תאריך כ"ה אלול תשע"ח
05 ספטמבר 2018
מספר אופק: 28910
תיק רמ"י: 60373171א'

לכבוד
רשות מקרקעי ישראל
מר דוד ירון ביטון שמאי מקרקעין
ראש תחום בכיר שמאות מרחב עסקי דרום
כתובת מייל: davidb@land.gov.il

קיבוץ אילות
באמצעות עו"ד אורי בר-קמה
ב"כ המשיג
כתובת מייל: urib@adlaw.co.il

החלטת ועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1304

מגרש 4D לפי תכנית 3/111/03/12, חלק מחלקה 4 מגוש 39128, קיבוץ אילות

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה, שניתנה ביום 30/6/2016 על ידי שמאי המקרקעין, מר אסף אשכנזי (להלן: "**השמאי המחוזי**"), בעניין שווי המקרקעין שבנדון.
השמאי המחוזי בחן את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י**"), שנערכה ביום 19/3/2015 על ידי שמאי המקרקעין מר גיל הרצברג ואת השומה מטעם החוכר, קיבוץ אילות, שנערכה ביום 27/7/2015 על ידי שמאי המקרקעין, מר יעקב אשור.
מדובר בהשגה כפולה שהוגשה על ידי שמאי מטעם רמ"י, מר בני יוכפז, ביום 23/8/2016 (להלן: "**שמאי רמ"י**"), ועל ידי שמאי החוכר, מר ארז כהן (להלן: "**שמאי החוכר**") ביום 25/10/2016.
דיון בע"פ נערך בפני הוועדה ביום 24/1/2018.

1. ביקור בנכס:

נערך ביום 11/12/2017 על ידי מר אוהד עיני חבר הוועדה.

2. המועד הקובע:

המועד הקובע להחלטה זו: 4/3/2015, שהוא המועד הקובע בשומת רמ"י המקורית.

3. <u>מטרת ההחלטה:</u>

קביעת שווי השימוש בקרקע שבנדון ללא פיתוח וללא מע"מ לצורך הקמת מתקן סולארי פוטו וולטאי בשיטת "מונה נטו"[1] לתקופה של 25 שנה בהספק מותקן של 1.8 מגה-וואט.

4. <u>תמצית תאור הנכס:</u>

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פרוט ראו שומות הצדדים.

4.1 הנכס הוא מגרש 4D לפי תכנית 3/111/03/12, ששטחו כ- 28,524 מ"ר, המצוי ממזרח לתחום המחנה של קיבוץ אילות, הממוקם בסמוך מצפון לעיר אילת.

4.2 המגרש מישורי, צורתו דמויית טרפז ועליו ניצב מתקן להפקת חשמל בשיטה הפוטו וולטאית.

5. <u>המצב התכנוני הרלוונטי:</u>

אין מחלוקת לעניין המצב התכנוני, ליתר פרוט ראו שומות הצדדים.

5.1 על הקרקע חלה תכנית מספר 512/מק/12, שפורסמה למתן תוקף ב.י.פ 6531 מיום 15/1/2013. התכנית מסווגת את הקרקע בייעוד "מבני משק" בה מותרת בניה עיקרית של 28% בניה לשטחי שירות של 12%. סה"כ 40% בשתי קומות.

5.2 בתאריך 17/1/2011 פורסמה למתן תוקף בי.פ 6189 תמ"א 10/ד/10, שמאפשרת מתן היתרים למתקנים פוטו וולטאים בקרקעות בייעוד אחסנה ו/או מבני משק.

5.3 ביום 13/7/2015 ניתן היתר בניה להקמת מתקן פוטו וולטאי במגרש שבנדון, ששטחו 24,000 מ"ר, בהספק של 1,800 קילו וואט.

6. <u>המצב המשפטי:</u>

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פרוט ראו שומות הצדדים.

על פי נסח רישום לחלקה 4, שהמגרש שבנדון מצוי בתחומה, הקרקע בבעלות מדינת ישראל בשלמות.

[1] שיטת התקשרות שלפיה כל זמן שהיקף ייצור החשמל השנתי במתקן נמוך מתצרוכת החשמל של הקיבוץ (כפי שאכן קורה בפועל) אזי תקוזז כמות החשמל שיוצרה מחשבון החשמל לתשלום של הקיבוץ.

7. <u>נתונים שעמדו בפני הוועדה:</u>

	שומת רמ"י	שומת החוכר	החלטה בהשגה ראשונה	השגה שניה רמ"י[2]	השגה שניה חוכר
תאריך	19/3/2015	27/7/2015	30/6/2016	23/8/2016	25/10/2016
שווי ללא פיתוח וללא מע"מ[3]	₪590,000	₪ 0	₪1,050,000	[4]₪7,470,000	₪670,000

8. <u>החלטת השמאי המחוזי:</u>

8.1 השווי נקבע בהחלטת השמאי המחוזי בשתי גישות שומה:

א. גישת היוון ההכנסות לדמי השכירות הראויים בקרקע. דמי השכירות הראויים נקבעו באמצעות השוואה למחירי שכירות, שנצפו במיזמים פוטו-וולטאיים בדרום הארץ.

ב. תחשיב היוון היתרון הכלכלי, שנובע מההפרש בין עלות ייצור חשמל במתקן לבין התעריף שבו רוכש הקיבוץ חשמל מחברת החשמל.

לבדיקת סבירות התוצאה נערך תחשיב שווי קרקע לתעשייה בסביבה תוך ביצוע התאמות.

8.2 עמדת שמאי רמ"י, שלפיה יש לקבוע שווי לפי הנחיות השמאי הממשלתי הראשי, נדחית וזאת מאחר שהצטברו די נתוני השוואה לאחר עדכון תעריפי ההזנה.

8.3 בתחשיב שבוצע בגישת היוון ההכנסות הוונו דמי השכירות הממוצעים לרכיב הקרקע, שנמצאו בשבעה מתקני יצור חשמל פוטו וולטאי בישובי הדרום בין דצמבר 2011 לבין אוקטובר 2014. דמי השכירות הממוצעים בשבעת האתרים היו כ- 2,700 ₪ לדונם לשנה.

דמי השכירות מהוונים לתקופה של 25 שנה בשיעור היוון שנתי של 7% הם כ- 31,500 ₪ ובתוספת תשלום של 16,000 ₪, שמשלם היזם לרמ"י (במקום בעל זכות החכירה בקרקע), מתקבל שווי של 48,000 ₪ לדונם.

לאחר הפחתה של 15% לסחירות מתקבל שווי של 40,000 ₪ לדונם במעוגל.

8.4 תחשיב היוון היתרון הכלכלי בוצע כדלקמן:

עלות רכישת חשמל מחברת החשמל בשנים 2014-2015	39.5 אג' לקוט"ש
<u>עלות ייצור החשמל לפי השוואה למתקנים דומים</u>	<u>34.0 אג' לקוט"ש[5]</u>

[2] לסוגיית סמכותה של רמ"י להשיג בנסיבות דנן על החלטת השמאי המחוזי, ר' החלטת הוועדה מיום 24/7/2017 בענין חלק מחלקה 4 מגוש 39128, קיבוץ אילות.

[3] שווי הקרקע בשימוש לייצור חשמל לתקופה קצובה של 24 שנים ו- 11 חודשים.

[4] בשומת ההשגה שהוגשה נקבע שווי של 6,275,000 ₪, אולם, במעמד הדיון תיקנו שגיאה תחשיבית, שהעלתה את השווי לסך של 7,587,000 ₪.

יתרון כלכלי בייצור חשמל	5.5 אג' לקוט"ש
תפוקת המתקן 1,800 קילו ואט x 1,850 שעות שמש x 0.985 פחת	3,280,050 קוט"ש
חסכון שנתי	₪ 180,400
מהוון לתקופה של 25 שנה בשיעור 8%	₪ 1,925,760
לאחר התאמה לסחירות 0.85	₪ 1,636,895
בניכוי יזמות לפי 30%	₪ 1,259,150
שטח אקוויוולנטי באתר (4.5 דונם ניתנים לניצול חלקי שהוערך ב-0.5)	26.262 דונם
שווי לדונם	₪ 48,000

8.5 בבדיקת סבירות לפי שווי קרקע לתעשייה בסביבה נמצא שווי של כ- 350,000 ₪ לדונם.
לאחר התאמה לגודל, למיקום ולשימוש לייצור חשמל של 0.4 (הפחתה של 60%) ולאחר ניכוי הוצאות פיתוח בסך של 78,250 ₪ לדונם התקבל שווי של כ- 61,500 ₪ לדונם.

8.6 השמאי המחוזי נקט גישה זהירה ובחר בתוצאה הנמוכה מבין שתי גישות השומה שהיא התוצאה שקיבל בגישת היוון ההכנסות בסך 40,000 ₪ לדונם.
שווי הקרקע שבנדון הוא לפיכך 40,000 ₪ לדונם X 26.262 דונם אקוויוולנטי = 1,050,000 ₪.

9. <u>טיעוני רמ"י:</u>

9.1 שלילת עקרון השווי האלטרנטיבי.
יש לדחות את טיעון שמאי החוכר, שלפיו האלטרנטיבה למתקן היא הצבתו על גגות הקיבוץ תוך פטור מתשלום או בקרקע חקלאית ששוויה נמוך. שווי אלטרנטיבי יש לבחון בעיני בעלי הקרקע ולא בעיני החוכר.

9.2 שלילת ההשוואה לדמי השכירות לקרקע והיוונם:
ככלל, השוואה לדמי השכירות הנהוגים בשוק והיוונם היא גישת שומה מועדפת, אולם, עסקאות השכירות, שעליהן התבסס השמאי המחוזי, הן "עסקאות נטו" שבהן המחיר הנקוב בחוזה אינו כל התמורה. ערך זה מוטה כלפי מטה ואין להסתמך עליו בקביעת השווי.
שימוש בנתונים אלה מחייב גילום כל ההוצאות, שצפה היזם בעת שהשכיר את הקרקע: תשלומים לרמ"י, היטל השבחה, עלויות תכנון ועוד. התשלום שהביא השמאי המחוזי בחשבון כתשלום לרמ"י בסך 16,000 ₪ לדונם נלקח מתחשיבי רשות החשמל לערך הקרקע. ערך זה הוא

[5] "מכרז תמנע" שפורסם ביום 4/8/2015 מרמז שהערכה זו מופרזת, אולם בשל אי וודאות בעת כתיבת החלטת השמאי המחוזי הוחלט להותיר את הערכת עלות ייצור החשמל בעינה.

ערך בתחשיבים פנימיים של רמ"י ומאחר שהתשלום לרמ"י נעשה באמצעות שומה, הרי שהיזמים ציפו לתשלום גבוה יותר.

9.3 שטח המגרש המוקצה לחוכרים.

הנתון העיקרי הרלוונטי לשומת הנכס הוא הספק המתקן. ככל שיקבע השווי לפי שטח המגרש, הרי ששטח הקרקע שהוקצתה הוא 28,524 מ"ר.

9.4 יש לשום את הקרקע שבנדון בשלוש שיטות תחשיביות:

- גישת ההשוואה לקרקע לאחסנה פתוחה.
- היוון החסכון בהוצאות חשמל לקיבוץ. הגישה מבוססת על נתונים עובדתיים, תעריף ידוע, עלות הקמה שהעביר הקיבוץ ומכאן מהימנותה הגבוהה. גם שמאי החוכר ייחס לשיטה זו משקל גבוה של 40%, למרות שטען למהימנותה הנמוכה.
- חילוץ היתרה לקרקע להקמת מתקן ייצור חשמל לפי תעריף הזנה של 39.5 אג'.

9.5 אי סחירות:

בכל אחד מתחשיבי השומה אין לבצע התאמה לסחירות, שחושבה בחלק מהשומות בשיעור 15%. אי הסחירות אינה רלוונטית, מאחר שהקיבוץ נהנה בפועל מחסכון בתשלום חשבון החשמל.

9.6 שימוש בגישת ההשוואה לקרקע לאחסנה פתוחה:

שווי דונם לתעשיה בסביבה הוא כ- 350,000 ₪ לדונם. אותו יש לכפול במקדמי ההתאמה הבאים:

- מקדם לשימוש לאחסנה פתוחה 0.55
- מקדם התאמה לגודל 0.90 (הפחתה לגודל של 10%)

תוצאת השווי בגישה תחשיבית זו היא 173,000 ₪ לדונם.

ביישום גישה זו שגה השמאי המחוזי בכך שחישב את השווי לפי תוצאות מכרזים ללא הוצאות פיתוח, זאת בניגוד להנחיות השמאי הממשלתי הראשי.

9.7 שיעור היוון תזרים ההכנסות מייצור חשמל:

יש להוון את תזרים ההכנסות מייצור חשמל לפי הנחיות העבודה של רשות החשמל באמצעות שיקלול של שיעור התשואה הנדרש על ההון העצמי ושל הריבית על הון זר והוא מגלם בחובו את שיעור הריבית הנהוג במשק, את הפחת, הסיכונים הענפיים, סיכונים רגולטוריים, סיכוני בטחון וכו'. בהקשר זה צויין כי שער הריבית לטווח ארוך באג"ח הוא 1.5% בלבד.

שיעור ההיוון המשוקלל בשומת רמ"י הוא 4.46%.

שיעור ההיוון שהובא בחשבון בשומת החוכרים גבוה מאד ולא סביר. אין להביא בחשבון שיעורי היוון אחרים הנהוגים בהיוון תזרימי נכסים מניבים, שמושפעים גם מסיכון שלא קיים בנכס.

בתחום ייצור החשמל הסולארי מובטחת הכנסה לתקופה של 25 שנה. הסיכונים בענף מזעריים ואינם דומים לסיכונים בנכסי מקרקעין.

9.8 עלות ההקמה של המתקן:

בשומת ההשגה[6] שנערכה על ידי מר ארז כהן, צויינה עלות הקמת המתקן היא בסך של 9,475,000 ₪, זאת על פי הסכם ההקמה מיום 16/3/2015. עלות זו סבירה ותואמת את "מדד בלומברג" (שעליו מסתמכת גם רשות החשמל בתחשיביה) שהיה באותה עת 5,260 ₪ לקילו-וואט.

אולם עלות ההקמה שהוצהרה בתצהיר הקיבוץ בסך של 11,290,448 ₪ המהווים 6,272 ₪ לקילו-וואט, גבוהה מ"מדד בלומברג", בלתי סבירה ואין לקבל אותה[7]. לדעת שמאי רמ"י יש לקבל רק חלק מסעיפי עלות ההקמה שבתצהיר הקיבוץ.

9.9 תחשיב החסכון המהוון בהוצאות חשמל לקיבוץ:

יש לחשב את החסכון הכלכלי לפי תעריף החשמל במועד הקובע של 39.5 אג' לקוט"ש. על אף התנודתיות במחיר החשמל, הרי שבחתך רב שנתי תעריפי החשמל השתנו במתינות ובכל מקרה התעריף לא ירד מ- 39.5 אג' לקוט"ש (לתעריף ביתי). במועד הקובע לא היתה ציפיה לירידה במחירי החשמל.

יש לדחות את טיעון הקיבוץ, שחלק מהחשמל שייוצר לאחר 10 שנים לא ינוצל וזאת לנוכח העובדה שייצור החשמל במתקן מהווה כ- 30% בלבד מצריכת החשמל בקיבוץ.

עלות ממוצעת לרכישת חשמל מחברת החשמל בשנים 2014-2015	39.5 אג' לקוט"ש
עלות ייצור החשמל לפי השוואה למכרז תמנע	18.5 אג' לקוט"ש
יתרון כלכלי בייצור חשמל	21.0 אג' לקוט"ש
חסכון שנתי לפי 1,800 קילו ואט X 1,850 שעות שמש	699,300 ₪
חסכון מהוון לתקופה של 25 שנה בשיעור היוון של 4.46%[8]	9,920,406 ₪
בניכוי יזמות לפי 15%	8,626,440 ₪
שווי לדונם במעוגל לפי שטח האתר, 28.524 דונם	300,000 ₪

9.10 תחשיב חילוץ היתרה לקרקע לפי תעריף הזנה של 39.5 אג':

עלות רכישת חשמל מחברת החשמל בשנים 2014-2015	39.5 אג' לקוט"ש
שווי החשמל שמיוצר בשנה לפי 1,800 קילו ואט X 1,850 שעות שמש	1,315,350 ₪
שווי החשמל מהוון לתקופה של 25 שנה בשיעור היוון של 4.46%[9]	16,225,166 ₪

[6] סעיף 6.5 בשומת ההשגה מיום 25/10/2016.

[7] נטען במסמך התגובה של שמאי רמ"י מיום 27/5/2018.

[8] בהתחשב בפחת שנתי של 0.5 לכמות החשמל שמיוצרת (לפי רשות החשמל).

עלות נורמטיבית להקמת המתקן	9,500,000 ₪[10]
פדיון בניכוי עלות הקמה	6,755,166 ₪
בניכוי יזמות לפי 15%	5,874,057 ₪
שווי לדונם במעוגל לשטח האתר שהוא 28.524 דונם	206,000 ₪

9.11 לכל אחת מהתוצאות יש לקבוע משקל בהתאם לרמת ההתאמה שלה בקביעת השווי כדלקמן:

- 10% לגישת ההשוואה לתעשייה בה התקבלה תוצאה של 173,000 ₪ לדונם
- 70% לתחשיב החסכון המהוון בו התקבלה תוצאה של 300,000 ₪ לדונם
- 20% לתחשיב חילוץ היתרה לקרקע בו התקבלה תוצאה של 206,000 ₪ לדונם

תוצאת השווי שהתקבלה בשיקלול השיטות השונות היא 270,000 ₪ לדונם במעוגל כולל פיתוח.
השווי בניכוי פיתוח בסך 8,000 ₪ לדונם הוא 262,000 ₪ לדונם.
תוצאת שווי זו סבירה ביחס לתוצאות "מכרז תמנע" מיולי 2016, שבניתוח שלו מתקבל מחיר מתואם של כ- 258,000 ₪ לדונם.
שווי זכות החכירה ל- 25 שנה בקרקע שבנדון למטרת הקמת מתקן פוטו וולטאי הוא לפיכך:
262,000 ₪ לדונם X 28.524 דונם = 7,470,000 ₪

9.12 לאחר הגשת ההשגה מטעם רמ"י נודע על תוצאות מכרז תחרותי על תעריף ההזנה שבו זכה תעריף הזנה של 19.78 אג' לקוט"ש. במכרז תחרותי קודם זכה תעריף הזנה של 19.9 אג' לקוטש. במכרז נקבע מחיר קבוע לקרקע של 20,000 ₪ לדונם. בהתאמה למכרזים אלה מתקבל שווי של כ- 6,700,000 ₪ לקרקע שבנדון.

10. <u>טיעוני החוכרים:</u>

10.1 אי סבירות תוצאת השומה מטעם רמ"י

שומת רמ"י אינה סבירה. תוצאת השומה גבוהה פי 5 משווי השומה, שנערכה ע"י השמאי המחוזי, כאשר לא השתנה כל נתון מהותי וגבוהה בערך פי 4-5 משווי קרקע, שנקבע בהחלטות ועדת השגות בעניין מתקנים פוטו-וולטאים בהיקף גדול יותר. מפנה להחלטה מתאריך 18/1/2018 בעניין משאבי שדה, שם נקבע שווי קרקע של 47,000 ₪ לדונם, כאשר במקרה דנן מדובר על 260,000 ₪.
לא סביר ששומת רמ"י גבוהה אף מתוצאות המכרזים בתמנע ועין עברונה או מפרויקטים שצוינו בהחלטות הוועדה.

[9] בהתחשב בעלויות תפעול בשיעור של 1.7%.
[10] לפי עלות נורמטיבית שפורסמה על ידי רשות החשמל של 1,210 $ מוכפל בשע"ח של 3.954 בגודל מתקן של 1,800 קוט"ש ובתוספת 10% לגודל.

אין יזם שיסכים לשלם את המחיר שנקבע על הקרקע.

10.2 עקרון השווי האלטרנטיבי

יש לבחון את האלטרנטיבה למגרש שבנדון, שהיא הצבת המתקן על גגות הקיבוץ תוך קבלת פטור מתשלום או בקרקע חקלאית אחרת ששוויה נמוך.

10.3 שטח הקרקע האפקטיבי של המגרש

בצידו המערבי של המתקן קו מתח גבוה ובמרכז המגרש מחפורת בשטח 4.5 דונם, שבה נטועים עצים מוגנים. לא ניתן לנצל שטח זה והוא מהווה מטרד לפרויקט. שטח המגרש שנותר לייצור חשמל הוא 24 דונם מתוך כ- 28.5 דונם.

10.4 שלילת שיטת היוון החסכון בתשלום עבור חשמל בשל מהימנות נמוכה

שמאי החוכרים סבור שככלל שיטת היוון החסכון בתשלום עבור חשמל היא שיטה ראויה, אלא שבמקרה שבנדון קיימים משתנים שיש לגביהם אי וודאות. לכן, התוצאה שהתקבלה בשומת רמ"י בתחשיב זה אינה מהימנה לנוכח רגישותה הגבוהה לשינויים קטנים בהנחות העבודה ובבסיס הנתונים, כגון ההנחה בדבר מספר שעות השמש, שיעור הפחת השנתי, תעריף החשמל בעתיד ועוד. בעניין זה הפנה לשומה מכריעה לעניין היטל השבחה, חברת טריפל-מ תחנות כח בע"מ נ' הוועדה המקומית באר טוביה, שבה נשללת גישת היוון ההכנסות בנסיבות דומות.

להמחשת דבריו ציין כי תחשיב שמאי רמ"י מבוסס על ההנחה, שתעריף החשמל שנצפה בשנים 2014-2015 של 39.5 אג' לקוט"ש יוותר ללא שינוי בתקופת חיי המתקן הממושכת של 25 שנה. הנחה זו נתבררה כשגויה, תעריף החשמל פחת מאז המועד הקובע והוא עומד במועד ההשגה על 36 אג' לקוט"ש בלבד. למעשה כבר במועד הקובע הייתה צפויה הפחתה בתעריפי החשמל וזאת לנוכח הרפורמה בענף והמעבר לאנרגיות מתחדשות. ככל שייעשה שימוש בגישת היוון ההכנסות מייצור חשמל, אזי יש לעשותו על בסיס תעריף חשמל נמוך מ- 39.5 אג' לקוט"ש.

שמאי החוכר הציג בדיקת רגישות, שמצביעה על הרגישות הרבה שאליה חשוף תחשיב רמ"י. על פי הבדיקה שינוי של 10% במחיר רכישת החשמל ושינוי שיעור ההיוון ל- 8% מוביל לשינוי של 740% בתוצאת השווי.

10.5 התייחסות לעודפי ייצור במתקן הנוכחי

שמאי רמ"י שגה בהתייחסותו לתנאי ההסדרה במתקן, שלפיו עודפי ייצור חשמל מעבר לצריכה של הקיבוץ בזמן נתון אינם ניתנים לצבירה.

בתצהיר של ד"ר ישעיהו משה דנציגר, שמשמש כיועץ להקמת המערכת הסולארית של קיבוץ אילות, הצהיר כי לקיבוץ אילות אין הסכם עם חברת החשמל ולכן אין צבירת קרדיטים בעת הזרמת עודף חשמל לרשת. הפרוייקט מזרים כ- 300 אלף קוט"ש לשנה, שלא מקבל בעבורם תשלום מחברת החשמל מתוך סך ייצור של 3,200 אלף קוט"ש בשנה. סך הכל חלק של כ- 10%

מסך הייצור "מבוזבז". שיעור זה עלול לגדול אם ישתנה תמהיל הצריכה, למשל אם יסגר בית המלון שבקיבוץ. תנאים אלה מגדילים את הסיכון ליצרן החשמל במתקן ומצדיקים הגדלת שיעור ההיוון.

10.6 עלויות ההקמה של המתקן

שגה שמאי רמ"י כשהעריך בהשגתו השנייה את עלות ההקמה בסך של 9,500,000 ₪.
עלות ההקמה היתה במועד הקובע כ- 5,500 ₪ לקוט"ש מותקן. עלות ההקמה בפועל לפי תצהיר של יו"ר קיבוץ אילות מר ברק ניר היא 11,290,447 ₪ והיא מורכבת מעלות הקמת מתקן ששולמה בפועל בסך 9,859,859 ₪ ומעלות תכנון, ביצוע תשתית מים, ביוב, ניקוז, מערכות כיבוי אש, מיגון, טיפול בקו מתח גבוה, אגרות ניהול ופיקוח בסך מוערך של 1,430,000 ₪.
עלות ההקמה מושפעת מכך שלפי חוק אזור סחר חופשי באילת לא ניתן לקזז מע"מ בגין רוב רובם של סעיפי ההקמה ששולמו לקבלן הקמת הפרויקט. העובדה שלא ניתן להתקזז במע"מ בשילוב עם היקף הפרויקט הקטן והטופוגרפיה הקשה הביאו את עלויות ההקמה להיות גבוהות ממדד בלומברג.

10.7 שיעור ההיוון הראוי להכנסות מהנכס

שיעור ההיוון הראוי לתזרים ההכנסות הוא 8%, עקב סיכון גבוה הנובע מכך שאין הסכם עם חברת החשמל, אין וודאות לגבי תעריף החשמל וצפויה לגביו ירידה בשל הרפורמה בענף, אין הבטחה לרווחים כלשהם, קיימים שינויים תכופים ברגולציה, לדוגמה צפוי כי יוטל תשלום על הזרמה לרשת וכן צפוי כלל שבו יוטל קנס על ייצור עודף.
יש לציין שגם הוועדה קבעה למתקן עם וודאות גדולה יותר שיעור היוון של 6%, כך ששיעור היוון של 8% הינו זהיר.

10.8 שיעור היזמות

הפרוייקט הוא פרוייקט עצמי ללא יזם. לא ניתן לקבל מימון בנקאי לפרויקט, ומשכך שיעור היזמות הנדרש הוא גבוה.

10.9 יישום גישת היוון ההכנסות

כאמור, גישת היוון ההכנסות אינה מתאימה לקביעת שווי הנכס. אם למרות חסרונות השיטה יחושב שווי הקרקע בגישת זו לפי תעריף הזנה של 39.5 אג' לקוט"ש, אזי יהיה התחשיב הראוי כדלקמן:

עלות רכישת חשמל מחברת החשמל בשנים 2014-2015	39.5 אג' לקוט"ש
שווי החשמל שמיוצר בשנה לפי 1,800 קילו ואט X 1,850 שעות שמש	1,315,350 ₪
שווי החשמל מהווון לתקופה של 25 שנה בשיעור היוון של 8%	13,481,255 ₪
עלות הקמת המתקן בפועל	11,500,000 ₪

עלויות אחזקה שנתיות מהוונות	1,723,976 ₪
פדיון בניכוי עלות הקמה ואחזקה	257,279 ₪
בניכוי יזמות לפי 15%	223,721 ₪
שווי לדונם במעוגל לפי 24 דונם (כמופיע בהיתר הבניה)	9,322 ₪

לטענת בא כח החוכר, מאחר ומדובר בספקולציה אין מקום להוון לתקופה ארוכה יותר מ-7 עד 10 שנים. יש לקחת בחשבון טווח סביר עקב מדיניות משתנה (לדוגמה רפורמה בחברת החשמל) במשך השנים הללו, המשפיעה על ההיוון הכלכלי. בדיני הפקעות למשל יש גבול לספקולציות שניתן לקחת בחשבון.

אין להתחשב בזמן שנדרש להקמה לצורך ההיוון מאחר ומשך ההקמה של המתקן קצר והוא מסתכם בחודשים אחדים. בסך הכל חשמל ייוצר כשנה לאחר העליה לקרקע.

10.10 השוואה לקרקע לתעשייה:

ההשוואה למחירי מגרשי תעשייה באזור התעשייה "שְׁחוֹרֶת" יכולה לשמש לבקרה בלבד.

בניתוח שני מכרזי שיווק לקרקע לתעשיה מיום 6/12/2015 מתקבל שווי לפי מקדם 0.5 למתקן פתוח בסך של כ- 53,000 ₪ לדונם.

10.11 ההשוואה למכרז תמנע:

אין לבצע השוואה למחיר שהתקבל במכרז תמנע, מאחר שההבדלים בין הנכסים הם כה גדולים, שלא מתאפשרת הגעה למכנה משותף בינהם, כדלקמן:

- במכרז תמנע תעריף הזנה מובטח וצמוד למדד, באופן שמקנה לזוכה וודאות מוחלטת לגבי רווחיו. זאת לעומת הנכס שבנדון שבו הרווח תלוי במשתנים רבים.
- במכרז תמנע קיימת לזוכה אפשרות חרטה תמורת חילוט 10% מהצעתו. החרטה אפשרית בתקופת התכנון שנקבע בתנאי המכרז, שתימשך 24 חודשים ועוד 12 חודשי אופציה לצורך תכנון ולמשל 30 חודשים נוספים עד להוכחת סגירה פיננסית, שניתנת גם היא להארכה ל- 6 חודשים נוספים.
- אתר תמנע הינו אחד הגדולים בישראל, שטח האתר כ- 1,000 דונם, החברות שהשתתפו בו הן מהמובילות בתחום, כאשר התשואה בו היא כ- 9%-8%.

10.12 לכל אחת מהתוצאות שהתקבלו בשלושת שיטות השומה יש לקבוע משקל בהתאם לרמת ההתאמה שלה בקביעת השווי כדלקמן:

- 10% לגישת ההשוואה לתעשייה בה התקבלה תוצאה של 53,000 ₪ לדונם
- 40% לתחשיב החסכון המהוון בו התקבלה תוצאה של 9,322 ₪ לדונם
- 50% לגישת ההשוואה לקרקע למתקני יצור חשמל פוטו וולטאי 38,080 ₪ לדונם

תוצאת השווי שהתקבלה בשיקלול השיטות השונות היא 28,069 ₪ לדונם.

שווי זכות החכירה ל- 25 שנה בקרקע שבנדון למטרת הקמת מתקן פוטו וולטאי היא לפיכך במעוגל: 28,069 ₪ לדונם X 24דונם = 670,000 ₪

11. <u>דיון והכרעה:</u>

11.1 עקרון השווי האלטרנטיבי

שמאי החוכר טען כי קיים גורם ייצור אלטרנטיבי למגרש שבנדון, שהוא גגות מבנים בקיבוץ שעליהם ניתן להציב את המתקן תוך קבלת פטור מתשלום או לחלופין שימוש בקרקע חקלאית אחרת בקיבוץ ששוויה נמוך. לדעתו, יש להתחשב בחלופות אלה, שהן יעילות יותר בקביעת השווי.

אנו דוחים את עמדת שמאי החוכר וסבורים שגם אם במקרה זה קיימת חלופה יעילה יותר, הרי שהיא נובעת ממדיניות של רמ"י לפטור. נדגיש עוד שמטרת השומה היא: קביעת שווי השימוש בקרקע שבנדון ללא פיתוח וללא מע"מ לצורך הקמת מתקן סולארי פוטו וולטאי.

בהתאם להגדרת השווי, הרי שמטרת השומה היא להעריך את המחיר הסביר ביותר שהיה משלם קונה מרצון עבור הזכות להקים מתן סולארי <u>במגרש שבנדון</u> בכפוף לתנאים והמגבלות החוזיות בשיטת "מונה נטו". אין רלוונטיות לשאלות של עצם קיומן של חלופות טובות יותר, שבהן עלות אלטרנטיבית זולה יותר לקיבוץ או לבעלת הקרקע שהיא המדינה.

11.2 גישת ההשוואה לקרקע לאחסנה פתוחה

אנו דוחים את העמדה, שלפיה ניתן לשום שווי קרקע, שמיועדת להקמת מתקן פוטו-וולטאי לפי שווי קרקע לתעשיה/אחסנה בסביבה. זאת, מאחר ששני סוגי הנכסים הללו משתייכים לשווקים נפרדים, שאינם תחליפיים זה לזה. שווי כל אחד מהם מושפע מגורמים אחרים. בעוד שהמחיר הסביר שישלם קונה מרצון לקרקע למתקן פוטו-וולטאי נגזר מההפרש שבין "תעריף ההזנה" לבין עלות ייצור החשמל במתקן המסויים שמתוכנן בה ובטכנולוגיה המסויימת, הרי ששווי קרקע לתעשיה נקבע בנקודת המפגש של כוחות הביקוש וההיצע באותה הסביבה התעשייתית. המחשה על ידי דוגמה לשונות המחירים שבין השווקים היא עצם העובדה שבדרך כלל שווי קרקע לתעשיה גבוה יותר באזור המרכז ונמוך בפריפריה, וכן שווי הקרקע לתעשייה רגיש לנגישות אליה וממנה. לעומת זאת, שווי קרקע להקמת מתקן סולארי (בכפוף לתעריף הזנה קבוע) יהיה בדרך כלל גבוה יותר באזורים שטופי שמש בדרום הארץ ואינו רגיש כלל לנגישות אליו.

אמנם, בנסיבות מסויימות שבהן מוערכת קרקע בייעוד ייחודי וחדש, שלגביו אין עדיין שוק של מוכרים וקונים וטרם נתבררו המחירים תהיה גישת ההשוואה העקיפה לקרקע הסחירה הדומה ביותר גישה אפשרית, אולם בשנים האחרונות נודעו נתוני שוק אודות מתקנים פוטו-וולטאים,

שמאפשרים שימוש בשיטות שומתיות נוספות. נתוני שוק אלה מצויים במשרעת ערכים רחבה באופן שמעיד על תנודתיות רבה בשוק החשמל הסולארי באופן שפוגע במהימנות התוצאה, אולם למרות זאת שיטות אלה עדיפות על פני גישת ההשוואה העקיפה לקרקע לתעשיה או אחסנה.

11.3 השוואה למכרז על תעריף ההזנה

הצדדים התייחסו ואף ניתחו בתגובותיהם את "המכרז התחרותי", שבו זכה תעריף הזנה של 19.9 אג' לקוט"ש ו- 19.78 אג' לקוט"ש כאשר עלות מרכיב הקרקע נקבעה בגוף המכרזים. מכרזים אלה בוצעו כשלוש שנים לאחר המועד הקובע. בתקופה זו ענף ייצור החשמל הסולארי השתנה במידה רבה. בנוסף לכך ניתוח המכרזים מצריך היוון תזרים ההכנסות הצפוי ממכירת החשמל באותם האתרים לפי תעריף הזנה מובטח, ומנגד ניכוי של עלויות הקמה חזויות למועד הזכיה. סך ההכנסות המהוונות וסך עלות ההקמה גדולות משמעותית מהיתרה לקרקע באופן שמקטין את מהימנות התוצאה והופכת את ניתוח המכרזים לבלתי רלוונטי.

11.4 השוואה לדמי השכירות הראויים בקרקע והיוונם

ככלל, בשמאות מקרקעין גישת ההשוואה היא גישת שומה מועדפת.

התוצאה שמתקבלת בגישת ההשוואה תהיה מהימנה יותר, ככל שמחירי ההשוואה רבים יותר וככל שההבדלים בין נכסי ההשוואה לבין הנכס הנשום מעטים, באופן שדורש הפעלת מקדמי התאמה קטנים.

השמאי המחוזי ניתח בשומתו 7 מחירי שכירות, שנצפו לקרקע למתקנים פוטו-וולטאיים בדרום הארץ.

לדעת שמאי רמ"י, למרות היתרונות של שיטת ההשוואה אין לבצע השוואה למחירים בעסקאות, שפורטו בשומת השמאי המחוזי, מאחר שכולן מהוות "עסקאות נטו", שהן עסקאות קשות לניתוח. לדעתו, גם אם ייעשה שימוש בנתונים אלה, הרי שניתוח המחירים מחייב גילום הוצאות נוספות ליזם, שהשמאי המחוזי לא הביא בחשבון.

אכן, כפי שטען שמאי רמ"י, ככלל עדיפה ההשוואה ל"עסקאות רגילות" (שבהן תנאי התקשרות שכיחים ושבהן כל צד נושא בהוצאותיו לפי הדין) מאשר השוואה לעסקאות, שבהן תנאים מיוחדים (כגון עסקאות נטו, עסקאות שבהן תמורה דחויה, מסירה דחויה, בעלי זכויות לצד ג' וכו'). עם זאת, אנו סבורים כי בהינתן מידע על עסקאות מיוחדות יש לבחון כל עסקה באופן פרטני ולשקול את מידת הרלוונטיות שלה ואת אפשרות הגילום/הנירמול של המחיר הנקוב בחוזה למחיר מתואם ולייחס לה משקל מתאים.

במקרה שבנדון נמצאו 7 עסקאות נטו להשכרת קרקע לתקופה של 25 שנה, שבוצעו בין סוף שנת 2011 לבין סוף שנת 2014 (עסקת ההשוואה האחרונה בוצעה כחצי שנה לפני המועד הקובע). תעריפי ההזנה באתרים אלה נע בטווח שבין 50.7 אג׳ לבין 66.3 אג׳.

אנו סבורים כי על אף העובדה שהעסקאות הן ״עסקאות נטו״, הרי שניתן לנתח אותן ולקבוע על פיהן מסקנת שווי ברמת מהימנות טובה יותר מגישות שומה אחרות כמוסבר.

דמי השכירות הממוצעים בשבע העסקאות שפורטו בשומת השמאי המחוזי הם 2,734 ₪ לשנה. על ממוצע זה יש להפעיל שתי התאמות בכיוונים הפוכים. תעריף ההזנה בנכס הנדון הוא 39.5 אג׳ לקוט״ש, נמוך משמעותית (במעל 20 אג׳) מתעריף ההזנה בנכסי ההשוואה, שהיה בממוצע 60.01 אג׳ לקוט״ש, אך מנגד העסקאות בוצעו כשנתיים לפני המועד הקובע בממוצע[11]. מאחר שרשות החשמל הפחיתה את תעריפי ההזנה בתקופה זו בהתייחס לשינויים שחלו במחירי הציוד, הרי שלא תבוצע התאמה לזמן והתאמה לתעריף ההזנה, שמקזזים זה את זה.

גם אם הרשויות השונות התכוונו להותיר את ערך הקרקע, שישמש כבסיס לחיוב החוכרים בסך 16,000 ₪ לדונם, בחזקת ״מידע פנימי״, הרי שהשחקנים בשוק האנרגיה הסולארית היו מודעים אליו וסביר שהפנימו אותו בתחשיבם ובציפיותיהם. לכן, אנו מקבלים את הגילום המלא שביצע השמאי המחוזי, כשהוסיף ערך זה למחיר הממוצע המהוון של חוזי השכירות.

יתכן, כפי שסבור שמאי רמ״י, שהיזמים שרכשו את הזכויות בקרקע באותן 7 עסקאות צפו סיכון לתשלום היטל השבחה, בצ״מ, עלויות תכנון ועוד. אולם, סיכונים אלה לתשלומים נוספים של היזם, ככל שקיימים בנכסי ההשוואה, קיימים גם בנכס הנדון ולכן איננו מוצאים מקום לגלמם בתחשיב.

אותם 7 מיזמים סולאריים, לאחר הקמתם, הם נכס סחיר. מאחר ותזרים ההכנסות מובטח על ידי מדינת ישראל (ללא תלות במחירי החשמל לצרכנים), הרי שהוא אף נחשב למוצר מועדף כבטוחה לאשראי בנקאי. לעומת זאת, רמת הסחירות של הנכס הנדון נמוכה שכן הוא מהווה חלק מרכוש הקיבוץ. לכן תבוצע התאמה של 10% לסחירות.

השטח המנוצל בפועל[12] להצבת המתקן הוא 24 דונם. בשאר שטח המגרש, שהוא 4,524 מ״ר, קיים ככל הנראה קושי להציב את המתקן. לכן, שווי השטח שבו קיימות מגבלות פיזיות יחושב לפי מקדם 0.5.

לאור כל האמור להלן תחשיב שווי הזכויות בקרקע בגישה זו:

דמי השכירות השנתיים הראויים בנכס	2,734 ₪ לדונם
דמי השכירות מהוונים לתקופה של 25 שנה[13]	34,953 ₪ לדונם[14]

[11] המועד הממוצע שבו בוצעו העסקאות הוא פברואר 2013.

[12] לפי היתר הבניה כאמור בשומת החוכר וכן לפי מדידה גראפית מאתר GOVMAP.

בתוספת תשלום צפוי לרמ"י של 16,000 ₪	50,953 ₪ לדונם
שווי הנכס ששטחו האקוויוולנטי 26.262[15]	1,338,000 ₪
שווי לאחר הפחתה לסחירות מוגבלת (10%-)	1,204,000 ₪

11.5 התייחסות לגישת היוון תזרים ההכנסות מייצור חשמל:

כפי שטען שמאי החוכר, לגישה זו בתחשיב שווי הנכס שבנדון קיימת רגישות גבוהה וזאת בשל ריבוי הנחות העבודה באשר לערכים מסויימים ובשל המחזור העיסקי הגדול שמתנהל בו, ששינוי קטן בו גורר שינוי גדול ביתרה לקרקע. עם זאת, תחשיב היוון הכנסות הוא פעולת הדמיה של חשיבת יזם סולארי בבואו לבחון רכישה של קרקע ולכן, במקרה שבנדון, שבו נתוני השוואה ברמת דימיון בינונית, ייעשה שימוש גם בגישה זו כגישת שומה משנית.

נציין בהערת אגב כי שמאי רמ"י ביצע תחשיב היוון הכנסות מייצור חשמל בשתי דרכים דומות זו לזו. אחת לפי החסכון בהוצאות חשמל לקיבוץ, והשניה כחילוץ היתרה לקרקע להקמת מתקן ייצור חשמל. בשתי הדרכים חושבו ההכנסות לפי תעריף הזנה של 39.5 אג' לקוט"ש, אך אחת מהן מבוססת על עלות ייצור החשמל באתר תמנע, שהוא אתר שאינו רלוונטי להשוואה.

11.6 הכנסות צפויות מייצור חשמל:

אין חולק שבמועד הקובע היה תעריף החשמל הממוצע שאותו שילם הקיבוץ 39.5 אג' לקוט"ש.

יועצי הקיבוץ לא המציאו ראיה לכך שהשוק צפה שתחול ירידה בתעריפי החשמל במועד הקובע.

בדיקה ברשות החשמל העלתה, שאכן ביום 6/9/2015 (כחצי שנה לאחר המועד הקובע) רשות החשמל פרסמה הודעה על כוונתה להפחית את תעריפי החשמל לצרכנים, אולם, לפני מועד זה לא היתה כל התחייבות של רשות החשמל להפחתת מחירים או פרסום דומה.

בהעדר מידע קונקרטי לגבי ציפיה של התפתחות המחירים בענף החשמל, הרי שבדרך כלל אין זה סביר להניח ששחקנים בשוק מורכב וטכנולוגי ידעו לצפות מראש את השתנות מחירים, השתנות שערי חליפין, השתנות מדדים וכו'. אמנם, כפי שטען שמאי החוכר ארעה בפועל הוזלה בתעריפי החשמל (לכל סוגי הצרכנים), אך יש לראות זאת כאירוע שארע לאחר המועד הקובע, מבלי שלשחקנים בשוק תהיה דרך לצפות אותו.

לאור כל האמור ומאחר שהשומה נערכת למועד קובע שהוגדר, הרי שההכנסות השנתיות מייצור חשמל הצפויות במועד הקובע יהיו לפי תעריף החשמל במועד הקובע כדלקמן:

עלות רכישת חשמל מחברת החשמל בשנים 2014-2015	39.5 אג' לקוט"ש
שווי החשמל שמיוצר בשנה לפי 1,800 קילו ואט X 1,850 שעות שמש	1,315,350 ₪

[13] המתקן אמנם ייצר חשמל למשך 24 שנים מתוך 25, אולם, סביר כי בחוזי השכירות היזם משלם גם בתקופת ההקמה.

[14] לפי שיעור היוון של 6% לתזרים הכנסות מהשכרת קרקע ללא מחוברים.

[15] 24 דונם + 4.524 דונם במקדם 0.5.

בניכוי הפסד של 9.01% בגין הזרמת חשמל לרשת ללא תשלום[16] ₪ 1,196,850

בניכוי עלות אחזקה שוטפת לפי 1.7% מעלות ההקמה[17] ₪ 1,016,140

11.7 שיעור ההיוון לתזרים ההכנסות מייצור חשמל:

שמאי הצדדים חלוקים בינהם באופן קוטבי באשר לשיעור ההיוון הראוי של תזרים ההכנסות: שמאי רמ"י קבע שיעור היוון של 4.46% לפי שיקלול של שיעור התשואה הדרוש על ההון העצמי ושל הריבית על הון זר. לעומתו קבע שמאי החוכר שיעור היוון של 8% כמקובל בנכסי מקרקעין מניבים. לשיטתו תזרים ההכנסות חשוף לסיכונים משמעותיים, שיש לגלמם בשיעור ההיוון.

אנו סבורים כי אכן בפרויקט גלומה אי וודאות כדלקמן:

- תעריף החשמל נתון לתנודתיות לנוכח הרפורמה הצפויה במשק החשמל.
- צפויה תנודתיות בשיעור החשמל שיוזרם לרשת (שאינה מזכה בתשלום).
- קיימים שינויים תכופים ברגולציה בענף כגון כוונה להטיל תשלום/קנס לכל קוט"ש שמוזרם לרשת.

בבדיקה עם רשות החשמל נמצא כי תזרים ההכנסות/חסכון בהסדרת "מונה נטו" אכן חשוף לסיכונים נוספים מעבר לאלו שקיימים במתקני תעריף הזנה מובטח. עם זאת, לא נמסר שיעור פרמית סיכון מוערכת על ידי רשות החשמל.

על אף הערכת הסיכון הגבוהה יחסית בפרויקט שבנדון (בהשוואה לפרויקטים עם תעריף מובטח), אנו סבורים שהסיכון נמוך מהסיכון הקיים בתזרים הכנסות מהשכרת נכס מקרקעין מסחרי. לכן, שיעור ההיוון הסביר יהיה נמוך מ- 8% (שהוא שיעור ההיוון השכיח לתזרים הכנסות מנכס עסקי) אך גבוה מ- 6% שהוא שיעור ההיוון לתזרים הכנסות ממתקן שבו תעריף הזנה מובטח (ראה שומת הוועדה מיום 18/1/2018 למגרש 101 בתת"ל 50 במשאבי שדה). לאור האמור יוערך שיעור ההיוון לתזרים ההכנסות מהנכס שבנדון ב- 6.5%.

החסכון המהוון לתקופה של 25 שנה בשיעור היוון של 6.5% (מקדם 12.20) הוא 12,394,750 ₪.

11.8 חילוץ רכיב הקרקע מהפדיון המהוון:

שיעור יזמות שקבע שמאי רמ"י של 10% הוא סביר, גם מאחר שהקמת המתקן הוא פרויקט עצמי שנועד לשמש את צרכי הקיבוץ (מסלול "מונה נטו" בשונה ממתקן פוטו וולטאי שמוקם כעסק/נכס מניב ביזמות רגילה).

היתרה לאחר ניכוי יזמות של 10% היא 11,268,000 ₪.

[16] בבדיקה עם רשות החשמל נמצא כי "מחלקים היסטוריים" לא זכאים לצבור עודף ייצור, כפי שזכאים אחרים בהסדרת "מונה נטו". לפי תצהיר ד"ר ישעיהו משה דנציגר קיים הפסד של כ- 300,000 קוט"ש מתוך יצור שנתי של 3,330,000 קוט"ש בשנה.

[17] לפי העלות הנורמטיבית לתחזוקה שנמסרה על ידי רשות החשמל בשיעור שנתי של 1.7% מעלות ההקמה ללא פיתוח.

במהלך הדיון נציגי החוכר הגישו תדפיס סעיפי עלות הקמת המתקן הפוטו וולטאי מתוך מערכת הנהלת החשבונות. לאחר הדיון ביקשה הוועדה וקיבלה תצהיר של מר ברק ניר, ששימש יו"ר קיבוץ אילות בתקופה הרלוונטית שנחתם ביום 15/5/2018. התצהיר כולל פירוט ההשקעות שביצע הקיבוץ לצורך הקמת המיזם. לפי התצהיר הוצאות ההקמה כולל עבודות הפיתוח מסתכמות לסך של כ- 11,290,000 ₪ (כולל הוצאות מימון).

לדעת שמאי רמ"י יש לקבל את התצהיר רק לגבי חלק ממרכיביו, וזאת מאחר שהוא גבוה מהעלות הנורמטיבית שנקבעה על ידי "בלומברג" ומאחר והוא גבוה יותר מהעלות שנרשמה בשומת החוכר[18].

ככלל, אנו סבורים שיש לעשות שימוש בנתונים נורמטיביים רק כאשר אין נתונים ספציפיים לגבי הנכס הנישום וזאת בדומה לעקרון שהותווה בפרק ה' בקווים המנחים של השמאי הממשלתי.

אנו מקבלים תצהיר זה כמהימן, עם זאת אנו סבורים שקיימת עדיפות לנתונים שהיו ידועים במועד הקובע. לפיכך בתחשיב ההוצאות יש לקחת בחשבון את עלות ההקמה שנקבעה בחוזה שנחתם בסמוך למועד הקובע ולהוסיף את יתר הרכיבים בהתאם לתצהיר יו"ר קיבוץ אילות (למעט רכיב המימון).

מכאן שסך עלויות ההקמה עליהן תתבסס החלטה זו הוא: 10,905,588 ₪ (כולל הוצאות מימון) ו- 10,629,929 ₪ ללא הוצאות מימון.

<u>לפיכך היתרה לקרקע</u> היא 638,000 ₪.

11.9 שיקלול גישות השומה

השוואה לדמי השכירות לקרקע למתקנים סולאריים והיוונם מניב תוצאת שווי של 1,204,000₪. לעומת זאת, חישוב היתרה לקרקע מהיוון ההכנסות מחשמל מניב שווי נמוך יותר של 638,000 ₪.

אנו סבורים כי ראוי לייחס משקל גבוה יותר לגישת ההשוואה לדמי השכירות לקרקע המיועדת להצבת מתקנים דומים והיוונם, על פני גישת היוון החסכון מייצור חשמל שרגישה מאד לשינויים קטנים במקדמים ובהנחות העבודה.

שיקלול תוצאות השומה תוך מתן משקל של 2/3 להשוואה לדמי השכירות ו- 1/3 לגישה הכלכלית של היוון החסכון מייצור חשמל מניב תוצאת שווי של 1,015,000 ₪.

[18] עלות הקמת המתקן המצויינת בסעיף 6.5 בשומת ההשגה מיום 25/10/2016 על פי הסכם היא 9,475,000 ₪ בעוד שעל פי התצהיר הסכום עמד על סך של 9,840,685 ₪.

12. <u>החלטה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, תוצאת התחשיב היא כי שווי זכויות ההרשאה לייצור חשמל בקרקע לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים היא בסך של 1,015,000 ₪ ללא מע"מ וללא פיתוח. לנוכח הפער הזניח בין תוצאה זו לבין הכרעת השמאי המחוזי, הוועדה מאמצת את הכרעתו, וההשגה נדחית.

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

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
אוהד עיני	עו"ד מיכל כהן	אייל יצחקי
השמאי הממשלתי הראשי	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע