



חוות דעת מומחה כלכלי לבית המשפט המחוזי

ערר של רוק גלן אחזקות בע"מ נגד מנהל מיסוי מקרקעין ת"א

שמי ירום אריאב, ת.ז. 52340726.

אני הבעלים של חברת ירום אריאב בע"מ, חברה לייעוץ כלכלי העוסקת במתן ייעוץ כלכלי ואסטרטגי לחברות ולגופים ציבוריים וכן בכתיבת חוות דעת מומחה לבית משפט.

הנני מתכבד להגיש לבית משפט נכבד זה חוות דעת של מומחה כלכלי מטעם חברת רוק גלן בע"מ (להלן **החברה**) המיוצגת על ידי משרד עורכי דין אודי ברזלי. בין החברה לבין מנהל מיסוי מקרקעין ת"א (להלן **המנהל**) התגלעה מחלוקת באשר לגובה תשלום מס רכישה אשר על החברה לשלם.

החברה רכשה (בשרשור) כ- 6% ממניות חברת מחצית היובל בחודש אוגוסט 2017. חברת מחצית היובל מחזיקה בנכס הידוע כמגדל היובל, בצומת הרחובות קפלן ובגין בתל אביב, המשמש כקריית הממשלה בתל אביב וכן יש בו קומות המושכרות על ידי החברה בשכירות חופשית.

המנהל, לצורך קביעת שומת מס רכישה, רואה בנכס דנן כמקשה אחת, שרכישת זכויות בחברה המחזיקה בו מחייבת תשלום מס רכישה המחושב על פי השווי של כל הקומות במגדל הנמצאות בבעלות חברת מחצית היובל, ללא הבחנה בין הקומות השונות. מדובר בתביעה לתשלום בשיעור של 6% משווי הנכס.

החברה לעומת זאת, גורסת כי אין דינן של הקומות שמושכרות לממשלה, המהוות את רוב שטח המגדל, כדין הקומות המושכרות בשכירות חופשית, אשר לגביהן חל מס רכישה ללא עוררין.

קומות הממשלה לעומת זאת, מושכרות לממשלה מתוקף הסכם שכירות שנחתם עם השלמת הקמת המגדל והסכם זה מקנה לממשלה **אופציה חד צדדית** לרכוש קומות אלו במחיר מופחת לא יאוחר מחודש ינואר 2024. החברה גורסת, בוודאות, כי דין הממשלה לממש אופציה זאת בתוך כארבע שנים לכל המאוחר, ולכן, לא ניתן לראות רכישת זכויות בקומות אלו כרכישת נכס מקרקעין המחייבת תשלום מס רכישה, אלא כרכישת **נכס פיננסי** גרידא, המבטיח לרוכש זרם תקבולים עתידי לתקופה קצרה ולכן אינו בגדר חוק מיסוי מקרקעין. זהו נכס שמעניק לחברת מחצית היובל זכות לקבל דמי שכירות

חודשית על פי הסכם השכירות עם הממשלה ואת דמי האופציה שתשלם הממשלה בעת המימוש, שכאמור אחת דינו לצאת לפועל בתקופת השנים הקרובות.

לדעת החברה, רכישת הזכות לקבלת שכר דירה מהממשלה בגין הקומות המושכרות עד תום החוזה והזכות לקבל את התשלום מהממשלה בעת מימוש האופציה, אינה מהווה עסקת מקרקעין המחייבת תשלום מס רכישה, אלא מדובר בעסקה טהורה של רכישת נכס פיננסי שאינה מהווה אירוע מס.

מדובר כמובן בסוגיה משפטית שאין אני נדרש להגיב עליה, אלא להעיר עליה מספר הערות כלכליות מתוקף מומחיותי, לאחר ניתוח כלכלי של העסקה, השתלשלות העניינים בנושא זה והסקת מסקנות כלכליות.

מאחר והשתכנעתי בצדקת טענתה של החברה, מן הצד הכלכלי, נתתי את הסכמתי לכתוב את חוות דעתי שתוצג להלן.

לצורך כתיבת חוות דעת זו צרפתי כמומחה נוסף את ד"ר מאיר אמיר, מומחה בכתיבת חוות דעת לבתי משפט אשר איתו כתבתי חוות דעת כלכליות רבות בנושאי משק וכלכלה שונים בשנים האחרונות, כולל בנושאי קביעת מדיניות כלכלית בענפי משק שונים.

אני נותן חוות דעת זו 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 המשפט.

ואלו פרטי השכלתי

1981- תואר ראשון בכלכלה ויחסים בינלאומיים מהאוניברסיטה העברית בירושלים (בהצטיינות).

1984- תואר שני בכלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים (בהצטיינות).

תפקידים שמילאתי בעבר

1985-1993 – כלכלן בכיר באגף התקציבים במשרד האוצר. תפקידי האחרון באוצר היה סגן הממונה על התקציבים.

1993-2006 - מנהל בכיר בקונצרן כימיקלים לישראל בתפקידים בארץ ובח"ל. תפקידי האחרון היה מנכ"ל כי"ל דשנים אירופה.



2009-2007 - מנכ"ל משרד האוצר.

2009 ועד היום: מאז פרשתי ממשרד האוצר אני עוסק ביזום, ניהול וייעוץ כלכלי. חבר דירקטוריון במספר חברות ציבוריות. יו"ר וועדת ההשקעות של קרן הפנסיה של הסוכנות היהודית, חבר דירקטוריון של קרן ההשקעות ון ליר הבינלאומית, יו"ר הוועד המנהל של אוניברסיטת בן גוריון, יו"ר הקרן לפיתוח לוד (בהתנדבות) וכן תפקידים ציבוריים נוספים.

ואלו המסמכים ששמשו אותי לצורך כתיבת חוות דעת זאת

- א. ערר רוק גלן שהוגש בתיק זה לבית המשפט המחוזי בתל אביב, 2018.
- ב. מסמך מכרז 84/98 שהוציאה ממשלת ישראל להקמת קרית ממשלה מחוזית בתל אביב. 1998.
- ג. הערכת שווי זכויות במגדל היובל. מסמך שהוכן בנובמבר 2016 עבור חברת אפריקה ישראל נכסים, בעלת השליטה דאז בחברת מחצית היובל, לצורך הכנת הדוחות הכספיים שלה לשנת 2016. המסמך נכתב על ידי חברת השמאות ברק פרידמן קלפנר שימקביץ כלכלה ושמאות מקרקעין.
- ד. הסכם שכירות בין מדינת ישראל (באמצעות מנהל נכסי הדיור הממשלתי) לבין חברת מחצית היובל באשר לקומות המשרדים במגדל שהושכרו לממשלה
- ה. הסכם האופציה שנתנה חברת מחצית היובל למדינה בהמשך להסכם השכירות לרכישת קומות הממשלה במגדל בתום או במהלך תקופת השכירות
- ו. הסכם פשרה בין המדינה לחברת מחצית היובל משנת 2010
- ז. הסכם חכירה בין רשות מקרקעי ישראל וחברת מחצית היובל משנת 2017
- ח. מאזן מבוקר של חברת מחצית היובל לשנים 2016, 2017 ו-2018.
- ט. בנוסף קיימנו ד"ר אמיר ואנוכי מספר פגישות עם גורמים ציבוריים ופרטיים המצויים בנושא ה BOT

מטרת חוות הדעת

המסמך להלן הוא מסמך כלכלי, שכל טיעוניו הם מהדיסציפלינה הכלכלית ואין הוא מתיימר לעסוק בצדדים המשפטיים של הסוגיה שבמחלוקת.



