי עורכי הדין מיכאל ספרד וחסיין אבו חוסיין, באי כוחה של חברת UCI-Union Construction and Investment (להלן: "החברה"), להכין חוות דעת כלכלית שתוגש לבית המשפט בתמיכה לתביעה החברה להגיש נגד משרד הביטחון-מפקד כוחות צה"ל בגדה המערבית, משטרת ישראל ונתבעים אחרים (להלן: "הנתבעים") בגין נזק כספי שנגרם לחברה, לאחר שהחברה לא הצליחה להוציא לפועל תכנית עסקית לפיתוח שכונת מגורים חדשה בפרויקט בנה ביתך שיזמה על אדמות שרכשה בכפר תורמוס עיא הנמצא מצפון מזרח לרמאללה, בגדה המערבית.

לפי הנמסר לי, התביעה מתבססת על הטענה שהנתבעות 1-2 הינן האחראיות על שלום הציבור וקניינו בשטח, על פי החוק בישראל והחוק הבינלאומי. אחריות זאת כוללת בין היתר, להבטיח את האפשרות של חברה יזמית עסקית, כמו התובעת, לבצע את התכנית שלה מבלי שגורמים זרים ובכלל זה שאר הנתבעים, ימנעו ממנה לממש את תוכניותיה ולפגוע במישרין ובעקיפין, בעבודות שהחברה מבצעת במסגרת הפרויקט.

הנחת העבודה שלי כי פעילות ההתנכלות לחברה והנזקים לפרויקט שנגרמו לה ע"י הנתבעים, מהווים פעילות בלתי חוקית, כנראה פלילית, מצד הגורמים שביצעו אותה<sup>1</sup> ושמחובתו של הצבא להגן על הסדר הציבורי ובמסגרת זו חובתו הייתה ועודנה למנוע מהמתנכלים לבצע את זממם, את העבירות שביצעו שהביאו לנזק כספי ניכר לחברה.

הנזק בו מדובר, מקורו בכך שלמעלה ממחצית הפרויקט המתוכנן לא יצא לפועל בכלל, ומה שיבוצע בכל זאת, יושלם באיחור של ארבע שנים, בסוף שנת 2023, יש לקוות, במקום בסוף שנת 2019 כפי שתכננה החברה. וכל זאת בעלויות גבוהות יותר ממה שתוכנן, שהחברה נאלצת לשאת בהן, כדי להתמודד עם הקשיים שמקורם בפעילות הפלילית של אלו שניסו למנוע מהחברה לממש את תוכניותיה.

ברצוני להדגיש ולציין כבר בשלב זה כי חוות דעתי היא חוות דעת כלכלית גרידא ואין היא מתיימרת לעסוק בהיבטים המשפטיים של התביעה; היא מבוססת כולה על תיאור העובדות כפי שמסרה לי החברה, ואשר השתקפו גם בהליכים המשפטיים שהתנהלו בעתירה שהגישה החברה לביהמ"ש העליון בשיבתו כבית המשפט הגבוה לצדק, ובפסק-דינם של שופטי בג"ץ. לא יהיה מיותר לציין בהקשר זה את דבריו של השופט

<sup>1</sup> הנתבעים 3-9, מתנחלים מהאזור וישראלים אחרים.

יצחק עמית שכתב פסק דין סופי בתיק זה בעתירה שהגישה החברה לבית המשפט העליון בסוף שנת 2019.<sup>2</sup>  
וכך קבע בית המשפט:

אין לכתר כי התמונה העולה מהעתירה מדאיגה ומקוממת. מציאות שבה פורעי חוק זורעים הרס ברכוש פרטי ומסכלים בכוח הזרוע פרויקט בניה שאינו לרוחם, היא מציאות שלא ניתן להשלים עמה, המחייבת נקיטת יד קשה. כפי שהבהיר המשיב, אין הוא חולק על חובתו לשמור על הסדר הציבורי ולספק הגנה לביטחונם וקניינם של התושבים המקומיים, והוא מכיר בחובתו להגן על ביצוע עבודות הבניה מושא העתירה.

אי לכך, חוות דעתי תניח כנקודות מוצא, כי לחברה- שכל פעולותיה היו לפי החוק, שכל הזכויות הנדרשות באדמת הפרויקט בידה, ושתוכנית הפיתוח של הפרויקט אושרה על ידי מוסדות התכנון כחוק<sup>3</sup>- נגרם נזק כספי הנובע מהעדר יכולתה האובייקטיבית להוציא לפועל את תכנית הפרויקט כפי שתכננה במקור. חוות הדעת תכמת בכלי ניתוח כלכליים מקובלים, אובייקטיביים ומקצועיים, את גובה הנזק הכספי שנגרם לחברה עקב סיכול ועיכוב הפרויקט.

אני נותן חוות דעתי זאת במקום עדות בבית המשפט ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי כדין עדות בשבועה שנתתי בבית משפט.

#### ואלה פרטי השכלתי:

1972 – תואר בוגר בכלכלה ופילוסופיה האוניברסיטה העברית בירושלים.

1976 – תואר ד"ר בכלכלה אוניברסיטת אילינוי ארה"ב.

#### ניסיוני המקצועי ותפקידים שמילאתי מאז השלמת לימודי:

1978-1982- כלכלן בכיר במשרד האוצר. מרכז צוות באגף התקציבים בנושאי תעשייה, חקלאות, ותיירות. חבר מועצת המנהלים של מפעלי ים המלח, פוספטים בנגב, מועצות ייצור חקלאיות והחברה הממשלתית לתיירות. תפקיד אחרון באוצר: הממונה על הסובסידיות.

1982-1984- סמנכ"ל לכלכלה ותכנון. קבוצת הביטוח הסנה.

1985- יועץ כלכלי למנהל המועצה לשיווק פרי הדר.

1986-1989- סמנכ"ל לכספים וכלכלה. תה"ל מהנדסים. בין היתר אחראי על המחלקה הכלכלית שמנתה כ- 10 כלכלנים בעלי תואר שני ושלישי שעבדו בעיקר בחו"ל בפרויקטים של הבנק העולמי.

1990-1992- משנה למנהל הרשות לפיתוח ירושלים. אחראי על גיוס הון, ניהול פרויקטים אורבניים, הקמת קרן הון סיכון, חממות מדע תעשייתיות ועשרות פרויקטים נוספים.

1992-2021- בעלים של חברה לייעוץ כלכלי, חברת ד"ר מאיר אמיר ושות' בע"מ. החברה ביצעה למעלה מ 500 פרויקטים כלכליים מיום הקמתה, כולם בוצעו אישית על ידי הח"מ. החברה עוסקת בהערכות שווי,

<sup>2</sup> בג"ץ 7750/19

<sup>3</sup> מדובר בשטח B שבו הרשות הפלסטינית היא הגורם המאשר תכניות בנוי

הכנת תכניות עסקיות, לזווית וניתוח פיננסי, תכניות הבראה, מתן חוות דעת מומחה לבתי משפט ומוסדות בוררות, בחינות מקרו של ענפי משק וכדאיות פרויקטים בחו"ל.

