תאריך:	כ"ג סיון תשפ"ו 08 יוני 2026
מס' אופק	52636
תיק רמ"י	207036988
מס' הזמנה רמ"י	4045019

לכבוד

המשיגה:
כח השקעות בע"מ

באמצעות:
ה"ה דניאלה פז ארז ועמית טוטיאן, שמאי מקרקעין
דוא"ל: office@pazgroup.co.il

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל

באמצעות:
מר דב וידר, ראש תחום שמאות מרכז
דוא"ל: dovv@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

חלקות 7,8 בגוש 5905, חלקה 5 בגוש 3960, מתחם כצנלסון, שכונת רמת אלישיב, לוד

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 28.09.2025 על ידי שמאית המקרקעין, גב' אטל ריינס (להלן: "**השמאית המחוזי**") בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 18.05.2023, על ידי שמאי המקרקעין מר דרור פרסה (להלן: "**שמאי המשיבה**") ואת השומה מטעם המשיגה שנערכה ביום 11.12.2023 על ידי שמאית המקרקעין גב' דניאלה פז ארז.

ההשגה השנייה הוגשה במכתבם של שמאי מקרקעין גב' דניאלה פז ארז ומר עמית טוטיאן מיום 16.11.2025 (להלן: "**שמאי המשיגה**").

בתאריך 28.01.2026 נערך בפני הוועדה דיון, באמצעות היוודעות חזותית.

1. מטרת ההחלטה וחלופות השומה:

אומדן שווי מרכיב הקרקע בנכס הנדון, זאת לצורך גביית דמי חכירה בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז – קרקע משלימה התחדשות עירונית, בחלופות כדלקמן

חלופה 1: אומדן שווי מלא של מגרש ההשלמה בהתאם לעקרונות החלטת המועצה.

חלופה 2: אומדן שיעור הרווחיות במתחם ההתחדשות הנדון בהינתן שמגרש ההשלמה (לפי שוויו בחלופה 1) יוקצה בתשלום מלא (91%).

2. המועד הקובע:

המועד הקובע להחלטה זו הוא 18.05.2023 (המועד המפורט בהחלטה בהשגה ראשונה).

1 בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב'.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

3. ביקור בנכס:

לנוכח אופי הנושאים הנדונים בהשגה ומפאת הדחיפות – לא התקיים ביקור בנכס.

4. תמצית תיאור הנכס:

אין מחלוקת בעניין זה. ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאית המחוזית.

5. מצב תכנוני רלוונטי:

אין מחלוקת בעניין זה וליתר פירוט ראו בהחלטת השמאית המחוזית.

6. המצב המשפטי:

אין מחלוקת בעניין זה וליתר פירוט ראו בהחלטת השמאית המחוזית.

7. קביעת השווי בשומות הצדדים:

להלן מסקנת השווי ללא מע"מ וללא פיתוח, כפי שנקבע בשומות הצדדים:

חלופה	שמאי רמ"י	שמאי המשיגה (השגה ראשונה)	השמאית המחוזית	שמאי המשיגה (השגה שניה)
1	₪ 41,000,000	[2]₪ 12,543,100	₪ 24,177,198	[3]₪ 14,405,851
2	3.5%	ל.ר	11.50%	11.39%

8. החלטת השמאית המחוזית:

להלן עיקרי העקרונות, הגורמים והשיקולים בהחלטת השמאית המחוזית, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

8.1 אופן חישוב החלק היחסי של מגרש ההשלמה:

השמאית המחוזית קבעה את החלק היחסי של מגרש ההשלמה בשווי הקרקע של המתחם בהתאם לנהלי רמ"י עפ"י חלקו היחסי בשטח מכלל המגרשים הסחירים, כדלקמן:

פירוט		סה"כ
שטח חלקה 7 בגוש 5905 – **מגרש ההשלמה**		1,446 מ"ר
שטח המגרשים בתכנית 406-0699488	מגרש 3 – מגורים ומסחר	889 מ"ר
	מגרש 4 – מגורים ומסחר	1,041 מ"ר
	מגרש 5 – מגורים ושב"צ	1,089 מ"ר
	סה"כ שטח המגרשים הסחירים בתכנית	**3,019 מ"ר**
החלק היחסי של מגרש ההשלמה		**47.90%**

2 בהתייחס לשווי מגרש השלמה בחלק יחסי בשיעור של 29.17% משווי הקרקע של המתחם. 20,956,000 ₪ בהתייחס לשווי מגרש השלמה בחלק יחסי בשיעור של 47.9% משווי הקרקע של המתחם (ככל ולא תתקבל טענתם לעניין אופן בחינת החלק היחסי של מגרש ההשלמה במתחם).

3 לפי שווי הקרקע שנקבע למתחם בשלמות בהחלטה בהשגה ראשונה ובהתייחס לשווי מגרש השלמה בחלק יחסי בשיעור של 29.17% משווי הקרקע של המתחם.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8.2 המטלה הציבורית:

8.2.1 עלות המטלה הציבורית:

הגדרת המטלה הציבורית לפי הוראות התב"ע: "בניית עד 120 מ"ר, מבנה ציבור עבור מעון ילדים או שימוש אחר של חינוך, דת או רווחה אשר ירשם על עיריית לוד".

השמאית המחוזית אימצה את עלות המטלה כפי שנקבעה בשומת ההשגה, זאת בהתייחס לטענת שמאי המשיגה, לפיה בהתאם להסכם פיתוח חתום בין היזם לבין עיריית לוד, היזם יישא במסגרת הפרוייקט בעלות הקמת שטחי שב"צ בשטח כולל של 120 מ"ר בנוי ברמת גמר מלאה בעלות של 7,000 ₪ למ"ר המהווה חלק מעלויות ההקמה.

8.2.2 בהתאם לנספח החלטת הנהלת רמ"י מס' 5739, "התחדשות עירונית עסקת הקצאת מגרש השלמה - עקרונות להליך השגה על שומה", הכרעה למגרש השלמה בוחנת את הכדאיות הכלכלית של הפרויקט ולכן קיימת החרגה מפרק כה' לקווים המנחים בהתאם למצוין בסעיף 3.2 לנספח להחלטה הנ"ל: "עלות המטלות הציבוריות תצוין בסע' נפרד, תוך הפרדה בין כל סוג מטלה".

8.2.3 בהתאם לאמור, עלות המטלה חושבה בסעיף נפרד ולא הובאה בחשבון בבחינת שווי מגרש ההשלמה ובחישוב אחוז הרווח היזמי.

8.3 שיעור רווח יזמי מזערי:

17% אחוז, כמוסכם על הצדדים.

8.4 תחשיב שווי מגרש השלמה (חלופה 1):

פירוט	סה"כ
סה"כ הכנסות 130 יח"ד ומסחר ללא מע"מ	₪ 265,929,576
בקיזוז רווח יזמי 17%	₪ 227,290,236
עלויות כלליות	(-) ₪ 36,492,466
עלויות בניה ישירה	(-) 125,732,513
עלויות מימון כולל עמלת ליווי וערבויות (פריסה לאורך זמן)	(-) ₪ 13,637,414
יתרה לקרקע	₪ **51,427,844**
בהפחתת אומדן היטל השבחה בגין זכויות מסחר	(-) ₪ 950,000
אומדן שווי הקרקע	₪ 50,477,844
חלק יחסי של מגרש ההשלמה	47.90%
אומדן שווי מגרש השלמה במעוגל	₪ **24,177,198**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8.5 <u>תחשיב שיעור הרווח לעלות כולל מגרש ההשלמה (חלופה 2)</u>:

פירוט	סה"כ
צפי הכנסות	₪ 224,048,367
סה"כ הוצאות	₪ 177,809,863
רווח	₪ **46,238,504**
תשלום לרמי 91%	₪ 22,001,251
מס רכישה לפי תקן 21.1	₪ 1,100,063
רווח	₪ 23,137,191
שיעור רווח לעלות	**11.5%**

8.6 <u>עלות המטלה הציבורית</u>: **840,000** ₪ = 7,000 ₪ × 120 מ"ר

9. טיעוני / עמדת המשיגה:

להלן עיקרי הטענות כפי שעולים ממכתב ההשגה השנייה מיום 16.11.2025, מהדיון המקצועי שנערך ביום 28.01.2026 וממסמכי השלמה שהועברו על ידי נציגי המשיגה לאחר הדיון, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

9.1 <u>רקע כללי</u>:

9.1.1 הפרויקט התחיל לפני חמש שנים ועבר את כל הליכי התכנון, התנגדויות וכיו"ב, כאשר העיר מאוד תמכה ועזרה לקדם יחד עם רמ"י את הפרוייקט.

9.1.2 המשיגה פעלה לאישור תב"ע וכן קיבלה אישור מיוחד וראשון של קרקע משלימה צמודה דופן, כאשר רמ"י היתה חלק מהתהליך, בין היתר גם בהליך השמאות הראשונה בו לא שמעו התנגדות, כך שלמעשה את כל העיבוד של השומה הם כבר מכירים מהשלבים הראשונים, כאשר גם רמ"י וגם הם למדו את המקרה כבר קודם לכן.

9.1.3 המדובר בתיק ראשון של מגרש משלים בהתחדשות עירונית. כולם למדו את זה יחד והם ניגשו לפרויקט כשהם למעשה (בראש שלהם) מסונכרנים עם כל הגורמים ובתוכם גם רמ"י, כשהם יודעים שיש להם תקציב ידוע ולפי זה הם מתקדמים.

9.1.4 מסבים את תשומת הלב לכך שמאז היו כל מיני תמורות בכלל וגם בשוק המקרקעין בפרט, שהם לא יכולים לדבר עליהם במסגרת שכזאת שכן אלה החוקים. אבל המצב כבר לא אותו מצב והם היום דרוכים לקראת תחילת הפרויקט. הם ניגשים לשם ויש רצון ודחף מאוד גדול גם מצד הדיירים בשכונה, גם מצד העיר וגם מצידם, כאשר כבר השקיעו בפרוייקט קרוב לשישה מיליון ₪ שעומדים וממתינים, והם דרוכים לצאת לדרך.

המדובר בפרויקט מאוד יפה ומתאים לשכונה, מתוכנן לצורכי השכונה וצורכי התושבים שם, שמחכים לדירות מאוד ספציפיות עם מרפסות סוכה ודירות גדולות, כך שהפרוייקט "תפור" לצורכי המקום ויש פה רצון מאוד גדול לצאת לדרך.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.1.5 חשוב לציין כי היות ומדובר בפרוייקט מאוד חלוצי, המועד הקובע בתיק הנדון הוא 18.05.2023, בעוד שהחלטת הנהלת רמ"י 5748 אשר מתייחסת לנושא של מגרשי השלמה היא מחודש פברואר 2025. כלומר שבאמת מדברים על חוו"ד מאוד מוקדמת שיצאה על נושא שהקביעות לגבי המנגנון לפיו יש לבחון את הדברים בא הרבה אחרי.