אציין כי לדעת החברה ויועציה המשפטיים, עצם העובדה שבמסגרת הסכם השכירות בין חברת מחצית היובל, המשכירה, לממשלת ישראל, השוכרת, ניתנה לממשלה אופציה חד צדדית לרכוש את כל הקומות שהיא שוכרת במחיר מוסכם¹ במהלך תקופת השכירות, די בה כדי ליתר כל דרישה לתשלום מס רכישה על שטחי הקומות שאותן שוכרת הממשלה.²

אבל אני כאמור לא אעסוק בכך.

ברצוני להציג ניתוח כלכלי של ההתקשרות בין המדינה לחברת מחצית היובל, כולל הסכם האופציה שנלווה לו, וממנו להסיק מסקנות כלכליות באשר לאופי ומהות התקשרות זאת, מסקנות שיש להן להערכת השלכות על הדיון המשפטי בסוגיה.

דעתי היא כי את ההסכם, שמכוחו חברת מחצית היובל מימנה, הקימה, מתפעלת ומשכירה את קרית הממשלה בתל אביב לממשלה לתקופה קצובה של 20 שנה, ואת הסכם האופציה שבצדו, יש לראות כהסכם מסוג BOT- Build, Operate, Transfer, התקשרויות מקובלות ונפוצה בין הסקטור הציבורי לפרטי בשני העשורים האחרונים. בהתקשרויות מעין אלה, הגורם הציבורי, ממשלה, חברה או רשות ממשלתית, או גורם מוניציפאלי או גוף ציבורי אחר, מעמידים קרקע מתוכננת לגורם הפרטי, כדי שיקים עליה פרויקט או מבנה שנדרש על ידי הסקטור הציבורי ויפעיל אותו לתקופה שלא תעלה על 25 שנה³. בתום התקופה מוחזר הנכס, שהקרקע שלו, בדרך כלל, נותרת בכל זמן הפרויקט בבעלות הגורם הציבורי, לגורם הציבורי as is ללא תמורה או בתמורה על פי נוסחה שנקבעת מראש.

תמורת הקמת הפרויקט, מימונו ותפעולו השוטף לאורך שנות הזיכיון, זכאי היזם לתשלום תקופתי, על פי היקף השירות או המוצר שהוא מספק: שכר דירה חודשי למשל, תשלום קבוע לחודש שנקבע מראש או למשל על פי כמות או נפח המוצר שמסופק, למשל מ"ק מים מותפלים או תשלום המתקבל מרכבים הנוסעים בכביש אגרה. כל הסכם כזה יש לו את המאפיינים הייחודיים שלו, אבל כל ההסכמים הם הסכמים מסוג BOT.

¹ על פי נוסחה שנקבעה מראש על ידי הממשלה ובה נעסוק בהמשך

² ראה דיון בסעיפים 33-35 לכתב הערר

³ בדרך כלל הנוהג הוא לחתום על הסכם ל- 24 שנים ו- 11 חודש

המאפיין את כל הפרויקטים הללו היא העובדה שפעילות היזם, הזוכה במכרז מסוג BOT, היא **ארעית**; היא תחומה בתקופה של עד 25 שנה⁴ ואת הקרקע מעמיד לרשותו, לתקופת הפרויקט, הגורם המזמין את השירות כלומר הגוף הציבורי.

לכן אטען כי כל פרויקט מסוג BOT, שמשכו נמוך מ- 25 שנה, אינו מהווה עסקת רכישת זכויות במקרקעין מצד הגורם הזוכה או מצד מי שרוכש בהמשך זכויות בחברה הזוכה. שהרי את הקרקע לזוכה מעמיד הגורם הציבורי לרשות היזם שזוכה, ורק לתקופה ההסכם, עד לסיומו. יתרה מזאת, אף אם רשומה הקרקע שעליה מוקם הפרויקט על שמו של הגורם הזוכה, אין הדבר מעלה או מוריד, שהרי מדובר ברישום שתוקפו יפוג עם תום מועד הפרויקט, כאשר תוחזר הקרקע בוודאות לגורם הציבורי שהעמיד אותה לרשות היזם הזוכה, ובכל מקרה, החזר הקרקע יתבצע לפני תום 25 שנים מאז הועמדה לרשות היזם.

בשיחות שקיימתי עם בכירים במשרד האוצר לצורך כתיבת חוות דעת זאת הובהר לי כי בכוונת מכוון כל הפרויקטים מסוג BOT מוגדרים לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודש, כדי למנוע אירוע מס, תביעה לתשלום מס רכישה שרק תייקר את עלות הפרויקט, ללא צורך וללא היגיון כלכלי, שהרי עלות המס תוטל על הגורם הציבורי.

ועוד נאמר לי כי המדינה רואה בחיוב העברת זכויות בחברת ה BOT בין משקיעים שונים ואין שום סיבה שמהלך זה יחייב, בכל פעם שהוא מתבצע, תשלום מס רכישה, שיביא לביטול עסקות והתערבות לא נכונה בפעילות השוק התחרותי. אציין כי אני זוכר את הנושא ואת ההסתכלות על סוגייה זו מנקודת המבט של המשק גם מתקופת כהונתי כמנכ"ל משרד האוצר שבה עסקתי בין השאר גם בנושאים אלה.

וכן אטען, על פי ניתוח כלכלי, שהאפשרות שהותירה לעצמה הממשלה בהסכם שלפנינו, **שלא** לממש את רכישת הנכס, במהלך התקופה או לקראת סוף התקופה, אינה מעלה ואינה מורידה לעניין סוגיית מס הרכישה; כי מלכתחילה קבעה הממשלה לעצמה, כחלק מתנאי המכרז, מחיר רכישה (מימוש) נמוך שהיא התכוונה לממש אותו, מחיר שעוד ירד **משמעותית** במהלך תקופת השכירות, מה שהופך את אפשרות הוויתור על מימוש

⁴ מכל עשרות הפרויקטים שבדקתי לצורך חוות דעת זו מצאתי רק פרויקט אחד שמשתרע על פני למעלה מ- 25 שנה, פרויקט כביש חוצה ישראל צפון, ששם נדרשה תקופת החזר ארוכה יותר, עקב ביקוש נמוך לנסיעות בקטע זה

האופציה ורכישת הנכס מצד הממשלה בסוף התקופה או במהלכה⁵, לבלתי סבירה לחלוטין.