פרטים נוספים על החברה ועל הח"מ כולל רשימת פרויקטים שבוצעו בשנים האחרונות, וכן קבצי PDF של עשרות פרויקטים וחוות דעת שהוגשו לבית המשפט, ניתן למצוא באתר החברה: [www.meiramir.co.il](http://www.meiramir.co.il)

### להלן רשימה חלקית של חוות דעת מומחה שכתבתי בשנים האחרונות:

1. חוות דעת למשרד האוצר ולאגוד בתי אבות ודיור מוגן בישראל – מכרז למתן שירותים גריאטריים. יחד עם ירום אריאב (לשעבר מנכ"ל משרד האוצר).
2. חוות דעת לאגוד חברות הביטוח. תעריפי אשפוז סיעודי ותכניות ביטוח הוצאות רפואיות יחד עם פרופסור אביה ספיבק (לשעבר המשנה לנגיד בנק ישראל).
3. חוות דעת מומחה בודק לבית המשפט המחוזי בבאר שבע לפי הזמנת בית המשפט. בדיקת הסכם הפשרה בתביעה ייצוגית נגד החברה המרכזית למשקאות בע"מ(קוקה קולה).
4. חוות דעת מומחה בתביעה נגזרת נגד הדירקטורים בדיסקונט השקעות בגין השקעתם הכושלת בעיתון מעריב (חוות הדעת מומנה על ידי הרשות לניירות ערך). בית המשפט אישר את הגשת התביעה הנגזרת ב- 9.8.15 ובהמשך נחתם הסכם פשרה.
5. חוות דעת מומחה למשכן לבוררות ופתרון סכסוכים ע"פ הזמנת השופט בדימוס בועז אוקון, בקשר עם הליך בוררות בין חברת ניטרון מקבוצת שיכון ובינוי לחברה להשבת קולחים חדרה.
6. חוות דעת מומחה לבית המשפט המחוזי בתל אביב בהקשר של תביעת נאמני האג"ח של בזק נגד מנהלי החברה בגין חלוקת דיבידנדים שלא מרווח.
7. חוות דעת מטעם התובעים בתביעה ייצוגית נגד תנובה בקשר למחיר הקוטג'. (חוות הדעת מומנה על ידי משרד המשפטים). הבקשה אושרה בבית המשפט המחוזי מרכז באפריל 2016 ובהמשך ניתן פסק דין שמאשר את התביעה. בעקבות אישור התביעה הוגש ערעור לבית המשפט העליון שעדיין לא פסק בעניין.
8. חוות דעת מומחה בקשר לתביעה נגזרת נגד הדירקטורים בחברת חבס בגין חלוקת דיבידנדים (חוות הדעת המליצה נגד הגשת תביעה).
9. חוות דעת כלכלית לאגוד חברי הבורסה שאינם בנקים (ברוקרים פרטיים). יחד עם ירום אריאב.
10. חוות דעת מומחה לבית המשפט השלום בתל אביב בקשר לתביעה שעניינה זכויות חכירה בגוש הגדול בת"א.
11. חוות דעת מומחה בבוררות שהתנהלה במשכן לבוררות ופתרון סכסוכים אצל השופט ורדי זילר ז"ל – תביעה של חברת מעגן התפלה נגד חברת GES מקבוצת גרנית הכרמל.
12. חוות דעת עבור המפרקים של חברת קווי אשראי באשר לעסקות חברות הנפט שנעשו בשנים 1995-97 (ישראל, אקוויטל, יואל).

13. חוות דעת עבור ההסתדרות וועדי העובדים בנמלים בחיפה ואשדוד, שהוגשה לבית הדין הארצי לעבודה, באשר לרפורמת הנמלים המתוכננת והשפעתה על שכרם ותנאי העסקתם של עובדי הנמלים (יחד עם פרופסור אביה ספיבק).
14. חוות דעת מומחה בתביעה נגזרת נגד חברת בתי הזיקוק בע"מ בגין הצגה חלקית ומטעה במאזניה ובהודעותיה לבורסה של עסקות אשראי ספקים חריגות שנעשו בשנים 2012-2013
15. חוות דעת לחברת חישולי כרמל, חברת בת של תאגיד UTC האמריקאי, בקשר לשומת מס שהושתה על החברה על ידי מס הכנסה.
16. חוות דעת למשרד האוצר על הארגון מחדש של ענף המחצבות בישראל. (בשיתוף עם חברת פז הנדסה וככללה).
17. שתי חוות דעת שהוגשו לבית הדין לעבודה בתל אביב שעוסקות בזכויות של עובדים שפרשו מהחברה לקבלת תמורה על עבודתם וזכותם להמשיך ולפעול באותו תחום עיסוק.
18. חוות דעת שהוגשה לבית המשפט המחוזי בירושלים במסגרת בקשה לאישור תביעה נגזרת מצד אחד מבעלי המניות בחברת מלון שלום בע"מ.
19. חוות דעת שהוגשה למחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בת"א במסגרת בקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד החברות הציבוריות דורי בניה ודורי קבוצה בגין הפסדים של מאות מיליוני ₪ שלא דווחו למשקיעים במועדם.
20. שלוש חוות דעת שהוגשו מטעם עיריית נס ציונה לבית המשפט כתגובה לתביעות שעניינן גובה אגרת הביוב והיטל הביוב בנס ציונה.
21. חוות דעת מומחה לבית המשפט המחוזי בתל אביב (המחלקה הכלכלית) בתביעה נגזרת נגד הדירקטורים בחברת בזק וכנגד חברת הייעוץ מריל לינץ בגין עסקת בעלי ענין ברכישת מניות יורקום בחברת יס על ידי חברת בזק (2015).
22. חוות דעת לאיגוד חברות אנרגיה מתחדשות בישראל באשר לתועלת למשק מפיתוח התעשייה הסולארית (יחד עם ירום אריאב).
23. חוות דעת להסתדרות הציונית העולמית בגין המרצת פתיחה שהוגשה נגדה ונגד חברת אוצר התיישבות היהודים (אוה"ה) על ידי החברה לאיתור והשבה של נכסי נספי השואה לבית המשפט המחוזי בת"א לחלוקת מניות בל"ל שברשות אוה"ה כדיבידנד בעין.
24. חוות דעת מומחה בבקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד חברת פיליפ מוריס, בעלת מונופול בשוק הסיגריות בישראל, בגין גביית מחיר מופרז על הסיגריות ששיווקה בשנים 2011-2016. (2016)
25. חוות דעת מומחה בתביעה נגד מגדל חברה לביטוח בגין הפרת זכויות היוצרים של הציר המנוח יעקב וכסלר בעת הפקת לוחות השנה של החברה. (2016).
26. חוות דעת מומחה שהוגשה לבית המשפט העליון על ידי איגוד החברות לביטוח חיים בתביעה נגד המדינה באשר לאי הנפקת אג"ח מיועדות לבעלי פוליסות ביטוח מנהלים. יחד עם ירום אריאב. (2016)
27. חוות דעת מומחה בבקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד חברות בזק בינלאומי, פרטנר וסלקום בגין גביית מחיר בלתי סביר ממתקשרים מזדמנים בשיחות בינלאומיות יוצאות. (2016)

