

על גב החברים: ברק רוזן סידר לעצמו קרקע בזול

דותן לוי 07:18

ברק רוזן, מבעלי קנדה ישראל, רכש לעצמו פנטהאוז בזול [במסגרת קבוצת הרכישה](#) שארגן במתחם בלו בצפון תל אביב, וגזר לעצמו רווח גבוה בהרבה מזה של יתר חברי הקבוצה - כך עולה מדו"ח התקדמות ביצוע שהגיע לידי "כלכליסט".

**קראו עוד בכלכליסט:**

- [בלעדי: נמכר הבניין הראשון בפרויקט בלו תל אביב](#)
- [רשויות המס: שווי הקרקע בפרויקט Blue ת"א הכפיל את עצמו בשלוש שנים](#)
- [עוזבת את נמל ת"א: WIX חתמה עם קנדה ישראל על הקמת קמפוס ליד צומת גלילות](#)

הדו"ח של חברת פז כלכלה והנדסה מפרט עבור הבנק המלווה, בנק אגוד, את מצב הפרויקט נכון לנובמבר 2013, כשנה לפני גמר הפרויקט. לפי הדו"ח רוזן גרף רווח של 116% על הדירה שלו, בעוד רוכשים אחרים יצאו ברווח זעום ואף הפסידו, נכון לתקופה שבה נערך הדו"ח.



מתחם בלו בתל אביב. דו"ח שהוגש לבנק ב-2013 מצא שרוזן גרף רווח של 116% בעוד רוכשים אחרים הפסידו צילום: יריב כץ

בענין עבודת בנין וחינוך והחובות  
בקבוצה לפי פז הנדסה, נכון לנוב' 13

### הפנטהאוז שרכש ברק רוזן

עלות הקרקע: 4.4 מיליון שקל

סה"כ עלות: 12.5 מיליון שקל

שווי בדו"ח: 27 מיליון שקל

### הפנטהאוז השני באותו בניין

עלות הקרקע: 10.8 מיליון שקל

סה"כ עלות: 16.8 מיליון שקל

שווי בדו"ח: 19 מיליון שקל

### הדירה שהפסידה 17%

עלות הקרקע: 11.1 מיליון שקל

סה"כ עלות: 15.5 מיליון שקל

שווי בדו"ח: 12.9 מיליון שקל

פער עצום בין

רווחי החברים בקבוצה

הדירות בבניין, הסבו הפסד ממשי לבעליהן, מ-2% הפסד עד 17%. ההפסד הגדול ביותר נרשם לבני זוג שרכשו את אחת משלוש הדירות היקרות בפרויקט בכ-15.5 מיליון שקל (עלות קרקע בתוספת עלויות בנייה ישירה והוצאות כלליות), בשעה שהדו"ח אומד את שווייה הסופי על 12.8 מיליון שקל.

מנגד, דירת הפנטהאוז הרשומה על שמו של רוזן עלתה לו כ-12.5 מיליון שקל, בעוד הדו"ח העריך את שווייה ב-27 מיליון שקל, הרווח הגבוה ביותר בבניין. הרווח הגבוה ביותר אחריו עומד על 50% בלבד לאחת הדירות הרגילות בפרויקט. רווח של 42% נרשם לדירה אחרת, וביתר הדירות הרווח נמוך משמעותית.

### שאחרים ישלמו יותר

הדירה של רוזן משתרעת על 663 מ"ר בקומות 12 ו-13, וכוללת מרפסת בשטח של 238 מ"ר. השוואה לדירת הפנטהאוז התחתונה מגלה כי רוזן שילם סכום נמוך על רכיב הקרקע. רוכש הדירה התחתונה, אשר היא זולה יותר ומשתרעת על שטח קטן יותר של 489 מ"ר, שילם על הקרקע כ-10.7 מיליון שקל. לעומת זאת, רוזן שילם על הקרקע 4.3 מיליון שקל בלבד.

עורך דין המתמחה בקבוצת רכישה אמר ל"כלכליסט" כי

בקבוצות רכישה, ובמיוחד בקבוצות הגדולות, קורה שהמארגנים רוכשים את הקרקע בטרם תחילת השיווק ליתר חברי הקבוצה, והם "מסדרים" לעצמם קרקע במחיר נוח, על חשבון יתר חברי הקבוצה, שנדרשים לשלם יותר עבור הקרקע שהם רוכשים. לדבריו, מהלך כזה נוגד את העיקרון הבסיסי של קבוצת רכישה, והוא שכל אחד מהחברים משלם את חלקו היחסי בקרקע ובבנייה.