9.1.6 כעת יש אבן נגף רצינית מאוד והתשלום הנדון בעניינו הוא קריטי והוא מהווה חסם גדול לקידום של הפרוייקט. לכן חשוב היה להם להסב את תשומת הלב לאמור לעיל לפני שנכנסים פנימה לנושאים השמאיים הקשורים בתיק שבנדון.

9.2 <u>אופן חישוב החלק היחסי של מגרש ההשלמה</u>:

לטענת שמאי המשיגה יש לחשב את החלק היחסי של מגרש ההשלמה בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון לתב"ע לפינוי בינוי ובהתאם לקבוע אותו בשיעור של 29.17% ולא בשיעור של 47.90% לפי שטח מגרש ההשלמה ביחס לסה"כ שטח המגרשים הסחירים בתכנית, כפי שנקבע ע"י השמאית המחוזית. לעניין זה מרחיבים שמאית המשיגה וטוענת כדלקמן:

9.2.1 <u>טעות משפטית ושמאית בבסיס החישוב</u>: השמאית המחוזית שגתה בכך שחישבה את שווי מגרש ההשלמה לפי יחס שטחים, כלומר עפ"י חלקו היחסי בשטח מכלל המגרשים הסחירים, במקום לפי עיקרון השווי היחסי. שיטה זו נוגדת את הוראות החוק, את עקרונות השוק ואת הרציונל הכלכלי של מגרש ההשלמה ככלי שנועד לסייע לפרויקטים שאינם רווחיים.

9.2.2 <u>עיקור התמריץ הכלכלי</u>: נטען כי חישוב לפי יחס שטחים (כמו במקרה הנדון שבו נקבע 47.9%) גורם לכך שמגרש ההשלמה אינו תורם בפועל לאיזון הכלכלי של הפרויקט. אם המגרשים יוצאים מהתהליך עם אותו חלק יחסי איתם נכנסו, לא נוצרת ה"השלמה" הנדרשת לקידום הפרויקט ואחת היא אם מצרפים את החלקת ההשלמה ואם לאו.

9.2.3 <u>חובת ההסתמכות על טבלת ההקצאה והאיזון שבתכנית 406-0699488</u>: טבלת ההקצאה והאיזון הינה נספח מחייב שנערך על בסיס השווי היחסי וככזה מהווה חיקוק לכל דבר ועניין. על השמאית המחוזית היה להסתמך על החלק היחסי שנקבע בטבלה המאושרת (שווי יחסי של 29.17% משווי המצב החדש).

9.2.4 לחיזוק עמדתם מפנים שמאי המשיגה להחלטת הנהלת רמ"י מס' 5748, התומכת לטענתם בעמדתם כפי שפורטה לעיל, שעה שנקבע בה כי במקרים בהם מדובר בתוכנית שהיא תוכנית מאושרת אז יש להיצמד למצב תכנוני מוקנה שזה בעצם טבלאות חלוקה, ולקבוע את שווי מגרש ההשלמה בהתאם לנתונים אלה.

9.2.5 מבהירים כי אינם תוקפים את החלטת מועצת מקרקעי ישראל אשר דנה בנושא אלא להיפך, הם רק טוענים שהשומה נעשתה לפי שטח המגרש שנכנס ולא לפי הקביעה בתוכנית והם מפנים להחלטת הנהלת רמ"י מס' 5748 שבה נכתב את שפרטו באמור לעיל. ייתכן שלאחר מכן התקבלה החלטת מועצה שקבעה אחרת, אבל החלטת ההנהלה שצוטטה קובעת שבמידה ויש תוכנית שקובעת היקף זכויות יש להיצמד אליה, דהיינו אם רוצים להגיד מה שווי מגרש ההשלמה אז שוויו כקרקע על פי חלקו בתוכנית (במקרה דנן שיעור של 29.17%, הוא החלק

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שהוקצה במצב היוצא למגרש ההשלמה במסגרת טבלאות איחוד וחלוקה).

9.3 <u>הכללת עלות המטלה הציבורית בבדיקה הכלכלית</u>:

9.3.1 שמאי המשיגה סבורים כי טעתה השמאית המחוזית בכך כי קיבלה את עמדת רמ"י הנשענת על החלטת רמ"י מס' 5748, לפיה בתחשיב הכלכלי לא תובא בחשבון עלות המטלה הציבורית.

9.3.2 עלויות הקמת מבני הציבור מהוות "הוצאה" המפחיתה את שווי המקרקעין. לפיכך יש לגזור את השווי בשיטה המביאה בחשבון את עלויות הבנייה הללו כחלק מהוצאות היזם. עלות זו אף מוכרת במסגרת תקן 21.1 ואי הכללתו חוטאת לעקרון הכלכלי השמאי. המטלה הציבורית אינה שונה ממטלות אחרות אותם הכלילה (ובצדק) השמאית המחוזית כחלק מהעלויות המוכרות של היזם, כדוגמת: "קרן תחזוקה" או הטמנת קו חשמל. קונה סביר (יזם) יראה לפניו את שווי הקרקע נטו לאחר ניכוי כל המטלות והעלויות החזויות.

9.3.3 טענת רמ"י אותה קיבלה השמאית המחוזית, היא כי אין לקזז עלות המטלה הציבורית היות וישנם משרדי ממשלה אשר משפים יזמים שבונים מבני ציבור המשמשים למוסדות חינוך, הנה שגויה במקרה הנדון, שכן אף שבתחילה היה רצון לנצל את 120 המ"ר הציבוריים בתכנית לטובת גן ילדים הוחלט לבסוף ע"י ועדת הרישוי המקומית (כתוצאה מבעיה ברישוי) כי המטלה תהווה שטח ציבורי שאינו גן ילדים (ככל הנראה בית כנסת ברמת גמר מלאה שייבנה בקומת הקרקע של המבנה). לפיכך, החלטה זו שומטת את הנחת העבודה בבסיס ההחלטה הנדונה לפיה משרד החינוך ישפה את היזם/הרשות.

9.3.4 היזם אינו קשור לכך שיש גורם שלטוני שרב עם גורם שלטוני אחר מי אמור להנות מהתמורה. ליזם יש הסכם עם העירייה ויש להביא אותו בחשבון.

9.3.5 לאור האמור לעיל יש לכלול את עלות המטלה הציבורית (840,000 ₪) בתחשיב הכלכלי של עלות הקמת הפרויקט.

9.3.6 בנוסף, יש להביא בחשבון רכיב הוצאות נלוות על עלות הבנייה הישירה למטלה הציבורית: היזם צריך לשלם בנוסף עלויות עקיפות - כדוגמת חיבור חשמל, תכנון ויועצים, בצ"מ, תקורות, פיקוח, ניהול ופיקוח היטלי פיתוח, בנוסף ברי כי עלות זו משפיעה על צריכת המימון. לאור כל האמור, יש להביא בחשבון הוצאות עקיפות בשיעור כ-30% (252,000 ₪) מעלות הבנייה הישירה כחלק מעלויות הקמת מבנה הציבור בהתאם לפרק יח' לקווים המנחים של משרד המשפטים.

9.4 <u>שיעור הרווח היזמי</u>:

9.4.1 בפרק 4 למסמך השמאי הממשלתי הראשי נרשם כי היעד התקופתי הוא ערך כללי, גנרי, אשר ניתן לסטות ממנו עד 2% למטה ועד 3% למעלה בהתאם לשיקול דעת השמאי ובהתאם לפרמטרים הקבועים בסעיף 4.5 למסמך.

9.4.2 עיון בסעיף 4.5 האמור מלמד כי השמאי הממשלתי כיוון לכך כי יש להעלות את סף הרווחיות

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

המינימלית ככל שרכיבי הסיכון היזמי בפרויקט או בענף עולים. בין יתר, נכתב במפורש כי רכיב של דחייה ורכיב של צורך בקרקע משלימה מהווים גורם מגדיל סיכון אשר בגינו יש מקום לשקלול העלאת סף הרווח המינימלי הנקוב. חיזוק לאמור ניתן לקבל מכך כי הפרוייקט ממתין כבר 3 שנים וטרם החל. נתון זה תומך בכך כי שיעור רווח יזמי של 17% אינו מספיק במקרה דנן.

9.4.3 לאור האמור לעיל, וכפי שנקבע גם בתקן 21.1 הקובע כי: "... השמאי עורך חוות דעת, יוכל לסטות מהפרמטרים הקבועים בתקן בהתאם למאפייני נושא הבדיקה, בהתאם לפרמטרים כלכליים ונימוק לפי קביעתו ...", הרי שבמקרים בהם חורגים פרמטרים מובחנים מהמדדים הכלליים, המתאימים לסוגי עסקות אחרים, יש מקום לסטות מהם.

9.4.4 לכן מכלל הסיבות המפורטות לעיל, יש לקבוע שיעור רווח לעלות של 19% בפרויקט.

9.5 <u>חישוב עלויות הבנייה הישירה בתחשיב הכלכלי</u>:

9.5.1 בחישוב עלות הבנייה הישירה לשטח עילי למגורים השמאית המחוזית הביאה בחשבון עלות של 18,773 מ"ר, בעוד לפי תכנית הבקשה להיתר סך שטח זה (בניכוי גגונים) עומד על 18,784 מ"ר - הנ"ל מהווה חיוב בחסר של 9 מ"ר[4] מגורים עילי.

9.5.2 שטחי המרפסות הפתוחות ע"י תכנית הבקשה להיתר עומדים על 2,404 מ"ר בעוד בתחשיב השמאית עמד על 2,281 מ"ר - הנ"ל מהווה חיוב בחסר של 123 מ"ר מרפסות פתוחות.

9.5.3 יש לתקן 2 טעויות (טכניות) אלו בחישוב עלות הבנייה הישירה בדו"ח הכלכלי לרבות השפעתם על העלויות העקיפות הנגזרות מכך.

9.6 <u>חישוב עלויות היטלי הפיתוח</u>:

9.6.1 חישוב היטלי הפיתוח לא כלל חיוב בגין השטחים האמורים בסעיף 9.5 לעיל (טעות נגררת - חישוב בחסר של 9 מ"ר עילי למגורים ו-123 מ"ר מרפסות פתוחות).

9.6.2 בהתאם לכללי דמי הקמה (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב תשע"ה-2015) השטח לחיוב בדמי הקמה הינו לפי כלל השטחים המחושבים לפי תקנות חישוב שטחים, למעט מרתף חנייה. בהתאם לתכנית הבקשה להיתר כלל שטחי תת הקרקע עומדים על 6,580 מ"ר, כאשר מתוך שטחים אלו 5,571 מ"ר מיועדים לחניה, ויתרת השטחים בסך 1,009 מ"ר בתת הקרקע משמשים כמבואות וחדרי מדרגות, מערכות טכניות, מעלית ושטחי אחסנה. בהחלטה שטחים אלו לא חויבו בעלות דמי הקמה, אולם, כאמור, בהתאם לכללי דמי הקמה יש לחייב את ה-1,009 מ"ר שטחי מרתף אשר לא משמשים לחניה.

9.6.3 בנוסף וכאמור לעיל, בהתאם לכתב ההתחייבות היזם יישא בכלל התשלומים בגין הקמת 120 מ"ר ציבורי, לאור זאת יש לתקן התחשיב כך שכלל תחשיבי היטלי הפיתוח (סלילה, תיעול,

4 כך במקור (ו.ה), בהתחשב בטענת שמאי המשיגה, אמור להיות חיוב בחסר של 11 מ"ר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

דמי הקמה) ואגרות הבנייה יכללו מטרים אלו ולא כפי שנעשה בהחלטה הנדונה.

9.6.4 נכון למועד הקובע להחלטה (05/2023) יש בעיר לוד חיוב בהיטל שטחים ציבוריים פתוחים, עבור שטח המגרש. מדובר בחוק עזר עירוני לוד (שטחים ציבוריים פתוחים), התשפ"א-2021 (וכיוון שמדובר בחוק חדש – אין זיכוי בגין חיובי עבר). גובה ההיטל נכון למועד הקובע בשומה (לאחר הצמדה למדד) – עבור רכיב הקרקע סך של 12.41 ₪/מ"ר ועבור רכיב הבנייה עלות של 89.61 ₪/מ"ר.

9.6.5 השמאית המחוזית חישבה היטל פיתוח בסך 8,349,302 ₪ ולא 11,164,070 ₪ כנדרש לאחר תיקון טעויות אלו - דהיינו חיוב (ישיר) בחסר של **2,814,768** ₪ מלבד רכיב המימון שמושפע כנגזרת מכך. לצד התיקון של צד ההוצאות הישירות יש להוסיף את רכיב המימון.

9.6.6 בבדיקה שערכו לאחר הדיון שנערך בפני הוועדה, לא התאפשר לקבל מהוועדה דרישות תשלום היטלי פיתוח נכון למועד הקובע (05/2023). עם זאת, מבהירים כי לא הייתה להם מחלוקת לגבי תעריפי ההיטלים כפי שנקבעו בהחלטה בהשגה הראשונה, אלא, בין היתר, כי יש להביא בחשבון היטל שצ"פ. בהתאם להוראות חוק העזר הקשור בשטחים ציבוריים פתוחים (כפי שאותר על ידם באתר האינטרנט של עיריית לוד), התעריף הקבוע למ"ר בגין היטל זה הנו 81 ₪ (נכון לחודש יולי 2020).

9.6.7 לעניין טענת נציגי המשיבה בנושא זה, מציינים שמאי המשיגה שיש להצמיד את התעריפים הקבועים בחוקי העזר למועד הקובע. כמו כן הודגש כי אין מחלוקת שבהכרעה בהשגה ראשונה לא חושב היטל שצ"פ.

9.7 <u>חישוב עלויות המימון ועמלות</u>:

9.7.1 <u>הון עצמי</u>: הנחת העמדת הון עצמי ע"י השמאית לפי 20% מכלל הפרויקט אינה מתאימה לפרויקט. הפרויקט הנדון כולל חלוקה לשלבים הרי שבשלב הראשוני היזם נדרש להעמיד 20% מגובה העלות אותה הוא מבקש לממן, לכן יש לתקן התחשיב במימון לפיו היזם יעמיד 20% מעלות שלב א' בלבד.
הנחת העמדת ההון עצמי משפיעה בקשר ישיר על ניצול האשראי וכנגזרת מכך על ניצול המימון בפרויקט - הנחת עבודה זו אינה תואמת לשלביות הפרויקט זה ומובילה לשגגה ולחיוב בחסר של רכיב המימון, עפ"י ההחלטה עלות שלב ב' (ללא מימון) עומדת על כ-41.8 מיליון ₪, בהנחת הון עצמי נדרש של 20% הרי שהיזם נדרש להגדלת אשראי בהיקף של 8.3 מיליון ₪ מהגורם הממן דבר המגדיל את צריכת האשראי בפרויקט, והריבית הנגזרת מכך לאורך שלב א' דהיינו 2 מיליון ₪ הוצאות (8.3 מיליון קרן בריבית של 7.5% שנתית למשך 3 שנות הקמה של שלב א' בפרוייקט).

9.7.2 <u>שיעור ריבית המימון ואופן החישוב</u>: שיעור ריבית הפריים נכון למועד הקובע להחלטה הנדונה (08/2023) עמד על 6.0%, ריבית המימון כפי שנצפית על ידינו בפרויקטים דומים נעה בטווח של כ- 1.5% מעל לריבית הפריים דהיינו 7.5% כפי שהובא בחוות דעתנו ולא 7.0% כפי

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שנקבע בהחלטה הנדונה, בנוסף לא הוצג תחשיב המימון בהחלטה אך גם בבחינת הסבירות המתקבלת גובה המימון שנקבע אינו סביר ועומד על כ-3% מעלויות הפרויקט (בניכוי הון עצמי), המימון בהחלטה חושב בחסר של כ-1 מיליון ₪[5] ביחס להשגה הראשונה.

אופן חישוב ניצול ריבית מימון מחייב עריכת תזרים המביא בחשבון מכירות לפי קצב תקבולים של כ-20% במכירה ולאחר מכן בפריסה לינארית/לפי לוח תשלומים דבר המשפיע ישירות על היקף ניצול האשראי = ריבית המימון. בהחלטה לא הוצג תחשיב ולכן קשה להתייחס באופן פרטני לאופן החישוב. אבל כאמור התוצאה הסופית אינה מתיישבת עם העלויות המקובלות.

9.7.3 <u>עמלת הקצאת האשראי</u>: רכיב עמלת הקצאת אשראי חושב בהחלטה לפי "עלויות הפרויקט ללא מימון ובניכוי הון עצמי" בסיס החישוב אינו נכון וחורג באופן קיצוני מן המקובל בבנקים ושאר הגופים והנדרש ע"י המפקח על הבנקים. במקום זה צריך לחשב את העמלה לפי מסגרת ערבויות חוק מכר של הפרויקט יזם ובעלים[6], כפי שניתן לראות בסעיף 24.2.8 להסכם הליווי. מדובר בחישוב בחסר של כ-**3.2 מיליון**[6] ביחס לעלות הנדרשת בפועל.

9.7.4 <u>עמלות ערבות ועמלות אחרות</u>: עמלת ערבות חוק מכר צריכה לעמוד על שיעור של <u>0.9%</u> (בדומה לעמלת הערבות לבעלי הקרקע בשומת רמ"י נקבע 1.0%) ואילו בשומת השמאית נקבעה לפי 0.7% - המדובר בחישוב בחסר של כ - **400,000** ₪.

עמלת ליווי נקבעה לפי 0.5% מעלויות הפרויקט ולא 0.8% - המדובר בחישוב בחסר של כ- **550,000** ₪[7].

עמלת ערבות אוטונומית (ניתנת להתחייבות לשכ"ד בעלים, ולדירות בעלים עם משכנתא) נקבעה בשיעור של 1.0% - ולא 2.0%. המדובר בחישוב בחסר של כ-**53,000** ₪[8].

בנוסף קיימות עמלות נוספות בגין פתיחת תיק, ערבויות פיקוח ומשפטיות ע"ח היזם שלא הובאו בחשבון בתחשיב המימון של השמאית.

9.7.5 כחיזוק לאמור הועבר על ידי נציגי המשיגה, מכתב מיום 17.02.2026, מאת הגוף המלווה של הפרוייקט – "חברת ארכימדס בנקאות אחרת לנדל"ן", במסגרתו ניתנה, בין היתר, התייחסות לעניין עמלת ליווי, עמלת הקצאה, הון עצמי מקובל וכיו"ב.

9.7.6 לעניין טענות נציגי המשיגה בעניין זה, טוענים כי:

אין חולק כי צריכים להיות עקביים ולהציג מה שהשוק מכיר. טענתם היא שהיום עלויות המימון נקבעות בגבולות של 10%-12% וכל מה שנטען לגבי שנת 2023 תואם למה שעשינו גם

5 0.5% פער בין הריביות, בהתאם לעלויות הקמה בסך 177 מיליון ₪ (בהתאם להחלטה) בניכוי הון עצמי בסך 20% (מכלל השלבים בהתאם לתחשיב בהחלטה), למשך הקמה של כ-3 שנים, לפריסה חציונית (50%) מתקבל פער פער כספי של כ- 1 מיליון ₪.

6 שווי מלאי יזם - 224 מיליון, שווי מלאי בעלים - 50 מיליון (כולל מע"מ), סה"כ 274 מיליון × 0.3% עמלת הקצאת אשראי × 5.5 שנים = כ 4,400,000 ₪ עמלת הקצאת אשראי בעוד לפי ההחלטה חושב לפי 1,200,000 ₪.

7 0.3% פער עמלה × 182,000,000 ₪ (עלויות על פי ההחלטה) = מתקבל פער של כ- 550,000 ₪.

8 53,000 ₪ עמלה לפי 1.0% בהחלטה × 2 =106 א' ₪ עמלה בנתוני ההחלטה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

במקומות אחרים, גם בעיר לוד וגם בערים אחרות. בהשגה הורדנו רזולציה ועברנו סעיף סעיף. לעניין מסמך עדכון בדיקת הכדאיות הכלכלית של משרדנו לפרוייקט שבנדון ממועד 08/2022 מבהירים כי המסמך נערך כתשעה חודשים לפני המועד הקובע לשומה בתקופה בה חלו תנודות משמעותיות בעלויות הבנייה, הריבית ומחירי המכירה בשוק. מסמך זה רק מחזק את טענתם בהשגות לאורך הדרך – יש להקצות את הקרקע בהתאם לאחוז עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון ולא עפ"י שטח מגרש השלמה / שטח מגרשים סחירים כפי שנעשה. למותר לציין כי בבדיקה זו הובאה בחשבון עלות קרקע משלימה של 2.3 מיליון ₪, בהתאם לעלות זו הממצאים שלנו דאז הצביעו על שיעור רווח לעלות של 16%.

