בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 01.03.2017
מס' מינוי: 1504-2016
מספרנו: 128

לכבוד המבקש,

חברת נייר חדרה בע"מ

המיוצג ע"י מר ירון יוניצמן, שמאי מקרקעין

במייל: yaron@doral.co.il

לכבוד המשיבה,

ועדה מקומית חדרה

המיוצגת ע"י מר אפרים מרגלית, שמאי מקרקעין

במייל: efraim@efmargalit.co.il

שומה מכרעת - גוש 10020 חלקות 8-7, אזור התעשייה חדרה

1. **מטרת השומה**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 27.09.2016 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה.

2. **מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי**

2.1. שומת המשיבה ההועדה המקומית לתו"ב חדרה 02.08.2016, שנערכה ע"י השמאי אפרים מרגלית, ותגובת המשיבה למסמכי המבקשת.

2.2. שומת המבקשת חברת נייר חדרה בע"מ, מיום 09.10.2016, בצרוף נספחים, שנערכה ע"י השמאי ירון יוניצמן.

2.3. בתאריך 21.12.2016 נערך דיון במשרדי בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. **ביקור בנכס**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החתום מטה ביום 08.12.2017.

4. **מועדים קובעים לשומה**

תכנית	מועד קובע
תת"ל 20	09.05.2007

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

5. **<u>פרטי הנכס הנדון</u>**

גוש	10020
חלקות	7,8
שטח החלקות	87,310 מ"ר, 19,303 מ"ר
שטח המגרש	36.7 דונם
מהות המקרקעין	חטיבת קרקע ביעוד תחנת כוח ושצ"פ ע"פ תת"ל 20
כתובת	אזור תעשייה צפוני, חדרה

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

6.1. הנכס הנדון חלק מחלקות 7 ו-8 בגוש 10020, ומהווה חטיבת קרקע ע"פ תת"ל 20, הממוקמת בצמוד ממזרח לתוואי נחל חדרה וממזרח לאזור התעשייה של העיר חדרה.

6.2. הסביבה איננה מפותחת ודרך הגישה לנכס הינה בדרכי עפר.

מצפון שטח חקלאי

ממזרח שטח חקלאי

מדרום נחל חדרה ומעברו אזור התעשייה הדרומי

ממערב נחל חדרה ומעברו אזור התעשייה הצפוני

6.3. שטח מתחם הקרקע נשוא השומה הינו כ-37 דונם, צורת השטח אי רגולרית.

6.4. במועד הביקור מבוצעות בשטח עבודות הקמה לתחנת כוח וסלילת דרכי גישה.

7. **<u>המצב תכנוני</u>**

מצב קודם:

7.1. ת.מ.א 22 תכנית מתאר ארצית ליער וייעור אושרה ביום 01.11.1995.

שטח הקרקע הנדון סווג בתכנית כאזור לנטיעת עצים תוך שמירת המאפיינים הטבעיים של השטח.

7.2. תכנית מתאר ארצית מפורטת מס' 37 ד/1 אושרה ביום 18.05.2005.

מטרת התכנית, התווית מערכת הולכת גז טבעי לאזור תעשייה חדרה ותחנת גז חדרה.

התכנית מסווגת את הקרקע הנדונה ביעוד חקלאי תוך מעבר צינור גז בתחומה. התכנית מגבילה את אפשרות הבניה משני צידי הציר ובכל מקרה בכל בקשה להיתר תידרש הסכמה של רשות הגז.

7.3. תכנית מתאר ארצית מס' 34/ב/3 אושרה בתאריך 16.11.2006.

התכנית מסמנת את עורק נחל חדרה כעורק ניקוז ראשי. בתחום העורק הראשי יורשו פעולות שישמרו על תפקודו התקין של העורק בלבד, ייצוב העורק, פיתוח נופי, יותרו עיבודים חקלאיים, הקמת מעברים וגשרים מעל ומתחת לעורק, הנחת קווי תשתית, מסילות, ותוואי להולכי רגל.

מצב חדש:

7.4. תכנית תשתיות לאומיות (תת"ל) מס' 20 אושרה ביום 09.05.2007, מטרת התכנית:

- קביעת ייעודי קרקע לתחנת כוח בקוגרנציה, דרך גישה למעבר תשתיות ולשטח ציבורי פתוח.
- קביעת רצועת מעבר לקווי חשמל להוצאת חשמל מהתחנה.
- קביעת רצועת מעבר להנחת צנרת גז טבעי ותשתיות נוספות.
- קביעת השימושים המותרים בתחום יעודי הקרקע.
- קביעת תנאים להוצאת היתר בנייה לתחנת כוח.
- קביעת תנאים להוצאת היתר בנייה לקווי תשתיות.
- קביעת תנאים להפעלת תחנת הכוח.
- קביעת הוראות סביבתיות.
- קביעת התנאים למימוש הספק עד 400 מגוואט.

התכנית קובעת את ייעודי הקרקע הבאים:

- תחנת כוח:

השימושים המותרים, מתקנים לייצור חשמל, מבנים ומתקנים להשנאה ומיתוג חשמל, מתקני עזר כגון מכלי מים לטורבינות, מתקני טיפול במים, חדרי חשמל, ציוד כיבוי אש, צנרת גז טבעי, אחסון, קווי תשתיות על ותת קרקעיים, דרכים וחניות, עיבוד חקלאי בשטחים שאינם בשימוש התחנה וכן כל שימוש המשמש את תחנת הכוח.

שטח ציבורי פתוח:

בשטח זה יותרו עבודות לצרכי הסדרת גדות הנחל ושיקומם, מערכת הניקוז, נטיעת עצים וגינון, שבילים להולכי רגל וריהוט גנני והקמת צנרת גז תת קרקעית.

- שטח למעבר קווי חשמל:

בנוסף לכל שימוש מותר לפי תכנית תקפה, יותר בשטח זה להקים עמודי מתח עליון.

- דרך גישה ומעבר תשתית:

בתחום השטח יותר לבנות דרך גישה, לרבות מבני דרך וכן קווי מים, ביוב, קיטור, גז, סולר וכל חיבורי תשתית המשרתים את תחנת הכח במישרין, רוחב המעבר הציבורי להולכי רגל מעל הנחל לא יפחת מ-5 מ'.

- רצועת גז למערכת הולכת גז טבעי:

בתחום רצועת הצנרת לגז טבעי יותרו השימושים כהגדרתם בתצ"א 1/ד/37 ובנוסף תותר הנחת קווי תמלחת ומים.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שטחי הבניה המותרים לתחנת הכוח:

- תותר בנייה בתכסית שלא תעלה על 70% משטח המגרש, בגובה מרבי של 30 מ' מעל מפלס הקרקע המתוכנן, ניתן יהיה לחלק את שטח הבנייה לקומות ולגלריות.
- שטח מגרש מינימלי 20,000 מ"ר
- יותרו מרתפים שלא יחרגו מקווי הבניין.
- גובה מינימלי של ארובות קרות 45 מ' מעל מפלס הקרקע המתוכנן.

תנאים למתן היתר בניה לתחנת הכוח:

- תכנית פיתוח כללית לשטח תחנת הכוח ובה יצוינו בין השאר מבנים, מתקני היצור והתשתיות המתוכננים, מפלסי קרקע, פריסת גדרות, שטחי גינון, חניות, הסדרי תנועה ושטחי ריצוף.
- תכנית לטיפול ושיקום נופי של השטח הציבורי הפתוח תוך התייחסות לרצועת הנחל הצמודה אליו, סימון אפיק הנחל וגדות הנחל, נטיעת עצים, פיתוח שביל/טיילת להולכי רגל וריהוט גנני, סימון עצים לעקירה.
- תכנון אדריכלי למבני תחנת הכוח שיכלול בן השאר עיצוב המבנים וחומרי הגמר.
- תכנון מפורט של גשר הגישה והתשתיות מעל נחל חדרה, כולל פרטי הגשר ועיצובו.
- נספח אקוסטי.
- תכנית ניקוז שתפרט את אופן מניעת כניסת מי נגר חיצוניים ודרך הוצאת מי נגר משטח התחנה באופן שימנע זיהום מים וקרקע, או פגיעה במערכות ניקוז קיימות.
- תכנית טיפול בשפכי תחנת הכוח מהמקורות השונים.
- ניתוח סיכונים לאחסון דלק לשעת חרום.
- סקר ותגובת אתר ובחינת הסיכון להתנזלות האתר.
- אישור מנהל התעופה האזרחית ומשרד הביטחון לגובה הארובות ואופן סימונן.
- תכנית עבודה רב שנתית הכוללת התייחסות להפחתת מפגעי רעש ועמידה בתקנים בדבר פליטת מזהמים לאוויר.
- בחינת הקמת תחנת ניטור נוספת.

7.5. תמ"מ 6 שאושרה ביום 16.10.2012:

הקרקע מסווגת באזור תעסוקה.

7.6. תכנית חד/2020 פורסמה למתן תוקף (י.פ 6798) מיום 11.05.2014.

התכנית מגדירה את יעוד הקרקע למתקן הנדסי ושצ"פ, התכנית קובעת כי על מתחם הקרקע יחולו הוראות תל"ל 20.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

8. **<u>רישוי :</u>**

ע"פ היתר בנייה מס' 2-10-2015 אושר ביצוע הקמת תחנת כוח בקונקרציה בסמוך למפעלי נייר חדרה הכוללת מבני בקרה ומנהל, מתקנים טכניים, פיתוח נוף וגידור.

הבקשה כוללת 3 חלקים :

חלק	שטח עיקרי מ"ר מוצע	שטח שירות מ"ר	סה"כ מ"ר	משטחים לא מקורים מ"ר
1	465.61	37.93	503.54	401.77
2	1,856.34	383.9	2,240.24	88.21
3	176.62	1,0005.51	1,182.13	462.37

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

גוש	10020
חלקה	7
בעלות	נייר חדרה בע"מ
חכירה	רשומה חכירה לתקופה של 24 שנים לטובת אנרגיה משולבת מתקדמת בע"מ

גוש	10020
חלקה	8
בעלות	נייר חדרה בע"מ
	רשומה חכירה לתקופה של 24 שנים לטובת אנרגיה משולבת מתקדמת בע"מ

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה:</u>**

תכנית	מהות ההשבחה	ההשבחה לפי שומת המשיבה	ההשבחה לפי שומת המבקשת
תת"ל 20	תחנת כוח בשטח ושצ"פ	₪ 13,695,000	₪ 1,030,000

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11. **<u>עמדות הצדדים:</u>**

שמאי המשיבה:

תכנית תת"ל 20 - אישרה תחנת כוח בקונגרציה בשטח מפעלי נייר אמריקאים - ישראליים חדרה המהווה תכנית לתשתיות לאומיות הכוללת הוראות של תכנית מפורטת שמכוחה אפשר להוציא היתר בנייה, סווג שטח של 26.8 דונם ביעוד "שטח לתחנת כוח" ובנוסף שטח נוסף כשצ"פ, וזאת בחטיבת שטח שבמצב קודם ללא יעוד.

<u>מצב קודם:</u>

שטח הקרקע ללא יעוד, ע"פ תמ"א 31 השטח נכלל באזור פיתוח עירוני/מוקדי תעסוקה בתעשייה.

ע"פ תכנית ארצית תמ"א 22 ותמ"א 3/ב/34 מסווג מירב השטח שבנדון בתחום עורק ראשי לניקוז נחל חדרה.

שווי המקרקעין במצב קודם לפי בסיס של 65 ₪ למ"ר.

<u>מצב חדש:</u>

שטח הקרקע ביעוד תחנת כוח לפי תת"ל 20.

רובם המכריע של הקרקעות המיועדות לתחנות כוח אושרו בשטחים שהיו מיועדים לתעשייה, כאשר ביחס לשטחים אלו בעליהם העדיפו ליזום תכניות ברמה ארצית הכרוכה בהוצאה כספית נוספת וגורמי דחיה למיניהם, וכל זאת על מנת לאשר את היעוד הספציפי המבוקש.

לשטח הנ"ל נחתם חוזה שכירות ארוך טווח לתקופה של 25 שנים לפי בסיס של 4 ₪/למ"ר, השוכרים יפתחו את השטח על חשבונם. השוכר יקים את התחנה על חשבונו וכל ההשקעות והתשלומים שיעשו ע"י היזם יחושבו כמעשה של התנדבות מצד היזם אשר אינם מקנים לו שום זכות במושכר.

מעצם מיקומה של תחנת הכוח בסמוך למפעל נייר חדרה נוצרו "יחסים מיוחדים", כך שלבעלי הקרקע קמו יתרונות כלכליים ע"פ ההסכם שבנדון מעבר לדמי השכירות, וכל זאת בנוסף ליתרון האנרגטי שנוצר למפעל שבבעלותם (מפעל נייר חדרה) שהינו צרכן אנרגיה גדול.

שווי מקרקעין במצב חדש לפי בסיס של 600 ₪/למ"ר.

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם:

שטח התחנה במצב חדש:	26.8 דונם
שטח חקלאי שהפך לשצ"פ מיוחס לשימוש התחנה:	<u>9.9 דונם</u>
סה"כ שטח מצב קודם:	36.7 דונם
שווי מצב קודם (36,700 מ"ר * 65 ₪/מ"ר):	2,385,000 ש"ח

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מצב חדש:

שטח התחנה במצב חדש:	26.8 דונם
שווי מצב חדש (26,800 מ"ר * 600 ₪/מ"ר):	16,080,000 ₪

ההשבחה:

ההשבחה:	13,695,000 ₪
היטל השבחה:	6,874,500 ₪

שמאי המבקשת:

הנכס ממוקם בשטח חקלאי בלתי מפותח בצמידות לנחל חדרה, מיקום המבודד מאזור התעשייה הצפוני של העיר חדרה.

<u>מצב קודם</u>:

השטח הינו ביעוד חקלאי בגודל של 37 דונם, כאשר שונה ייעודו בתכנית תת"ל 20, חולק המתחם למגרשי משנה ביניהם שטח ליעוד תחנת כוח בגודל 26.8 דונם ושטח לשצ"פ בגודל 10.2 דונם, היתרה נותרה חקלאית, דרכים וכו', לפיכך יש להתייחס לשטח קרקע של 37 דונם.

שווי המקרקעין במצב קודם לפי בסיס של 65 ₪ למ"ר.

<u>מצב חדש</u>:

נלקח בחשבון כי על הקרקע חלה תמ"א 37 הקובעת מגבלות בניה (סעיף 8.5 לתמ"א), ממנו עולה כי כל עוד לא אושרה תכנית מפורטת למערכת ההולכה לא יינתנו היתרי בניה או הרשעה ולא תבוצע בניה בתחום התכנית, כמו כן קיימות מגבלות נוספות בתכנית.

נלקח בחשבון ייעודה הייחודי של הקרקע - תחנת כוח, המצמצמת את סחירות הנכס בשל אופי המתקן שעתיד לקום, מגבלה של צרכני קצה ליעוד מסוים, עלויות הקמת המתקן והסיכון בהפעלתו.

שמאי המבקשת מפנה לשומתה של השמאית שושי שרביט בחלקה 234, שם הופחת שווי הקרקע ב-40% ביעוד למתקני חשמל.

נלקח בחשבון כי קיימות התניות להוצאת היתר בניה הכרוכות בעלויות ייעוץ גבוהות ביותר כגון: אדריכלות נוף, ייעוץ אקוסטי, ייעוץ בטיחות, אדריכל ממוחה למתקן מסוג זה. ההתניות הנ"ל ואחרות גוזלות זמן ניכר ולראייה ההיתר הראשוני הוצא רק בספטמבר 2015, 8 שנים לאחר אישור התכנית.

בהתחשב במיקום הנכס במתחם לא מפותח, שאיננו נגיש נלקח מקדם 0.6 אל מול שווי מ"ר בסיסי לתעשייה.

בהתחשב בתנאים להוצאת היתר בניה ע"פ הוראות תת"ל 20 בשטח קו הולכת גז, נלקחה הפחתה לזמינות של 5 שנים בשיעור היוון 6% (מקדם 0.75).

נלקחו בחשבון מטלות היזם בפיתוח השטח הציבורי הכולל שיקום גדות הנחל. הפיתוח הנופי בשטח של 10.2 דונם מהווה תנאי לקבלת היתר לקבלת היתר להקמת מתקן תחנת כוח. העלות המשוערת כ-150 ₪ למ"ר קרקע וסה"כ כ-1.5 מיליון ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

נלקח בחשבון כי ביום 12.04.2016 נחתם הסכם פשרה בין נייר חדרה לבין חברת סגיב 95 בע"מ ורשות המים לסגירה והפסקת הפעלת באר מס' 2241 שסיפקה מים, ההסכם כלל תשלום של 900,000 ₪ להפסקת פעיות הבאר וסילוקה מהמתחם.

שמאי המבקשת טוען כי חלק ממטלות היזם ועל מנת לאפשר לתחנת הכוח גישה לתשתיות שיאפשרו את פעולתה, נדרשה נייר חדרה להקים גשר על חשבונה מעל נחל חדרה. ללא רכישת הזכות בגשר לא ניתן יהיה להפעיל את תחנת הכוח, המהווה תנאי להקמה והפעלת תחנת הכוח, כפי שבא לידי ביטוי בהיתר הבניה. לצורך כך נדרשה נייר חדרה לשלם לרמ"י סך של 392,000 ש"ח לרכישת "זיקת הנאה", וזאת בנוסף למטלה להקמת הגשר על חשבונה.

שווי מקרקעין במצב חדש לפי בסיס של 483 ₪/למ"ר.

תחשיב ההשבחה:

<u>מצב קודם</u> (37,000 מ"ר * 65 ₪/מ"ר):	2,403,764 ₪
<u>מצב חדש</u>:	
שווי למ"ר בייעוד תחנת כוח בהתחשב במיקום 483 ₪ * 0.6:	290 ₪/מ"ר
שווי למ"ר בייעוד שצ"פ: 65 ₪ * 0.8 מקדם שצ"פ מול חקלאי:	52 ₪/מ"ר
שטח קרקע לתחנת כוח:	26,800 מ"ר
שטח קרקע לשצ"פ:	10,200 מ"ר
שווי הקרקע כזמינה:	8,303,211 ₪
הפחתה בגין אי זמינות:	0.75
עלות פיצוי בגין באר מים בהסכם פשרה:	- 900,000 ₪
עלות רכישת זיקת הנאה מרמ"י:	- 390,000 ₪
עלות פיתוח השצ"פ:	- 1,500,000 ₪
סה"כ שווי במצב חדש:	3,437,408 ₪

ההשבחה:

ההשבחה במעוגל:	1,030,000 ₪
היטל השבחה:	515,000 ₪

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

סיכום המחלוקות והכרעה:

מצב קודם:

הצדדים חלוקים לשטח הקרקע במצב קודם, בשומת המשיבה 36.7 דונם, בשומת שמאי המבקשת 37 דונם.

הצדדים אינם חלוקים לשווי מ"ר קרקע ביעוד חקלאי במצב קודם.

<u>הכרעה</u>:

במצב קודם נכלל שטח של כ-3 דונם ביעוד שצ"פ שהינו "בתחום שטח למעבר קווי חשמל", ע"פ תשריט התכנית, שטח ל"מעבר קווי חשמל" קיים גם בייעודי הקרקע במצב חדש, לפיכך, אני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי שטח השצ"פ המיוחס לתחנת הכוח הינו 9.9 דונם.

בהתחשב בעסקות שהוצגו ע"י הצדדים, אני מקבל את הסכמת לשווי מ"ר קרקע במצב קודם 65 ₪/מ"ר.

מצב חדש:

שטח הקרקע במצב חדש:

שמאי המשיבה מקבל את טענת שמאי המבקשת להכללת שטח ביעוד שצ"פ כחלק ממצב חדש.

<u>הכרעה</u>:

אני מקבל את הסכמת הצדדים כי יש לכלול במצב חדש את השטח ביעוד שצ"פ, סה"כ השטח במצב חדש כולל את שטח תחנת הכוח 26.8 דונם + שצ"פ בשטח של 9.9 דונם.

מקדם הפחתה בגין ייעוד הקרקע לתחנת כוח:

שמאי המבקשת:

שמאי המבקשת טוען כי ייעודה הייחודי של הקרקע לתחנת כוח מצמצם את סחירות הנכס בשל אופי המתקן שעתיד לקום, מגבלה של צרכני קצה ליעוד מסוים ועלויות הקמת המתקן והסיכון בהפעלתו.

שמאי המבקשת מפנה לשומתה של השמאית שושי שרביט בחלקה 234, שם הופחת שווי הקרקע ב-40% ביעוד למתקני חשמל.

בהתחשב בעובדה כי שטח הקרקע בייעוד ייחודי, ובהתחשב במיקום הנכס במתחם לא מפותח, שאיננו נגיש נלקח מקדם 0.6 אל מול שווי מ"ר בסיסי לתעשייה.

שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה טוען כי הייעוד הייחודי, יש בו כדאי להגדיל את שווי הקרקע מפאת "נדירותו", בנוסף נטען, כי מיקום הקרקע בקרבה לקווי הולכת גז טבעי מקטינה את עלויות הייצור, והקרבה לצרכנית אנרגיה גדולה, "מפעלי נייר חדרה", יש בה כדי להקטין עלויות ההובלה לצרכנית הקצה. כלומר, קיים יתרון מצטבר מהותי ביותר.

לטענת שמאי המשיבה, אין להסתמך על שומתה של השמאית שושי שרביט עליה מסתמך שמאי המבקשת, וזאת משום שיעוד חלקה 234 ע"פ תכנית חד/248ד' הינו "למתקני מיתוג וטרנספורמציה" שהינו שונה בתכלית וללא כל קשר ליעוד בנכס נשוא השומה ל"תחנת כוח בקוגנרציה".

בנוסף נטען, כי הניצול בפועל בחלקה 234 מותנה באישורה של תכנית מפורטת, מגבלה שאינה קיימת בנכס נשוא השומה הנדון.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>הכרעה</u>:

אין מחלוקת לעובדה כי נכון לבחון את השווי במצב החדש אל מול שווי לתעשייה.

אינני מקבל את טענת שמאי המבקשת להפחתה של 40% (נלקח מקדם 0.6) משווי מ"ר קרקע לתעשייה, וזאת בהסתמך על שומה מכרעת של השמאית שושי שרביט בגו"ח 10014/234.

בשומתה של השמאית שושי שרביט נקבע מקדם 0.6, לאור מגבלת סחירות והצורך בהכנת תכנית באישור הועדה המקומית לניצול הזכויות.

במקרה הנדון לא נדרשת הכנת תכנית מפורטת ע"פ הוראות תת"ל 20, ובנוסף, ייעוד הקרקע הינו לתחנת כוח שהינה בדומה למפעל יצרני או כל מפעל אחר ביעוד תעשייה.

לחיזוק עמדתי זו, מצאתי בשומה מכרעת של השמאי שאול אשרת לנכס בגו"ח 2452/102 רחוב בעלי המלאכה אשדוד, הפחתה בשיעור של 25% בגין הצורך בהכנת תכנית מפורטת ואי וודאות.

אני מקבל את עמדת הצדדים לקביעת שווי במצב חדש משווי לתעשייה.

כך נקבע גם בשומתו של השמאי המכריע אייל יצחקי בגו"ח 312/40-44 אזור התעשייה באר טוביה, שקבע כי גישת ההשוואה לקרקע לתעשייה היא המתאימה לשומת נכס ביעוד לתחנת כוח.

קביעתו זו של השמאי המכריע אייל יצחקי אומצה בהחלטת וועדת ערר מס' 6034/14/68 טריפל מ-תחנות כח בע"מ נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה באר טוביה, שקבעה כי קרקע לתעשייה היא המקום המתאים להקמת תחנות כוח.

בהתאם לאמור לעיל אינני סבור כי יש לקבוע מקדם הפחתה או מקדם תוספת שווי בשל ייעוד הקרקע ל"תחנת כוח בקוגנרציה" באזור שהשימושים הינם בהתאם לשימושי תעשייה גם ללא קשר לעובדה כי מיקומו של הנכס הינו ייחודי ומתאים במיוחד למפעל נייר חדרה המצוי בסמוך.

אני בדעה כי במקרה הנדון ההפחתה הראויה הינה בשיעור של 15% משווי קרקע לתעשייה וזאת בשל העובדה כי מיקום חטיבת הקרקע איננו מצוי באזור התעשייה עצמו, בתאריך הקובע איננו נגיש, ואיננו כולל את הפיתוח המקובל באזור תעשייה.

זמינות הקרקע בשל מטלות פיתוח גבוהות:

שמאי המבקשת:

שמאי המבקשת טוען כי קיימות התניות להוצאת היתר בניה הכרוכות בעלויות ייעוץ גבוהות ביותר כגון: אדריכלות נוף, ייעוץ אקוסטי, ייעוץ בטיחות, אדריכל ממוחה למתקן מסוג זה. ההתניות הנ"ל ואחרות "גוזלות" זמן ניכר, ולראייה ההיתר הראשוני הוצא רק בספטמבר 2015, כ-8 שנים לאחר אישור התכנית.

בהתחשב בתנאים להוצאת היתר בניה ע"פ הוראות תת"ל 20 בשטח קו הולכת גז ע"פ תמ"א 37, נלקחה הפחתה לזמינות של 5 שנים בשיעור היוון 6% (מקדם 0.75).

שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה טוען כי בעלויות אלו נושא היזם וזאת בנוסף להשקעות אחרות המצוינות בחוזה ההתקשרות בין היזם לבעלים, עלויות אשר חושבו כמעשה של התנדבות מצד היזם שלא מקנים לו שום זכות במושכר מעבר לקבוע בהסכם. לפיכך, נכון לראות בהוצאות אלו מרכיב נוסף מעבר לדמי השכירות המשולמים, דהיינו ניתן להצביע על שווי גבוה יותר שייחס היזם לזכויות החכירה שהוקנו לו בקרקע במסגרת החוזה.

שמאי המשיבה טוען כי כל השירותים ההכרחיים לפיתוח הקרקע וההתניות הינם נושאים כלכליים/עסקיים שאינן נוגעים לשווי הקרקע. לטענת שמאי המשיבה הקרקע זמינה והתנאים אינם מעכבים את הוצאת ההיתר.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>הכרעה:</u>

פרק 10 לתת"ל 20 קובע את התנאים למתן היתר בנייה לתחנת כוח, התנאים המפורטים כוללים, בין היתר, הגשת מסמכים כמקובל בכל פרויקט בניה כגון: תכנית פיתוח, תכנון אדריכלי כולל עיצוב מבנים וחומרי גמר וכדומה, כמו כן, מסמכים ייחודיים להקמת תחנת כוח במיקום הנדון כגון: תכנית לטיפול ושיקום נופי שתערך ע"י אדריכל נוף, תכנון גשר לגישה ותשתיות מעל נחל חדרה, תכנית ניקוז וטיפול בשפכים ומסמכים אחרים.

התכנית קובעת גם תנאים למתן היתר בניה לצנרת תשתית עפ"י הוראות תמ"א 1/ד/37.

אני סבור, כי חלק מהתנאים הינם כאלה המחייבים הערכות והכנה מיוחדת הנוגעת לגורמים מקצועיים שונים הן ברמה הארצית והן ברמה המקומית.

לפיכך, אינני מקבל את טענות שמאי המשיבה כי הקרקע זמינה להוצאת היתר בניה במועד הקובע.

אינני סבור כי קיימת רלוונטיות לעובדה כי עפ"י ההסכם בין הצדדים היזם לוקח על עצמו חלק מהעלויות.

בהתאם למטלות התכנוניות אני סבור, כי נכון לקבוע דחיה לזמינות של שנתיים מעבר למקובל לעמידה בדרישות התכנית.

עלויות עודפות:

שמאי המבקשת:

1. פיתוח השטח הציבורי הכולל שיקום גדות הנחל בשטח של 10.2 דונם מהווה תנאי לקבלת היתר להקמת מתקן כוח. העלות המשוערת כ-150 ₪ למ"ר קרקע וסה"כ כ-1.5 מיליון ₪.
2. ביום 12.04.2016 נחתם הסכם בין נייר חדרה לבין חברת סגיב 95 בע"מ ורשות המים לסגירה והפסקת הפעלת באר מס' 2241 שסיפקה מים, ההסכם כלל תשלום של 900,000 ₪ להפסקת פעילות הבאר וסילוקה מהמתחם. במצב קודם כשטח חקלאי לבאר היה יתרון בולט.
3. על מנת לאפשר לתחנת הכוח גישה לתשתיות שיאפשרו את פעולתה, נדרשה נייר חדרה להקים גשר על חשבונה מעל נחל חדרה. ללא רכישת הזכות מעבר הגשר מאת רמ"י לא ניתן יהיה להפעיל את תחנת הכוח. הקמת הגשר המהווה תנאי להקמה והפעלת תחנת הכוח, כפי שבא לידי ביטוי בהיתר הבניה. לצורך כך, נדרשה נייר חדרה לשלם לרמ"י סך של 392,000 ש"ח לרכישת "זיקת הנאה" וזאת בנוסף למטלה להקמת הגשר על חשבונה.

שמאי המשיבה:

כאמור לעיל, סבור שמאי המשיבה כי בעלויות אלו נושא היזם וזאת בנוסף להשקעות אחרות המצוינות בחוזה ההתקשרות בין היזם לבעלים. כל השירותים ההכרחיים לפיתוח הקרקע וההתניות הינם נושאים כלכליים/עסקיים שאינן נוגעים לשווי הקרקע.

1. במסגרת ההסכם, החוכר לקח את כל עלויות הפיתוח וברור כי הנושא נלקח בחשבון על ידי היזמים כהוצאה המכוסה מתקבולי דמ"ש.
2. לעניין הבאר נטען, כי בכל ייעוד תעשייה היה צורך גם לטפל בסילוק הבאר ולאו דווקא במקרה הנדון.
3. לעניין הגשר נטען, כי הקמתו מאפשרת צמידות לתחנת הכוח ובכך לנצל את יתרון הקרבה. כמו כן, יש לראות בגשר כחלק מעלות עסקית ולא מעלויות שיש בהן כדי להפחית משווי הקרקע.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>הכרעה:</u>

אינני מקבל את קביעתו הגורפת של שמאי המשיבה, כי כל השירותים ההכרחיים לפיתוח הקרקע וההתניות הינם נושאים כלכליים/עסקיים שאינן נוגעים לשווי הקרקע.

הוראות התכנית קובעות במפורש התניות לקבלת היתר בניה לתחנת כוח על חטיבת הקרקע בתכנית.

אינני מוצא רלוונטיות לטענתו של שמאי המשיבה כי היזם נושא בעלויות ללא קבלת שום זכות במושכר.

חטיבת הקרקע הנדונה ממוקמת מעברו המזרחי של נחל חדרה. במועד הקובע השטח נעדר פיתוח, ללא דרכי גישה או תשתיות. השטח מוגדר ושימש כשטח חקלאי.

הוראות התכנית כוללת התניות ודרישות ברורות ביחס לחטיבת הקרקע הנדרשות לשם קבלת היתר ותנאים להפעלת תחנת הכוח.

שמאי המבקשת הציג הסכם פשרה מתאריך 12.04.2016, לפיו שולמו 900,000 ₪ לחברת "סגיב 95 חברה חקלאית בע"מ" בתמורה לסגירת באר מס' 2241 המצויה בתחום חטיבת הקרקע המיועדת לתחנת הכוח.

אין חולק כי ללא פינוי הבאר לא ניתן היה להקים את תחנת הכוח או כל שימוש אחר לתעשייה. לפיכך, מקובלת טענת שמאי המבקשת להפחתת עלות הסכם הפשרה משווי המקרקעין במצב חדש.

הקמת הגשר הינה חלק מהוראות התכנית והקמתו נחוצה למעבר אל תחנת הכוח, כמו גם מעבר תשתיות.

שמאי המבקשת צירף שומת מקרקעין מיום 30.03.2016, לקביעת שווי בשימוש לזכות זיקת הנאה בשטח 861 מ"ר במקדם 0.35 לגשר המתוכנן למעבר תשתיות לצורך גביית דמי חכירה.

אני מקבל את טענת שמאי המבקשת להפחתת עלות רכישת "זיקת הנאה" מרמ"י.

בתחשיב ההשבחה יילקחו בחשבון נתוני השטח בשומה לזיקת הנאה בערכים למועד הקובע 09.05.2007.

תנאי למתן היתר בניה ולהפעלת תחנת הכוח הינה הכנת וביצוע תכנית לטיפול ושיקום נופי של שטח השצ"פ תוך התייחסות לרצועת הנחל הצמודה אליו.

אני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי עלות זו הינה חלק ממטלות התכנית.

עפ"י פרק ה' בקווים המנחים של אגף שומות המקרקעין המתייחס להוצאות הפיתוח הסביבתי, הוצאות הפיתוח הנורמטיביות לרמת פיתוח רגילה לקרקע שאיננה מגורים לשנת 2008 הינה 104 ₪ למ"ר קרקע.

חוזה שכירות בין חברת נייר חדרה בע"מ לבין חברת אנרגיה משולבת בע"מ:

<u>הכרעה:</u>

הסכם השכירות הנדון משנת 2015 הינו כ-8 שנים לאחר המועד הקובע, לפיכך אינני סבור כי פרטיו רלוונטיים לענייננו, ולפיכך לא יילקח בחשבון בשומה זו.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שווי הקרקע במצב חדש:

שמאי המשיבה:

שווי קרקע מבוסס על עסקות בייעוד תעשיה בעיר חדרה, להלן:

תאריך עסקה	גוש/חלקה	סכום מכירה	שטח נמכר	סכום למ"ר	הערות
15.04.2010	10014/35,37	12,000,000	10,954	1,095	-
15.04.2010	10014/33	7,000,000	6,292	1,112	-
16.01.2009	10014/39	1,300,000	1,971	659	שטח לאחסנה
16.04.2008	10001/18	1,786,000	3,574	500	אזור תעשיה צפוני
18.12.2007	10001/16+17	2,500,000	2/3 מ- 6,956	540	אזור תעשיה צפוני
18.12.2007	10001/16+17	1,260,000	1/3 מ- 6,956	540	אזור תעשיה צפוני

בהתאמה להיקף השטח הנדון הכולל בין היתר התאמה בגין מיקום מועדף של השטח הנכלל באזור התעשייה הדרומי לעומת הצפוני, וכן התאמות נוספות, נלקח בחשבון שווי בסך- 600 ₪/מ"ר.

שווי קרקע בייעוד שצ"פ מוערך במקדם 0.25-0.3 משווי הקרקע ביעוד העיקרי לתחנת כוח כלומר שווי של 150 ₪/מ"ר.

שמאי המבקשת:

שווי קרקע מבוסס על עסקות מדווחות לרשות המיסים:

תאריך עסקה	גוש/חלקה	סכום מכירה	שטח נמכר	סכום למ"ר	ייעוד
דצמבר 06	10014/7	2,289,000	5,503	416	תעשייה
דצמבר 06	10014/81	347,000	834	416	תעשייה
אפריל 08	10001/18	1,786,000	3,574	500	תעשייה
דצמבר 07	10001/16	2,500,000	4,660	536	תעשייה
דצמבר 07	10001/17	1,260,000	2,296	549	תעשייה

נלקח בחשבון שווי בסך- 483 ₪/מ"ר.

שווי קרקע בייעוד שצ"פ מוערך במקדם 0.8 משווי הקרקע ביעוד חקלאי, כלומר שווי של 52 ₪/מ"ר.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>הכרעה:</u>

שווי מ"ר קרקע לתעשייה:

להלן עסקות בקרקע בסביבת הנכס שאותרו על ידי במערכת רשות מיסים:

תאריך עסקה	גוש/חלקה	סכום מכירה	שטח נמכר	סכום למ"ר ₪	יעוד
14.12.2006	10014/7	2,289,000	5,503	416	תעשייה
29.12.2006	10014/81	347,000	834	416	תעשייה
18.12.2007	1001/16+17	3,760,000	6,956	540	תעשייה
16.04.2008	10001/18	1,786,000	3,574	500	תעשייה
16.01.2009	10014/39	1,300,000	1,971	659	תעשייה
30.03.2004	10014/39	3,433,804	7,352	467	תעשייה
01.04.2007	10014/45	623,873	994	628	תעשייה
12.06.2007	10014/41	865,500	1,971	439	תעשייה

בהתחשב במועד הקובע 09.05.2007 יילקח בחשבון שווי מ"ר קרקע לתעשייה בסך 535 ₪/מ"ר.

שווי מ"ר קרקע בייעוד תעשייה/תחנת כוח בהתחשב במיקום ובכך שהקרקע אינה מפותחת ואיננה נגישה (535 ₪/מ"ר * 0.85) = 455 ₪/מ"ר

שווי מ"ר שצ"פ:

אינני מקבל את טענת שמאי המבקשת לקביעת שווי השצ"פ משווי קרקע חקלאית.

שווי מ"ר קרקע בייעוד שצ"פ יילקח במקדם 0.2 משווי מ"ר לתעשייה בסך של 107 ₪/למ"ר.

12. **<u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

12.1. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, בכל אחד מהמועדים הקובעים.

12.2. מיקום חטיבת הקרקע הנדונה ע"פ תת"ל 20, בצמוד ממזרח לתוואי נחל חדרה וממזרח לאזור התעשייה של העיר חדרה.

12.3. הובאו בחשבון נתוניו הפיזיים של המגרש, צורתו, מידותיו ושטחו, הבנוי עליו, אפיוני הסביבה, רמת הפיתוח.

12.4. הובאו בחשבון ההוראות והתנאים בתת"ל 20, ועלויות ספציפיות בחטיבת הקרקע הנדונה.

12.5. הובאו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין דומים בסביבה נכון לתאריכים הקובעים תוך ביצוע התאמות נדרשות.

12.6. המועד הקובע להערכה הינו מועד אישור התכנית המשביחה + 15 יום, כחוק.

12.7. הזכויות במצב החדש הוערכו כפנויות ונקיות מכל חוב או שיעבוד.

12.8. ההערכה אינה כוללת מע"מ.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

13. **<u>תחשיב השומה תכנית תת"ל 20:</u>**

<u>מצב קודם:</u>	
36,700 מ"ר * 65 ₪/מ"ר:	2,385,000 ₪
<u>מצב חדש:</u>	
שווי למ"ר בייעוד תעשייה:	535 ₪/מ"ר
שווי למ"ר בייעוד לתחנת כוח בהתחשב במיקום (535 ₪/מ"ר * 0.85):	454.75 ₪/מ"ר
שווי למ"ר בייעוד שצ"פ (535 ₪ * 0.2 מקדם שצ"פ מול תעשייה):	107 ₪/מ"ר
שטח קרקע לתחנת כוח:	26,800 מ"ר
שווי שטח הקרקע לתחנת כוח (26,800 מ"ר * 454.75 ₪/מ"ר):	12,187,300 ₪
שטח קרקע לשצ"פ:	9,900 מ"ר
שווי שטח הקרקע לשצ"פ (9,900 מ"ר * 107 ₪/מ"ר):	1,059,300 ₪
סה"כ שווי הקרקע לתחנת כוח ושצ"פ כזמינה:	13,246,600 ₪
שווי הקרקע בהתחשב באי זמינות (13,246,600 * 0.8734 מקדם דחיה[1]):	11,569,580 ₪
עלות פיצוי בגין באר מים:	900,000 ₪ (-)
עלות רכישת זיקת הנאה מרמ"י[2]:	161,222 ₪ (-)
עלות פיתוח השצ"פ (104 ₪/מ"ר * 10,200 מ"ר):	1,060,800 ₪ (-)
סה"כ שווי במצב חדש:	9,447,558 ₪
השבחה:	**7,062,558** ₪
היטל השבחה:	**3,531,279** ₪

14. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון בגין תכנית תת"ל 20, הינה כדלהלן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה	היטל השבחה
תת"ל 20	09.05.2007	**7,062,558** ₪	**3,531,279** ₪

הערך הנקוב יוצמד כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישא תשלום ריבית.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע

[1] דחיה בשנתיים בשיעור היוון של 7%
[2] 861 מ"ר * 0.35 מקדם אקו' * 535 ₪/מ"ר לתעשייה