את הניתוח הכלכלי על אי ההיתכנות של אי מימוש האופציה אציג בצורה כמותית, על פי התנאים והמחירים הספציפיים הנקובים בהסכם האופציה שבין המדינה לחברת מחצית היובל באשר למגדל היובל ועל פי המחירים למועד אוגוסט 2017 שבו רכשה החברה מניות בחברת מחצית היובל.

מובן, אם כך, כי באוגוסט 2017, כאשר רכשת החברה מניות בחברת מחצית היובל, היא ידעה אל נכון שהיא רוכשת מניות בחברה שיש לה שני נכסים שונים: נכס **פיננסי** הנובע מתזרים דמי השכירות ודמי האופציה מהממשלה בעת מימושה ונכס **מקרקעין** הכולל את שאר הקומות במגדל, שנמצאים בבעלותה המלאה של חברת מחצית היובל. על פי שווים של שני נכסים אלו נקבעה גובה הסכום ששילמה החברה עבור המניות שרכשה בחברת מחצית היובל.

ומעבר לכך, קיימים שיקולים רבים נוספים, מעבר לאלו הכמותיים/כספיים, שמחזקים את הטעון כי דין האופציה, בוודאות, להתממש, ואף בהם אדון.

הניתוח העקרוני של עסקות BOT והניתוח הכלכלי הכמותי של הסכם האופציה וחשוב שוויה למדינה למועד אוגוסט 2017 וכן קיומם של שיקולים איכותיים נוספים, יובילו אותי למסקנה מתבקשת כי לא קיימת חבות לתשלום מס רכישה על קומות הממשלה במגדל היובל.

מבנה חוות הדעת

פרק א יסקור כרונולוגית את השתלשלות העניינים בפרשה מאז שנת 1998 שבה הוציאה הממשלה מכרז מסוג BOT להקמת קרית הממשל בתל אביב ועד אמצע שנת 2017 שבה רכשה החברה 6% ממניות חברת מחצית היובל.

פרק ב יפרט וינתח את מאפייני פרויקטים מסוג BOT בעשרות השנים האחרונות במשק הישראלי, אשר מגדל היובל נמנה עמם, תוך הבאת דוגמאות קונקרטיות מתחומי משק שונים. כל דוגמה על המאפיין אותה וכל הדוגמאות גם יחד על השווה ביניהן. אבחן

⁵ ניתן לממש את אופציית הרכישה מתום חמש שנות שכירות

ואראה כי עסקת מגדל היובל עומדת במאפיינים הבסיסיים של עסקת BOT ולכן מגדל היובל הוא מקרה פרטי אחד, מני רבים, של פרויקט BOT.

בפרק ג אציע ניתוח כמותי לגבי האופציה שניתנה למדינה לרכוש את הקומות שהיא שוכרת במגדל היובל. אראה כי מלכתחילה בעת ניסוח המכרז בשנת 1998 הגדירה המדינה לעצמה אופציה הכוללת תנאי מימוש ורכישה **נוחים ומקלים מאד**, שיחד עם שיקולים נוספים הצביעו **כבר אז** שדין המדינה לרכוש את הנכס בתום מועד השכירות שלו או במהלכו. ההתפתחויות בשוק הנדל"ן למשרדים באזור העסקים המרכזי של תל אביב, שבו נמצא מגדל היובל, מאז וההתפתחויות בשערי הריבית בעשור האחרון, רק הגבירו את הוודאות שהממשלה תממש את האופציה שניתנה לה. שהרי עליית שווי נדל"ן למשרדים בת"א מחד, וירידת הריבית המאוד משמעותית מאידך, שתי התפתחויות אלו הביאו לכך שמחיר המימוש ירד ריאלית באופן משמעותי בתקופה ושווי האופציה שמחזיקה בידה המדינה נמדד במאות מיליוני ₪, סכום שהממשלה לא תוכל ולא תרצה לוותר עליו. בפרק זה אציע שלוש חלופות לחישוב שווי האופציה ואצביע על החלופה הנבחרת המעניקה לאופציה שווי של כמעט 400 מיליון ₪, לא סכום של מה בכך, לא סכום שהממשלה תרצה לוותר עליו.

פרק ד יסכם את חוות הדעת ויציג את המסקנות הכלכליות העולות ממנה לצד הטעונים המשפטיים.

פרק א- סקירת השתלשלות האירועים בפרויקט מגדל היובל בתל אביב

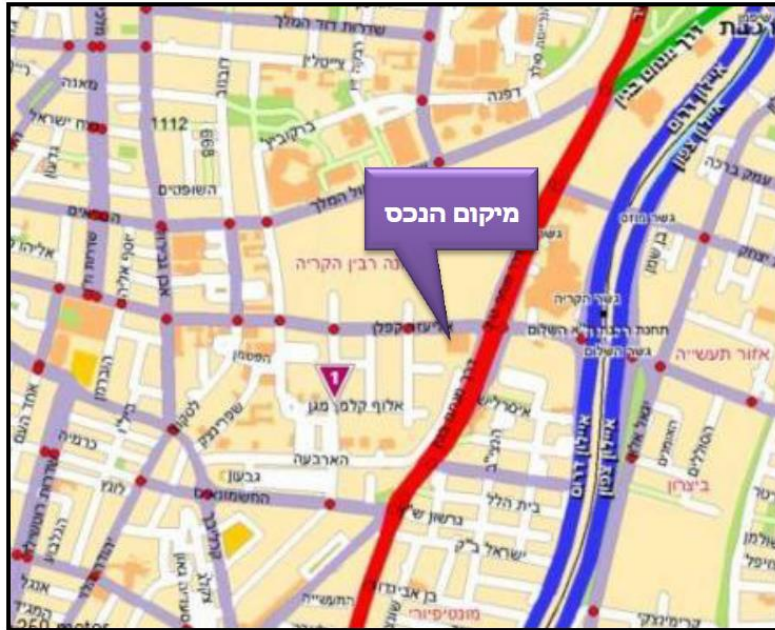
1. בשנת 1998 החליטה המדינה להקים קרית ממשל מחוזית בתל אביב שבה יפעלו כל משרדי הממשלה. לשם כך אותר מגרש בקרן הרחובות קפלן ודרך מנחם בגין, שהיה בבעלות רשות מקרקעי ישראל ונערך מכרז בין חברות יזמיות להקים את קריית הממשלה על מגרש זה, שהועמד לטובת הקריה הממשלתית המיועדת.

