

תאריך עברי : ג' כסלו, תשפ"א
תאריך לועזי : 19 נובמבר, 2020
מס' תיק רמ"י : 300038020
מספרנו (אופק) : 41258
לקביעת שכ"ט : 25 יח'

לכבוד :

פאני ברזני

צוות לקידום עסקות תשתיות וגופים ציבוריים
מרחב דרום, רשות מקרקעי ישראל

fanib@land.gov.il

הנדון: שומת מקרקעין - עדכון

חלקה 12 בגוש 39774, תחנת כוח ליצור חשמל, רמת חובב

- א. בתאריך 9.11.2020 נערכה על ידי שומה ראשונה לקרקע שבנדון.
בשומתי זו נקבע שוויים היחסי של יחידות 1-7 בשיעור של 50% מכלל שווי התחנה הבנויה, ועלות הקמתם (המופחתת) בסך ממוצע של 1,193,500,000 ₪. הנ"ל נקבע בהתאם לאמור בחוות דעת פנימית מיום 11.10.2020 של המומחה מר אבי טייטלמן, שהועברה לעיוני ע"י רמ"י.
- ב. בתאריך 11.11.2020 פנתה אלינו רמ"י בבקשה לקבל הבהרות לגבי מספר נושאים וביניהם, חלקם היחסי של יחידות 1-7 בשווי התחנה הבנויה ושיעור הרווח היזמי.
- ג. בתאריך 19.11.2020 התקיים דיון בוועדת הפטור (הוועדה שאמורה לאשר את העסקה). במסגרת הדיון, הובהר והוסבר ע"י המומחה מטעם רמ"י, שחלה "טעות סופר" בחוות דעתו הפנימית מיום 11.10.2020 ובנוסף, היא לא הובנה כראוי.
- ד. מיד לאחר הדיון בוועדת הפטור כאמור, נשלח אלינו מכתב הבהרה מהמומחה, שבו הובהר, כי האמור בחוות דעתו מיום 29.7.2020 מהווה את הבסיס להבהרה זו והנתונים שבחוות הדעת מיום 29.7.2020 לא השתנו לצורך המענה לשתי הסוגיות, וכלהלן :
- "ביחס לשווי היחסי של יחידות 1-7 ביחס לאתר רמת חובב הכולל את יחידות 1-9, הרי שהשווי היחסי הנכון לדעתי לעשות בו שימוש הינו 59% מהשווי של האתר..."
 - "ביחס לשווי המחוברים אזי לגבי יחידות 1-7 הוא עומד על 1.258 מיליארד ₪..."
- ה. באשר על כן, נתבקשתי לעדכן את שומתי שבנדון.
- ולהלן השומה המעודכנת,

1. מבוא ומטרת השומה:

נתבקשתי לקבוע את שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס שבנדון, ללא מע"מ וכולל פיתוח, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים (יובל חכירה), דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול ודמי שימוש בגין שימושי עבר שהתבצעו שלא כדין, בחלופות הבאות:

1.1 חלופה 1: אומדן שווי הזכויות למגרשים H-1, H-4 ו-H-5¹, בשטח של 86.725 דונם הכוללים בינוי בהיקף של 22,116 מ"ר, ביעוד לתחנת מיתוג – הערך מיוחס לשנים 2009-2020 (ראה הערה מטה).

1.2 חלופה 2: אומדן שווי הזכויות למגרשים H-1, H-4 ו-H-5, בשטח של 86.725 דונם, ביעוד לתחנת כוח ליצור חשמל בהספק של 771 מגוואט – הערך מיוחס לשנים 2009-2020 (ראה הערה מטה).

1.3 חלופה 3: אומדן שווי הזכויות למגרשים H-1, H-4 ו-H-5, בשטח של 86.725 דונם הכוללים בינוי בהיקף של 19,186 מ"ר ביעוד לתחנת מיתוג – הערך מיוחס לשנים 2005-2008 (ראה הערה מטה).

1.4 חלופה 4: אומדן שווי הזכויות למגרשים H-1, H-4 ו-H-5, בשטח של 86.725 דונם, ביעוד לתחנת כוח ליצור חשמל בהספק של 535 מגוואט – הערך מיוחס לשנים 2005-2008 (ראה הערה מטה).

הערה בעניין המועדים הקובעים:

ביצוע הערכה נפרדת לכל שנה ביעוד של תחנת כוח הינה בעייתית כיוון שהיא מצריכה משאבים רבים במיוחד וזמן רב, ולכן הוחלט, כי יקבעו ערכי שווי אחידים בהתאם לחלופות הבאות:

חלופה 2: למועדים הקובעים 7.7.2009-7.7.2020.

בתקופה זו פעלו מתקני היצור 1-7 בהספק של 771 מגוואט ובבינוי של 22,216 מ"ר.

חלופה 4: למועדים הקובעים 7.7.2005-7.7.2008.

בתקופה זו פעלו מתקני היצור 1-5 בלבד בהספק של 535 מגוואט ובבינוי של 19,186 מ"ר.

משכך ולאור המטרה שלשמה הוזמנה השומה, גם חלופות השווי לתחנת מיתוג (חלופות 1,3) יקבעו בהתאמה, באותה הגישה ולפי אותו הבינוי.

¹ המגרשים בהתאם לתשריט חלוקה שצורף להזמנת השומה ע"י רמ"י - מוצג בפרק "תיאור הנכס" מטה.

2. מסמכים שעמדו בפני בעת עריכת השומה:

- נערכו מספר מפגשים (באמצעות הזום) עם נציגי רשות החשמל, נציגי החברות הזוכות (שיכון ובינוי ואדלטק), רשות מקרקעי ישראל והמומחה מטעמם (אבי טייטלמן).
- חוות דעת המומחה, מר אבי טייטלמן, מיום 29.7.2020 – להלן "מסמך 1".
- חוות דעת פנימית של המומחה, מיום 11.10.2020.
- הבהרת המומחה מיום 19.11.2020.
- שומת מקרקעין שנערכה עבור רשות החשמל ע"י השמאי שמואל שרון, מיום 14.10.2020.
- שומת מקרקעין שנערכה עבור חברת החשמל ע"י השמאי אסא זהר, מיום 14.4.2020.
- חוות דעת כלכלית בנושא שיעור ההיוון שנערכה ע"י חברת "וריאנס אסכולה", מיום 24.9.2020.
- 2 מסמכים המפרטים את עמדת החברות הזוכות במכרז (שיכון ובינוי ואדלטק) בנוגע לאופן עריכת השומה, מיום 13.9.2020 ומיום 1.10.2020 – להלן "מסמך 2".
- קובץ אקסל המפרט את עלות הקמת מיזם דומה וחדש, שהועבר ע"י החברות הזוכות.
- מצגת שקפים שהוצגה בדיון הזום שנערך עם נציגי החברות הזוכות במכרז.

3. נתוני זיהוי:

- גוש/חלקה : 39744/12.
- מגרש : מגרשים H-1, H-4 ו-H-5.²
- שטח : 86.725 דונם.
- מהות הנכס : קרקע ביעוד לתחנת מיתוג בחלופות 1,3 וביעוד לתחנת כוח ליצור חשמל בחלופות 2,4.
- מיקום : בסמוך לאזור התעשייה נאות חובב.

4. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הן זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וכולל הוצאות הפיתוח, בכפוף למטרת השומה. בהתאם למדיניות רמ"י, השומה נערכת לרכיב הקרקע של הנכס במצבו.

הערה: בהתאם לסיכום שנערך על ידי המשנה ליועמ"ש, בין רשות מקרקעי ישראל והשמאי הממשלתי הראשי, בשומה שבנדון לא תובא בחשבון הפחתה בגין דחייה עד להקמת המיזם, וזאת לאור העובדה שהשומה נערכת לרכיב הקרקע במקרקעין.

5. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה זו – כאמור בסעיף 1 לעיל.

² המגרשים בהתאם לתשריט חלוקה שצורף להזמנת השומה ע"י רמ"י - מוצג בפרק "תיאור הנכס" מטה.

6. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 3.11.2020 ע"י מר יחיאל שטרית, שמאי מקרקעין במשרדנו.

7. תיאור הנכס והסביבה:

7.1 הסביבה:



מושא השומה מהווה קרקע בייעוד לתחנת כוח ליצור חשמל הממוקמת צפונית מזרחית לאזור התעשייה נאות חובב, כ- 10 ק"מ דרומית לעיר באר שבע.

אזור התעשייה נאות חובב הוקם בשנת 1975 כמוקד מרכזי לפיתוח תעשייה כימית ותעשיות כבדות אחרות, וזאת על מנת להרחיק את התעשייה המזהמת מהעיר באר שבע והצורך בפיתוח מקורות תעסוקה לתושבי הסביבה.

הגישה לנכס אפשרית דרך פנייה לכיוון מזרח מכביש 40.

סביבת הנכס מאופיינת במבני מגורים של הפזורה הבדואית לצד מתחמי קרקע ריקים, הפיתוח הסביבתי חלקי, וכולל בין היתר, כביש גישה, קו מים, חשמל ומערכת ביוב פנימית.

7.2 הנכס:

7.2.1 תחנת הכוח רמת חובב:

תחנת הכוח רמת חובב היא אחת התחנות הפנים ארציות של חברת החשמל לישראל.

תחנת הכוח הוקמה במהלך שנות ה-90, בעקבות הגידול המהיר באוכלוסייה עקב העלייה ממדינות חבר העמים. עד לאותו הזמן, כל תחנות הכוח בישראל פעלו בטכנולוגית קיטור והוקמו לאורך חוף הים התיכון וזאת בכדי לאפשר קירור של המערכות ע"י מי הים.