9.8 <u>תחשיב שווי מגרש השלמה</u>:

פירוט	סה"כ
אומדן שווי כלל הקרקע (1)	₪ 50,477,844
ניכוי מטלה ציבורית (2)	(-) ₪ 1,092,000
סה"כ שווי כלל הקרקע	₪ 49,385,844
חלק יחסי של מגרש ההשלמה – עפ"י הקצאה ואיזון	29.17%
אומדן שווי מגרש השלמה במעוגל	₪ **14,405,851**

(1) שווי הקרקע בהתאם להחלטה בהשגה הראשונה (ללא תיקון הטענות האמורות במסמך זה)
(2) עלות המטלה הציבורית בהתאם להכרעה בתוספת 30% עלויות עקיפות.

9.9 <u>שיעור רווח לעלות</u>:

פירוט	סה"כ
סה"כ הכנסות	₪ 224,048,367
הוצאות ללא קרקע משלימה	(-) ₪ 187,368,157
רווח	₪ 36,680,210
שיעור רווח לעלות ללא מגרש השלמה	**19.6%**
תשלום מינימלי על קרקע המשלימה (1)	(-) ₪ 2,881,170
שיעור רווח לעלות לאחר תשלום	₪ 33,799,039
שיעור רווח לעלות לאחר תשלום על קרקע משלימה	**17.8%**

(1) לאור העובדה כי שיעור התשלום המינימלי (20%) משווי הקרקע המשלימה גבוה מיתרת הרווחיות (מעל 19%) בפרויקט, הביאו בחשבון תשלום מינימלי של 20% משווי הקרקע.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. טיעוני / עמדת המשיבה:

להלן עיקרי הטענות כפי שעולים מהדיון המקצועי שנערך ביום 28.01.2026 וממסמכי השלמה שהועברו על ידי נציגי המשיבה לאחר הדיון, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

10.1 <u>אופן חישוב החלק היחסי של מגרש ההשלמה</u>:

10.1.1 החלטת מועצת מקרקעי ישראל אשר דנה בנושא קובעת כי יש לבחון את חלקו של מגרש ההשלמה בשווי הקרקע של המתחם לפי חלוקה של שטחי הקרקע הסחירים ולא לפי העולה מטבלאות האיזון. המקרה דנן אינו יוצא מן הכלל ויש לנהוג עפ"י החלטת מועצת מקרקעי ישראל גם במקרה זה.

10.1.2 לרמ"י הייתה קרקע עצמאית סחירה והכניסו אותה לאיחוד וחלוקה, למעשה הבינוי הקיים בקרקעות האחרות שנכנסו לתכנית "אוכל" את כל השווי של המדינה. בשל כך המדינה אומרת אין בעיה אני מוכנה להקצות לכם קרקע משלימה אבל בואו נעשה זאת בצורה מסודרת ועפ"י תנאים שנקבעו בהחלטת המועצה.

10.1.3 אכן מדובר בתכנית ופרוייקט מהראשונים שקודמו בהתחדשות עירונית, כאשר בתכניות חדשות הם דורשים להפריד את השטח של רמ"י מהחלוקה בכדי למנוע את המצב שנוצר במקרה דנן (כפי שטוענים נציגי המשיגה).

10.1.4 בכל מקרה רמ"י היא בעלת הקרקע והיא קבעה את הכללים בהם היא מוכנה להקצות את הקרקע המשלימה, ההחלטה כיצד להקצות את הקרקע ובאיזה תנאים בידיה.

10.1.5 מעבר לאמור מפנים גם לתשובת רמ"י מיום 04.01.2024 להשגה משפטית שהוגשה ביום 20.09.2023 בעניין אופן חישוב החלק היחסי של מגרש ההשלמה, במסגרתה נכתב כדלקמן:

> *" עיון בתיק הרשות מעלה כי מתווה עסקת ההקצאה של חלקה 7 בגוש 5905 כקרקע משלימה צמודה דופן להתחדשות עירונית על-פי הוראת סעיף 5.6.10 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל - ולא כפי שנקבע בטבלת ההקצאה והאיזון ובתשלום מלוא ערך הקרקע כמתחייב על-פי תקנה 25 (2) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 - הוסכם ואושר על ידי מרשתך. ראוי לציין כי בכך הלכה הרשות כברת דרך ארוכה לקראת מרשתך ואפשרה לה לבחור בין המסלולים האמורים על מנת להביא את המיזם לרווחיות כלכלית ראויה, ולו לפנים משורת הדין."*

10.1.6 לאור האמור הם דוחים את טענות שמאי המשיגה בעניין זה ובכך מבקשים להותיר את הכרעתה של השמאית המחוזית בעניין זה על כנה.

10.2 <u>הכללת עלות המטלה הציבורית בבדיקה הכלכלית</u>:

10.2.1 בתשובת רמ"י מיום 04.01.2024 להשגה משפטית שהוגשה ביום 20.09.2023 בעניין המטלה הציבורית, נכתב כדלקמן:

> *" אשר לטענות מרשתך בדבר אי הכרה במטלות ציבוריות במסגרת קביעת מחיר*

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

הקרקע יצוין כי בהתאם להוראת סעיף 5.6.11 לקובץ החלטות המועצה, המחיר הסופי בעת ההקצאה בפועל הוא לפי שומה במועד ההקצאה אלא אם כן נמצא (כבענייננו) שמחיר הקרקע אינו מביא את המיזם לסף הנמוך של רווחיות מזערית כפי שנקבע בתקן 21.1 של מועצת שמאי המקרקעין שאז התחשיב הוא לפי נוהלי הרשות לבצוע עסקות ולא לפי האומדן שנערך לצורך בחינת הכדאיות הכלכלית. הטענות בדבר רווחיות מזערית מצויות כולן בתחום התקינה השמאית ולפיכך אין מקום להידרש להן במסגרת זו."

10.2.2 במענה נוסף של רמ"י מיום 11.01.2026 לפנייתה של ועדה זו בנוגע למטלה הציבורית, נכתב כדלקמן:

" לעמדת רמ"י אין להביא בחשבון בתחשיבי הכדאיות הכלכלית וכפועל יוצא במחיר מגרש ההשלמה את השלכותיהן של מטלות ציבוריות עירוניות המושתות על יזמים במסגרת תכניות להתחדשות עירונית. תכניות כאמור המטילות על היזם מטלות ציבוריות אשר כשלעצמן מביאות את היזם לחוסר כדאיות כלכלית מונחות לפתחה של הרשות המקומית או הרשות להתחדשות עירונית לצורך בחינת היקפן וסבירותן ביחס למיזם.

לפיכך פיתוח שטחים ציבוריים ומבני ציבור מהווים מטלה אשר הינה באחריות הרשות המקומית. הפחתת מטלות אלה מערך הקרקע במסגרת בחינת הכדאיות הכלכלית (בהתאם להנחיות תקן 21.1) משיתה הלכה למעשה עלויות אלה על המדינה, באמצעות השפעה על מסקנת בחינת הכדאיות הכלכלית וכפועל יוצא על עצם ההקצאה בפטור ומחירו של מגרש ההשלמה.

*אשר על כן, **רמ"י אינה מכירה בעלותן של מטלות ציבוריות במסגרת תחשיבי הכדאיות הכלכלית ושוויים של מגרשי ההשלמה וזאת, הן במקרה זה והן בכלל** (ההדגשה במקור ו.ה). אני מציין שעמדה זו עוגנה גם במסגרת החלטת הנהלת הרשות מס' 5748 מיום 26/02/2025."*

10.2.3 <u>מעבר לאמור, מרחיבים נציגי המשיבה בעניין זה וטוענים כי</u>:

בחודש אוקטובר 2022 ניתן פס"ד של בית המשפט העליון בעניין "מעונות ילדים", אשר קבע בצורה מפורשת שהמדינה לא צריכים לשאת בעלויות הציבור האלה ולכן רמ"י לא מפחיתה את עלויות הציבור. האמור נכון לטענתם גם לעניין שומות הנערכות עבור רמ"י לפי תקן 21 וגם אם אותן מטלות ציבוריות מהוות חלק מהתכנית.

קיימת חוות דעת משפטית של רמ"י שהם לא מכירים במטלות ציבוריות.

מטלות ציבורית צריכות להיות בסבסוד משרד החינוך וקיבלנו אישור שכל הפונקציות ממומנות בהתחדשות עירונית על ידי משרד החינוך, חוץ מזה יש עוד מטלות ציבוריות אחרות שהעירייה אמורה לממן על ידי התקציבים ולא המדינה כרמ"י.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

בתוך כל הדברים האלה שהם מחדשים חושבים מחדש על הנושא של התחדשות עירונית בכל מיני בעיות שעולות לפתחם והם רוצים לקדם התחדשות עירונית. התקבלה החלטה שזה הכיוון שהולכים, שמטלות ציבוריות שהיו קיימות במצב הנכנס כגון בית כנסת במצב הנכנס והורסים ובונים בית כנסת במצב היוצא, המדינה תכיר במסגרת הבחינה הכלכלית לפי תקן 21 בעלויות. כלומר מנגד אם זה חדש משום מקום זה לא מטלות שהמדינה כרמ"י אמורה לשאת בהם, אלא מטלות X יממומנו על ידי משרד החינוך ומטלות Y על ידי משרד הדתות וכן הלאה. הם מסכימים שאם המטלות הציבוריות כגון מתנ"ס או בית כנסת היו קיימות במצב הנכנס והרסו אותם ועכשיו בונים מחדש, על השטח שהיה קיים במצב הנכנס ברישוי הם מוכנים להכיר כגמר מלא (דהיינו בית כנסת בשטח של 100 מ"ר נהרס ונבנה 120 מ"ר במצב היוצא, הם יכירו בשטח של 100 מ"ר ולא יכירו בשטח של ה - 20 מ"ר החדשים). אין זה המצב במקרה דנן.

לאור האמור, הם דוחים את טענות נציגי המשיגה בעניין זה ובכך מבקשים להותיר את החלטת השמאית המחוזית בעניין זה על כנה.

10.3 <u>חישוב עלויות המימון ועמלות</u>:

10.3.1 <u>רקע כללי</u>:

ראשית, טענות שמאי המשיגה קצת קשות, שכן בתכנון, בהפקדות של תוכנית ובאישורים של תוכניות להתחדשות עירונית, אשר כוללים גם שומת תקן 21 ששמאי המשיגה עצמם ערכו, מציגים לרמ"י עלויות מימון מסוימות והמדינה על בסיס זה מאשרת או משריינת תוכנית, והיום אומרים לנו שהמספרים אחרים, זה בעייתי. את המספרים שהמשרד של שמאי המשיגה קובע, שהינו משרד שעושה המון פרויקטים של ליווי, אנחנו מבקשים להחיל גם באישורים של התוכנית. ההפרש לא סביר. אבל להראות שהמדינה משריינת התחדשות עירונית על בסיס ניתוח כלכלי מסוים והיום מדברים על ניתוח אחר זה חורה להם ולא אמור להיות. אם הולכים על ערכים מסוימים הולכים איתם לאורך כל הדרך.