2. הזוכה במכרז אמור היה להקים מגדל משרדים מודרני בן 27 קומות בשטח עיקרי בנוי של כ- 45 אלף מ"ר שבו ישוכנו משרדי הממשלה השונים הפועלים בתל אביב. הקרקע המיועדת לכך היתה מועברת בהסכם פיתוח ובהמשך

- בהסכם חכירה לדורות, ליזם הזוכה במחיר שנקבע מראש על ידי הממשלה והתחרות בין היזמים היתה על גובה שכר הדירה לחודש למ"ר, שאותו ידרוש היזם במשך 20 שנות שכירות שתחילתן במועד השלמת הבניה.
3. פרויקטים דומים ערכה הממשלה במחוזות אחרים במדינה, בחיפה, באר שבע, רמלה כאשר היא סברה שיש יתרון להעברת האחריות על התכנון המפורט, המימון, התפעול והתחזוקה של משרדי הממשלה לחברה יזמית גדולה שתבצע מטלות אלו בדרך יעילה יותר מאשר הממשלה. בכל מקרה, הכוונה היתה שבתום תקופת שכירות של 20-25 שנה יוחזר הנכס לממשלה.
4. בראשית שנת 1999 הוכרזה חברת אפריקה ישראל מגורים כזוכה בפרויקט במחיר שכירות חודשית של 41.8 ₪ למ"ר לחודש, במחירי אמצע שנת 1998. אפריקה ישראל הקימה את חברת הפרויקט, חברת מחצית היובל, שהיא זאת שהקימה את מגדל היובל ומתפעלת אותו עד היום.
5. נראה כי בחירת המגרש לבניית המגדל היתה מוצלחת. מדובר באזור שהלך והתפתח למרכז העסקים של מטרופולין תל אביב משני צידי נתיבי אילון, בקרבת צירי תנועה מרכזים ממזרח למערב ומצפון לדרום, בסמוך למגדלי תעסוקה רבים שהחלו להיבנות אז ועוד נבנו מאז, כמו מגדלי עזריאלי, בנין אלקטרה ועוד רבים אחרים, בהיקף של מאות אלפי מ"ר המיועדים למשרדים ותעסוקה וכן שטחים רבים למסחר ומלונאות בצד מגדלי מגורים.

6. המפה למטה מורה על מקומו המרכזי של מגדל היובל שבסמוך לו יעבור בשנת 2021 הקו הראשון של הרכבת הקלה של תל אביב, הקו האדום.

תשריט הסביבה עם סימון מיקום הנכס



7. בשנת 2002 הגישה חברת מחצית היובל בקשה להיתר בניה, לאחר שהשלימה את תכנון הפרויקט. עבודת ההקמה של מגדל היובל הושלמה רק בשנת 2007 שכן החברה הגישה בקשה לתוספת בניה של 13 קומות שיועדו למשרדים בשכירות חופשית ולצורך קבלת היתר זה שילמה תשלום נוסף לרמ"י בגין זכויות הבניה הנוספות.

8. על פי המפורט במסמכי המכרז חתמה חברת מחצית היובל על הסכם שכירות עם הממשלה ל- 20 שנה⁶ וכן העניקה למדינה אופציה לרכישת כל קומות הממשלה במגדל, החל מהשנה החמישית לתחילת השכירות ועד לשנת 2024. עלות הרכישה של קומות הממשלה על פי הסכם האופציה, כללה החזר התשלום ששלמה חברת מחצית היובל עבור הזכות בקרקע, כפי שנקבעה במכרז, 110 מיליון ₪ במחירי שנת 1998 הצמודים למדד הכללי וכן תשלום עבור הקומות המחושב על פי חלוקת דמי השכירות השנתית בשער ריבית של 8% כאשר בכל שנת שכירות עולה שער הריבית בפרומיל אחד.

⁶ ההסכם תוקן בהמשך כך שמועד תום השכירות הוא סוף שנת 2029 ומועד תפוגת האופציה הוא 1 ינואר 2024

- משמע שער הריבית יעמוד על 9.5% בשנת 2024, חמש שנים לפני תום מועד השכירות. עם מימוש האופציה יעברו הקומות לבעלות המדינה.
9. במהלך השנים נתגלו מחלוקות שונות בין המדינה לחברת מחצית היובל, שהוסדרו בהסדר פשרה משנת 2010 שהאריך את חוזה השכירות עד סוף שנת 2029 וקבע כי את הסכם האופציה יש לממש בינואר 2024 ושעם מימושה יעברו הקומות לרשות המדינה, כנגד תשלום מחיר האופציה שיתבצע בראשית שנת 2025.
10. הקומות שנועדו לשכירות חופשית היו הקומות 26-38 ואילו קומות הממשלה היו 1-25. בשנת 2009 נמכרו חלק מהקומות העליונות לבנק מרכנתיל דיסקונט כאשר שאר השטח בקומות העליונות מושכר לגורמים ציבוריים, חברת הי טק ומשרדי עורכי דין.
11. הנה להלן תמונת השטחים במגדל שנמצאים ברשות חברת מחצית היובל:

שימושים ושטחים במגדל היובל		
סוג השימוש	שטח במ"ר/חניה	באחוזים
מסחר	1,756	3%
קריית הממשלה	45,011	66%
שכירות חפשית	19,475	29%
שטחי אחסון	1,899	3%
סך הכל	68,141	100%
מקומות חניה	1,327	

12. משרדי הממשלה מהווים כשני שלישי משטח המגדל הנמצא בבעלות חברת מחצית היובל, כאשר לרשות עובדי המדינה עומדים 550 מקומות חניה ועוד למעלה מ- 800 מקומות חניה עומדים לרשות הציבור הרחב, שמגיע לאזור או למשרדי הממשלה.
13. בחינת ההסכם בין חברת מחצית היובל לממשלה מורה כי מדובר היה בהתקשרות בעל מאפיינים של BOT לתקופה של 20 שנה. המדינה העמידה את הקרקע לטובת היזם, כי רצתה להקים את קריית הממשלה במקום זה ולא במקום אחר. תקופת השכירות נקבעה ל- 20 שנה שבהן יתפעל היזם את הפרויקט ואחר כך יחזיר אותו למדינה, תמורת תשלום, אם תחליט המדינה לממש את האופציה החד צדדית שניתנה לה.

14. דעתנו היא כי כבר אז, בסביבות שנת 2000, התכוונה המדינה לממש את האופציה שניתנה לה מתוקף המכרז וזאת משלוש סיבות:

14.1. ראשית מסיבה כלכלית. התשלום עבור העברת הזכות בקרקע, כאמור 110 מיליון ₪, היה צמוד למדד המחירים לצרכן בלבד, ולא למדד מחירי קרקע למשרדים באזור ביקוש מרכזי זה. כך בפועל, כאשר מחירי קרקעות אלו עלו ריאלית, עקב עודף הביקוש לשטחים אלו במטרופולין תל אביב, כלל מרכיב זה של תשלום האופציה הטבה משמעותית לממשלה, רכישה חוזרת של הקרקע במחיר נמוך ממחירה הריאלי, מחיר השוק שלה. גם רכיב דמי השכירות שמופיע בנוסחת האופציה לא עודכן על פי עליית מחירי השכירות הריאליים.⁷ הרכיב השלישי, שיעור הריבית להיוון, היה גבוה מלכתחילה, ריבית ריאלית של 8% לשנה, אשר לאחר 15 שנות שכירות עלתה, על פי הנוסחה הנקובה באופציה, לרמה של 9.5%, ריבית הגבוהה באופן קיצוני ביחס לשיעורי הריבית הנהוגים בשוק הנדל"ן למשרדים, שממנה נובע מחיר מימוש נמוך (שהרי היא מופיעה במכנה).