28. חוות דעת מומחה לבית המשפט המחוזי בירושלים בתביעה ייצוגית נגד חברת בזק בגין גביה בלתי מוצדקת של כספים מציבור משתמשי שירות שיחה משלימה בעת פניה למוקד 144. הבקשה אושרה וחוות הדעת עוסקת באומדן סכום ההשבה. (2016)
29. חוות דעת מומחה בהליך בוררות בין רשות שדות תעופה לחברה הציבורית ממן באשר לחישוב הסכום שהרשות אמורה לשלם לממן עבור פדיון השקעות עבר של ממן במסוף המטענים בשדה התעופה בן גוריון. חוות הדעת נכתבה עבור הרשות. (2016)
30. חוות דעת מומחה בנושא התפוסה בבתי החולים הסיעודיים. (2017)
31. חוות דעת מומחה לבית המשפט המחוזי בחיפה ולבית המשפט העליון בסכסוך בין חברת חיפה כימיקלים לעיריית חיפה בנושא מיכל האמוניה ביחד עם ירום אריאב. (2017)
32. חוות דעת עבור החברות שפיר הנדסה ועזריאלי באשר לחלוקת הגז הטבעי בישראל. (2017)
33. חוות דעת לעיריית אשדוד בעניין גובה היטל ההשבחה בגין בניית נמל חדש בעיר, נמל הדרום, ע"י זכיינים. (2018)
34. חוות דעת מומחה לבית המשפט העליון בנושא מיסוי הסיגריות ומוצרי הטבק בישראל. נכתב עבור המיזם למיגור העישון. (2018)
35. דו"ח בודק מטעם בית המשפט לעניין הסדר פשרה. בז'רנו נגד יינות ביתן. (2018)
36. חוות דעת מומחה לבית המשפט בתמיכה לבקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד קרן הגשמה. 2019
37. חוות דעת מומחה לבית המשפט העליון עבור משרד התרבות בקשר לתביעה נגד המשרד באשר לדרך תקצוב תיאטראות בישראל על ידי המשרד. 2019
38. חוות דעת לבית המשפט העליון עבור משקי עמק המעיינות בעתירה על גובה היטל מים שהוטל עליהם על ידי המדינה. 2020
39. חוות דעת לבית המשפט (יחד עם ירום אריאב) עבור קרן ריט 1 בהליך משפטי מול מס הכנסה באשר לקביעת מס רכישה על רכישת מגדל היובל בתל אביב. 2020
40. חוות דעת לארגון רופאי המדינה לקראת משא ומתן קיבוצי חדש בין המדינה לרופאים.
41. חוות דעת מומחה לבנק לאומי לישראל (יחד עם ירום אריאב) בתובענה ייצוגית שהוגשה נגדו לתשלום מאות מיליוני ₪ לניצולי שואה. 2020
42. חוות דעת מומחה לחברת שפיר הנדסה בע"מ (יחד עם ירום אריאב) בנושא מחצבת ורד ערה בהליך גישור מול רשות מקרקעי ישראל. 2020
43. חוות דעת לתאגיד המחזור (יחד עם רמי בלינקוב) באשר לכדאיות המשקית בהטלת פיקדון על מיכלי משקה גדולים. 2020
44. חוות דעת והערכת שווי של מפעל קייטרינג בטבריה המצוי בסכסוך משפטי עם מס הכנסה לגבי שווי העסק. 2020
45. חוות דעת לבנק הפועלים בקשר למעמד התחרותי של אפליקציית התשלומים ביט. 2021
46. חוות דעת בתובענה ייצוגית נגד מספר חברות סלולר בגין גביית תשלום מופרז עבור כרטיס הסים. 2021

47. חוות דעת בתובענה נגד חברת בזק בגין גביית תשלום מופרז על פרוט שיחות בתקופה של מעלה מששה חודשים. 2021
48. חוות דעת לחברת סלע מוצרי בטון בתביעה נגד רשות מקרקעי ישראל לאחר שבית המשפט העליון קבע שרמ"י לא נהגה בתום לב מול החברה. 2021
49. חוות דעת לחברה שפיר באשר לרפורמה בענף המחצבות והכנת מצגת עבור ועדת פינס. 2021
50. חוות דעת בתובענה ייצוגית נגד חברת גז יגל בגין גביית יתר מצרכניה שלא על בסיס קריאת מונה כפי שהיתה צריכה לבצע. 2021
51. חוות דעת לארגון חקלאי ישראל באשר לרפורמה מוצעת בקביעת מחירי מים לחקלאות. (יחד עם ירום אריאב) 2021
52. חוות דעת כלכלית לעיריית אשדוד בסוגיית היטל השבחה על נמל הדרום בהליך גישור מול חברת נמלי ישראל
53. חוות דעת מומחה לתאגיד מי עכו בתביעה שהגישה נגדו חברת מילגם
54. חוות דעת למרכז השל (יחד עם ירום אריאב) בפרויקט האצת מדיניות הסבה לאנרגיה סולארית
55. חוות דעת לתאגידי המים של קרית חיים וכפר סבא בהליכים מול רשות המים
56. חוות דעת לחברת סלע מוצרי בטון בתביעה מול מועצת נאות חובב

#### ואלו המסמכים שעליהם מתבססת חוות דעת זו:

1. פסיקת בג"ץ 7750/19 מיום 7.3.21
2. תכנית עסקית מקורית שהכינה החברה לפרויקט בשנת 2018 (גיליון אקסל).
3. תכנית עסקית מעודכנת שהכינה החברה לבקשתי בחודש יוני 2021 (גיליון אקסל).
4. מסמך שהכינה החברה המפרט את השתלשלות העניינים בפרויקט מיום תכנונו ועד היום (מכתב מיום 17.6.21).
5. מסמך נוסף ומעודכן של החברה מיום 9.8.22.
6. גלישה באתר האינטרנט של החברה ובפרויקט הטאבו, הפרויקט שבו עסקינו.
7. כתבות במהדורה האנגלית של עיתון הארץ של עמירה הס על הפרויקט.
8. עדכון בכתב על ההתפתחות בפרויקט בחודשים יולי 2021 – אוגוסט 2022 שהעבירה לי החברה, כולל אומדן הוצאות הנוספות שהוצאו בתקופה זו
9. שיחות הבהרה שקיימתי עם מנכ"ל החברה, סמנכ"לית תפעול, מנהל הכספים ובאי כוחה של החברה.