שנית, מבהירים כי את הבחינה יש לערוך לפי בסיס של יזם נורמטיבי, כאשר אי אפשר לעשות חישוב של יזם פרטני כזה או אחר. יש לבחון את המקובלות בענף ועל פיהן לערוך את הבחינה הכלכלית במסגרת תקן 21.

שלישית, טוענים כי משרד שמאי המשיגה ערך המון שומות של התחדשות עירונית בעיר לוד, כולל בנכס הנדון שבו נערכה חוות דעת כמה חודשים מוקדם יותר עבור הרשות להתחדשות עירונית (דהיינו לא בהפרש של שנים אלא של חודשים בלבד). מעיון בחוות דעת זו עולה כי כל מה שנטען במסגרת הליך זה לגבי מימון, עלויות בנייה ופרמטרים נוספים, שונה ממה שנקבע בחוות הדעת הקודמת.

רביעית, טוענים כי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 5.6.10 מדברת בסעיף האחרון שהתשלום בהקצאת קרקע לא יפחת מ - 20% משווי השוק של אותה הקרקע. הם מבקשים מהוועדה להתחיל בשווי הקרקע. תקבעו את שווי השוק של הקרקע, קחו מזה 20% ותראו שזה מייתר

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

כמעט את כל התחשיבים הקשורים לתקן 21. זה סוגר 90-80 אחוז מהמחיר שקבעה השמאית המחוזית. אם תקבעו תחילה את שווי השוק בדרך הרגילה בה אנחנו בחונים שווי קרקע בשוק החופשי, תראו שזה מייתר את מרבית המחלוקות שיש כאן על הסעיפים האלה.

10.3.2 <u>שיעור הרווח היזמי</u>:

כפי שעולה ממסמך השמאי הממשלתי הראשי הקודם שיעור הרווח היזמי נע בגבולות של 15%-17%. רווח יזמי באזור בו ממוקמת הקרקע הנו 17% ולא מעבר לכך.
בכך יש להותיר את החלטת השמאית המחוזית בעניין זה על כנה.

10.3.3 <u>עלויות הפיתוח</u>:

אכן נדרשים לתוספת עלות פיתוח בגין שצ"פ.

יחד עם זאת קיימת טעות בתעריף שנקבע ע"י שמאי המשיגה, כך שבסעיף הראשון התעריף הנכון הנו 21.12 ₪ (אל מול 89.61 ₪ שנקבע ע"י שמאי המשיגה) ובסעיף השני התעריף הנכון הוא 12.42 ₪ (אל מול 21.12 ₪ שנקבע ע"י שמאי המשיגה).

המשמעות היא לא תוספת של 2,800,000 ₪ אלא תוספת של 690,000 ₪, ואף הם סבורים כי גם תוספת זו אינה נדרשת, אך ייפנו בנושא באופן מסודר לבקר פיתוח (אלא אם נציגי המשיגה יביאו באופן מסודר מהעירייה את עלויות הפיתוח שדרשו מהם).

כתימוכין לעמדתם, העבירו נציגי המשיבה את חוקי העזר העירוניים הקשורים בתעריפי עלויות הפיתוח השונים. בנוסף הפנו את תשומת הלב לכך כי שמאי המשיגה הסתמכו לצורך בחינת התעריף על מידע המופיע באתר האינטרנט של העירייה ולא על חוק העזר הרשמי ומשם ככל הנראה נובע הבלבול בתעריף הנוגע לשטחי השצ"פ (שכן באתר האינטרנט של העירייה "הספרות התבלבלו" ואינן כפי שמופיעות בחוק העזר הרשמי).

10.3.4 <u>עלויות מימון</u>:

עלויות מימון תלויות בפרמטרים רבים, ויש צורך לבחון את הדברים לפי אמות מידה סבירות, כפי שנהגה השמאית המחוזית.
מפנים שוב את תשומת הלב לכך כי כמה חודשים קודם לכן ערכו שמאי המשיגה בדיקת כדאיות כלכלית לנכס הנדון, בה נקבעו עלויות מימון אף נמוכות מאלה ששמאי המשיבה קבע בבדיקה הכלכלית שערך. מדגישים כי המדובר בפער זמנים של כמה חודשים במועד עריכת שתי השומות ולא בפערים של שנים (כשהריבית כבר השתנתה).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.4 סיכום חוות הדעת:

10.4.1 שווי זכויות הבעלות המלאה בקרקע בשלמות: 95,100,000 ₪, כולל פיתוח וללא מע"מ.

10.4.2 חלק יחסי של מגרש ההשלמה בשווי הקרקע של המתחם: 47.9%.

10.4.3 שווי מגרש ההשלמה: כ – 45,500,000 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ / כ – 41,000,000 ₪ ללא פיתוח ומע"מ.

10.4.4 שיעור הרווחיות של הפרוייקט ללא מגרש השלמה: 7.5%, דהיינו אינו עומד בסף המינימלי הנדרש של הרווחיות.

10.4.5 שיעור הרווחיות של הפרוייקט במלואו בהנחה של תשלום מלא לרמ"י עבור מגרש ההשלמה: 3.5%.

10.4.6 שיעור הרווחיות של הפרוייקט במלואו בהנחה של פטור מלא מתשלום לרמ"י עבור מגרש ההשלמה: 30%.

10.4.7 תשלום חלקי נדרש לרמ"י עבור מגרש ההשלמה בכדי להגיע לסף רווחיות מינימלית של 17%: סך של כ – 18,400,000 ₪.

11. דיון והכרעה:

11.1 הצדדים אינם[9] חלוקים בנוגע למרכיבים הבאים של ניתוח הפרויקט:

11.1.1 ההכנסות הצפויות מהמיזם.

11.1.2 ערכי הבסיס לחישוב עלות הבנייה.

11.1.3 גובה היטל השבחה צפוי בגין שטחי המסחר (מוסכם כי בגין שטחי המגורים במיזם נקבע פטור מתשלום היטל השבחה).

11.1.4 להנחה ששיעור הרווחיות במיזם עצמאי ללא הקצאה של מגרש משלים, אינו מגיע לרף הרווחיות המינימלי לצורך ביצועו.

11.1.5 הוועדה קיבלה את הסכמות הצדדים כאמור.

11.2 בכך, עיקר המחלוקת בין הצדדים הנה בנוגע לנושאים הבאים:

11.2.1 שווי מגרש ההשלמה – מחלוקת לגבי אופן חישוב החלק היחסי של המגרש.

11.2.2 הכללת עלות המטלה הציבורית בבדיקה הכלכלית.

11.2.3 שיעור הרווח היזמי המינימלי במיזם שבנדון.

11.2.4 טענה לטעות חישוב בעלויות הבנייה כפי שנקבעו בהכרעתה של השמאית המחוזית.

11.2.5 טענה לטעות חישוב בהיטלי הפיתוח כפי שנקבעו בהכרעתה של השמאית המחוזית.

11.2.6 טענות הקשורות בחלק מעלויות המימון והעמלות כפי שנקבעו בהכרעתה של השמאית המחוזית.

9 כפי העולה מטענות הצדדים במסגרת הליך ההשגה השנייה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.3 לעניין שווי מגרש ההשלמה:

11.3.1 ראשית, נפנה לסעיף 5.6.10 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל – שוויו של מגרש ההשלמה:

"שוויו של מגרש ההשלמה צמוד הדופן ומחירו ייקבעו על פי שומה ועל פי העקרונות הבאים:

***(1)** שווי מגרש ההשלמה יחושב בהתאם לחלק היחסי של שטח הקרקע של מגרש ההשלמה מסך שטחי המגרשים הסחירים שבתחום התוכנית, לרבות מגרש ההשלמה, מוכפל בשווי זכויות הבעלות המלאה בקרקע שבתחום התוכנית להתחדשות עירונית לפי הפרוגרמה התכנונית החדשה, לרבות מגרש ההשלמה;*

***(2)** לצורך הבחינה הראשונית מחיר המגרש צמוד הדופן יהיה בהתאם לשווי הקרקע שנקבע, אלא אם כן קבע השמאי שמחיר זה אינו מביא את המיזם לסף הנמוך של שיעור הרווחיות המקובל במיזמי התחדשות עירונית המלווים על ידי הרשות להתחדשות עירונית;*

*במקרה האמור יופחת מחיר מגרש ההשלמה צמוד הדופן עד שתושג רמת הרווחיות המינימאלית כאמור, **אך לא פחות מ-20% משווי שנקבע לפי פסקה (1)**".*[10]

מהאמור עולה כי התשלום לרמ"י בגין מגרש ההשלמה צריך שיקבע באופן שיביא את ריווחיות המיזם לסף המינימלי של שיעור הריווחיות המקובל במיזמי התחדשות עירונית המלווים ע"י הרשות להתחדשות עירונית. נציין כבר כעת כי לעניין שיעור הרווחיות המינימלית, הוועדה מקבלת את עמדת השמאית המחוזית ושמאי המשיבה אשר הסתמכו על הנחיית השמאי הממשלתי הראשי, לפיה בהתחשב במיקומו של הנכס ובאופי הפרוייקט, שיעור הרווחיות המינימלית אותו יש להביא בחשבון ביחס למקרה דנן הנו של 17%.

11.3.2 על רקע זה, הוועדה בדעה שבמקרה דנן, שבו מדובר במגרש השלמה צמוד דופן, לאחר בחינת הכדאיות הכלכלית לביצוע המיזם הכוללת את תרומתו של מגרש ההשלמה, אין הכרח לקבוע תחילה את שוויו של מגרש ההשלמה, שכן לערך זה אין השפעה ישירה (ולדעתנו אף לא עקיפה) על גובה התשלום אותו יכול לשלם היזם לרמ"י בגין מגרש ההשלמה. לעיקרון זה עשויים להיות שני חריגים:

(1) הראשון, מקרה שבו התשלום לרמ"י (לאחר הנחה עבור מגרש ההשלמה המביאה את המיזם לסף הנמוך של שיעור הריווחיות המקובל) קטן מ- 20% משווי מגרש ההשלמה, המהווה את התשלום המינמלי אותו נדרשים להעביר לרמ"י לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל.