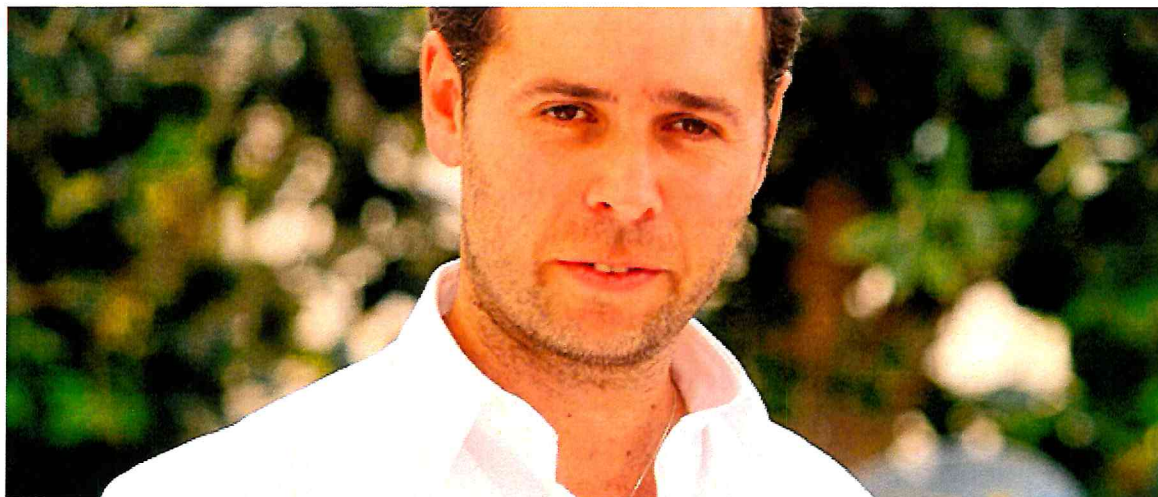
דבר חריג נוסף שעולה מהדו"ח נוגע לדירה מספר 27 בקומה 6, ששווייה כ-6 מיליון שקל. הדו"ח הוסיף ליד שם הבעלים שתי כוכביות, כדי לציין שזו הדירה היחידה שנמכרה בפרויקט, והמוכרים הם דותן וימית רוזן, אחיו וגיסתו של רוזן. מדובר במהלך שנחשב חריג בשלבים אלה של קבוצת רכישה, שכן המורכבות של מכירת דירה בשלב הביצוע דורשת את אישור הבנק המלווה. עם זאת, אין מניעה ממכירה גם בשלב זה.

פרויקט בלו, שכולל שישה בניינים ו-300 דירות, נבנה כמתחם סגור ויוקרתי הכולל אבטחה, בריכות אקולוגיות, בריכת שחייה, חדר כושר, סאונה ומגרשי טניס. ההיתר לדיפון וחפירה בפרויקט ניתן באוקטובר 2010, ובמרץ 2012 ניתן היתר הבנייה. במועד פרסום הדו"ח בוצעו בבניין המדובר עבודות השלד, האינסטלציה והחשמל, אשר הגיעו לקומה שש, ובסך הכל הושלמו 32% מהבנייה בבניין.

### תביעה מחזית אחרת

לפני כחודש פורסם כי בני זוג שרכשו דירה בפרויקט הגישו באמצעות עו"ד נילי ורמן, שותפה במשרד יהל ורמן, תביעה על סכום של מיליון שקל נגד קנדה ישראל. לטענת בני הזוג, הדירה שקיבלו ממוקמת בקומה נמוכה יותר מזו שהובטחה להם, ושטח הדירה קטן מזה שהמארגנים התחייבו עליו בפניהם.





ברק רוזן. נתן לרוכשים אחרים לשלם עליו

לטענתם, החברה התנערה מכל תלונותיהם, והם נותרו ללא הגנה מכיוון שהפרויקט הוגדר כקבוצת רכישה. בכתב התביעה נטען כי אף שהפרויקט הוגדר כקבוצת רכישה, בפועל הוא התנהל בדומה לפרויקט יזמי, ולכן גם מגיעה להם הגנה מכוחו של חוק המכר. בני הזוג אף ציינו בתביעה כי ידוע להם שרוזן הרוויח מהפרויקט יותר מכל רוכש אחר.

בעקבות תלונתם של בני הזוג הודיע הממונה על חוק המכר במשרד השיכון והבינוי עמית גריידי כי יבחן אם החברה קידמה את הפרויקט במסגרת פעילותה היזמית, אך הגדירה אותו כקבוצת רכישה ממניעים כלכליים. מחברת קנדה ישראל ומברק רוזן לא נמסרה תגובה עד סגירת הגיליון.

• [ערוץ נדלניסט - כל הכלים שיעזרו לכם בהחלטה על רכישת דירה](#)