### מבנה חוות הדעת

חוות הדעת להלן תכלול ארבעה פרקים תמציתיים:

**פרק א'-** רקע קצר על החברה, על הפרויקט ותחזית הרווח **המקורית** שלו.

**פרק ב'-** השתלשלות האירועים בפרשה מראשית שנת 2019 ועד היום. דיון מתודולוגי כיצד לחשב את הנזק הכספי שנגרם לחברה כתוצאה מהאירועים שנסקרו לעיל.

**פרק ג'-** תחזית רווח מעודכנת לאוגוסט 2022 של הפרויקט **המצומצם והמעוכב** לאור ההתרחשויות וההתפתחויות בשלוש וחצי השנים האחרונות. הוצאות היתר, הקטנת היקף ודחיית תקבולים.

**פרק ד'-** סיכום ומסקנות, חישוב הנזק הכספי שנגרם לחברה, הסכום הנתבע בפועל והרציונל המגבה את תביעת הנזק בכלל. פרק זה גם מפרט את הנזק למקרה של אובדן מלא של הפרויקט.

### פרק א'- סקירה תמציתית על החברה, על הפרויקט ואומדן הערך הנוכחי של התכנית העסקית המקורית

1. החברה היא אחת מתברות הנדל"ן הגדולות ברשות הפלסטינית, הוקמה בשנת 2005 והפכה לחברה ציבורית הנסחרת בבורסה הפלסטינית בינואר 2007. החברה נמצאת בשליטת משפחת סבעאווי, משקיעים קנדים ממוצא פלסטיני.

2. לחברה שני תחומי פעילות עיקריים: בניה למגורים, בניה רוויה לפלח השוק הגבוה, ויזמות להקמת שכונות מגורים בסביבה כפרית. בתחום הפעילות הראשון הקימה החברה ומכרה מאות יחידות דיור ברמה גבוהה, בעיקר באזור רמאללה. בתחום הפעילות השני, יזמות קרקע ופיתוח, החלה החברה לפעול לפני מספר שנים והיא מקדמת במקביל חמישה פרויקטים במקומות שונים בגדה המערבית; הפרויקט בתורמוס עיא שבו עוסקת חוות דעת זאת, הוא אחד מהם. תחום פעילות זה מוגדר בפרסומי החברה כפרויקט הטאבו TABO PROJECT.

3. פרויקט הטאבו הוא מעין פרויקט דיור צמוד קרקע בר השגה, המיועד לפלח השוק הבינוני-גבוה של הקהילה הפלסטינית. החברה רוכשת יחידות קרקע גדולות של עשרות דונמים כל אחת מבעלי קרקע פרטיים פלסטיניים באזורים A ו B. בדרך כלל קרקע לא מוסדרת ולא מפותחת בסביבה כפרית בנויה. החברה מקדמת את תכנון הקרקע שמיועדת לבניה צמודת קרקע על יחידות של כ- 1 דונם כל אחת. הליך זה כולל פרצלציה של השטח לחלקות בודדות ותכנון השטח כולו והחלקות החדשות, אישור יעודן לבניה פרטית במסגרת בנה ביתך ורישום החלקות במרשם הקרקעות הפלסטיני על שם החברה, לקראת שיווקן למשקיעים פרטיים.

4. בשלב הבא החברה מפתחת את תשתיות השכונה החדשה המיועדת לבניה פרטית של רוכשי הקרקע: פורצת דרכי גישה, מיישרת את השטח, מקימה מערכת דרכים ומדרכות לכל חלקת קרקע ומסדירה את חיבור החלקות לרשת החשמל.

5. את החלקות המפותחות, שעברו תהליך פרצלציה, הרשומות כל אחת בנפרד במרשם הטאבו, החברה משווקת כקרקע לבניה עצמית, למשקיעים עבור בניה מיידית כיחידת מגורים ראשונה או כיחידת נופש שניה או למשקיעים לטווח הארוך.
6. פרויקט הטאבו בכפר תורמוס עיא, הפרויקט שבו עוסקת חוות דעת זאת, נועד להקמת שכונת בנה ביתך בהיקף ראשוני של 210 יחידות דיור בשטח הפסטורלי של הכפר, בנוף הפתוח בסביבה חקלאית ירוקה זרועה מטעי זיתים.
7. החברה רואה בפרויקט לא רק פרויקט נדל"ן יזמי שמיועד לרווח לחברה, אלא גם פרויקט חברתי סביבתי שיאפשר לתושבי האזור ומשקיעים פוטנציאלים לרכוש חלקת קרקע מפותחת, מוכנה לבניה במחיר סביר של 60-80 אלף דולר לדונם ובצרוף עלויות הבניה להפוך לבעלים של יחידת צמודת קרקע באזור כפרי במחיר של כ- 200 אלף דולר. על מנת להקל על רוכשי הקרקע ולהנגיש את הפרויקט לקהל רחב יותר, עסקת רכישת הקרקע מהחברה כוללת תשלום ראשון במזומן של 20% ממחיר הקרקע והיתרה נגבית בתשלומים חודשיים בתקופה של חמש שנים.
8. החברה לא העלתה בדעתה, עת השלימה את רכישת הקרקע, תכנונה ורישומה בסוף שנת 2018, כי לא תוכל להשלים את הפיתוח ושיווק הקרקע בתוך שנה כפי שתכננה. במהלך שנת 2019, וזאת עקב ההתנכלות הפלילית לפרויקט ואוזלת ידו של הצבא, שתפקידו כאמור היה לאפשר לה לממש את תוכניתה, לתועלת החברה ולרווחת הציבור שעבורו היא פועלת ואותו הא משרתת.

#### התכנית העסקית המקורית

9. תמצית התכנית המקורית שתוצג להלן הוכנה בחברה כבר בשנת 2018. גיליון האקסל המפורט הכולל נתונים רבים ומפורטים, מסמך פנימי של החברה, נמסר לנו לצורך הכנת חוות הדעת. בחנו את המספרים, שקלנו בכובד ראש את הנחות המודל העסקי של החברה ועל בסיס כל זאת הכנו **אנו** את אומדן הרווח שלו היתה צפויה החברה, לו ניתן לה להשלים את הפרויקט כמתוכנן כבר במהלך שנת 2019.
10. אחזור ואדגיש כי הערכת השווי נעשתה על ידי, לא על ידי החברה, על בסיס הנתונים שמסרה לי החברה, שאותם בחנתי לפני ששילבתי אותם במודל הערכת השווי שאציג להלן.
11. הפרמטרים העיקריים של התכנית המקורית מוצגים בטבלה להלן: (כל הנתונים הכספיים בחוות דעת זאת הם בדולרים שוטפים, US\$).