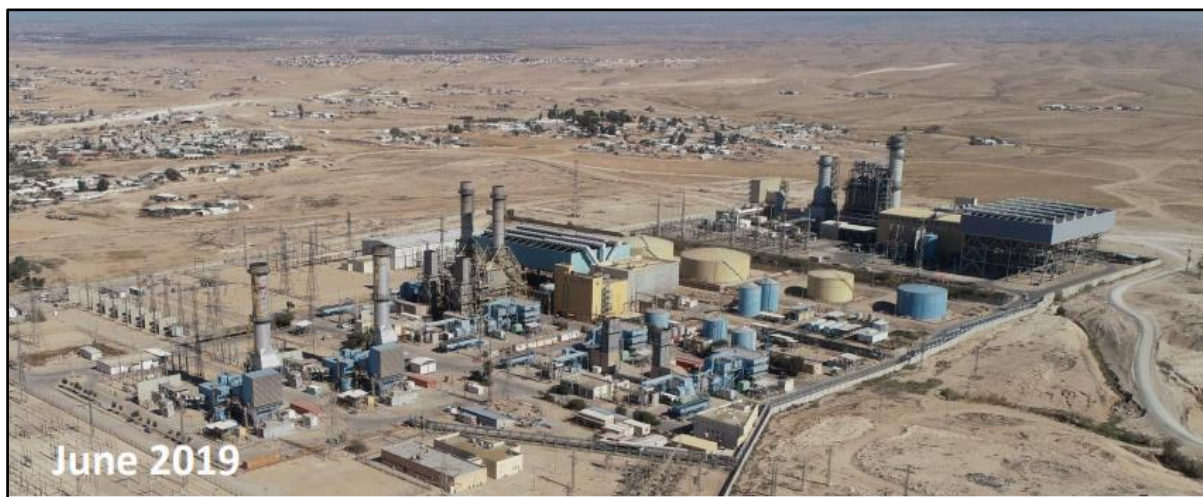
בכדי לטפל בביקושים הגוברים לחשמל, הוחלט על בניית מערך תחנות כוח פנים ארציות שיפעלו ע"י טורבינות גז בהן השתמשו בטכנולוגיית קירור המבוססת על אוויר (מה שאפשר את הקמת התחנות בפנים לארץ ולא לאורך חוף הים). בנוסף, תחנות מסוג זה דורשות שטח קרקע קטן יותר מאשר תחנה קיטורית.

במסגרת תכנית ההרחבה כאמור, נבנו מספר תחנות פנים ארציות³ וביניהם גם תחנת הכוח מושא השומה - רמת חובב.

³ תחנות הכוח חגית, אלון תבור, צפית וגזר.

תחנת הכוח רמת חובב משתרעת של שטח כולל של כ- 250 דונם⁴ והיא בבעלות מדינת ישראל ובניהולה של רשות מקרקעי ישראל, צורתה די רגולרית דמוית מלבן ופני הקרקע מישוריים.
תחנת הכוח רמת חובב מהווה כ- 8.4% מנתח היצור המרבי של החשמל בישראל.

צילום מתחם תחנת הכוח



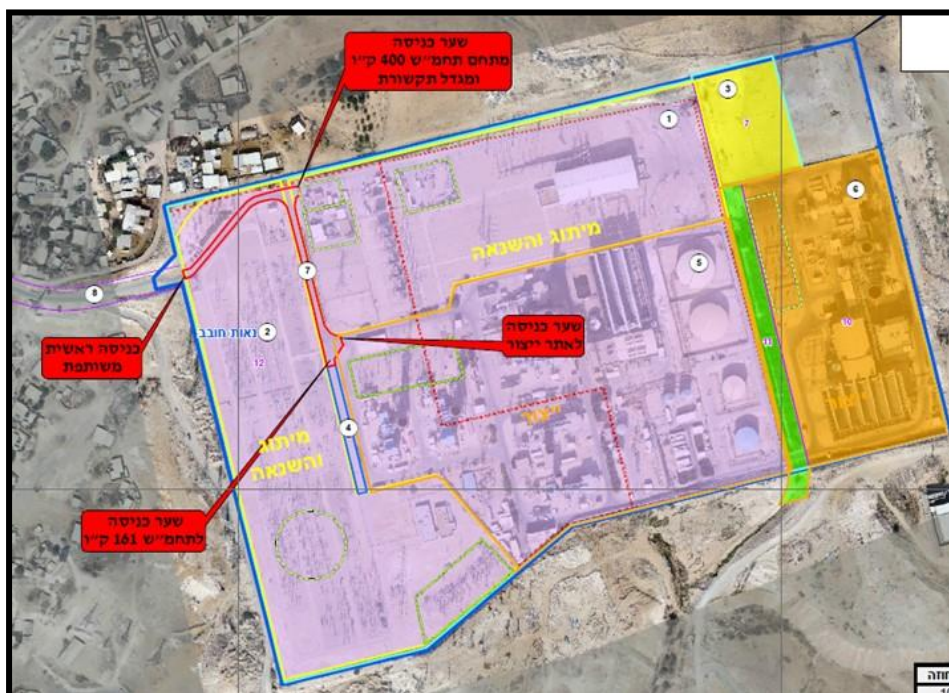
תמונה מייצגת שצולמה במהלך הביקור בנכס



בשטח התחנה קיימים, בין היתר, 9 מתקנים ליצור חשמל (אזורים 5,6), תחנת מיתוג (אזורים 1,2), מכלי מים ודלק, דרכי גישה ומתקנים נוספים המשמשים את פעילות התחנה.

⁴ בהתאם לאמור במסמכי המכרז למכירתה, תב"ע, מדידה גראפית ומפת מדידה של חח"י.

תצ"א של מתחם תחנת הכוח הכולל חלוקה לאזורים



להלן פירוט של מתקני היצור בתחנה⁵:

אזור יצור	דגם	דלק ראשי בהסדר	תקופת ההסדר התעריפי בשנים	שעות יצור בשנת 2019	שעות יצור בשנת 2018	שעות יצור בשנת 2017	הספק מותקן במגוואט	יצרן	שנת היצור	מספר מתקן	סוג היחידה ⁶
5	E דגם	סולר/גז	15	42	150	164	100	GE	1989	1	טי"ג
	E דגם	סולר/גז	15	86	253	308	100	GE	1989	2	טי"ג
	פועלים כמחז"ם	גז	15	2046	3678	3677	115	GE	1993	3	טי"ג
	E דגם	גז	15	2512	2527	3301	115	GE	1993	4	טי"ג
	E דגם	גז	15	2380	4038	3947	105	אלסטום	1999	5	טי"ק
	E דגם	סולר/גז	20	412	1025	409	118	GE	2009	6	טי"ג
	E דגם	סולר/גז	20	427	685	739	118	GE	2009	7	טי"ג
6	פועל	גז	20	7120	6273	6841	250	סימנס	2010	8	טי"ג
	כמחז"ם F	גז	20	6912	6081	6711	116	סקודה	2013	9	טי"ק

סה"כ הספק מותקן בתחנה 1,137 מגוואט.

⁵ נתונים לקוחים מתוך חוות הדעת של מר אבי טייטלמן – "מסמך 1".

⁶ טי"ג – טורבינת גז ; טי"ק – טורבינת קיטור ; מחז"ם – מחזור משולב.

7.2.2. מושא השומה:

מושא השומה חלק ממתחם תחנת הכוח רמת חובב וכולל את מגרשים H-1, H-4, ו-H-5 בשטח של 86.725 ד'.

תצ"א של מתחם תחנת הכוח הכולל חלוקה למגרשים וסימון יחידות היצור



תצ"א של תחנת הכוח הכולל סימון (באדום) של השטח המיוחס למושא השומה



מגרשים H-1 ו-H-4:

מדובר במגרשים בשטח כולל של כ- 84.645 דונם המהווים למעשה את אזור 5 בתצ"א שלעיל. בתחום המגרשים הנ"ל בנויות יחידות היצור 1-7 (מתוך סה"כ 9 היחידות הקיימות בתחנה) בהספק כולל של 771 מגה-וואט, מכלי מים ודלק ומתקנים שונים המשמשים את פעילות התחנה. מבדיקת היתרי הבניה שהועברו ע"י חח"י נמצא, כי היקף הבינוי הכולל במתחם הינו כ- 22,116 מ"ר.

מגרש H-5:

מדובר במגרש בשטח של כ- 2 דונם המהווה למעשה את אזור 7 בתצ"א שלעיל, המשמש לדרך גישה.

מחוז ירושלים והדרום

ירושלים, רחוב יפו 97, בנין כלל קומה 13, ת.ד. 28223 מיקוד 91281, טל' 073-3927811

8. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

8.1. חוזה חכירה:



הועברו לעיוני 2 חוזי חכירה, שנחתמו בין חח"י לרמ"י, שחלים על הקרקע מושא השומה. יצוין, כי גבולות החוזים שונים מגבולות המגרשים שתוארו לעיל.

- הסכם חכירה שנחתם ביום 5.2.1984 (השטח המערבי) לפיו עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:
מספר תיק : 60011177
מטרת החכירה : תחנת מיתוג

- הסכם חכירה שנחתם ביום 11.6.1985 (השטח המזרחי) לפיו עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:
מספר תיק : 60052825
מטרת החכירה : תחנת מיתוג

8.2. הסכם מכר:

בשנת 2019 הודיע חברת החשמל על מכירת חלק מתחנת הכוח רמת חובב בהליך מכרזי, וזאת כחלק מרפורמת החשמל בישראל שבמסגרתה תרד חברת החשמל לנתח יצור של 35% עד לשנת 2026. הממכר כולל את אזורי היצור 5-7 בלבד בשטח כולל של כ- 128 דונם⁷ (ראה תצ"א לעיל) לרבות כל המבנים, המתקנים, המלאי והציוד (כולל מכלי הדלק והדלק שבתוכם) המשמשים והנמצאים באתר המפעל בעת המסירה.

- אזור 5 – כולל, בין היתר, את מתקני היצור 1-7 (מושא השומה).
- אזור 6 – כולל, בין היתר, את מתקני היצור 8-9 (אינם חלק משומה זו).
- אזור 7 – מהווה את נתיב הגישה לאתר⁸.

תחנות המיתוג (אזורים 1-4) אינם מהווים חלק מהממכר והם ישארו בידי חברת החשמל.