14.2. הסיבה השנייה היא סיבת המיקום. במרוצת השנים, כאשר יצא פרויקט דרום הקריה לפועל, החליפו מגדלי משרדים ומגורים את צריפי הממשלה הישנים בקריה ובצמוד לפרויקט הוקם מתחם המסחר וההסעדה שרונה הפופולרי שמשרת, יחד עם החניון התת קרקעי הענק שמתחתיו, את כל העובדים במגדל היובל ואת הבאים בשעריו. האזור עוד אמור להתפתח ומגדלי תעסוקה ומגורים נבנים ויבנו בקרבתו, וכן כמובן יש להזכיר ולציין, את הקו האדום של הרכבת הקלה, מה שהופך את מגדל היובל, שמלכתחילה היה מגדל משרדים הממוקם בלב אזור המטרופולין העסקי, לנכס אסטרטגי שהמדינה לא תרצה לוותר עליו.

14.3. ועוד שיקולים איכותיים רבים: הנגישות המעולה שמשרתת הן את העובדים והן את ציבור האזרחים הנדרשים לשרות משרדי הממשלה; הייחודיות של האזור; המחיר הכרוך בחיפוש מקום שווה ערך למקום זה בלב תל אביב שהציבור כבר הורגל להגיע אליו; וההליך הממושך של קבלת החלטות על ידי הממשלה להעברת קרית הממשלה בתל אביב למקום אחר.

⁷ בהסכם הפשרה הועלו מחירי השכירות למ"ר ב- 20% ריאלית, מ- 59 ₪ ל 71 ₪ למ"ר, אך לצורך חישוב מחיר רכישת הקומות במסגרת האופציה נשאר המחיר הבסיסי 59 ₪. מדובר במחירי שנת 2016.



זוהי מבלי להזכיר את הצורך בתאום מהלך כזה עם כל וועדי העובדים של משרדי הממשלה הפועלים במגדל, משימה כלל לא פשוטה. כל אלו מצביעים בברור כי המדינה לא תוכל לוותר על קומות המשרדים שלה במגדל היובל ולכן מי שרכש זכויות בחברת מחצית היובל בשנת 2017, חברת רוק גלן, לא רכש נכס נדל"ן אלא רכש זכות לקבלת דמי שכירות מהממשלה עד סוף שנת 2025 ואת סכום התשלום הנגזר מהאופציה.

15. אין אנו רואים כל אפשרות שהיא לפיה המדינה לא תממש את האופציה ותעזוב את משרדיה במגדל היובל. עצם המהלך המורכב של בניית קריית ממשלה במיקום כזה הכולל ריכוז של משרדים ממקומות שונים באזור, ריכוז העובדים, בניית מערכת לקבלת הקהל ובניית התשתיות הנדרשות איננו מתבצע לפרק זמן קצר של 20 שנה בלבד. מהלך זה נעשה כאשר הנחת המוצא היא שמדובר על מתחם שישרת את הממשלה לעשרות רבות של שנים, אם לא למעלה מזה. ניתן למצוא אנלוגיה לכך בקריית הלאום של הממשלה בגבעת רם שבירושלים. האם מישהו מעלה בדעתו כי יש אפשרות להעתיק את כל מבני הממשלה שם, בית המשפט העליון וכדומה למקום אחר לאחר עשרים שנה בלבד? ברור שאין לכך היתכנות כלכלית וארגונית.

פרק ב- פרויקט מגדל היובל כפרויקט BOT, ניתוח

השוואתי

16. פרויקט מסוג BOT הוא מקרה פרטי של Public Private Partnership (PPP). מדובר בהתקשרות בין הסקטור הציבורי לסקטור הפרטי שבה נותן הסקטור הציבורי זיכיון ליזם פרטי לתקופה מוגבלת להקמתו, בדרך כלל של פרויקט בודד ומוגדר, הפעלתו והחזרתו בתום תקופת הזיכיון לידי הגורם הציבורי. בעל הזיכיון נדרש גם לממן את הקמת הפרויקט.
17. היתרון של התקשרות בחוזה BOT על פני מימון תקציבי ישיר של ההקמה נעוץ בהנחה שהיזם הפרטי יעיל יותר מהממשלה בתכנון והקמה של פרויקטים גדולים. לממשלה יש בדרך כלל יתרון בגיוס הכסף אבל יתרון זה מתקזז ולמעלה מכך בפער יעילות הביצוע (בעלות ובלוח זמנים) של הגורם הפרטי בהשוואה לגוף הציבורי. בצורה כזאת מעבירה הממשלה את סיכוני ההקמה ממנה אל הגוף הפרטי כמו גם את סיכוני הביקוש. הממשלה משיגה

- כך ודאות יותר גדולה לגבי התקציב ולוח הזמנים של הפרויקט, כמו גם חיסכון בעלות הפרויקט ובזמן הקמתו.
18. יתרונות נוספים שיש לפרויקט BOT מנקודת ראות הממשלה הם "הגנה" על פרויקט תשתית (שהקמתו והפעלתו נמשכת שנים) מפני קיצוצים תקציביים אפשריים, כמו גם פריסה של הוצאה תקציבית גדולה בשנות ההקמה על פני מספר שנים רב כך שיוקל הנטל על תקציב המדינה בשנות ההקמה.
19. מאז ראשית שנות ה-90 הוציאה המדינה וגופים ציבוריים אחרים, חברות ממשלתיות, רשויות ממשלתיות, אוניברסיטאות ורשויות מוניציפאליות, עשרות פרויקטים במתכונת של BOT בתחומי משק וכלכלה רבים.
20. פרויקט BOT טיפוסי הוא פרויקט של הקמה, תפעול ומימון התחום בזמן, משך הפרויקט, שהוא משך החזר ההשקעה, שבסיומו מוחזר הנכס לגורם הציבורי, אשר הקרקע שעליו נבנה הפרויקט נותרה ברשותו או בחזקתו או שהיא עומדת לרשות היזם לתקופת הפרויקט, תקופה קצובה, שאינה עולה על 25 שנה.
21. פרויקט BOT הוא, אם כך, פרויקט פיננסי/תפעולי שהיזם שמשקיע בו מקבל לידי נכס פיננסי עם השלמת ההקמה, זכות לקבלת תשלום לתקופת הזיכיון על פי נוסחה שנקבעה מראש. הגורם הציבורי הוא זה שמגדיר את תנאי ההתקשרות, במסגרת הליך מכרז פתוח פורמלי, והוא זה שמספק את הקרקע, תמורת תשלום או ללא תשלום. בדרך כלל זו תהיה קרקע מתוכננת, בייעוד התואם את הגדרת הפרויקט, כך שהיזם הזוכה יכול לגשת מיידית לתכנון מפורט לקראת הוצאת היתר בניה.
22. במצב דברים זה זיקת היזם המפעיל לקרקע היא מוגבלת. מדובר בזיקה פונקציונלית בלבד: הקרקע עומדת לרשותו כי בלעדיה לא יוכל להוציא את הפרויקט לפועל, ולכן השימוש בקרקע חופף את תקופת הפרויקט. אם ערך הקרקע עלה בתקופת הפרויקט, לא היזם הוא שייחנה ממנה אלא בעל הקרקע, הגוף הציבורי.
23. מתוך עשרות פרויקטים של BOT שסרקנו לצורך חוות דעת זאת, שהוציאה המדינה או גופים ציבוריים אחרים, בכל המקרים את הזמינות הקרקעית סיפק הגורם הציבורי ולא היזם. למעט מקרה אחד בלבד של מתקן ההתפלה