פרמטרים של התכנית המקורית	
שטח במ"ר	308,091
שטח חלקות לשיווק	215,664
עלות רכישת הקרקע	4,874,399
תכנון וחלוקה	95,508
פיתוח שטח ודרכים	970,487
חיבור חשמל	862,655
תשלום לרשויות	274,432
בניית בתים לדוגמה	264,400
סך הכל	7,341,881



דר' מאיר אמיר ושות'  
ייזום, תכנון, ניהול  
וייעוץ כלכלי בע"מ

Dr. Meir Amir & Co.  
Economic planning, management  
& consulting Ltd

12. מתוך שטח של כ- 300 דונם שרכשה החברה, כ- 30% נועדו לשטח פתוח, שטחי ציבור ודרכים וכ- 215 דונם נועדו לשיווק מסחרי לבניה, 210 חלקות של כדונם אחד בממוצע כל אחת.

13. הקרקע נרכשה במחיר ממוצע של כ- 16 אלף דולר לדונם ביעודה הקודם, טרם השבחתה וחלוקתה למשבצות קרקע לבניה עצמית. החברה היתה אמורה להשקיע סכום של כ- 2.5 מיליון דולר נוספים לתכנון, רישום, פיתוח הקרקע וחיבורה לרשת החשמל, לפני שניתן היה להתחיל לבנות את הבתים על ידי רוכשי החלקות המפותחות.

14. תכנית ההכנסות מוצגת בטבלה להלן:

תכנית הכנסות לפרויקט	
17,405,109	הכנסות ממכירת החלקות
500,000	הכנסות מבתים לדוגמה
17,905,109	סך הכל

15. תכנית המכירות כללה מכירת 210 חלקות מפותחות, בשטח של כ- 215 דונם בעלות ממוצעת לרוכש של כ- 81 אלף דולר ליחידת קרקע מפותחת. כן תכננה החברה להקים ולמכור בהמשך 4 יחידות מגורים לדוגמה.

16. בנוסף, תכננה החברה להוציא, במהלך שנת 2019, עוד כ- 900 אלף דולר בהוצאות הנהלה וכלליות הכוללות הוצאות שיווק, תשלומי עמלות מכירה לסוכנים ותקורה שנוקפה לפרויקט, כרבע מעלויות התקורה הכללית של החברה, כמפורט להלן:

פרוט הוצאות הנהלה וכלליות	
348,102	הוצאות שיווק
341,251	תקורה
216,096	עמלות מכירה
905,450	סך הכל

#### הערכת השווי של התכנית העסקית המקורית

17. התכנית העסקית המקורית שתוצג כאן הוכנה כאמור על ידנו, על בסיס הנתונים שקיבלנו מהחברה, כאמור לאחר שנבחנו על ידנו ונמצאו סבירים. היא מבוססת על תכנית **תזרים המזומנים** שהיה צפוי לחמש שנים, 2019-2023, כאשר עיקר ההוצאות מוצאות בשנה הראשונה והתקבולים, שרובם משולמים בשיקים דחויים לתקופה של חמש שנים, נפרסים בתכנית הכספית על פי מועד קבלתן בחברה.

18. הנה להלן תזרים המזומנים של החברה, בדולרים, שמשקף את התכנית העסקית המקורית:

תזרים מזומנים בדולרים של התכנית העסקית המקורית של הפרויקט וחישוב ערך נוכחי נקי						
שנה	2019	2,020	2,021	2,022	2,023	מצטבר
הוצאות רכישת הקרקע	(4,969,907)	-	-	-	-	(4,969,907)
פיתוח שטח ודרכיים	(970,487)	-	-	-	-	(970,487)
תשלום לרשויות	-	-	-	(274,432)	(274,432)	(274,432)
בניית בתים לדוגמה	-	(264,400)	-	-	-	(264,400)
חיבור חשמל	-	(862,655)	-	-	-	(862,655)
תקבול מזומן	3,581,022	-	-	-	-	3,581,022
תקבול דחוי	2,864,817	2,864,817	2,864,817	2,864,817	2,864,817	14,324,087
הנהלה וכלליות	(797,402)	-	-	-	(108,048)	(905,450)
יתרה לפני מס	(291,956)	1,737,763	2,864,817	2,864,817	2,482,337	9,657,778
מס הכנסה	(1,448,667)	-	-	-	-	(1,448,667)
יתרת מזומן שנתית	(1,740,623)	1,737,763	2,864,817	2,864,817	2,482,337	8,209,111
ערך נוכחי נקי של הפרויקט	שער היוון 15%		4,556,206			

19. בשנה הראשונה רווחי החברה חייבים במס הכנסה של 15% הנהוג ברשות הפלסטינית. שער ההיוון שלקחנו הוא 15%, המשקף ריבית ללא סיכון של 5% שבה החברה נוטלת אשראי בנקאי ועוד 10% פרמיית סיכון שמשקפת את אי הוודאות לגבי מימוש תכנית המכירות, תזרים המזומנים ותכנית ההוצאות.

20. בסך הכל, להערכתנו המקצועית, החברה היתה צפויה לרווח נטו של 4,556,206 דולר בערך נוכחי של ראשית שנת 2019 אילו מימשה את התכנית המקורית, אילו ניתן היה לקדם את התכנית במלואה ללא הפרה, מה שכאמור לא קרה.

#### פרק ב' - השתלשלות העניינים בפועל, מתודה מוצעת לחישוב הנזק הכספי שנגרם לחברה

21. מאז עלו עובדי החברה וקבלנים ששכרה על שטח הפרויקט, הם נתקלו בבעיות חמורות שהפכו את מימוש התכנית לבלתי אפשרי, כמתואר במסמך הרקע (בעניין זה אני נסמך על שנמסר לי על ידי התובעת ובאי כוחה בכתב): בראשית שנת 2019, עת נשלחו המודדים למדוד את החלקות בפרויקט לצורך הפרצלציה, התגלו מקרים של גניבה, השחתה, ונדליזם לציווד ולמתקנים בשטח. החברה המשיכה בדרכה ללא מורא וללא לאות. לאחר השלמת המדידות החלו עבודות התשתית בשטח הכוללות פריצת הדרך, עבודות עפר, הכנת כבישים וציפויים בשכבת אספלט והסדרת התשתיות לחלקות שכבר החל שיווקן, 94 ראשונות מתוך 210, שאדמתן כבר נרכשה ונרשמה על שם החברה ומספר לא מבוטל מהן כבר נמכר.

22. בשלב זה ההתנהלות של הגורמים הפורעים היתה כבר יותר בוטה, חצופה ומזיקה. ציוד שהושאר בשטח נגנב או הושחת, עבודות שכבר נעשו הושחתו, כבישים שהונחו נחרשו מחדש וימי עבודה רבים ירדו לטמיון. ההתקפות על הפרויקט נעשו לעתים בהסתר, באישון לילה, כאשר העובדים מטעם החברה עזבו את שטח הפרויקט ולמרבה הפליאה והחוצפה, גם באור היום, ללא מורא, כנראה, ובאין מפריע.

