

ההשוואה של קרקע לתחנת כוח כקרקע לתעשייה היא המתאימה ביותר לצורך בחינת קיומה של השבחה

/od-nadlan.co.il

יפעת בן אריה



עדכון On-Line

עו"ד על נדל"ן

מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים: תכנון ובניה ומקרקעין
עריכה מקצועית: צבי שוב, עו"ד | ניהול ועריכה: יפעת בן-אריה, עו"ד | עיצוב גרפי: רעות אורבך

Tzvi Shoob Law Offices

3 Hayetzira St. Ramat-Gan 52521 (S.A.P Building-8f)

Tel: 03-5757170, Fax: 03-5757180

tzvi@shoob-law.co.il

צבי שוב משרד עורכי דין

רח' היצירה 3, רמת-גן 52521 (בית שא"פ-קומה 8)

טל': 70 03-5757180, פקס: 03-5757180

www.shoob-law.co.il

אין לראות באמור להלן כייצוג משפטי ו/או תחליף לייצוג משפטי. כל הזכויות שמורות למשרד עו"ד צבי שוב ואין לעשות באמור כל שימוש ללא קבלת רשות

ההשוואה של קרקע לתחנת כוח כקרקע לתעשייה היא המתאימה ביותר לצורך בחינת קיומה של
השבחה

גרסאות הדפסה

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד אריאל פל

שם ומספר הליך: ערר 6034/14/68, טריפל מ תחנות כח בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב באר-טוביה

ערכאה: ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז דרום – בפני כב' יו"ר הועדה עו"ד בנימין זלמנוביץ.

תאריך ההחלטה: 02.06.16 **ב"כ העוררת:** עוה"ד שלום זינגר ואייל גור.

תחילתו של ערר זה בדרישת המשיבה לתשלום היטל השבחה בסך 81,000,000 ₪. דרישת הוועדה המקומית ניתנה כתנאי להוצאת היתר בניה על ידי רשות הרישוי של הועדה לתשתיות לאומיות, להקמת תחנת כוח באזור התעשייה של באר טוביה בהתאם לתת"ל 34.

השאלה המרכזית שעלתה בערר, היא מהי הגישה השמאית הראויה לקביעת אומדן שווי קרקע בייעודה התכנוני כתחנת כוח, במצב בו אין בנמצא די עסקאות השוואה לקרקע בייעוד תחנת כוח? האם גישת היוון ההכנסות, שאז שוויה של קרקע המיועדת לתחנת כוח עולה עשרות מונים על קרקע המיועדת לתעשייה; או שמא גישת השוואה לקרקע בייעוד תעשייה, שאז שוויה של קרקע בייעוד של תחנת כוח כשוויה של קרקע בייעוד תעשייה.

לצורך מענה לשאלה הנ"ל, מונה השמאי המייעץ מר אייל יצחקי, אשר בדק מתודולוגיות שמאיות שונות, ובין היתר, גישת השוואה הישירה לעסקאות של תחנות כוח (נמצאה עסקה אחת בעלת תוקף לא גבוה); גישת היוון ההכנסות ו"גישה השוואה לקרקע לתעשייה".

בדיקת אמינות המתודולוגיות נבחנו ע"י שלושה מבחנים: **רלוונטיות הגישה** – כלומר האם שיטת החישוב היא זו שעושה קונה מרצון של אותו נכס בבואו לשקול את רכישתו; **מהימנות הגישה** - מבחן זה עונה לשאלה באיזו מידה השיטה התחשיבית חשופה לשגיאות, רגישה לשינויים קטנים בנתונים ובהנחות העבודה ובאיזו מידה מקדמי ההתאמה בה משמעותיים; **ואיכות נתוני הבסיס** – מבחן זה בוחן עד כמה

המקור לנתוני הבסיס מהימן כלומר, ככל שהנתונים מתייחסים לנכסים דומים יותר וככל שנקבעו במדגם גדול יותר, כך ישתפר דיוק התוצאה.

השמאי המייעץ הגיע למסקנה שהשוואה לקרקע לתעשייה היא המתאימה יותר לשומת הנכס שבנדון במצבו החדש לתחנת כוח. הודגש, כי גישת השומה להיוון הוצאות והכנסות עתידיות אינה מתאימה בשל היותה רגישה מאוד לשינויים קטנים בהנחות העבודה. הוסבר, כי אמנם מדובר בגישה שמאית מקובלת אלא, שזו משמשת בקביעת היטל השבחה רק כאשר ניתן לבודד את ערך הקרקע מההכנסות ודבר זה קורה רק כאשר ההכנסות נובעות ישירות מהקרקע. במקרה

של תחנת כוח, למקרקעין (לרבות מיקומם) אין השפעה לכמות החשמל שתיוצר, שכן זו תלויה בהסכמים של היזם עם רשות החשמל.

משום כך קבע השמאי המייעץ שלא נוצרה השבחה, שכן הקרקע במצב קודם הייתה קרקע לתעשייה ובמצב החדש הקרקע שווה כקרקע לתעשייה ולא הוכח ששוויה עלה.

ועדת הערר קיבלה את מסקנות השמאי המייעץ במלואם, וציינה כי אין בישראל מאות מגרשים בייעוד תחנת כוח הנסחרים בשוק החופשי בין קונים מרצון למוכרים מרצון ולכן גישת השוואה הישירה קשה ליישום במקרה שלפנינו. בנוסף נקבע, כי אומנם כיום לא ניתן להקים תחנת כוח בקרקע לייעוד תעשייתי ללא הכנת תכנית מפורטת, יחד עם זאת תחנת כוח תוקם בשטח לתעשייה או צמוד דופן לתעשייה.

לבסוף, וועדת הערר הבהירה, כי עצם העובדה שגוף פרטי יזם תכנית ומשקיע משאבים באישורה אינה מעידה לכשעצמה על עליית שווי המקרקעין. אדרבה, יכול אף שערך הקרקע ירד ואף על פי כן ליזם מסוים תהיינה יכולות, איכותיות וידע ייחודי שיהפכו את העסק לרווחי למרות שערך הקרקע יהיה נמוך בשל התוכנית.

משכך, התקבל הערר, בוטלה שומת הועדה המקומית ואומצה שומת השמאי המייעץ.