- בפלמחים, שבו הקרקע היתה של היזם. ואכן במקרה זה הממשלה בוחנת אפשרות לרכוש את הפרויקט והקרקע שלו בתום תקופת הזיכיון.
24. כל המאפיינים הללו באו לידי ביטוי גם בפרויקט מגדל היובל, למעט העובדה שבניגוד למקובל בפרויקטים של BOT שהוציאה הממשלה, כולל למשל בקריות הממשלה בחיפה ובבאר שבע ובבית המשפט המחוזי בתל אביב, הממשלה לא דרשה לקבל לידיה את הפרויקט בתום תקופת השכירות, אלא השאירה לעצמה שיקול דעת, אופציה, לקבל את הפרויקט לידיה תמורת תשלום, לפי שיקול דעתה, עד למועד של חמש שנים לפני מועד סיום הזיכיון. הממשלה היא זאת שקבעה את נוסחת התשלום בגין רכישת הנכס, באופן שמצביע על כך שהיא התכוונה מלכתחילה לממש את האופציה הזאת.
25. אפשרות זאת, דרגת חופש נוספת שהמדינה נטלה לעצמה במקרה זה, כאשר שיקול הדעת הוא שלה ולא של היזם, לא משנה כלל את מהות ואופי העסקה, שהיתה ונותרה בעלת מאפיינים של עסקת BOT.
26. להלן אביא מספר דוגמאות של פרויקטים מסוג BOT בענפי משק שונים, שהמשותף להם הוא כאמור שהם מוגדרים לתקופת זמן של פחות מ- 25 שנה, כמו פרויקט מגדל היובל, והקרקע שלהם, כמו במקרה שלפנינו, הועמדה על ידי הגורם שיזם את הפרויקט.

תחבורה

27. הדוגמה המובהקת היא כמובן כביש 6, כביש חוצה ישראל, שמקטעיו השונים הוצאו במסגרת מכרזי BOT לתקופה של עד 25 שנה, למעט המקטע הצפוני. ברור כי אין שום היגיון כי גורם פרטי יקבל זכויות קנייניות במקרקעין של הפרויקט, שהרי הכבישים הם משאב ציבורי שלא ניתן להעביר אותו לצמיתות לגורם פרטי. כביש מספר 6 הוא בעצם כביש אגרה, כך שתקבולי היזם מגיעים מתשלומי אגרה של המשתמשים, כאשר הממשלה הציעה רשת ביטחון מסוימת. אבל הממשלה יכולה להחליט על סלילת כבישים במודל של BOT כאשר את ההחזרים ליזם היא משלמת מתקציבה כמו לדוגמא בכביש 431. הממשלה אגב עומדת לבצע פרויקט BOT בכביש כניסה חדש לירושלים, כביש מס' 16

28. שני הנמלים החדשים שמקימה חברת נמלי ישראל, חנ"י, נמל הדרום באשדוד ונמל המפרץ בחיפה, הם נמלים שיפעלו במודל של BOT לתקופה של 25 שנה, כאשר הקרקע תישאר בבעלות חנ"י והתקבולים למפעיל יגיעו מבעלי האוניות והמטענים.
29. הממשלה יזמה פרויקטים של חניה ציבורית במודל של BOT כמו למשל החניון בכניסה לנתיב המהיר בדרך לתל אביב שבו לא נגבה תשלום על חניה, או חניון הלאום בירושלים שבו נגבים דמי חניה.
30. גם הנתיב המהיר עצמו בכניסה לתל אביב הוא למעשה פרויקט BOT.
31. מסופי המטענים של רשות שדות תעופה בנמל התעופה בן גוריון הוקמו במסגרת פרויקט BOT. הקרקע נותרה בידי רשות שדות תעופה והיזם נדרש לשלם דמי שימוש בעד הקרקע. הפרויקטים הם לתקופה של 25 שנים.
32. בכל הפרויקטים הללו לא נוצרה עסקת מקרקעין על קרקע הפרויקט.
- תשתיות מים ואנרגיה
33. כל מתקני ההתפלה בארץ, חמישה עד כה, נעשו במסגרת מודל של BOT כאשר התשלום ליזם הוא פר מ"ק מים והתחייבות רכישה מצד הממשלה. בכולם למעט אחד הקרקע היתה של המדינה ולא נוצרה זיקה קניינית לקרקע מצד היזם.
34. כל מערכת חלוקת הגז במדינה נעשית במודל של BOT. המדינה חולקה לששה אזורים כאשר בכל אזור נבחר יזם בהליך מכרז, לתקופה של 25 שנה כאשר החזר ההשקעה מגיע מדמי חלוקה שהוא גובה מהצרכנים של הגז הטבעי. בתום התקופה הזכייין מחזיר את הפרויקט כפי שהוא למדינה תמורת תשלום שנוסחתו הוגדרה בהסכם הרישיון.
- צבא וביטחון
35. המשטרה הקימה מרכז הדרכה בפרויקט BOT הכולל תפעול לתקופה של 25 שנה. הצבא הקים את פרויקט עיר הבה"דים בדרך זאת וכך יצא לפועל פרויקט התקשוב ופרויקט המודיעין.
- מגורי סטודנטים
36. האוניברסיטה העברית בירושלים, אוניברסיטת תל אביב ואוניברסיטת בר אילן הקימו מעונות סטודנטים בשיטת BOT. בפרויקט בירושלים הועברה