23. פורעים רעולי פנים פלשו לשטח לא להם, גרמו נזק לרכוש ולעבודות שהיו בביצוע, הבריחו את עובדי הקבלן ששכרה החברה, מחשש לשלומם ובמקרים ספורים גם היכו ופצעו מספר עובדים.
24. מובן שהחברה לא יכולה היתה לפעול כמו כל חברה קבלנית בישראל, ששוכרת שרותי שמירה של חברות אבטחה, המצוידות בנשק ובאמצעי קשר כדי למנוע פגיעה ברכוש ובפרויקט. שכן, באזור B הריבון הוא הנתבע, ואין הוא מתיר לחברה פלסטינית לשכור חברת אבטחה מצוידת בנשק חם או אפילו קר.
25. לכן בצר לה, כל מה שנותר לחברה לעשות, וזאת עשתה בפועל, היה לפנות לנציגי הנתבע ולבקש את התערבותם, את הגנתם, כדי למנוע פגיעה ברכוש החברה וכדי שתוכל לקדם את הפרויקט היזמי שלה כמתוכנן.
26. במהלך שנת 2019, כמעט עד סופה נפגשו נציגי החברה עם נציגים בכירים מאד של הנתבע: מפקד אוגדת בנימין האחראי על שמירת הסדר באזור הפרויקט, ראש המינהל האזרחי ביהודה ושומרון האמון על שלומם והאינטרסים של הפלסטינים ומפקד פיקוד המרכז בכבודו, בעל הסמכות העליונה ביותר בשטח.
27. כל הנציגים הללו התנהגו באדיבות כלפי נציגי החברה והביעו רצון כן לסייע לה; אבל לא היה לאל ידם להפסיק את מסע ההרס מצד הפורעים, שאף אחד מהם לא נעצר ולא הובא לדין, למרות שזהותם היתה ידועה ללא ספק לנתבע.
28. רק אז, כאשר נציגי הנתבע לא מילאו את חובתם, הגישה החברה עתירה לבית המשפט הגבוה לצדק בסוף שנת 2019 וקיימה בעקבות כך סדרה ארוכה של דיונים בבית המשפט העליון, בהרכבים שונים, כדי שביט המשפט יפעיל את סמכותו ויחייב את הנתבע לקחת אחריות ולוודא ולהבטיח שהחברה תוכל לפעול כנדרש ובבטחה.
29. בית המשפט הכיר בצדקת טענות החברה, כפי שהבאנו מפסיקת השופט יצחק עמית לעיל, אשר דרש מנציגי המנהל האזרחי והצבא למלא את חובתם, להגן על החברה ולמצות את הדין עם הפורעים. כפועל יוצא מההליך המשפטי, שבו לא היה ויכוח על העובדות, כפי שפרסה אותן החברה בעתירתה, התיר הנתבע לחברה להקים גדר אבן שמעליה גדר פלדה, בגובה של 2.5 מטר, שתקיף את שטח הפרויקט ותקשה את החדירה אליו מצד גורמים עוינים. כן הודיעה החברה לנתבע כי בכוונתה להקים את הגדר מיד באופן לא מופר בעבודה רציפה 7/24 ולהתקין, מיד לאחר מכן, מערכת מצלמות טלוויזיה במעגל סגור CCTV, כך שכל מי שיתקרב לגדר וינסה לפלוש לשטח החברה, יאותר מיידית ואז ההודעה על פלישת גורמים זרים ועוינים לשטח הפרויקט תועבר ישירות לנציגי הנתבע, מפקדת אוגדת בנימין כדי לסכל את המזימה. החברה, יחד עם נציגי הנתבע, פתחה קבוצת ווטסאפ, וכך, מקווים כל הצדדים, ניתן יהיה לדווח "בזמן אמת" על כל ניסיון פלישה ופיגוע, וכך תוכל החברה לחדש את פעילותה באתר הפרויקט באין מפריע.
30. כלל לא ברור לנו אם מודל "ההתראה וההתערבות" המיידית שגובש בסיוע בית המשפט יאפשר לחברה לחדש את פעילותה בפרויקט באין מפריע. נכון למועד כתיבת חוות דעת זו השלימה החברה את הקמת הגדר ההיקפית ומערכת המצלמות שאמורות להרתיע את המשך הפגיעות בפרויקט. למרות ההשקעה

במערכת המצלמות, כולל התקנת פאנלים סולאריים שיספקו לה חשמל, לא התיר הצבא לחברה להפעיל את מערך המצלמות כמתוכנן.

31. בפועל, כפי שמסרה לנו החברה בדיווח מפורט בכתב לאחרונה, בשנים 2021-2022 ועד השלמת כתיבת חוות דעת זאת בספטמבר 2022, נמשכו ההתנכלויות לפרויקט מצד מתנחלים. בחודש יולי 2022 הותקף אחד מלקוחות החברה, שרכש חלקת אדמה לבניית בית, בעת ביקור באתר. הוא הובהל לבית חולים ונדרש לניתוח דחוף. חודש לאחר מכן, באוגוסט 2022, הותקפה קבוצת עובדי החברה ומספר רוכשי קרקע בעת סיור באתר ורכבם הוצת.

32. כל אירועים אלו מעלים את החשש הכבד כי אם לא יחול שינוי מהותי במצב הבטחוני והבטיחותי באתר הפרויקט, וההתקפות האלימות מצד מתנחלים תמשכנה, באין מפריע, ישנה אפשרות שהחברה תרים ידיים, תיטוש את הפרויקט ותכריז עליו "כאובדן מוחלט", Total Loss ועל כך נפרט בהמשך.

#### דיון מתודולוגי- אופן חישוב הנזקים הכספיים שכבר נגרמו לחברה

33. היות ואין במקרה שלפנינו מחלוקת עובדתית על השתלשלות העניינים ויש הסכמה שקיבלה תוקף בפסק הדין של בית המשפט העליון כי הגורם שאחראי להמשך תפעול הפרויקט ומניעת פגיעה בו הוא הצבא- שנראה כי אין הוא מתכחש לחובתו זאת- המסקנה ההגיונית המתבקשת היא שעל הצבא לפצות את החברה, פיצוי כספי, על הנזק הכספי שנגרם לה עד עתה, ואשר נגרם עקב מחדליו ואוזלת ידיו הלא מוכחשים של הנתבע בשנתיים וחצי האחרונות.

34. לדעתנו ניתן לזהות **שלושה** ראשי נזק, שכל אחד מהם הביא נזק כספי לחברה, וכל זאת בהשוואה לתכנית העסקית ולתזרים המזומנים המקורי המתוכנן שהצגנו בפרק הקודם.