בהתאם למסמך עדכון למציעים שפורסם ביום 18.5.2020 עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

- חח"י תישא בתשלומים בגין התאמת היעוד מתחנת מיתוג לתחנת כוח ליצור חשמל רק עבור התקופה שהאתר היה בחזקתה, והרוכש יהיה אחראי לתשלומים לרמ"י המתייחסים לתקופה שממועד העברת החזקה ואילך (ס' 3).
- לאור הקשיים בהארכת חוזים 1-2 ביעוד הקיים (תחנת מיתוג), מתגבשת הבנה בין הצדדים לפיה, לאחר מסירת החזקה לרוכש, ייחתם בין הרוכש לרמ"י חוזה חכירה חדש בגין שטחי היצור עליהם חלים חוזים 1-2 לתקופה של 49 שנים וזאת בהתאם ליעוד המתאים למטרת תחנת כוח ליצור חשמל (ס' 4).

⁷ יתרת שטח התחנה תישאר בידי חברת החשמל ותשמש, בין היתר, לתחנת מיתוג.

⁸ מהווה דרך גישה משותפת לכלל המתחם- מתחם תחנות היצור ומתחם תחנות המיתוג.

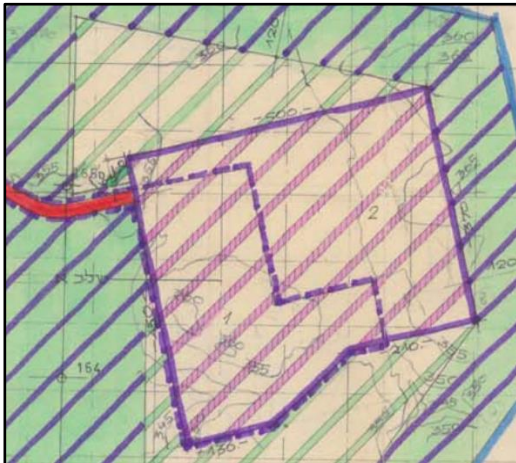
כל התשלומים לרמ"י ללא יוצא מן הכלל, הנובעים מחתימת חוזה חכירה חדש על שם הרוכש ביעוד לתחנת כוח/יצור יחולו על הרוכש וישולמו על ידו בלבד.

בתאריך 10.6.2020 פורסם שתחנת הכוח רמת חובב נמכרה בסכום של כ- 4.256 מיליארד ₪.

9. מצב טכנוני:

9.1 מבדיקה שערכנו באתר רמ"י עולה, כי בקרקע שבנדון חלות, בין היתר, התכניות הבאות:

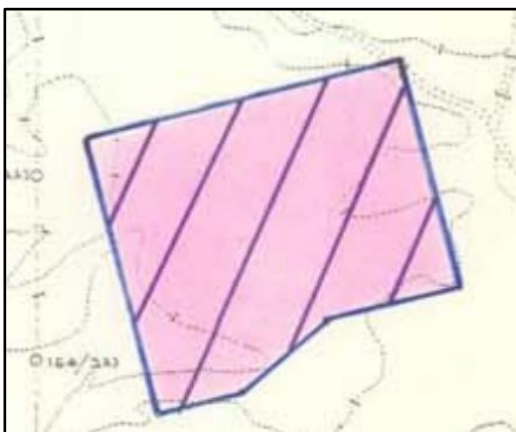
■ תכנית 125/03/11 שפורסמה למתן תוקף בתאריך 26.8.1979 בי.פ. 2560



מטרת התכנית היא: יעוד קרקע עבור תחנת מיתוג ומשנה (טרנספורמציה) ומתקנים להעברה, ויסות וחלוקת זרם חשמל, וכן מעברים לקוי חשמל ודרך גישה.

התכנית מסווגת את מושא השומה ביעוד ל"מתקנים ומבנים להספקת חשמל" בו תותר הקמת תחנת מיתוג ומישנה ע"י חברת החשמל על כל המתקנים והמכשירים הנחוצים לדעתה להעברה, טרנספורמציה וחלוקה של חשמל בהתאם לדרישות הסביבה והאזור. כולל בניין פיקוד ומבנים תפעוליים אחרים לפי הצורך מזמן לזמן, וכן קוים עיליים וכבלים למתח עליון גבוה, דרכי גישה אל המבנים והמתקנים שונים.

■ תכנית 1/125/03/11 שפורסמה למתן תוקף בתאריך 11.12.1988 בי.פ. 3600



מטרת התכנית היא: שינוי רשימת התכליות בהוראות התכנית הראשית ע"י תוספת יחידות ליצור חשמל קומפקטיות לשעת שיא דחק וחורם.

התכנית מסווגת את מושא השומה ביעוד ל"תחת מיתוג ומשנה – מתקנים ומבנים להספקת חשמל" הקמת יחידות ליצור חשמל קומפקטיות לשעת שיא דחק וחורם, כולל מיכל דלק.

בנוסף, יותרו כל השימושים המפורטים בתכנית הקודמת (125/03/11).

■ תמ"א/10/ב/8 שפורסמה למתן תוקף בתאריך 25.5.1997 בי.פ. 4525

מטרות התכנית (חלק):

- לקבוע, בכפוף ליתר הוראותיה, את הגבולות ואת יעודי השטחים לתחנת כח פנים ארצית – טורבינות גז, תחנת מיתוג, תחנת משנה ולכל יתר המתקנים הכרוכים בכך – לבניה, להקמה ולהפעלה.

בתחום תכנית זו, ישתמשו, לפי הוראות תכנית זו (ולפי הוראות התכנית הראשית ותכנית השינוי) לצרכי

יצור, מיתוג והשנאת חשמל באמצעותן של יחידות יצור טורבינות גז קיימות בהספק של כ- 480 מגוואט ויחידת יצור קיטורית חדשה ב"מחזור משולב" בהספק של כ- 110 מגוואט, תחנת מיתוג, תחנת משנה ומעברים לקוי חשמל ראשיים וכל יתר המתקנים והמבנים המיועדים והמשמשים לתכליות ומטרת אלה.

- לאפשר ולהתיר הקמה ותפעול של יחידת יצור קיטורית ב"מחזור משולב" ליצר חשמל בהספק יצור נומינלי נוסף של כ- 110 מגוואט ומתקני עזר לה, לרבות מערכות להוצאת אנרגיה – מיתוג והשנאה. סך כל הספק היצור הנומינלי המירבי המאושר באתר, לאחר הקמת היחידה הקיטורית במחזור המשולב, יהיה לא יותר מ- 600 מגוואט.

- לקבוע חלוקה למתחמים פנימיים ראשיים ומשניים בתחנת הכח.
- ליעד זמנית את שטח A לשטח אחסנה והתארגנות זמנית לקבלנים לעת הקמת יחידות היצור החדשות.
- לשנות יעוד קרקע מ"קרקע חקלאית" לדרך גישה.

תכליות ושימושים:

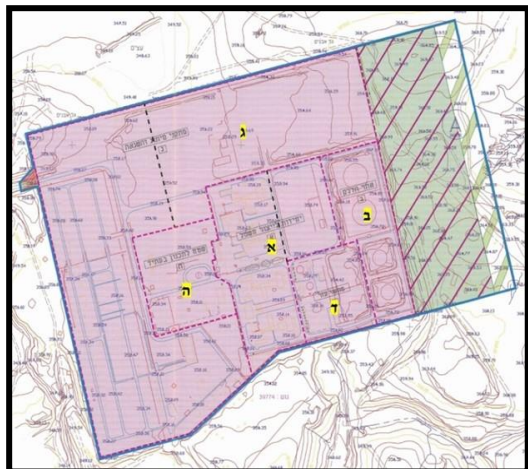
- בתחום אתר "רמת חובב" תותר הפעלת יחידות יצור טורבינות גז תעשייתית קיימות בהספק נומינלי נקוב של כ- 480 מגוואט והקמה והפעלה של יחידות ייצור קיטורית ב"מחזור משולב" בהספק נומינלי נקוב של כ- 110 מגוואט, ומתקני העזר שלהן, לרבות מערכות להוצאת אנרגיה – מיתוג והשנאה. סה"כ הספק הייצור הנומינלי המירבי המאושר באתר יהיה לא יותר מ- 600 מגוואט.

- בתחום האתר "רמת חובב" ובתחום גבול תכנית זו תותר הגדלת הספק הייצור הנומינלי עד לקיבולת ייצור נומינלית מירבית של 1,000 מגוואט, בכפוף להכנה ואישור תסקיר השפעה על הסביבה ותמ"א/10, תיקון לתכנית זו.

- בתחום אתר "רמת חובב" ובתחום גבול תכנית זו תותר הסקת כלל יחידות היצור בדלק מסוג סולר עם תכולת גופרית שאינה עולה על 0.4%. כ"כ תותר הסבה והסקת כלל יח' הייצור בגז טבעי.

- בכפוף לכל דין מותר להקים ואו להפעיל המבנים והמתקנים הבאים:

- יח' ייצור טורבינות גז תעשייתיות ומתקני עזר להן.
- יח' ייצור קיטוריות במחז"מ ומתקני עזר להן.
- מערכות להוצאת אנרגיה – מיתוג והשנאה 24/161/400 ק"ו, הכוללים בתי פיקוד ומסדרים חשמליים פתוחים וסגורים.
- מיכל מים נטול מלחים.
- בריכת שפכים וקוים פנימיים לניקוז שפכים.
- מיכל שפכים.
- מיכל מים ומערכת כיבוי אש, מתקנים שונים לשאיבת מים וכו'.
- כל מתקן הבא לשרת את התכליות הנ"ל.
- מתקן לקבלת גז טבעי.



הוראות בינוי וכללים למתן היתר בנייה/אישור הקמה:

- אתר רמת חובב מחולק לפי גליון מס' 2 למתחמים פנימיים ראשיים ומשניים כדלקמן:
 - מתחם א' – מתחם יחידות ליצור חשמל.
 - מתחם ב' – מתחם אתר דלק.
 - מתחם ג' – מתחם מתקני מיתוג והשנאה.
 - מתחם ד' – מתחם מתקני עזר.
 - מתחם ה' – שטח לתכנון בעתיד.
- התכליות והשימושים המפורטים לעיל מותרים בכל המתחמים למעט:
 - מיקום יחידות היצור – מותר רק במתחם א'.
 - מיקום מיכלי הדלק – מותר רק במתחם ב'.
 - מיקום מתקני מיתוג והשנאה – מותר רק במתחם ג'.