- הקרקע ליזם לתקופת הפרויקט, 24 שנה ו- 11 חודש, בלא שנוצרה עסקת מקרקעין חייבת מס רכישה.
- קריות ממשלה מחוזיות
37. קריות הממשלה ברמלה, באר שבע וחיפה, כמו גם בית המשפט המחוזי בתל אביב, הוקמו במודל של BOT על קרקע ממשלתית לתקופה של 25 שנה.
38. הפרויקטים שנסקרו למעלה, כולם שותפויות של הסקטור הציבורי והפרטי, נקראים לא בכדי פרויקטי BOT. ראשי התיבות של השם מורכב מהמילים: Build; Operate; Transfer. מילים אלה מצביעות על שלבים כרונולוגיים שהיזם לוקח על עצמו לאורך חיי הפרויקט. היזם **מקים** את הפרויקט, **מתפעל** את הפרויקט שהקים ולבסוף **מעביר** לרשות הציבורית שהזמינה את הפרויקט. ברובם המכריע משך חיי הפרויקט על להחזרתו מסתכם ב-24 שנים ו-11 חודש.
39. הבה נבדוק עתה האם בניית קריית הממשלה בתל אביב בעסקה שלפנינו נושאת את המאפיינים של פרויקט BOT: היזם שזכה במכרז **מקים ומממן** את הפרויקט, היזם גם נושא בהוצאות ה**הפעלה והאחזקה** של מגדל היובל ולבסוף היזם **מעביר בחזרה** בוודאות כמעט מליאה, כפי שנראה בהמשך, את הנכס למדינה, עם מימוש האופציה של המדינה. ההעברה מתבצעת לאחר 20 שנה, כלומר פחות מ-25 שנה שהוא הרף הקובע לעניין עסקת המקרקעין. כלומר, על פי מאפייניו הכלכליים, עסקת קריית הממשלה בקריית היובל נמצאת בקטגוריה של עסקת BOT.
40. בפרויקט קרית הממשלה בתל אביב הקרקע הועמדה על ידי המדינה לזכיון ללא מכרז, הסכם השכירות הינו ל-20 שנה ובתום התקופה נקבע כי המדינה תוכל לקבל לידה את הנכס במחיר מופחת, על פי נוסחה שנקבעה על ידי הממשלה במסגרת המכרז. אם לא תממש המדינה את האופציה הרי הקומות יושכרו על ידי היזם לפי שיקול דעתו, בתנאים ובמחירים שהוא יקבע, החל מסוף שנת 2029.
41. העובדה שהממשלה לא חייבת לממש את האופציה הזאת, הדבר נתון לשיקולה, אינה משנה דבר מבחינה כלכלית. שהרי מבחינת ההיגיון הכלכלי, כפי שנוכיח בפרק הבא, כמעט ואין כל אפשרות שהממשלה לא תממש את האופציה.

פרק ג- ניתוח כלכלי של האופציה לרכישת קומות הממשלה במגדל היובל

42. פרק זה יוכיח כי עד 1.1.24 תממש הממשלה את האופציה שיש לה לרכוש את קומות הממשלה במגדל היובל. הדבר מתחייב מהניתוח הכלכלי שנציג.
43. כל הנתונים שנביא בפרק זה, על מחירי שכירות של משרדים באזור הביקוש בתל אביב, על עלות רכישת משרדים בסביבת הפרויקט ועל מקדמי ההיוון המקובלים בעסקות שכירת משרדים בתל אביב, הם נתונים המופיעים במסמך הערכת שווי הזכויות במגדל היובל מנובמבר 2016 שהכין משרד השמאים ברק פרידמן קפלנד עבור מחצית היובל כשנה לפני רכישת המניות על ידי חברת רוק גלן בפרויקט.
44. לכן מדובר בנתונים שמופיעים במסמך שלחברה אין כל קשר אליו, מסמך שהוכן עבור גורם אחר, חברת מחצית היובל ולמטרה אחרת (בדיקת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה לצורך הצגה במאזן השנתי לשנת 2016, לפני שהתבצעה העסקה שהיא מושא מסמך זה אשר לא היה ידוע עליה במועד הכנת מסמך השמאים. אגב, לשמאי היה ברור כי דין האופציה שבידי הממשלה להתממש ולכן את שווי קומות הממשלה העריך כנכס פיננסי גרידא, שערכו מחושב על פי התזרים שהוא מניב עד לפקיעתו, שווי שהוא נמוך מהשווי של נכס המקרקעין שדינו לעבור לידי הממשלה עד ראשית שנת 2024.

עלות האופציה

45. בשלב ראשון נחשב את עלות האופציה, משמע המחיר שצריכה הממשלה לשלם לחברת מחצית היובל כדי לקבל לרשותה את קומות הממשלה בפרויקט ואת הקרקע שעליה הן בנויות.
46. נוסחת חישוב האופציה הוגדרה כבר במכרז משנת 1998 והיא עודכנה במסגרת הסכם הפשרה בין המדינה לחברת מחצית היובל משנת 2010. חישוב הסכום

מופיע בטבלה להלן :

חישוב מחיר האופציה. מחירי אוגוסט 2016. ₪	
59.13	מחיר למ"ר לחודש
709.59	מחיר למ"ר לשנה
9.50%	ריבית היוון
7,469.33	עלות רכישת מ"ר
45,600.00	מספר מ"ר
340,601,241.60	עלות רכישת השטח הבנוי
155,760,000.00	עלות רכישת הקרקע
496,361,241.60	עלות כוללת של רכישת הקומות

47. תמורת סכום של כ- 496 מיליון ₪ תקבל הממשלה לידה את כל קומות הממשלה במגדל היובל.

48. כדי לבחון את כדאיות העסקה, שווי האופציה, אנו בוחנים שלושה תסריטים אפשריים באשר לשימוש בנכס לאחר מימוש האופציה :

48.1. חלופה ראשונה - מימוש האופציה ומכירת הנכס לפי מחיר השוק שלו

48.2. חלופה שנייה - מימוש האופציה, מכירת הנכס והשכרת הנכס לצד ג על פי מחירי השכירות בשוק

48.3. חלופה שלישית - מימוש האופציה, מכירת הנכס למשקיע פיננסי או משקיע מוסדי ושכירת הנכס מחדש על ידי הממשלה לתקופה של 25 שנה **באותם תנאים** שבהם מושכר הנכס כיום מחברת מחצית היובל.

49. נבחן להלן את התוצאות הכמותיות של שלוש חלופות אלו חלופה ראשונה - מימוש ומכירה

50. חלופה זו מוצגת בטבלה להלן ::

חישוב שוויהאופציה. מחירי אוגוסט 2016. ₪. חלופה 1	
45,600	מספר מ"ר
16,000	עלות רכישת מ"ר בנוי באזור
729,600,000	עלות רכישת קומות הממשלה
496,361,242	מחיר האופציה
233,238,758	השווי הכספי של האופציה

51. המחיר לרכישת מ"ר משרדים באזור הביקוש בתל אביב, 16 אלף ₪, מתבסס על מספרי מסמך השמאי.⁸

⁸ ראה עמוד 40 במסמך השמאים מנובמבר 2016

52. מהטבלה עולה כי שווי האופציה בעת מימושה הוא כ- 233 מיליון ₪. כדי להרוויח סכום זה על הממשלה לשלם את מחיר האופציה לחברת מחצית היובל ולמכור את הקומות שתקבל במחיר השוק שלהם ובכך לממש את ההטבה הטמונה בהסכם האופציה, הרווח לממשלה מחזיקת האופציה, שהוא כאמור 233 מיליון ₪ על פי חלופה זאת.

חלופה שניה – מימוש האופציה, מכירת הנכס והשכרת השטחים לפי מחירי השכירות בשוק

53. בחלופה זאת לאחר מימוש האופציה הממשלה מוכרת את הנכס לגוף פיננסי, אשר משלם עבור הנכס לפי המקובל בשוק: שכירות שנתית צפויה המחולקת בשער הריבית המתאים.

54. על פי דוח השמאים, השכירות עומדת על 95 ₪ למ"ק ואילו שער הריבית המתאים הוא 7.5%⁹. הרווח ממימוש האופציה מוצג להלן

חישוב שוויהאופציה. מחירי אוגוסט 2016. ₪. חלופה 2	
מספר מ"ר	45,600.00
מחיר שכירות לחודש למ"ר	95.50
מחיר שכירות לשנה למ"ר	1146.00
ריבית היוון	7.50%
תמורה למ"ר	15,280.00
תמורה עבור קומות הממשלה	696,768,000.00
עלות האופציה	496,361,241.60
השווי הכספי של האופציה	200,406,758.40

55. בחלופה זו הרווח ממימוש האופציה לממשלה הוא כ- 200 מיליון ₪. חלופה שלישית - מימוש האופציה, מכירת הנכס ושכירתו מחדש בתנאי

השכירות הקיימים

56. בחלופה זו הממשלה מממשת את האופציה ומוכרת את הנכס לצד ג', גוף מוסדי כלשהו, תוך שהיא שוכרת את הנכס בשכירות לטווח ארוך, באותם תנאים שבהם היא שוכרת את הנכס עד עכשו מחברת מחצית היובל. זו עסקה פיננסית מקובלת,

sell & lease-back שנועדה להציף את הרווח של הממשלה ממימוש האופציה תוך שמירת מצב הדברים הנוכחי, באותו מבנה, אותו הסכם

⁹ ראה עמוד 43 במסמך השמאים

שכירות, ללא כל קשיים לוגיסטיים, ברוקרטים או חיכוכים עם וועדי העובדים.

57. באופן מפתיע משהו, חלופה זו נותנת את הרווח הגבוה ביותר ממימוש האופציה, כפי שמעידה הטבלה להלן:

חישוב שוויהאופציה. מחירי אוגוסט 2016. ש. חלופה 3	
מספר מ"ר	45,600.00
מחיר שכירות לחודש למ"ר	71.60
מחיר שכירות לשנה למ"ר	859.20
ריבית היוון	4.50%
תמורה למ"ר	19,093
תמורה עבור קומות הממשלה	870,656,000
עלות האופציה	496,361,242
השווי הכספי של האופציה	374,294,758

58. הרווח הגבוה מאד של כ- 374 מיליון ש"ח נובע משער הריבית הנמוך של 4.5% שמופיע במסמך השמאים לעיל כתשואה שמשקיעים מוסדיים יסתפקו בה תמורת הסכם ארוך טווח עם הממשלה¹⁰. כך נוצרת זהות אינטרסים בין הגוף המשכיר, שמעוניין בחוזה שכירות מובטח עם הממשלה בריבית ריאלית של 4.5% לבין הממשלה שהסכם השכירות החדש עם הקונה מאפשר לה להמשיך לפעול באותו מגדל משרדים מרכזי, בתשלום של אותו שכר דירה לטווח של עשרות שנים תוך מימוש רווח עתק שטמון באופציית רכישת הנכס מחברת מחצית היובל.

59. כך קיבלנו בפועל שהחלופה השלישית היא למעשה החלופה העדיפה, שכן היא מקבעת את המצב הקיים מבחינת העובדים, שומרת על אותו גובה תשלום שכר דירה, אינה מחייבת שום מאמץ הכרוך באיתור מבנה חדש ומשאירה בידי המדינה רווח עצום, פרי עליית ערך נכסי הנדל"ן למשרדים בתל אביב ב- 20 שנה שמי שממש אותו ונהנה ממנו הוא הגוף הציבורי ולא היזם, כמו בכל פרויקט מסוג BOT כפי שהפרטנו והסברנו קודם לכן.

פרק ד- סיכום ומסקנות

¹⁰ עמוד 43 במסמך השמאים לעיל

60. אילו הייתי נשאל לדעתי, בשנת 1999, לפני 20 שנה, כאשר יצא פרויקט ה-BOT של קרית הממשלה בתל אביב לדרכו, מה ההסתברות שהממשלה תממש את האופציה לרכישת הנכס במהלך תקופת השכירות או לקראת סופה, הייתי עונה, מן הסתם, כי מדובר בהסתברות גבוהה, 75%-80% לערך.
61. זאת ראשית בגלל תנאי האופציה שאִפְּשְׁרו את מימושה במחירי נדל"ן המקובעים ריאלית לשנת 1999 כאשר במציאות המשקית בישראל יש עליה ריאלית של נכסי נדל"ן של כ- 2% לשנה בממוצע. זאת גם עקב שער הריבית הריאלי הגבוה המופיע בנוסחת האופציה, 9.5% שהיום הוא כמובן שער ריבית של אגרות חוב לפני תספורת משמעותית, אבל גם אז בשנת 1999 היה גבוה מאד.
62. וכן היו כל שלל הסיבות האיכותיות למיניהן, כפי שמניתי אותן בחוות דעת זאת.
63. אני יכול להעיד מניסיוני בתפקידי ניהול בכירים במשרד האוצר כי פרויקט של הקמת קריית ממשלה חדשה הוא פרויקט של "פעם בחיים" אחת ל-50 שנה או אף למעלה מכך. ועובדה זאת תומכת כמובן בטענה שהממשלה היתה מממשת את האופציה לאחר 20 שנות שכירות ולא יוצאת למסע לחפש אתר חלופי.
64. לכן, כבר בעת כריתת הסכם השכירות היה ניתן להניח בסבירות רבה כי דין האופציה להתממש.
65. העליה במחירי נכסי נדל"ן למשרדים בתל אביב ב-20 השנים האחרונות והירידה הדרמטית בשער הריבית – אנו נמצאים מזה למעלה מעשור בסביבה של ריבית אפסית- הפכו את מימוש האופציה לכמעט וודאית, 95%-99% אם להיות זהירים.
66. המסקנה המתבקשת מכל זאת היא אחת: חברת רוק גלן לא רכשה נכס נדל"ן כאשר רכשה מניות בחודש אוגוסט 2017 בחברת מחצית היובל, ככל שמדובר בקומות של משרדי הממשלה במגדל היובל, אלא נכס פיננסי מובהק שאת שווי קל מאד לחשב על פי התזרים הוודאי שלו ושער ניכיון של ריבית חסרת סיכון כמעט. המהות הכלכלית ומאפייני הפרויקט הם כשל פרויקט BOT עם תוחלת חיי פרויקט של 20 שנה, כפי שהראיתי בעבודה.



67. לכן אין זה הוגן ואין כל הצדקה כלכלית לדרוש תשלום מס רכישה על נכס פיננסי, שהוא בוודאות אינו נכס מקרקעין ולא חלה עליו חובת מס רכישה.
68. זוהי עמדתי ואדגיש, מדובר בעמדה כלכלית.

ובזאת באתי על החתום

ירום אריאב

נובמבר 2019