(2) השני, מצב בו ערב ה"חיבור" למגרש ההשלמה שיעור הרווחיות בפרוייקט נמוך מהסף המינימלי המקובל, אך עצם החיבור של המגרשים מביא למצב שבו שווי החלק היחסי של כל אחד מהמגרשים (מגרש המקור ללא מגרש ההשלמה) עולה משמעותית. ניקח

10 ההדגשות אינן במקור.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

לדוגמה מקרה בו כל אחד מהמגרשים ערב האיחוד הינו בשטח של 500 מ״ר והוא נהנה מזכויות בשיעור של 200%, ולאחר האיחוד למגרש אחד בשטח כולל של 1,000 מ״ר, המגרש נהנה מזכויות בשיעור של 400%; במקרה מעין זה, ייתכן מצב בו לאחר איחוד המגרשים שיעור הרווחיות בחלק היחסי של מגרש המקור לבדו (ללא המגרש המשלים) יעלה על הסף המינימלי של שיעור הרווחיות המקובל. במצב דברים זה, בו קיימת אפשרות לשיעור רווח גבוה מהמינימום הנדרש, שאינו קשור בתרומת המגרש המשלים לשווי הכולל, נדרשים לבחון את שווי המגרש המשלים בכדי לוודא שלא ייוצר מצב בו יועבר תשלום לרמ״י העולה על שוויו המלא של המגרש המשלים.

11.3.3 בכך, למעט שני המקרים שפורטו כאמור, בכל הנוגע למגרש השלמה צמוד דופן, סכום התשלום אותו יכול לשלם יזם לרמ״י עבור מגרש ההשלמה נותר בעצם קבוע, כאשר הוא נקבע על פי ההפרש בין שיעור הריווחיות במיזם (כולל מגרש ההשלמה) לבין שיעור הריווחיות המינימלי. כלומר, לשווי מגרש ההשלמה אין בפועל השפעה על סכום התשלום.

11.3.4 להנחות אלו השפעה מתודולוגית משמעותית. למעשה, הגם שהוועדה התבקשה לשום במסגרת חלופה 1 את השווי המדויק של מגרש ההשלמה, כל עוד לא מתקיימים שני מקרי הקצה הללו, אין לנתון השווי השפעה על גובה התשלום שעל היזם להעביר לרמ״י. די בכך שהשווי של מגרש ההשלמה מצוי בטווח שבין שני ערכי שווי אפשריים, שאותם ניתן ממילא לגזור מהמחיר הנדרש להשגת רמת הרווחיות בפרויקט (חלופה 2).

11.3.5 לפיכך, הוועדה סבורה כי בשומה מסוג זה, המתייחסת למגרש השלמה צמוד דופן, ניתן תחילה לבחון את גובה התשלום המקסימלי אותו יכול להעביר היזם לרמ״י בגין מגרש ההשלמה (כזה המותיר שיעור רווחיות מינימלי לפרוייקט) ולאחר מכן לבחון אם סכום זה עומד גם באותם מבחנים הקשורים בשני המקרים שפורטו כאמור לעיל.

11.3.6 בדי להבהיר את האמור נפנה לדוגמה מספרית כדלקמן:

בדיקת היתכנות כלכלית למיזם להתחדשות עירונית הכולל מגרש השלמה צמוד דופן A, מצביעה על רווח של 35 מיליון ₪, המהווים שיעור רווח ביחס לעלות של 25%[11] בעוד הסף המינימלי של שיעור הריווחיות המקובל במיזמים אלו עומד ככלל על 17%.

מבחינה חשבונאית עולה, כי על מנת להגיע מרווח של 25% לרווח של 17%, ״התקציב״ שמתפנה לתשלום עבור מגרש ההשלמה הוא קבוע, ועומד במקרה שבדוגמה על סך של 9,572,650 ₪ כולל מס רכישה, בהתבסס על תחשיב כדלקמן:

פירוט	סה״כ
צפי הכנסות כולל מגרש השלמה A	**175,000,000 ₪**
סה״כ הוצאות (לפני תשלום לרמ״י)	**140,000,000 ₪**
רווח לפני תשלום לרמ״י	35,000,000 ₪
שיעור רווח לעלות (לפני תשלום לרמ״י)	25%

11 בהתאם לנתוני הדוגמא סה״כ ההוצאות עומדות על כ- 140 מיליון ₪ (35,000,000 ₪ / 0.25) וסה״כ ההוצאות על כ- 175 מיליון ₪ (35 מיליון ₪ + 140 מיליון ₪)

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תשלום לרמ"י	₪ 9,116,810
מס רכישה (5%)	₪ 455,840
סה"כ הוצאות – כולל תשלום לרמ"י ומס רכישה	₪ 149,572,650
רווח	₪ 25,427,350
שיעור רווח לעלות	**17%**

בהינתן שריווחיות המיזם (כולל מגרש ההשלמה) נקבעת בנפרד, לשווי מגרש ההשלמה בערך מוחלט אין השפעה על גובה התשלום אותו ניתן להעביר לרמ"י[12], שכן גובה תשלום זה נותר קבוע בערך מוחלט (ללא קשר לשווי מגרש ההשלמה), כאשר כל תשלום שונה יגרור בהכרח ריווחיות בשיעור שונה מ - 17%.

11.3.7 בכדי להשלים את התמונה, הוועדה תבהיר כי במגרש השלמה שאינו צמוד דופן, התשלום לרמ"י אינו נגזר במישרין משיעור הרווחיות בפרויקט, ונדרשים למעשה לשני שלבים כדלקמן:

בשלב הראשון, יש לקבוע את סכום ההנחה הקבועה, שנקבעת לפי ההפרש הנומינלי בין שיעור הריווחיות המינימאלי הנדרש לבין שיעור הריווחיות של המיזם (ללא מגרש ההשלמה). זהו הסכום שאם נוסיף אותו לשורת הרווח של המיזם (שהנו נפרד ואינו כולל את מגרש ההשלמה), הוא יעמוד בסף הרווח היזמי המינימאלי.

בשלב השני, נדרשים לתשלום לרמ"י עבור מגרש ההשלמה (שהנו עצמאי ואינו קשור במיזם ההתחדשות העירונית), אשר נקבע לפי מלוא שווי מגרש ההשלמה בניכוי "ההנחה הקבועה". במצב דברים זה, דיון והכרעה במחלוקת הנוגעת לשווי מגרש ההשלמה הם הכרחיים.

בכדי להבהיר את האמור נפנה לדוגמה מספרית כדלקמן:

בדיקת היתכנות כלכלית למיזם להתחדשות עירונית מצביעה על רווח של 20 מיליון ₪, המהווה שיעור רווח ביחס לעלות של 11%[13] בעוד הסף המינימלי של שיעור הריווחיות המקובל במיזמים אלו, עומד ככלל על 17%.

בהתאם לנתוני הדוגמה, חסרה למיזם תוספת של כ- 10.909 מיליון ₪ על מנת לעמוד בשיעור רווח לעלות של 17% (לפני תשלום לרמ"י). זהו סכום "ההנחה הקבועה" אותו יש להפחית משווי מגרש ההשלמה.

B - מגרש השלמה עצמאי נפרד במיקום אחר אשר היה מיועד לשיווק בשוק החופשי (אילו לא היה משמש כמגרש השלמה של המיזם הנדון בדוגמה זו).

שמאי א' קבע את שוויו של מגרש B בסך של 30 מיליון ₪.

שמאי ב' קבע את שוויו של מגרש B בסך של 20 מיליון ₪.

כלומר גם אם נניח כי אין מחלוקת בין הצדדים לעניין שיעור הריווחיות של מיזם ההתחדשות העירונית וכנגזרת גם על סכום "ההנחה הקבועה" אותה יש להפחית משווי מגרש ההשלמה,

12 למעט במקרים המפורטים בסעיף 11.3.3 לעיל.

13 בהתאם לנתוני הדוגמה סה"כ ההוצאות עומדות על כ- 181.82 מיליון ₪ וסה"כ ההכנסות על כ- 201.82 מיליון ₪.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

בהתאם לשמאי א' היזם יידרש לשלם כ- **20,045,000** ₪ (כולל מס רכישה) עבור מגרש ההשלמה ובהתאם לשמאי ב' היזם יידרש לשלם כ- **9,545,000** ₪ (כולל מס רכישה) עבור אותו המגרש:

פירוט	שמאי א'	שמאי ב'
צפי הכנסות לא כולל מגרש השלמה B	201,818,182 ₪	201,818,182 ₪
סה"כ הוצאות	181,818,182 ₪	181,818,182 ₪
שיעור רווח לעלות	11%	11%
השלמה נדרשת לסף הריווחיות המינימאלית (סכום "ההנחה הקבועה")	10,909,091 ₪	10,909,091 ₪
סה"כ הכנסות כולל שווי "ההנחה הקבועה"	212,727,273 ₪	212,727,273 ₪
רווח כולל "ההנחה הקבועה"	30,909,091 ₪	30,909,091 ₪
שיעור רווח לעלות	17%	17%
שווי מגרש השלמה B עפ"י שומה	30,000,000 ₪	20,000,000 ₪
תשלום לרמ"י בניכוי "ההנחה הקבועה"	19,090,909 ₪	9,090,909 ₪
מס רכישה (5%)	954,545 ₪	454,545 ₪

כלומר, דיון והכרעה במחלוקת הנוגעת לשווי מגרש ההשלמה בדוגמה כאמור, הם הכרחיים.

11.3.8 מהאמור לעיל עולה כי:

בהקצאה של מגרש צמוד דופן, פער בין צדדים לעניין גובה התשלום לרמ"י (למעט במקרים המפורטים בסעיף 11.3.3 לעיל) בהכרח נובע מפער בבדיקה הכלכלית של המיזם ולא משווי המגרש המשלים. על כן בהקצאה של מגרש השלמה מסוג זה, הצורך בבחינת שוויו של מגרש ההשלמה הנו אך ורק לצורך בדיקה הבוחנת כי התשלום שמועבר לרמ"י, הנגזר משיעור הרווחיות בפרויקט, אינו נמוך מ – 20% משוויו של המגרש המשלים ואינו גבוה מ – 91% משוויו של המגרש המשלים (בחינה אותה הוועדה תערוך במקרה דנן ביחס לשווי המגרש המשלים שנקבע בשומות הצדדים ובהכרעת השמאית המחוזית (עליה לא הוגשה השגה מצידה של המשיבה) כפי שיפורט להלן).

בהקצאה של מגרש שאינו צמוד דופן, פער לעניין גובה התשלום לרמ"י יכול לנבוע הן מפער בבדיקה הכלכלית (לעניין גובה "ההנחה הקבועה" הנדרשת) והן מפער בשווי מגרש ההשלמה. על כן בכל הקצאה של מגרש השלמה מסוג זה, נדרשים להכרעה פרטנית בעניין שוויו של מגרש ההשלמה.

11.3.9 מהכלל אל הפרט – הנכס הנדון (עמדות הצדדים):

במקרה שבנדון ולאחר החלטתה של השמאית המחוזית, יש הסכמה בין הצדדים לעניין צפי ההכנסות במיזם. הפער בתשלום לרמ"י נובע ממחלוקת על הוצאות הפרוייקט ועל גובה הסף המינימלי של שיעור הריווחיות המקובל.