■ **תכנית תמ"א/10/ב/2 שפורסמה למתן תוקף בתאריך 12.10.2008 בי.פ. 5857**

מטרת התכנית היא שינויים בתמ"א/10/ב/8 ותוספת 2 יחידות יצור בהספק של 125 מגוואט כל אחת. הוראות תכנית תמ"א/10/ב/8 ישונות כלהלן:

מטרות התכנית:

- לקבוע את גבולות ואת יעודי השטחים לתחנת כח.
- לאפשר ולהתיר הקמה ותפעול של כלל יחידות הייצור באתר ומתקני העזר שלהן, לרבות ארובות, מערכות להוצאת האנרגיה ומתקני מיתוג והשנאה. לקבוע את ההספק המירבי של כלל יח' הייצור באתר עד 850 מגוואט.
- לקבוע חלוקה למתחמים פנימיים ראשיים ומשניים בתחנת הכח.
- לקבוע כללים להוצאת היתרי בניה לתוספת יח' הייצור הקיטורית במחז"מ.
- להתיר הסקת כלל יח' הייצור בגז טבעי.
- לקבוע את חלוקת המתחמים הפנימיים באתר.
- לקבוע תנאים להוצאת היתר בניה לכלל יח' הייצור.
- לקבוע הפעלת כלל היח' בגז טבעי כדלק עיקרי ובסולר כגיבוי.

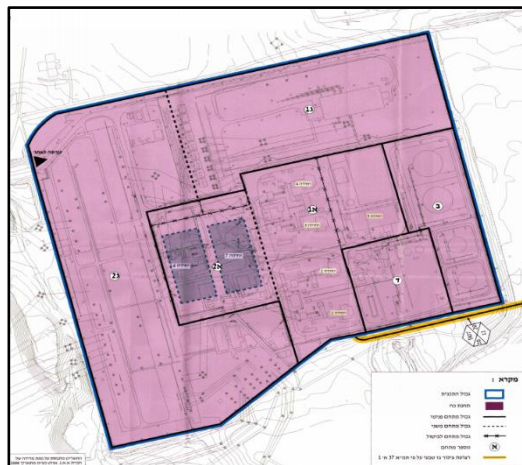
תכליות ושימושים - תחנת הכוח:

- בתחום התכנית תותר הקמה ותפעול של כלל יחידות הייצור באתר ומתקני העזר שלהן, לרבות ארובות, מערכות להוצאת האנרגיה, תחנת מיתוג, תחנת משנה וכל יתר המתקנים והמבנים המיועדים והמשמשים לתכליות ומטרות אילו. ההספק המירבי של כלל יח' הייצור באתר יהיה עד 850 מגוואט (הספק של כ- 590 מגוואט קיימים והוספת 2 טורבינות גז בהספק 250 מגאווט).
- בתחום התכנית תותר הסקת כלל יחידות הייצור בדלק מסוג גז טבעי כדלק עיקרי או בסולר כגיבוי עם תכולת גופרית שאינה עולה על 0.2%.

מחוז ירושלים והדרום

ירושלים, רחוב יפו 97, בנין כלל קומה 13, ת.ד. 28223 מיקוד 91281, טל' 073-3927811

הוראות בינוי וכללים למתן היתר בניה/אישור הקמה:



מתחם א' – מתחם יחידות ליצור חשמל.

מתחם ב' – מתחם אתר דלק.

מתחם ג' – מתחם מתקני מיתוג והשנאה.

מתחם ד' – מתחם מתקני עזר.

התכליות והשימושים המפורטים לעיל מותרים בכל המתחמים למעט:

מיקום יחידות היצור – מותר רק במתחם א'.

מיקום מיכלי הדלק – מותר רק במתחם ב',

למעט מיכלי דלק

יומיים של יחידות

היצור ומיכלי דלק קטנים.

מיקום מתקני מיתוג והשנאה – מותר רק במתחם ג', למעט מתקני הוצאת אנרגיה המהווים חלק מכלל יחידות היצור.

להלן טבלת מתחמי היצור כפי שמופיע בתשריט התכנית:

מספר מיתחם	שם מיתחם	שטח בדונם		אחוזים
		מצב מאושר	מצב מוצע	
א	יחידות ליצור חשמל	34.1	53.00	26.32
ב	אתר הדלק	17.96	17.96	8.92
ג	מתקני מיתוג והשנאה	121	117.90	58.55
ד	מתקני עזר	12.5	12.50	6.21
ה	שטח לתכנון בעתיד	16.4	0.00	0.00
	סה"כ:	201.96	201.36	100.00

9.2. רישוי:

להלן ריכוז היתרי הבנייה, כפי שהועברו ע"י חח"י, במתחם תחנת הכוח:

היתרי בניה						
תאריך	מס' היתר	תיק בנין	ג"ח	המבקש	ההיתר	סה"כ השטח הבנוי (מ"ר)
06.01.1981		125/03/11	39774	חח"י	תחנת מיתוג וטרנספורמציה, דרך גישה, גיזור, הכשרת השטח ובית פיקוד	506.56
15.08.1988		184/06/11	39774	חח"י	עבודות עפר, דרכים, יסודות, בית מלאכה, מקלט ומכלים	2,262.31
01.08.1991	11/53	240/06/11		חח"י	בית מלאכה, ביתן שומר, שמי גדר ושער	456.07
05.12.1991	11/73	275/06/11	39774	חח"י	טורבינות גז	2,195.97
03.06.1992	11/153	275/06/11 א	39774	חח"י	טורבינות גז רמת חובב שלב ב	3,274.42
07.09.1993	11/223	300/06/11	39774	חח"י	תחנת משנה - עבודות עפר, גיזור ויסודות	
14.10.1993	11/224	308/06/11	39774	חח"י	תוספת מתקנים בתחנת טרנספורמציה	140.78
07.11.1995	11/310	399/06/11		חח"י	מבנה קשר ומגדל תקשורת (טורבינת ז)	62.08
07.05.1997	11/357	486/06/11	39774	חח"י	מבנים ומתקנים שונים למחז"מ	7,652.70
18.05.1997	11/358	429/06/11 א	39774	חח"י	מבנה מסדר 400 ק"ו, גדר, רשת ושערים	2,538.30
09.07.1997	11/361	208/06/11 א	39774/1	חח"י	שתי יחידות טורבינות גז, מיכלי דלק, בנין חשמל, בנין MCC שלב א רמת חובב	1,987.99
31.07.1997	11/364	496/06/11	39774/1	חח"י	קירות תומכים ועבודות עפר למסדר 400 ק"ו וגדר רשת	
12.08.1997	11/366	490/06/11 א	39774/10	חח"י	שימש חורג שטח התארגנות להקמת קירות תומכים	
14.08.1997	11/368	495/06/11	39774/10	חח"י	הרחבת בנין פיקוד	363.48
16.03.1998	11/375	506/06/11	39774/1	חח"י	מבנים זמניים להתארגנות להקמת התחמ"ג - אתר ט"ג ברמת חובב	271.60
01.06.1998	11/379	510/06/11	39774/1	חח"י	מכלה לדיזל גנרטור	14.40
24.02.1999	11/392	533/06/11	39774/1	חח"י	חמש יח' סככות למי קיור במגרש טורבינות גז - רמת חובב	63.00
03.01.2000	11/411	547/06/11	39774/1	חח"י	עבודות הריסה, בינון לשומר, קיר, תעלה, גדר, מדרכה ועבודות נוספות	353.70
09.01.2000	11/412	556/06/11		חח"י	בניית יסודות, שוחות חשמל, תעלת ניקוז ועבודות נוספות	226.32
09.01.2000	11/414	555/06/11		חח"י	בניית יסודות, שוחות חשמל, תעלת ניקוז ועבודות נוספות	48.00



היתרי בניה - המשך						
תאריך	מס' היתר	תיק בנין	ג"ח	המבקש	ההיתר	סה"כ השטח הבני (מ"ר)
24.06.2001	11/427	608/06/11	39774/1	חח"י	יציקת 5 יסודות למערכת מי לחץ במגרש טורבינת גז	
11.05.2004	11/462	713/06/11	39744/1	חח"י	הקמת מחסן כימיקלים והתקנת שוחות ניקוז	140.40
11.10.2004	11/477	722/06/11	39744/1	חח"י	יציקת 15 יסודות ו- 7 שוחות למטרות שומת	176.00
11.10.2004	11/478	711/06/11	39744/1	חח"י	יציקת 17 יסודות למטרות שומת	147.40
11.06.2007	11/504	760/06/11	39744/1	חח"י	משטח בטון סככה ויסודות למאצרה, מחסן מימן וסככה, משטח פריקה, שוחות ניקוז, משטח ומסלה, שיפוץ יסוד ואנטנה.	372.49
05.08.2008	11/511	790/06/11	39744/1	חח"י	מבנים יבילים, פיסות תשתיות, סככה לאחסון, עמודי תאורה, בורות ניקוז, שערים וגדרות, צנרת מים, עבודות עפר, הריסה ופיחוק מבנים וגדרות	3,403.50
23.10.2008	11/513	791/06/11	39744/1	חח"י	יסודות ליחידות 6,7, יסודות למבנים ומתקנים ודרך גישה פנימית	7,111.40
15.02.2009	11/515	791/06/11	39744/1	חח"י	להקים יחידת יצור מס' 6,7 מסוג טורבינת גז בהספק 125 כ"א ומבנים ומתקנים המשרתים אותן וס'	2,589.62
05.04.2009	11/516	793/06/11	39744/1	חח"י	מסלה לציוד חשמלי ויסודות, משאבות לרבות יסוד וסככה, ארון חשמל לרבות יסוד	1,001.56
27.07.2009	11/1107	דח/11/רשגז/1198	39774/1	חח"י	צנרת גז טבעי, מתקני גז, סככות, גדרות ושערים.	195.20
24.09.2009	11/520	797/06/11	39774/1	חח"י	יסודות עבור יחידת יצור מס' 8 בהספק 250 ומבנים המשרתים אותה וס'	3,933.41
24.09.2009	11/521	795/06/11	39744/1	חח"י	מבנה חשמל, מבנים יבילים זמניים, עבודות פיתוח, עמודי תאורה וס'	4,475.06
21.06.2010	11/525	797/06/11/א	39774/1	חח"י	מבנים למתקנים ליחידת יצור 8, הספק 250MW מבנים ומתקנים המשרתים אותה וס'	3,329.39
18.08.2010	11/527	799/06/11	39774/1	חח"י	הקמת מסלול מנ"מ, סככות, מתקני טיפול דקל, מיכל ניקוז, שטחי ניקוז על ארובות קיימות, קיחת הגנה מאש, שוחות פעמון, יסודות למסדר חשמל, עמודי תאורה, יסוד לשנאי, שוחות חשמל גשר צנרת ושער בתחנת מחז"מ רמת חובב	500.41
13.01.2011	11/1122	דח/11/רשגז/1108	39774/1	חח"י	צנרת גז טבעי, מתקני גז, סככות, שערים, מתקנים מלווים וס'.	325.80
07.08.2013	11/539	820/06/11	39744/1	חח"י	מערכת קו ביוב בסיקה ובור לטיפול בשפכים	
19.06.2018	32/06/11	837/06/11	39774/1	חח"י	הסדרת המבנים והמתקנים הקיימים בפועל בתחום יחידת יצור מס' 8,9	1,559.46

- לאור מטרות השומה, הערכת שווי הקרקע בלבד, היתרי הבנייה הוצגו בתמצית בלבד.

בהתאם להזמנת השומה (ס' 1 לעיל) שטחי הבנייה המיוחסים למגרשים H-1, H-4 ו-H-5 מושא השומה הינם:

לשנים 2005-2008 : 19,186 מ"ר.

לשנים 2009-2020 : 22,216 מ"ר.

מחוז ירושלים והדרום

ירושלים, רחוב יפו 97, בנין כלל קומה 13, ת.ד. 28223 מיקוד 91281, טל' 073-3927811

10. עקרונות גורמים ושיקולים:

10.1. קרקע ביעוד תחנת כוח ליצור חשמל (חלופות 2 ו-4):

10.1.1. גישה ומתודולוגית השומה:

- ישנן שלוש גישות שומה מקובלות בהערכת שווי מקרקעין:
 - גישת ההשוואה – בבסיס גישת ההשוואה עומד העיקרון של השוואת מחיר עסקות ודמי שכירות בנכסים דומים באותה סביבה תוך התחשבות בגורמים שונים המשפיעים נקודתית על שווי הנכס הנישום.
 - גישת העלות (שיטת החילוץ) – בבסיס גישה זו בוחנים את שווי של הנכס על פי אומדן העלות הצפויה בהקמת נכס חדש הדומה לנכס הנישום. בגישה זו שווי של הנכס הינו הסיכום של שווי הקרקע בכפוף לאפשרויות ניצולה, עלויות הבניה הכוללת את מרכיב הפיתוח בתוכה, וכופלים ברווח יזמי מקובל.
 - גישת היוון הכנסות – בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון זרם הכנסות אשר צפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים שלו. בגישה זו מגולמים גם מרכיבי סיכון לזרם הכנסות וההוצאות.
- בבחירת גישת השומה העדיפה יש לבחון שלושה פרמטרים עיקריים כפי שיופרט להלן. עקרונות אלה עמדו גם בפני הוועדה לתקינה שמאית בעת הגדירה את תוקפם של גישות השומה ביחס לסוג הנכסים המוערכים.⁹
 - רלוונטיות הגישה – באיזו מידה השיטה התחשיבית מדמה את חשיבת השוק, או במילים פשוטות, האם שיטת החישוב היא זו שעושה קונה מרצון של אותו סוג נכס בבואו לשקול את רכישתו.
 - מהימנות הגישה – באיזו מידה השיטה התחשיבית חשופה לשגיאות, רגישה לשינויים קטנים בנתונים ובהנחות העבודה ובאיזו מידה מקדמי ההתאמה בה משמעותיים. ככל שהשיטה רגישה יותר לשינויים קטנים, שינויים בנתוני הבסיס ובהנחות העבודה וככל שמקדמי ההתאמה שבה רבים יותר ומשמעותיים יותר, כך מהימנותה תהיה נמוכה יותר.
 - איכות נתוני הבסיס – ככל שהמקור לנתוני הבסיס ששימשו לביצוע התחשיב מהימן יותר, ככל שהנכסים מתייחסים לנכסים דומים יותר וככל שנקבעו במדגם גדול יותר, כך ישתפר דיוק התוצאה בגישה.
- יתכן מצב שבו קיימת גישת שומה רלוונטית, שמדמה היטב את חשיבת השוק, אך בשל רמת מהימנותה הנמוכה לא ייעשה בה שימוש כלל.**
- במקרה שלפנינו, מאחר שלא אותרו עסקות השוואה ישירות רלוונטיות **לקרקעות** ביעוד לתחנות כוח, נותרו שתי גישות שומה אפשריות: גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה הישירה לנכס הבנוי.
 - בשתי הגישות הנ"ל, יש לאמוד תחילה את שווי הנכס הבנוי ולאחר מכן לחלץ את מרכיב הקרקע.**
- גישת היוון ההכנסות אכן מדמה את חשיבת הקונה הסביר, בבואו לשקול את רכישתו (של הנכס הבנוי) ולמעשה מהווה את גישת השומה הרלוונטית ביותר, מבחינת יזם סביר. עם זאת, בגישה זו קיימות הנחות עבודה, פרמטרים ומשתנים רבים¹⁰ שכל שינוי קטן בהם יוביל לפערים גדולים במסקנת השווי.

⁹ נלקח מתוך שומה מייעצת של השמאי המכריע אייל יצחקי מיום 11.1.2016 לתחנת הכוח בבאר טוביה.

¹⁰ לדוגמה: שעות הפעילות, מספר ההתנעות, עלויות תפעול ותחזוקה, מחיר רכישת הגז/סולר, כמות מכירת חשמל, שיעור הריבית, שיעור ההיוון, ערך הגרט, מדד המחירים לצרכן, מחיר המים, נצילות, גובה העמסה וכיו"ב.

לעומת זאת, רגישות מסקנת השווי בגישת ההשוואה הישירה (של הנכס הבנוי) היא נמוכה משמעותית מזו של גישת היוון ההכנסות, שכן היא משקפת באופן המהימן ביותר את השיקולים שביצעו יזמים, שזה תחום עיסוקם ואף מומחיותם, בעת שביצעו את העסקה (או, במקרה זה, בעת שהציעו את הצעות המכיר במכרז), ולכן גישה זו נחשבת באופן עקבי לגישה המועדפת¹¹.

הנחות העבודה היחידות בגישה זו הן קביעת מקדמי ההתאמה למושא השומה (במקרה שבנדון הם כמעט ולא היו נחוצים, מאחר שנתוני ההשוואה לקוחים ממושא השומה בעצמו).

לאור האמור, ומאחר שהתקיים מכרז שבעקבותיו בוצעה עסקת מכר בנכס שבנדון, בסמוך למועד הקובע, בחרתי לקבוע את שווי הנכס הבנוי בגישת ההשוואה ולא בגישת היוון ההכנסות.

אציין, שבחוות דעתו של המומחה, מר אבי טייטלמן, (מסמך 1) שבה נקבע שווי הנכס הבנוי בגישת היוון ההכנסות¹², התקבל טווח ערכים דומה לסכום ההצעות במכרז, וזו לשונו:

”ניתן לראות כי השווי המהווה של האתר להיום נע בטווחים של 3.63 מיליארד ₪, בתרחיש שמוגדר בסיס, לבין 4.147 מיליארד ₪, בתרחיש אופטימי מאוד, הן ברווחיות ברמת הזמינות של היחידות והן ברמת הרווחיות ממכירות אנרגיה למנהל המערכת.”

▪ **לסיכום:** אומדן שווי הקרקע של תחנת הכוח ייעשה ע"י חילוץ מרכיב הקרקע משווי הנכס הבנוי. שווי הנכס הבנוי יקבע, כפי שיפורט להלן, על בסיס תוצאות המכרז שנערך במקרקעין שבנדון.

▪ השוואה לתעשייה: לדעתי השוואה לעסקות בקרקעות לתעשייה, אינה מתאימה לתחנת כוח. להבנתי מדובר בענף אחר, הכולל שיקולי יזמות אחרים בתכלית. עובדה זו מבוטאת, באופן מובהק, בתוצאות המכרז שהתקיים כאן. לפיכך, וכאמור לעיל, מאחר שהתקיים מכרז שכלל 5 מציעים שונים, שבעקבותיו בוצעה עסקת מכר, בנכס שבנדון, בחרתי לקבוע את שווי הנכס הבנוי בגישת ההשוואה לאותו היעוד (תחנת כוח) ולא להתבסס על ערכי שווי לתעשייה שכאמור, אינם מייצגים את יעוד מושא השומה.

10.1.2. ניתוח מכרז חח"י וקביעת שווי תחנת הכוח הבנויה:

10.1.2.1. כאמור בפרק המצב המשפטי, בחודש יולי 2019 הודיע חברת החשמל על מכירת תחנת הכוח שבנדון בהליך מכרזי. למכרז הוגשו 5 הצעות, שרובן (4 מתוך 5) קרובות זו לזו¹³.

קיומן של הצעות קרובות זו לזו, שכל אחת מהן מבטאת "גמירות דעת" של מציע מקצוען, אשר לומד את תנאי ומסמכי המכרז, מכין מודל כלכלי מורכב, מעמיד ערביות כספיות כחלק מהצעתו במכרז ומתחרה עם מציעים אחרים, מהווה סימולציה נפרדת לחשיבת השחקנים בשוק. לכן, ריבוי המציעים¹⁴ שהצעותיהם קרובות זו לזו מחזק את מהימנות נתון ההשוואה. למעשה, ניתן אף לראות בכל הצעה כ"עסקה" בפני עצמה וליחס לכל הצעה משקל של עסקת השוואה נפרדת.

קונה מיוחד: לא מן הנמנע, כי בנכסים ייחודיים מסוג תחנות כוח, יתכנו שיקולים אקסוגניים בחישוב גובה

¹¹ כך גם לפי תקנים 2 ו-3 בתקינה השמאית.

¹² מבלי לקבוע מסמרות בעניין השיטה והערכים הכלולים בה.

¹³ פער זניח בין ההצעה הראשונה לשנייה, פער זניח בין ההצעה השלישית לרביעית ופער של כ- 18% בין ההצעה הראשונה להצעה הרביעית (סכומי ההצעות מפורטים בס' 11.1 להלן).

¹⁴ חמישה מציעים שונים נחשבים "ריבוי" בנכסים מסוג זה.

ההצעה של החברות שהתמודדו במכרז, ובין היתר:

- ראייה אסטרטגית של החברה באשר למיקומה ותפקידה בשוק האנרגיה בכלל ובשוק החשמל בפרט.
- מיקומה של תחנת הכוח רמת חובב ביחס לתחנות כוח אחרות סמוכות המוחזקות ע"י אותה חברה.
- חיזוק כוח הקנייה של החברות אל מול הספקים השונים (יתרון לגודל): ספקי הגז, נותני שירותים ובכללם חברות תחזוקה בין לאומיות וכיו"ב.
- הגדלת היתרון היחסי של החברה במסגרת פעילות אספקת החשמל העתידי (אם וכאשר יתאפשר).
- לאור כל האמור לעיל, שווי הנכס הבנוי יקבע ע"י שקלול 4 ההצעות הגבוהות שהוגשו במכרז. שקלול זה גם ינטרל את ההשפעה, על גובה ההצעה, בגין "קונה מיוחד".

10.1.2.2. בהתאם לתנאי המכרז, בנוסף לסכום ההצעה, ישלם הרוכש את כל התשלומים לרמ"י הנובעים מחתימת חוזה חכירה חדש על שם הרוכש ביעוד לתחנת כוח/יצור. לפיכך, בשביל לאמוד את הסכום המלא שאותו היה מוכן המציע לשלם, יש להוסיף לסכום ההצעה את תשלום דמי ההיתר אותו צפה המציע.

נשאלת השאלה, מהו גובה התשלום לרמ"י אותו צפו המציעים בעת שהגישו את הצעתם?

בסוגיה זו קיימת אי וודאות שכן, נכון למועד האחרון להגשת ההצעות לא עמדה בפני היוזמים שומה מטעם רמ"י ובכדי לאמוד את גובה התשלום הצפוי, היה עליהם להתבסס¹⁵ על מקורות מידע אחרים, שעמדו לרשותם, נכון לאותה העת.

להלן סקירה של מספר מקורות מידע אשר היו ידועים במועד הגשת ההצעות:

- שומה מייעצת של השמאי המכריע אייל יצחקי מיום 11.1.2016 בנוגע לתחנת כוח בא.ת באר טוביה. בשומה זו קבע השמאי המכריע, כי שווי קרקע לתחנת כוח הוא כשווי לתעשייה. שומה זו קיבלה משנה תוקף בהחלטת הערר באותו התיק¹⁶.
- שומת רשות החשמל לקרקע שבנדון, שבה נקבע שווי של כ- 30 מיליון ₪ לכל שטח העסקה (כ- 128 ד').
- שומת חברת החשמל לקרקע שבנדון, שבה נקבע שווי של כ- 52 מיליון ₪ לכל שטח העסקה (כ- 128 ד').
- נציין, כי השומות של רשות החשמל וחברת החשמל נערכו לצורך התחשבנות פנימית ומבוססות הנחה היפותטית שהקרקע היא ביעוד לתעשייה.**
- במסגרת מכירת תחנת הכוח אלון תבור, ניתנה אופציה לזוכה לרכוש מרמ"י שטח קרקע נוסף (כ- 30 ד') עליו ניתן יהיה להקים מתקן יצור חשמל בהספק של כ- 300 מגוואט. בהתאם למסמך של רמ"י מיום 27.5.2019 התשלום עבור הקרקע יהיה 35 מיליון ₪ וזאת בתנאי שתעריף הזמינות יהיה עד 4.8 אגורות. התשלום הנ"ל מגלם כ- 117,000 ₪ למגוואט בתעריף של עד 4.8 אג' (בעוד שהתעריף במושא השומה הינו 3.76 אג' בלבד).
- החלטת הנהלת רמ"י מס' 4718 מיום 13.11.2019 לפיה נקבע מחיר אחיד למגוואט למיזמים **סולאריים**.

¹⁵ לדעתי, לא ניתן ללמוד מתוצאות שומה זו על האומדן שאותו ראו לנגד עיניהם המציעים במכרז, שכן תוצאה זו תוביל למצב של "ביצה ותרנגולת". לפיכך, הדרך היחידה להעריך את אומדן דעתם, היא הדרך המוסברת כאן.

¹⁶ ערר מס': 6034/14/68, העוררת: טריפל תחנות כוח בע"מ, המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה באר טוביה, פורסם בנבו.

בהתאם להחלטה הנ"ל המחיר נע בגבולות 75,000 ₪ - 350,000 ₪ למגוואט.

לסיכום: בהינתן מקורות המידע שלעיל, נראה לי שבמצע סביר היה רואה לנגד עיניו שווי קרקע לתחנת כוח, שעל בסיסו תגבה רמ"י את דמי ההיתר, בסך של כ- של 100,000 ₪ לכל מגוואט מותקן¹⁷ וכלהלך¹⁸:

$$30,623,616 \text{ ₪} = 0.31 * \{ 16,389,166 * 0.91 \} - (100,000 \text{ ₪} * 1,137 \text{ מ"ו})$$

הבהרה: בהתייחס לשאלה בדבר הניסיון להתחקות אחר חשיבת היזמים בעניין העלות הנוספת הנובעת מדמי ההיתר שידרשו לשלם, בנוסף למחיר במכרז, נטען בפנינו על ידי רמ"י שיוזם סביר היה רואה לנגד עיניו בין השאר גם את המחיר האחיד שנקבע על ידי הנהלת רמ"י עבור קרקעות ליצור אנרגיה, כאמור לעיל.

נציין, כי בשונה מהמכרז שהתבצע כאן, החלטת הנהלת הרשות מתייחסת להקצאת קרקע לאנרגיה מתחדשת – סולארית. כמו כן המחיר האחיד נקבע לצורך תחרות על התעריף, כאשר המחירים שנקבעו בהחלטה נעים בין 75,000 ₪ ל 350,000 ₪ למגה וואט (אמנם רמ"י הסבירו שהסכומים הנמוכים שנקבעו בהחלטה הם לעידוד דו שימוש בקרקע, אולם, אין בהחלטה הסבר בדבר השוונות בין הסכומים).

כמו כן, צוין ש"המחיר למגה מתייחס ליחס ניצול סביר דונם/מגה, העומד כיום על 13 דונם למגה". נציין שיחס הניצול של תחנת הכוח שבנדון, שונה באופן מהותי מיחס הניצול המצוין בהתייחס לאנרגיה מתחדשת, והוא נמוך באופן משמעותי מהיחס הנדרש באנרגיה סולארית (נדרש הרבה פחות שטח לייצור מגוואט אחד).

לאור כל האמור נראה שלא ניתן ללמוד מהמחיר האחיד, שנקבע על ידי הנהלת רמ"י, על המחיר שיידרש היזם לשלם כדמי היתר בגין שינוי היעוד בתחנת הכוח ברמת חובב.

10.1.3. חלקו של מושא השומה (יח' 7-1) בתמורה:

עסקת המכר בתחנת הכוח רמת חובב כוללת את אזורי היצור 5-7 שכוללים, בין היתר, את כלל מתקני יצור החשמל בתחנה (יח' 9-1) בהספק של 1,137 מגוואט, בעוד שמושא השומה מהווה את אזור יצור 5 שכולל את מתקני היצור 1-7 בלבד בהספק של 771 מגוואט.

על אף שההספק המיוחס למתקנים 1-7 גדול יותר מזה המיוחס למתקנים 8-9 (771 מ"ו לעומת 366 מ"ו) אין בו בכדי להעיד על שווים, וזאת, בין היתר, מאחר שמדובר במתקנים ישנים שההכנסה מהם נובעת רובה ככולה מתעריף הזמינות ולא מהיכולת לייצר חשמל¹⁹. כך גם הובהר לנו הן ע"י הזוכים במכרז, הן ע"י רשות החשמל והן ע"י חברת החשמל.

בהתאם להבהרת המומחה, מר אבי טייטלמן, מיום 19.11.2020²⁰ חלקם היחסי של יחידות היצור 1-7 בתמורה ששולמה הוא 59%.

¹⁷ הנ"ל משקף שווי של כ- פי 4 משווי למ"ו שהתקבל בשומת רשות החשמל וכ- פי 2 מהשווי למ"ו שהתקבל בשומת חח"י ומקביל לשווי שנקבע באלון תבור לרכישת שטח קרקע נוסף.

¹⁸ כפי שנמסר לנו, כחלק בלתי נפרד מהצעות המחיר במכרז, החברות המציעות לקחו על עצמן את תשלום דמי ההיתר בגין שינוי היעוד יהיה, לפי התחשיב הבא:

דמי ההיתר = $0.31 * \{ 0.91 * \text{שווי הזכויות המוקנות בחוזה חכירה (תחנת מיתוג)} - \text{שווי הזכויות החדשות (תחנת כוח)} \}$

¹⁹ בשל הנצילות הנמוכה ולאור העובדה שמרביתן פועלות על סולר ולא על גז.

²⁰ ראו דברי פתיחה בעמוד הראשון לשומה.

10.1.4. רווח יזמי:

הרווח היזמי הוא ההפרש שבין שווי הנכס הבנוי לבין סכום עלות ההקמה הכוללת ומרכיב הקרקע שעליה הוא נבנה. הרווח היזמי מבטא את התמורה שדורש לעצמו היזם בעבור הסיכון שהוא נושא על עצמו, בעבור הפסד התשואה האלטרנטיבית להונו העצמי ובעבור יגיע כפיו האישי.

הרווח היזמי מושפע, בין היתר: מגודל הפרויקט ומשך תקופת הקמתו, יעוד הנכס (בשימושים עסקיים תהיה תנודתיות גדולה יותר) ומורכבות משפטית (ככול שהזכויות בנכס מורכבות יותר, כך נדרש רווח יזמי גבוה יותר).

בהתאם לתקניה השמאית²¹, בשימוש בגישת החילוץ, יוערך תחילה שווי הנכס הבנוי, לאחר מכן ינוכה מרכיב היזמות ותופחת עלות הבנייה. יודגש, שאת השלבים הנ"ל יש לבצע ללא קשר כיצד נקבע שווי הנכס הבנוי (בין אם בגישת ההשוואה ובין אם בגישת היוון ההכנסות).

באופן כללי, נהוג לקבוע את הרווח היזמי באמצעות השוואה לסוג נכס הדומה ביותר (תוך ביצוע התאמות) אולם מכיוון שמדובר בנכס ייחודי (תחנת כוח) לא ניתן ליישם את ההשוואה הנ"ל.

בשימוש בגישת החילוץ לא צריך להיות הבדל בשיעור הרווח היזמי שנבחר, בין אם מדובר בנכס בנוי חדש או בנכס בנוי ישן. שיעור הרווח היזמי מבטא את כל האמור לעיל, בהתייחס לענף שבו מצוי הנכס ולרווח היזמי המקובל בו, והוא מהווה מרכיב בשווי הנכס הבנוי.

להלן שיעורי רווח היזמי מקובלים בענפים שונים, כפי שנקבעו בקווים המנחים של השמאי הממשלתי:

0% - 15%	בניה עצמית, צמודת קרקע (מגלם בעיקר "ביטול זמן" אישי ומרכיב סיכון נמוך)
15% - 18%	בניה יזמית למגורים (צמודת קרקע או רוויה)
15% - 20%	בניה למשרדים, תעשייה או מלאכה, חנויות בחזית מסחרית קיימת
20% - 30%	מרכז מסחרי או קניון חדש

מדובר בפרויקט גדול ייחודי, הכולל היבטים מרובים של סיכון וחוסר וודאות (ביחס לתקופה ההקמה ולא ביחס לזרם ההכנסות), משך זמן הקמת הפרויקט כאשר כל סטייה מלוחות הזמנים תוביל לתשלומי ריבית גבוהים, הסיכונים הכרוכים במהלך בניית הפרויקט (עיכובים ובלתי"מים בכל הליך הבנייה, הליך ההסדרה מול רשות החשמל, חיבול החשמל לרשת ההולכה, בניית התחמ"ג והחיבור אליו, הקמת מתקן להפחתת לחץ והחיבור אליו, חיבורים לקווי הספקת סולר וגז וכו') חוסר וודאות בסיום הפרויקט (בעיקר בשאלת מכירת החשמל ופחות בעניין התשלום המובטח בגין זמינות) וכן בכל הנושאים הקשורים בהפעלת פרויקט מסוג זה (כמפורט בהערות שוליים 10).

עם זאת, וכפי שהוסבר לי ע"י המומחה במהלך הדיון בוועדת הפטור, חלק ניכר מהסיכון והזמן, מיוחסים לתקופה שעד לסגירה הפיננסית, שבה ההשקעה הכספית היא נמוכה מאוד (באופן יחסי לפרויקט) ולכן, בחרתי לקבוע את הרווח היזמי בשיעור של 18%²².

²¹ ס' 5.2 בתקן מס' 3.

²² לעומת שיעור של 22.5% בשומתי הראשונה מיום 9.11.2020.

10.1.5. עלות בנייה:

ערך המחברים המיוחס ליחידות היצור 1-7 נגזר מעלות הקמת יחידות יצור חדשות זהות (עד כמה שניתן), בניכוי פחת נצבר ובהתייחס למשך חייהן הצפוי (ערך הגרט).

בהתאם להבהרת המומחה, מר אבי טייטלמן, מיום 19.11.2020²³ עלות הבנייה המיוחסת ליחידות היצור 1-7 בהתאם לגילם ומצבם הפיזי (לרבות ערך הגרט בסיום תקופת ההסדרה) הוא 1.258 מיליארד ₪.

עלות זו מגלמת את שווי הסולר שנמכר במסגרת העסקה²⁴, את תחנת הפחתת הלחץ, את החיבורים לרשת ההולכה והתחמ"ג ואת כלל רכיבי ההקמה כאמור בסעיפים 21-22 במסמך שהועבר ע"י היזמים (מסמך 2).

10.1.6. חלקם היחסי של יחידות 1-5 (חלופה 4):

כאמור בס' 1, עד שנת 2008 פעלו יחידות 1-5 בלבד בהספק של 535 מגוואט, כך שחלקם היחסי מתוך סך ההספק ביחידות 1-7 (771 מגוואט) הוא 69.4%.

10.2. קרקע לתחנת מיתוג (חלופות 1 ו-3):

10.2.1. שווי הקרקע לתחנת מיתוג יקבע על בסיס ערכי שווי לתעשייה.

10.2.2. קביעת ערכי השווי לתעשייה תעשה ע"י ניתוח מכרזי רמ"י למגרשים ביעוד תעשייה בא.ת. נאות חובב.

מהיכרותי את שוק התעשייה בארץ בכלל ובאזור הדרום בפרט, ניתן לומר כי בשנים האחרונות חלה עליית מחירים בשיעור של כ- 30%-50% במחירי קרקעות לתעשייה באזור הדרום. חיזוק לעמדתי ניתן לראות בניית 2 עסקות מכר בא.ת. נאות חובב שנערכו בשנים 2018-2019 בין פרטיים/חברות (ראה פרק נתונים לאומדן השווי).

לאור האמור, נקבע התאמה לזמן ממועד מכרזי רמ"י למועד הקובע בשומה זו בשיעור 40%.

10.2.3. מבדיקת עסקות ההשוואה שנותחו עולה, כי התמורה לדונם בעסקות למגרשים גדולים (10 ד' – 35 ד') אינה שונה באופן מהותי מהתמורה לדונם במגרשים שקטנים מ- 10 ד'. עם זאת, מושא השומה מהווה קרקע בשטח של כ- 86 ד' ולכן תובא בחשבון הפחתה לגודל בשיעור 10%.

10.2.4. הובא בחשבון התאמה למיקום, מעברו המזרחי של כביש 40 ובריחוק מאזור התעשייה המפותח, והתאמה לשימוש מוגבל (תחנת מיתוג) ביחס לשימושי תעשייה מסורתיים בעסקות ההשוואה – 10%.

10.2.5. שווי דונם המתקבל בניית עסקות ההשוואה מייצג שווי דונם בתכסית של כ- 50%.

בהתאמה למושא השומה, המשקף תכסית של 26% לשנים 2009-2020 (ז"ב 22,216 מ"ר) ו- 22% לשנים 2005-2008 (ז"ב 19,186 מ"ר) חושבו מקדמי ההתאמה הבאים:

²³ ראו דברי פתיחה בעמוד הראשון לשומה.

²⁴ בהתאם לסעיף 3.9.2 בהסכם המכירה עם חח"י, העסקה כוללת גם מכירת סולר בהיקף של 18,200 טון (כ- 19,200 קילו ליטר) – בהנחה שמחיר הסולר כולל מיסים הוא כ- 5 ₪/ליטר, מתקבלת עלות של כ- 100 מיליון ₪. עוד נקבע, כי ככול שחח"י תעביר כמות נמוכה יותר יעודכן מחיר המכירה בהתאם לכמות החסרה.

בהתאם לתקנות ולרגולציה וכתנאי להפעלת תחנת הכוח, חלה חובה על כל תחנת כוח המוקמת להכיל בתוכה מכלי אחסון סולר בכמות המספיקה ל- 100 שעות הפעלה. בהתאם לבדיקה שערכנו עולה, כי עלות הפעלת המתקן ברמת חובב נעה בגבולות של כמיליון ₪/שעה, כך שלמעשה ערכו של הסולר הקיים בתחנה שווה ערך ל- 100 שעות הפעלה והוא נכלל בעלות הבנייה לעיל.

שטח אקוו'	מקדם התאמה	
675	1	שטח אקוו' בדונם בתכסית 50% (500 מ"ר במקדם 1 ו- 500 מ"ר חצר במקדם 0.35)
519	0.77	שטח אקוו' בדונם בתכסית 26% (260 מ"ר במקדם 1 ו- 740 מ"ר חצר במקדם 0.35)
493	0.73	שטח אקוו' בדונם בתכסית 22% (220 מ"ר במקדם 1 ו- 780 מ"ר חצר במקדם 0.35)

11. נתונים לאומדן השווי:

11.1 תחנת כוח:

- כאמור בסעיף 10.1.2 לעיל, שווי הנכס הבנוי יקבע ע"י ממוצע 4 ההצעות הגבוהות במכרז, בתוספת תשלום דמי ההיתר לרמ"י אותו צפו היזמים.

להלן פרוט ההצעות במכרז:

מס' הצעה	סכום (בקרוב)
1	4,256,000,000 ₪
2	4,220,000,000 ₪
3	3,600,000,000 ₪
4	3,600,000,000 ₪
5	2,600,000,000 ₪

ממוצע 4 הצעות גבוהות (ס' 10.1.2.1)	3,919,000,000 ₪
תשלום דמי היתר לרמ"י (ס' 10.1.2.2)	30,623,616 ₪
	3,949,623,616 ₪

התנייחות למכרז למכירת תחנת הכוח באלון תבור:

- לא נעלם מעיני המכרז שנערך עבור תחנת הכוח באלון תבור. עם זאת, שם מדובר במרכיבים שונים מתחנת הכוח כאן, המשפיעים על השווי²⁵. יתרה מכך, המכרז שבוצע כאן מתייחס לנכס לגביו מבוצעת השומה, לפיכך אין טוב ממנו כעסקת השוואה. כאמור, במכרז ישנה כמות מספקת של מציעים, לכן ניתן להסתפק בנתוני מכרז זה ואין צורך להידרש לנתוני מכרז במקום אחר, על השונות הקיימת בין שני הנכסים והמורכבות בניתוח המכרז האחר. בנוסף, בידנו הנתונים הספציפיים של הנכס מושא השומה, שמסייעים לנו לנתח את שווי הקרקע. לאור האמור, אינני רואה לנכון לנתח גם את המכרז באלון תבור.

²⁵ במסמך מס' 1, מר אבי טייטלמן התייחס למכרז באלון תבור והסביר את ההבדלים, באופן הבא: "במקרה שלנו, הנכס היחיד הדומה הוא אתר אלון תבור מבחינת הרכב יחידות ייצור. אולם, באתר אלון תבור יש פוטנציאל והיתר להקמת יחידות חדשות נוספות מסוג ט"ג סילונית, ישנו רק מחז"ם אחד, וישנו שטח צמוד שמאפשר הקמת מתקן נוסף בהתקיים תנאים רגולטורים מתאימים. לכן, אתר אלון תבור אינו זהה לזה שבנאות חובב למרות שיש ביניהם דמיון."

11.2. תחנת מיתוג – תעשייה (חלופות 1 ו 3):

להלן ניתוח מכרזי רמ"י למגרשים ביעוד לתעשייה שנערכו בשנים האחרונות:

מס' מכרז	תאריך החלטה	מס' מגרש	תכנית	שטח במ"ר	הצעה זוכה כולל פיתוח	תמורה לדונם
282/2015/בש	20/03/2016	201	40/110/03/19	3,773	883,553 ₪	234,178 ₪
282/2015/בש		202		3,939	780,098 ₪	198,045 ₪
282/2015/בש		205		4,277	957,517 ₪	223,876 ₪
282/2015/בש		206		4,109	880,417 ₪	214,266 ₪
282/2015/בש		207		3,947	859,041 ₪	217,644 ₪
282/2015/בש		211		3,940	931,375 ₪	236,390 ₪
101/2015/בש	06/09/2015	203		3,851	935,932 ₪	243,036 ₪
101/2015/בש		204		4,191	1,011,450 ₪	241,339 ₪
101/2015/בש		209		4,030	862,002 ₪	213,896 ₪
101/2015/בש		210		3,854	833,091 ₪	216,163 ₪
101/2015/בש		211		3,940	773,218 ₪	196,248 ₪
101/2015/בש		212		3,766	733,636 ₪	194,805 ₪
101/2015/בש		111		35,538	6,658,888 ₪	187,374 ₪
101/2015/בש		112		10,137	1,956,302 ₪	192,986 ₪
101/2015/בש		113		9,478	1,828,049 ₪	192,873 ₪
101/2015/בש		114	9,712	1,876,488 ₪	193,213 ₪	
101/2015/בש	115	10,881	2,440,267 ₪	224,269 ₪		
298/2014/בש	22/02/2015	104	26/110/03/19	3,500	1,218,435 ₪	348,124 ₪
298/2014/בש		306		4,179	804,910 ₪	192,608 ₪
298/2014/בש		308		12,612	2,366,365 ₪	187,628 ₪
298/2014/בש		144/5	17/110/02/19	21,038	4,261,179 ₪	202,547 ₪
שווי דונם ממוצע בתכנית של כ- 50% לשנים 2015-2016						
216,738 ₪	התאמה למיקום ושימוש מוגבל - 0.9 (ס' 10.2.4)					
195,065 ₪	התאמה לזמן בשיעור 40% (ס' 10.2.2)					
273,090 ₪	התאמה לגודל - 0.9 (ס' 10.2.3)					
245,090 ₪	התאמה לדונם בתכנית בינוי של 26% - 0.77 (ס' 10.2.5)					
188,979 ₪	התאמה לדונם בתכנית בינוי של 22% - 0.73 (ס' 10.2.5)					
179,511 ₪						

עסקות מכר בין פרטיים/חברות שנערכו בא.ת. נאות חובב – לצורך חיזוק מקדם ההתאמה לזמן:

תאריך	מס' מגרש	תב"ע	שטח במ"ר	תמורה	תמורה לדונם	תמורה לדונם במכרז רמ"י	שיעור עליית מחירים ממועד רכישת המגרש
25/09/2019	201	40/110/30/19	3,773	1,480,000 ₪	392,261 ₪	234,178 ₪	68%
21/01/2018	204		4,191	1,250,000 ₪	298,258 ₪	241,339 ₪	24%
שווי דונם/שיעור עליית המחירים בממוצע							
					345,259 ₪	237,758 ₪	46%

12. תחשיב השומה:

12.1. חלופה 1 – קרקע ביעוד לתחנת מיתוג עם ז"ב 22,216 מ"ר, לשנים 2009-2020:

שטח קרקע בדונם	86.725	
שווי דונם מתואם בתכסית 26%	188,979	₪
שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח	16,389,166	₪

12.2. חלופה 2 – קרקע ביעוד לתחנת כוח בהספק של 771 מגוואט לשנים 2009-2020:

שווי הנכס הבנוי (ס' 11.1)		₪ 3,949,623,616
חלק בתמורה המיוחס ליחידות 1-7 (ס' 10.1.3)	59%	₪ 2,330,277,934
בניכי רווח יזמי (ס' 10.1.4)	1.18	₪ 1,974,811,808
בניכי עלות בנייה מיוחסת ליחידות 1-7 (ס' 10.1.5)	₪ 1,258,000,000	₪ 716,811,808

12.3. חלופה 3 – קרקע ביעוד לתחנת מיתוג עם ז"ב 19,186 מ"ר, לשנים 2005-2008:

שטח קרקע בדונם	86.725	
שווי דונם מתואם בתכסית 22%	179,511	₪
שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח	15,568,128	₪

12.4. חלופה 4 – קרקע ביעוד לתחנת כוח בהספק של 535 מגוואט לשנים 2005-2008:

שווי הנכס הבנוי (ס' 11.1)		₪ 3,949,623,616
חלק בתמורה המיוחס ליחידות 1-7 (ס' 10.1.3)	59%	₪ 2,330,277,934
בניכי רווח יזמי (ס' 10.1.4)	1.18	₪ 1,974,811,808
בניכי עלות בנייה מיוחסת ליחידות 1-7 (ס' 10.1.5)	₪ 1,258,000,000	₪ 716,811,808
חלק מיוחס ליחידות 1-5 (ס' 10.1.6)	69%	₪ 497,467,395



13. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שווי זכויות הבעלות לרכיב הקרקע במקרקעין שבנדון, ללא מע"מ וכולל פיתוח, בסך:

13.1. חלופה 1 – אומדן שווי הזכויות למגרשים H-1, H-4 ו-H-5²⁶, בשטח של 86.725 דונם הכוללים בינוי בהיקף של 22,116 מ"ר, ביעוד לתחנת מיתוג – הערך מיוחס לשנים 2009-2020:

16,389,000 ₪ (שישה עשר מיליון שלוש מאות שמונים ותשעה אלף ₪)

13.2. חלופה 2 – אומדן שווי הזכויות למגרשים H-1, H-4 ו-H-5, בשטח של 86.725 דונם, ביעוד לתחנת כוח ליצור חשמל בהספק של 771 מגוואט – הערך מיוחס לשנים 2009-2020:

716,811,000 ₪ (שבע מאות ושש עשרה מיליון שמונה מאות ואחד עשרה אלף ₪)

13.3. חלופה 3 – אומדן שווי הזכויות למגרשים H-1, H-4 ו-H-5, בשטח של 86.725 דונם הכוללים בינוי בהיקף של 19,186 מ"ר ביעוד לתחנת מיתוג – הערך מיוחס לשנים 2005-2008:

15,568,000 ₪ (חמישה עשר מיליון חמש מאות שישים ושמונה אלף ₪)

13.4. חלופה 4 – אומדן שווי הזכויות למגרשים H-1, H-4 ו-H-5, בשטח של 86.725 דונם, ביעוד לתחנת כוח ליצור חשמל בהספק של 535 מגוואט – הערך מיוחס לשנים 2005-2008:

497,467,000 ₪ (ארבע מאות תשעים ושבעה מיליון ארבע מאות שישים ושבעה אלף ₪)

הערכים הנקובים ללא מע"מ וכולל פיתוח.

בברכה,

נתנאל מלכא
שמאי מקרקעין מחוזי
סגן מנהל מחוז ירושלים והדרום

²⁶ המגרשים בהתאם לתשריט חלוקה שצורף להזמנת השומה ע"י רמ"י - מוצג בפרק "תיאור הנכס" מטה.

נספח שווי הקרקע ללא פיתוח

חלופה 1:

ש	16,389,000	שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח
ש	324,000	עלויות פיתוח
ש	16,065,000	שווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח

חלופה 2:

ש	716,811,000	שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח
ש	324,000	עלויות פיתוח
ש	716,487,000	שווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח

חלופה 3:

ש	15,568,000	שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח
ש	324,000	עלויות פיתוח
ש	15,244,000	שווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח

חלופה 4:

ש	497,467,000	שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח
ש	324,000	עלויות פיתוח
ש	497,467,000	שווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח

מקור עלויות הפיתוח:

בהתאם לדוא"ל של מר אריאל גולדברג, בקר פיתוח מטעם רמ"י, מיום 29.6.2020, אשר אושר ע"י גבי לינה מרגלית. עלויות הפיתוח למתחם מסתכמות בהקמת כביש גישה אל המתחם באורך של כ- 600 מ' ובעלות של 324,000 ₪.

הנספח אינו מהווה חלק מהשומה.