א. נזק **ישיר** כתוצאה מהצורך לממן הוצאות **נוספות**, שלא היו מתוכננות ולא נדרשו בתכנית העסקית המקורית; כמו מערך הגדר ומערך הצילום, עבודות של הקבלן שירדה לטמיון לאחר שהושחתו, ציוד שחובל ונגנב והוצאות שהחברה נדרשה לשאת בהן כמו הוצאות משפטיות ואחרות.

ב. נזק **עקיף** מהקטנת היקף הפרויקט שהוא נזק תוצאתי כאשר החברה הגיעה למסקנה כי לא תוכל, בתנאים שנוצרו, לרכוש את כל שטח הפרויקט ולשווק את כל החלקות המפותחות כפי שתכננה לעשות ולכן צמצמה את היקף הפרויקט ל- 94 חלקות קרקע בלבד, לעומת 210 בתכנית המקורית, על שטח אדמה של 120 דונם שכבר רכשה.

ג. נזק **עקיף נוסף** מכך שהפרויקט, במתכונתו המצומצמת, נדחה בשלוש שנים בממוצע, ועבודות ההקמה, שהיו אמורות להסתיים בשנת 2019 יסתיימו, בתסריט האופטימי, בשנת 2022. כמעט כל תכנית התקבולים של הפרויקט נדחית, אם כך, בשלוש שנים ויש לכך כמובן השפעה ניכרת על הרווחיות שלו.

ד. להערכת החברה כל האירועים שתוארו לעיל הביאו לפגיעה במוניטין שלה. הדבר גרם להבעת אי אמון בחברה מצד רוכשי יחידות קרקע. 10 מהם כבר תבעו את כספם חזרה, 25 שוקלים לעשות זאת וכל השאר מודאגים ממצב הביטחון, ספקנים לגבי ההיגיון שבבניית בית והבאת משפחותיהם לגור

בסביבה מסוכנת ואלימה. וכפי שכבר ציינו, ישנה אפשרות, כלל לא תיאורטית, שהחברה תכריז על הפרויקט כאובדן מוחלט.

35. כל שלושת ראשי הנזק הללו משנים עכשיו את תזרים המזומנים של הפרויקט המקורי, הן בהיקף הכספי של ההוצאות וההכנסות והן בעיתוי. כדי לחשב את הרווח הנוכחי של הפרויקט עכשיו ( ספטמבר 2022 ), נציג את התכנית העסקית החדשה, נחשב את הערך הנוכחי שלה שאותו נציב מול הערך הנוכחי של הפרויקט המקורי.

#### פרק ג'- חישוב הערך הנוכחי הנקי של הפרויקט המצומצם הנוכחי

36. חישוב הערך הנוכחי של הפרויקט המצומצם, הכולל את כל הוצאות הייתר שהחברה נדרשה לשאת בהן, וכן את תכנית ההוצאות וההכנסות המעודכנת, יוצג באותה מתכונת כפי שהצגנו בפרק הראשון את התכנית המקורית. כך ניתן יהיה להשוות בין שני המצבים, בין שתי התוכניות, כאשר ההפרש ביניהן בערכים מהוונים מבטא את גובה הנזק שנגרם לחברה, השווה לסכום שהיא תובעת מהנתבע במסגרת תביעת נזיקין זאת.

#### פרוט הוצאות היתר שבהן נושאת החברה כתוצאה מההתפתחויות בפרויקט

37. רשימת הוצאות הייתר שהחברה נושאת בהן, שכבר הוצאו על ידי החברה, מופיעה בטבלה להלן:

פרוט הוצאות נוספות בפרויקט	
684,739	בניית גד היקפית
141,000	הוצאות משפטיות
12,520	פיצוי לקבלן המבצע
12,121	התקנת גנרטורים באתר
4,242	שומרים באתר
29,776	תשלום לחברת שמירה
39,898	מערכת בקרה במעגל סגור
8,709	מערכת אנרגיה סולארית
15,681	מערך הקמת חומת סלעים
60,125	חבלות ונזקים לרכוש החברה באתר
1,008,812	סך הכל

38. אלו הוצאות שהוציאה החברה ויש לה תיעוד מפורט על כל סעיף שנרשם כבר בספריה או שעומד להיות מוצא. מדובר בהוצאה של כ- 1000 אלף דולר שלא היו מוצאים לו התממשה התכנית המקורית. הוצאות אלו ישולבו בטבלת תזרים המזומנים שתוצג בהמשך על פי עיתוי, שממנה נגזור את הערך הנוכחי של הפרויקט המצומצם והנדחה.

### מאפייני הפרויקט העכשווי

39. מאפייני הפרויקט שאותו מתעתדת החברה לממש, במתכונת המצומצמת מוצגים להלן:

פרמטרים של התכנית המעודכנת	
121,163	שטח במ"ר
96,827	שטח חלקות לשיווק
1,916,799	עלות רכישת הקרקע
37,561	תכנון וחלוקה
387,308	פיתוח שטח ודרכים
387,308	חיבור חשמל
123,574	תשלום לרשויות
264,400	בניית בתים לדוגמה
593,875	הוצאות נוספות
3,710,824	סך הכל

40. הפרויקט הוקטן בלמעלה ממחציתו וכך הוקטנו ההוצאות על רכישת הקרקע, פיתוחה והתשלומים השונים. מאידך התווסף, סעיף ההוצאות הנוספות כפי שהוסבר לעיל.

41. תכנית ההכנסות, משיווק 94 חלקות מפותחות בלבד מוצגת להלן:

תכנית ההכנסות של הפרויקט המצומצם	
7,898,149	הכנסות ממכירת החלקות
500,000	הכנסות מבתים לדוגמה
8,398,149	סך הכל

42. ולסיום נציג את הוצאות הנהלה והכלליות במתכונת הפרויקט החדשה, שמחייבת הוצאות הנהלה וכלליות בהיקף גדול יותר, עקב הצורך להשקיע משאבי זמן רבים בטיפול במצוקות הפרויקט עד תומו בשנת 2026.

הוצאות הנהלה וכלליות של הפרויקט המצומצם	
157,963	הוצאות שיווק
2,030,784	תקורה
101,357	עמלות שיווק
2,290,104	סך הכל

43. לצד הקטנה מתבקשת בהוצאות שיווק ועמלות מכירה, הגדלנו את עלויות התקורה של הפרויקט לעומת החלופה המקורית, וזאת עקב העובדה שהפרויקט שדרש במקור הוצאות הנהלה וכלליות רק בשנה אחת, מצריך הוצאות אלו במשך כל שנות הפרויקט, כולל כל הזמן הרב שהושקע במגע עם הצבא, הוצאות על יועצים לצורך הגשת התביעה וזמן שהקדישה הנהלת החברה במהלך המשבר הזה.

**חישוב הערך הנוכחי הנקי של הפרויקט במתכונתו המצומצמת ובלוח הזמנים החדש שנכפה על החברה**

44. כל המידע שהוצג לעיל מתרכז לטבלה כוללת אחת, טבלת תזרים המזומנים לשנים 2019-2026 המציגה את כלל ההוצאות וההכנסות, במועד הוצאתן וקבלתן באותה מתכונת שהצגנו בפרק הראשון כאשר חישבנו את ערכו הנוכחי הנקי של הפרויקט המקורי.

תזרים מזומנים בדולרים של התכנית העסקית המעודכנת של הפרויקט וחישוב ערך נוכחי נקי									
שנה	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	מצטבר
הוצאות רכישת הקרקע	(1,954,359.2)	-	-	-	-	-	-	-	(1,954,359.2)
פיתוח שטח ודרכים	(387,308.0)	-	-	-	-	-	-	-	(387,308.0)
תשלום לרשויות	-	-	(123,574.5)	-	-	-	-	-	(123,574.5)
בניית בתים לדוגמה	-	-	(264,400.0)	-	-	-	-	-	(264,400.0)
חיבור חשמל	-	-	(387,308.0)	-	-	-	-	-	(387,308.0)
הוצאות נוספות	-	-	(414,937.0)	(593,874.7)	-	-	-	-	(1,008,811.7)
תקבלו מזומן	335,925.9	67,185.2	554,277.8	167,963.0	268,740.8	285,537.1	-	-	1,679,629.7
תקבלו דחוי	268,740.8	322,488.9	765,911.1	900,281.5	1,115,274.1	1,074,963.0	1,021,214.9	577,792.6	6,046,667.0
הנהלה ונכסות	(451,229.9)	(90,246.0)	(744,529.3)	(225,614.9)	(371,119.6)	(385,572.5)	(16,723.9)	(5,067.8)	(2,290,104.0)
יתרה לפני מס	153,436.8	299,428.1	575,659.7	842,629.6	1,012,895.3	974,927.5	1,004,491.0	572,724.8	5,436,192.7
מס הכנסה	(71,414.9)	(14,283.0)	(117,834.6)	(35,707.4)	(57,131.9)	(60,702.7)	-	-	(357,074.4)
יתרת מזומן שנתית	(2,259,645.3)	285,145.1	(524,024.1)	4,677.1	955,763.4	914,224.9	1,004,491.0	572,724.8	953,356.9
ערך נוכחי נקי של הפרויקט			(655,900)						

45. אנו רואים כי כתוצאה מצמצום היקף הפרויקט, דחיית ביצועו בשלוש שנים בממוצע וכתוצאה מגידול בהוצאות בעטייה של ההתנכלות המכוונת להביא לביטולו, הפרויקט, איבד את כל הרווחיות שלו וכך מביא להפסד של 655,900 דולר בשער היוון של 15%.

**פרק ד' - סיכום ומסקנות**

46. במסמך קצר ותמציתי זה סקרנו את ההתפתחויות בפרויקט בשנים 2019-2022. החברה הניחה כי משרכשה אדמות פרטיות בשטח הכפר תורמוס עיני שאותן ייעדה להקמת שכונת בנה ביתך על פי תכנית שאושרה ברשויות התכנון, ולאחר שקיבלה את כל היתרי הביצוע וגם השלימה את רישום הקרקע על שמה, לא תהיה כל מניעה לממש את התכנית, להשלים את הפיתוח ולשווק את החלקות לציבור הרחב.

47. התכנית הוכשלה בנסיבות שתוארו במסמך הרקע שנמסר לנו ובפסק דינו של בג"ץ.

48. כל הדברים הללו עברו את מבחנו של בית הדין הגבוה לצדק אשר קיבל את טענות החברה ותבע במפגיע מהנתבע למלא את חובותיו על פי החוק.

49. ימים יגידו אם כך יהיה ואם יתאפשר לחברה לממש את תוכניתה ולו בגרסה המצומצמת שלה שהוצגה כאן.

50. אבל אין חולק על כך שלחברה נגרם הפסד כספי ניכר, שהוא ההפרש הכספי הנקי והמהוון בין התכנית המקורית לבין התוכנית המצומצמת שאותה נערכת החברה להוציא לפועל עתה.

דר' מאיר אמיר ושות'  
ייזום, תכנון, ניהול  
וייעוץ כלכלי בע"מ

Dr. Meir Amir & Co.  
Economic planning, management  
& consulting Ltd

51. הפרש כספי זה מוצג בטבלה המסכמת של חוות דעתנו:

אומדן הנזק כתוצאה של שיבוש התכנית העסקית	
4,556,206	ערך נוכחי של התכנית המקורית
(655,900)	ערך נוכחי של התכנית כיום
5,212,106	הנזק לחברה

52. הסכום של **5,212,106 דולר** הוא ההפרש הכספי בערך נוכחי בין התכנית המקורית לתכנית המצומצמת שהחברה נערכת למימוש עכשיו.

### טוטאל לוס ואובדן מוניטין

53. אם לא יתאפשר לחברה לממש את התכנית המצומצמת, הנזק יעמוד על כלל הרווח שלא התממש בתכנית המקורית ועל הוצאות היתר שהחברה כבר נשאה בהן. אלו הוצאות שהחברה השקיעה, ומשאבד הפרויקט, איש לא יחזיר לה אותן. מדובר בסכום של למעלה מ- 10 מיליון דולר כפי שמפורט בטבלה להלן:

אומדן נזק למקרה של אובדן מוחלט	
4,556,206	אובדן רווח
1,954,359	רכישת קרקע
387,308	פיתוח שטח ודרכים
123,574	תשלום לרשויות
264,400	בניית בתים לדוגמה
387,308	חיבור חשמל
1,008,812	הוצאות נוספות
1,511,620	הנהלה וכלליות
10,193,587	סך הכל

54. נזק זה אינו כולל נזק, שלא כימתנו בחוות דעת זאת, של פגיעה במוניטין של החברה. לחברה, טרם יצאה לדרך עם הפרויקט בתורמוס עיאי, היו מוניטין מעולים כחברה, הגונה, מקצועית, שעומדת בכל התחייבויותיה ובזמן, ומדובר בחברה שמנהלת פרויקטים רבים באתרים אחרים בגדה המערבית.

55. גם אם יצא הפרויקט בסוף לפועל, שמה של החברה נפגע, ללא ספק. להערכתנו פיצוי על סעיף פגיעה זה, שלא ניתן לכימות במודל כלכלי רגיל, עומד לפחות על סכום של 1 מיליון דולר, המצטרף לאומדן הנזק שכבר נגרם לפרויקט שפורט לעיל בסך 5,212,106 דולר.

### לסיכום

56. אין חולק על כך שכל הנזקים הללו הם נזקים שנגרמו לחברה שלא באשמתה ודינו של מי שאחראי לנזקים אלו לשלם לחברה את ההפסדים שנגרמו לה בעטיו.

ובזאת באתי על החתום  
מאיר אמיר, נובמבר 2022