להלן שווי מגרש ההשלמה ללא מע"מ וללא פיתוח, כפי שנקבע ע"י הצדדים:

שמאי רמ"י	שמאי המשיגה	השמאית המחוזית
41,000,000 ₪	14,405,851 ₪	24,177,198 ₪

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.3.10 שיעור הרווח לעלות כולל מגרש ההשלמה ולפני תשלום לרמ"י כפי שנקבע בשומת המשיגה ובהכרעת השמאית המחוזית:

פירוט	שמאי המשיגה	השמאית המחוזית
צפי הכנסות	₪ 224,048,367	₪ 224,048,367
סה"כ הוצאות	₪ 187,368,157	₪ 177,809,863
רווח	₪ 36,680,210	₪ 46,238,504
שיעור רווח לעלות לפני תשלום לרמ"י	19.57%	26%
שווי מגרש ההשלמה	₪ 14,405,851	₪ 24,177,198
תשלום לרמי 91%	**₪ 13,109,324**	**₪ 22,001,251**
מס רכישה לפי תקן 21.1 (5%)	₪ 655,466	₪ 1,100,063
סה"כ הוצאות – כולל תשלום לרמ"י ומס רכישה	₪ 201,113,294	₪ 200,911,177
רווח	₪ 22,915,420	₪ 23,137,191
שיעור רווח לעלות	**11.39%**	**11.5%**

11.3.11 נחלץ מתוך התחשיבים השונים את גובה התשלום הנדרש לרמ"י לצורך עמידה בשיעור רווח לעלות של 17%:

א. (שיעור הרווח היזמי + 1) × עלויות = הכנסות.

ב. מכאן שהעלות המירבית המותרת כדי להגיע לרווח המבוקש הוא:

סה"כ עלויות = 1.17 / צפי הכנסות

ג. צפי ההכנסות ממילא אינו שנוי במחלוקת, והוא עומד על 224,048,367 ₪. יוצא אפוא שהעלות המרבית המותרת (לפי שני התחשיבים) – עלויות הפרויקט בתוספת שווי מגרש ההשלמה – היא כדלהלן:

224,048,367 / 1.17 = ₪ **191,494,331**

ד. ההבדל בין התחשיבים נעוץ בתחשיב העלויות בפרויקט – להלן תחשיב התשלום לרמ"י בהינתן ההנחות השונות, בהתחשב גם בתשלום דמי רכישה בשיעור 5%.

ה. מציאת התשלום לרמ"י (X) - בתחשיב השמאית המחוזית:

₪ 191,494,331	= ₪ 177,809,963 + X + 0.05X[14]
₪ 13,684,468	= 1.05X
₪ 13,684,468 / 1.05	= X
₪ 13,032,827	= X

ו. מציאת התשלום לרמ"י (X) - בתחשיב שומת ההשגה השניה:

14 סה"כ הוצאות לפני תשלום לרמ"י בהתאם לתחשיב בהכרעת השמאית המחוזית ובשומת ההשגה השניה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

₪ 191,494,331	= ₪ 187,368,157 + X + 0.05X [14]
₪ 4,126,174	= 1.05X
₪ 4,126,174 / 1.05	= X
₪ 3,929,690	= X

11.3.12 להלן סיכום התוצאות בטבלה:

פירוט	שמאי המשיגה	השמאית מחוזית
צפי הכנסות	₪ 224,048,367	₪ 224,048,367
סה"כ הוצאות	₪ 187,368,157	₪ 177,809,863
רווח	₪ 36,680,210	₪ 46,238,504
שיעור רווח לעלות לפני תשלום לרמ"י	19.57%	26%
תשלום לרמ"י	**₪ 3,929,690**	**₪ 13,032,827**
מס רכישה (5%)	₪ 196,484	₪ 651,641
סה"כ הוצאות - כולל תשלום לרמי ומס רכישה	₪ 191,494,331	₪ 191,494,331
רווח	₪ 32,554,036	₪ 32,554,036
שיעור רווח לעלות לאחר תשלום לרמ"י	**17%**	**17%**

ניתן לראות כי כל עוד גובה התשלום המועבר לרמ"י אינו נמוך מ – 20% משוויו של מגרש ההשלמה ואינו גבוה מ – 91% משויו של מגרש זה, גובה התשלום אותו "ניתן" להעביר לרמ"י תוך שמירה על שיעור רווחיות מינימלי של 17%, אינו נגזר משווי מגרש ההשלמה אותו קבעו שמאי הצדדים בנפרד.

11.3.13 בהתחשב בכל האמור, הוועדה תכריע תחילה בטענות שבמחלוקת הקשורות בבחינת שיעור הרווחיות בפרוייקט, עם תשלום עבור מגרש ההשלמה ובלעדיו, כפי שיפורט להלן.

11.3.14 כאן המקום להעיר כי גם אילו היה צורך להכריע במחלוקת שנפלה בין הצדדים לעניין קביעת חלקו היחסי של מגרש ההשלמה, הרי שממילא אין בידי הוועדה אפשרות להורות על סטייה מנהליה והנחיותיה של המשיבה לעניין זה. המחלוקת בין הצדדים לעניין שווי מגרש ההשלמה, כפי שהוצגה בהשגה השניה, מתייחסת אך ורק לשאלת אופן חישוב החלק היחסי של מגרש ההשלמה. בהקשר זה נקבע במפורש בהחלטת הנהלה 5748 כי שווי המגרש ייקבע לפי חלקו היחסי בשטח הקרקע. מדובר אפוא בעניין משפטי הנובע ממדיניותה של רמ"י, והליכי ההשגה כפופים להנחות יסוד אלו שאין לוועדה אפשרות לחוות דעה עליהן. החלטת השמאית המחוזית מתיישבת עם עקרון זה. הדברים אמורים כאמור בבחינת למעלה מן הצורך, שכן כפי שנראה להלן, קביעת שווי מגרש ההשלמה בין ערכי השווי שהוצעו, לא משפיעה על התוצאה בנסיבות העניין.

11.4 לעניין הכללת עלות המטלה הציבורית בבדיקה הכלכלית:

11.4.1 אין חולק שבהוראות התכנית נקבע, בין היתר, כי[15]:

15 לעניין זה ראו, בין היתר, סעיף 5 להוראות התכנית בכלל והערת שוליים 12 בסעיף זה בפרט.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

בתחום תא שטח 5 (שייעודו מגורים ד') תותר הקמה של מבנים בשטח של עד 120 מ"ר עיקרי בשימוש למבנים ומוסדות ציבור.

השטח המותר לבניה הנו עד 120 מ"ר עבור מעון ילדים או שימוש אחר של חינוך, דת או רווחה אשר ירשם על שם עיריית לוד. בנוסף צוין כי ככל שהזכויות והשטחים לא יכנסו בקומת הקרקע, צמצום הזכויות יהיה משטחי המגורים.

11.4.2 אין חולק גם כי בעת מימוש המיזם (הגשת בקשה להיתר בנייה), הקמת מבנה הציבור כאמור נדרשה בפועל ע"י הוועדה המקומית.

11.4.3 אומנם לא נמצאה הוראה מפורשת בתכנית ממנה ניתן ללמוד על מי חלה עלות הקמת המבנה הציבורי, אך בהכרעה בהשגה ראשונה אימצה השמאית המחוזית את טענת שמאי המשיגה, לפיה בהתאם להסכם פיתוח חתום בין היזם לבין עיריית לוד, היזם יישא במסגרת הפרוייקט בעלות הקמת שטחי שב"צ של 120 מ"ר בנוי ברמת גמר מלאה בעלות של 7,000 ₪ למ"ר המהווה חלק מעלויות ההקמה. נציגי המשיבה לא סתרו את קיומו של הסכם זה.

11.4.4 יחד עם זאת הוועדה נתנה דעתה להתייחסותה המשפטית של המשיבה לנושא זה, אשר כללה הן התייחסות פרטנית בנוגע לתיק שבנדון והן התייחסות כללית. המשיבה הפנתה להחלטת הנהלת רמ"י מס' 5748, בה נקבע במפורש כי העיקרון לפיו אין מכירים בעלות של מטלה ציבורית עומד בעינו גם במסגרת חישוב הכדאיות הכלכלית בהליך של הקצאת מגרש השלמה.

11.4.5 בהתחשב באמור הוועדה תקבע את עלות המטלה הציבורית בסעיף נפרד כפי שקבעה השמאית המחוזית, בשים לב להבהרות הבאות:

א. להבנתה של ועדה זו, מטרת העל בהחלטתה היא להביא את המיזם לשיעור רווחיות מינימלי (העומד במקרה דנן על 17%).

ב. בכך, אם עלות הקמת מבנה הציבור תחול בסופו של יום על היזם / מבקש ההיתר (כפי שעולה גם מהסכם שנמצא כי קיים במקרה דנן), לא ניתן להתעלם מנתון זה בעת בבדיקת הכדאיות הכלכלית של המיזם. התעלמות מנתון זה תביא את המיזם מתחת לשיעור הרווחיות המינימלי וכנגזרת תהווה חסם לעצם ביצועו של המיזם או אף גרוע מכך, תסכן את הצלחתו ככל ובכל זאת מימושו ייצא אל הדרך. האמור מקבל משנה תוקף במקרה דנן בהתחשב בכך שאין חולק כי מדובר בפרוייקט ראשוני שמועד התחלת קידומו החל טרם מתן החלטות הנהלת רמ"י בנושא זה.

ג. כלומר, אם בסופו של יום יימצא כי היזם הוא זה שנושא בעלות הקמת המבנה הציבורי, ולמעשה אינו מגיע לשיעור הרווחיות המינימלי, אזי על מנת למנוע מצב שהפרויקט ירד לטימיון עשוי להתעורר צורך לשפות את היזם בגין מרכיב זה. לפיכך, ומבלי לחוות דעה בנוגע לזהות הגורם הנושא בעלות זו, עלות ההקמה של המבנה הציבורי תחושב להלן ותפורט בסעיף נפרד.

11.4.6 במסגרת חישוב עלות הקמת המבנה הציבורי, הוועדה בדעה כי אין להביא בחשבון העמסת עלויות עקיפות בשיעור מלא כפי שטוענים שמאי המשיגה (בשיעור של 30%). כך למשל, הבניה

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

נעשית לפי פרוגרמה שנמסרת ליזם ע"י העירייה, ולכן עלויות תכנון שטחים אלה הנן זניחות; אין צורך בפרסום ובשיווק; ככלל שיעור הבצ"מ, ההנהלה והפיקוח, וכן ההוצאות המשפטיות – נמוך יותר בגין שטחים אלה, שכן עלויות אלה נבחנות טרם "יציאה אל הדרך" במסגרת אותו הסכם בין היזם ובין העירייה אליו הפנו שמאי המשיגה; גם עמלות המימון נמוכות יותר, וכן הלאה.

11.4.7 בהתחשב באמור קבענו את העלויות העקיפות במקרה דנן בשיעור של 15%, ובכך קבענו כי אם תובא בחשבון עלות הקמת מבנה הציבור, אנו מעריכים העלות בסך של כ – 965,000 ₪.

11.5 לעניין עלויות הבנייה הישירה:

11.5.1 מעיון בתחשיב הבחינה הכלכלית כפי שנערך ע"י השמאית המחוזית, מצאנו כי זה נערך בהתאם לפרוגרמה עדכנית מיום 08.08.2023 וכן על בסיס תמורה מעודכנת שהועברה לידיה.

11.5.2 בשל כך קבעה השמאית המחוזית את שטחי הבנייה בכלל ואת שטחי המרפסות בפרט כפי שקבעה בתחשיב הבחינה הכלכלית שערכה. כלומר בניגוד לטענת שמאי המשיגה, אין מדובר בטעות סופר או בטעות תחשיבית. מובן כי בהיעדר שינוי בחישוב השטח, אין בסיס לטענת שמאי המשיגה בדבר צורך בעדכון עלויות הפיתוח בהתאם.

11.5.3 עוד מצאה הוועדה כי אומדן ההכנסות (המוסכם על הצדדים) חושב במכנה משותף לאופן בו בחנה השמאית המחוזית את עלויות הבנייה הישירה.

11.5.4 לאור האמור, לא מצאנו לנכון לשנות את עלות הבנייה הישירה אשר הובאה בחשבון בהכרעתה של השמאית המחוזית.

11.6 לעניין עלויות הפיתוח:

11.6.1 ראשית, נציין כי קיבלנו את עמדת שמאי המשיגה, לפיה יש להביא בחשבון תשלום נוסף בגין שצ"פ. התעריף כפי שעולה מחוקי העזר העירוניים הנו בסך של 20.81 ₪ למ"ר בנוי למגורים ובסך של 25.11 ₪ למ"ר קרקע למגורים, נכון למועד יולי 2020. לאחר מידוד למועד הקובע, מתקבל סך של 22.97 ₪ למ"ר בנוי למגורים וסך של 27.71 ₪ למ"ר קרקע למגורים.

11.6.2 שנית, נציין כי קיבלנו את עמדת שמאי המשיגה, לפיה יש להביא בחשבון תשלום נוסף בגין "דמי הקמה" בגין שטחי בנייה בקומת המרתף שאינם לחניה (כ – 1,010 מ"ר), לפי תעריף למ"ר העומד על סך של 87.21 ₪ (כפי שמוסכם על הצדדים).

11.6.3 שלישית, נציין כי קיבלנו את עמדת שמאי המשיגה, לפיה יש להביא בחשבון תשלום נוסף בגין אגרות והיטלי פיתוח הקשורים במבנה הציבורי אותו עתיד לבנות היזם (בהנחת העבודה אשר הובאה בחשבון בבחינת הכדאיות הכלכלית), לפי שטח מבונה של 120 מ"ר.

11.6.4 כנגזרת מהאמור, נציין כי הובאה בחשבון עלות נוספת בגין עלויות פיתוח (כולל העמסת עלויות נלוות) בסך של כ – 1,060,000 ₪.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.7 <u>לעניין עלויות המימון ועמלות</u>:

11.7.1 לעניין עלויות מימון ועמלות, הוועדה סבורה כי אין מקום להיצמד לניתוח הפיננסי הספציפי שהוצג על ידי המשיגה. באופן טבעי, קיימת שונות בין יזמים בהיבט הפיננסי, והערכת עלויות המימון אינה יכולה להתבסס מצג סובייקטיבי של היזם לגבי מצבו הפיננסי, אלא על קביעה של עלויות מימון בהתאם לנהוג ולמקובל בתחום באופן ממוצע.

11.7.2 הוועדה בחנה את טענות הצדדים[16] ומצאה כי מלבד בנוגע לעמלת הקצאת אשראי ובנוגע להון העצמי, המשתנים שהובאו בחשבון בהכרעתה של השמאית המחוזית הנם בטווח הסביר והמקובל בשוק.

11.7.3 לעניין עמלת הקצאת אשראי קיבלנו את עמדת שמאי המשיגה, לפיה יש להחיל עמלה זו על סה"כ הפדיון הצפוי מהפרוייקט, לפי 0.3% שנתי לתקופה של 5.5 שנים. בכך הוועדה מאמצת את הסכום שנקבע בשומת המשיגה לרכיב זה בסכום כולל של כ – 4.4 מיליון ₪

11.7.4 לעניין ההון העצמי, הועדה מצאה כי חישוב ההון העצמי נערך ע"י השמאית המחוזית ביחס לעלות הפרוייקט כולל עלויות המימון, בעוד שאין מקום להביא בחשבון את עלויות המימון בבחינת ההון העצמי הנדרש. נתון זה תוקן ע"י הוועדה (מביא לידי ביטוי עלות מימון נוספת בסך של כ – 330,000 ₪).

11.8 בהביאנו בחשבון את כלל המשתנים כאמור ומבלי לשנות משתנים נוספים שהובאו בחשבון בהכרעתה של השמאית המחוזית, למעט שינוי בתשלום צפוי לרמ"י עבור מגרש ההשלמה[17], מתקבלות סה"כ הוצאות בסך של 181,705,000 ₪ (אל מול סך של 177,809,863 ₪ שנקבע במקור בהכרעתה של השמאית המחוזית). יובהר כי הוצאות אלה מגלמות את עלויות המימון גם בגין תשלום[18] לרמ"י עבור מגרש ההשלמה.

11.9 <u>תחשיב ההחלטה</u>:

11.9.1 <u>גובה תשלום **מקסימאלי**[19] עבור מגרש ההשלמה</u>:

16 בהתבסס גם על בדיקות נרחבות אשר נערכו לאחרונה ע"י השמ"ר בנושא זה.
17 סך של כ – 9,640,000 ₪ לשיטת הוועדה אל מול כ – 13,000,000 ₪ לשיטת השמאית המחוזית.
18 לפי עלות בסך של כ – 9,640,000 ₪ + מס רכישה אל מול עלות בסך של כ – 13,000,000 ₪ + מס רכישה ממנה גזרה השמאית המחוזית את עלויות המימון בגין מגרש ההשלמה.
19 בהנחה כי תשלום המטלה הציבורית אינו חל על היזם / מבקש ההיתר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

פירוט	סה"כ
צפי הכנסות	₪ 224,048,367
סה"כ הוצאות	₪ 181,705,000
רווח	₪ 42,343,367
שיעור הרווח לעלות לפני תשלום לרמ"י	23.30%
תשלום לרמ"י	**₪ 9,323,000**
מס רכישה (5%)	₪ 466,150
סה"כ הוצאות - כולל תשלום לרמי ומס רכישה	₪ 191,494,150
רווח	₪ 32,554,217
שיעור רווח לעלות	**17%**

11.9.2 בחינת כי התשלום שמועבר לרמ"י, אינו נמוך מ – 20% משוויו של המגרש המשלים ואינו גבוה מ – 91% משויו של המגרש המשלים[20]:

פירוט	שמאי המשיגה	שמאי רמ"י	השמאית מחוזית
שווי מגרש משלים (ללא פיתוח)	₪ 14,405,851	₪ 41,259,770	₪ 24,177,198
תשלום לרמ"י בהתאם להחלטת הוועדה	₪ 9,323,000	₪ 9,323,000	₪ 9,323,000
אחוז התשלום לרמי עפ"י החלטת הוועדה ביחס לשווי המגרש כפי שנקבע בשומות הצדדים	64.72%	22.60%	38.56%

מהאמור עולה כי התשלום לרמ"י כפי שנקבע בהחלטת הוועדה, עומד באותם שני מבחנים שפורטו לעיל, ביחס לשווי המגרש המשלים שנקבע הן בשומות הצדדים והן בהכרעתה של השמאית המחוזית. במצב דברים זה ניתן לכאורה לאמץ את שווי מגרש ההשלמה כפי שנקבע בכל אחת מהשומות. מטעמי נוחות, ובשים לב גם לאמור בהחלטתנו בפיסקה 11.3.15 לעיל, הוועדה מאמצת את שווי מגרש ההשלמה כפי שנקבע בהכרעת השמאית המחוזית (ואומץ גם על ידי המשיבה שעה שלא הגישה השגה על הכרעה זו).

20 האמור לצורך הצגת התמונה המלאה. יובהר כי המשיבה / רמ"י לא הגישה השגה כנגד ההכרעה בהשגה ראשונה, בכך אימצה גם את שווי המגרש המשלים כפי שנקבע בהכרעת השמאית המחוזית.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.9.3 שיעור רווח לעלות:

פירוט	שמאי המשיגה	שמאי רמ"י	השמאית מחוזית
צפי הכנסות	₪ 224,048,367	₪ 224,048,367	₪ 224,048,367
סה"כ הוצאות	₪ 181,705,000	₪ 181,705,000	₪ 181,705,000
שווי מגרש (ללא פיתוח)	**₪ 14,405,851**	**₪ 41,259,770**	**₪ 24,177,198**
תשלום לרמ"י (91%)	**₪ 13,109,324**	**₪ 37,546,391**	**₪ 22,001,251**
מס רכישה (5%)	₪ 655,466	₪ 1,877,320	₪ 1,100,063
סה"כ הוצאות - כולל תשלום לרמי ומס רכישה	₪ 195,469,790	₪ 221,128,711	₪ 204,806,314
רווח	₪ 28,578,577	₪ 2,919,656	₪ 19,242,053
שיעור רווח לעלות לאחר תשלום לרמ"י	**14.62%**	**1.32%**	**9.40%**

11.9.4 עלות המטלה הציבורית: 965,000 ₪.

12. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לקבל חלקית את ההשגה שבנדון, ובכך לקבוע כדלקמן:

חלופה 1[21]: שווי מלא של מגרש ההשלמה בהתאם לעקרונות החלטת המועצה בסך 24,177,198 ₪ (עשרים וארבעה מיליון מאה שבעים ושבעה אלף, מאה תשעים ושמונה ₪).

חלופה 2: שיעור הרווחיות במתחם ההתחדשות הנדון בהינתן שמגרש ההשלמה (לפי שוויו בחלופה א')* יוקצה בתשלום מלא (91%), **9.40%**.

שיעור רווח מינימאלי להיתכנות כלכלית: **17%**.

עלות מטלה ציבורית: **965,000** ₪

הערך הנקוב ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח.

על החלטה זו ניתן לעתור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 ימים מהמועד שבו נשלחה ע"י הוועדה.

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
גיל בלולו	עו"ד ערן עסיס	אלדד חיימי
השמאי הממשלתי הראשי	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע

21 בהתבסס על המסקנה המתקבלת בהכרעת השמאית המחוזית.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית