תאריך עברי: טו' תמוז תשע"ח
תאריך לועזי: 28 יוני 2018
מספרנו (אופק): 32307

לכבוד:

מר דותן דרעי
שמאי מקרקעין מטעם חנ"י
dn99@netvision.net.il

מר גדעון קרול ומר רוחי מנאע
שמאי מקרקעין מטעם רכבת ישראל בע"מ
g_carol@012.net.il

הנדון: **הכרעה במחלוקת שמאית בנושא פיצויי הפקעה לטובת הרחבת מסילת העמק באזור מפרץ חיפה**

גוש:	10877	חלקות:	9, 12, 13, 27, 28, 29, 34, 37.
גוש:	11631	חלקות:	40-56.
גוש:	11632	חלקות:	49-54, 60-67, 70, 73.
גוש:	11659	חלקות:	10, 11, 30-37, 40, 55-57, 60, 64.

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו על ידי הצדדים, באמצעות פניית השמאי הממשלתי הראשי מר אוהד עיני, שנתקבלה ביום 24/09/2017, להכריע במחלוקת שמאית לעניין פיצויי הפקעה בתוואי מסילת העמק בחלקות שבנדון באזור מפרץ חיפה. האומדן נערך על בסיס פירוט שטחי ההפקעה בהתאם לתרשימי הפקעות שהועברו לעיוני ע"י הצדדים, ולמועד הקובע לשומת פיצויים לפי פקודת הדרכים ומסילות הברזל.

1.2. השומה מטעם רכבת ישראל נערכה על ידי מר גדעון קרול ומר רוחי מנאע, שמאי מקרקעין, ביום 15/11/2017. שומה מטעם חברת נמלי ישראל (חנ"י) נערכה ע"י מר דותן דרעי, שמאי מקרקעין ביום 19/10/2017.

1.3. דיון – בתאריך 10/01/2018 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות השמאים וב"כ הצדדים, סיכום עיקרי הדברים בדיון הופץ לצדדים ביום 14/01/2018.

1.4. להלן רשימת מסמכים נוספים שהובאו לעיוני ע"י הצדדים:

מסמכים נוספים אשר הוצגו ע"י חנ"י/שמאי חנ"י:

מס"ד	תאריך הצגת המסמך	מהות המסמך
1	מסמכים אשר הוגשו בעת הדיון ב- 10/01/2018	התייחסות חנ"י לנושא רכישת השטחים ביידי חנ"י.
2		פס"ד בית משפט עליון (עעמ 7336/10) לעניין מקרקעי ייעוד.
3		העתק רישום מקרקעין לחלקות שכנות (11631/29,30).
4		ט' מידע תכנוני של עיריית חיפה לחלקה 46 בגוש 11631.
5		העתק פקודת הנמלים, פקודת הדרכים ומסילות הברזל וצו נמל חיפה.
6		תשריט ייעודי קרקע.
7		שומה מייעצת של שמאי מכריע מר שמואל רוזנברג.
8		ערר (חי') 285/05 רונית הרט ואח'.
9		הסכמי פיצויים בגין הפקעה חלק מחלקות 15 ו-16 בגוש 11656.
10		שומת מקרקעין לפיצויי הפקעה (גוש 18017, חלקה 99) של השמאי חבקין דורון.
11	11/02/2018	תמצית טענות שהועלו בדיון המקצועי ותיקונים טכניים לפרוטוקול הדיון.
12		תשריט סביבה.
13		הסכם רכישה של רשות הנמלים והרכבות משנת 1965.
14		הסכם שכירות שטח אחסון במסוף העורפי.
15		קובץ נהלי האגף לרישום והסדר מקרקעין.
16	18/02/2018	תגובת השמאי למסמך הרכבת מיום 08/02/2018.
17		מפת הפקעה.

מסמכים נוספים אשר הוצגו ע"י רכבת ישראל/שמאי רכבת ישראל:

מס"ד	תאריך הצגת המסמך	מהות המסמך
1	10/01/2018	סרטון שהוצג בדיון.
2	11/02/2018	תגובה לתקציר הדיון.
3		מסמכי תכנית מופקדת חפ/1688א' (תשריט, תקנון, י.פ.).
4		נסח רישום היסטורי לחלקה 50 בגוש 11631.
5	19/02/2018	התייחסות למסמך מטעם חנ"י מיום 18/02/2018.

1.5. הצדדים חלוקים ביניהם בנושא שווי הזכויות בחלקות שבנדון, אשר בגין הפקעתן נדרש פיצוי, כאשר עיקר המחלוקת נסוב סביב הנושא התכנוני – האם השטח הנדון ייועד ערב ההפקעה כשטח להרחבת המסילה, או שיש להעריכו כקרקע בייעוד תעשיה.

1.6. נוסף על כך, קיימת מחלוקת בין הצדדים לנושא רישום החלקות כמקרקעי ייעוד והשפעתו על השווי.

2. זיהוי הנכס:

שטח ההפקעה הכולל:[1]	32.666 דונם.
מיקום:	אזור מפרץ חיפה, חלקות הממוקמות בחלק הצפוני של תוואי מסילת הרכבת בקטע שבין מחלף גשר פז לתחנת לב המפרץ.
מהות הנכס:	חטיבת קרקע לא מפותחת.
זיהוי הנכס:	באמצעות תרשים הפקעות של מסילת הברזל חיפה – בית שאן.

[1] בהתאם לטבלת השטחים במפת ההפקעות שהוצגה בפני.

להלן פרטי רישום החלקות[2]:

מס'	גוש	חלקה	שטח רשום (מ"ר)	השטח המופקע	% ההפקעה
1	10877	9	**38,882**	673	1.73%
2	10877	12	**17,728**	257	1.45%
3	10877	13	**910**	910	100.00%
4	10877	27	**8,681**	2833	32.63%
5	10877	28	**4,373**	561	12.83%
6	10877	29	**258**	258	100.00%
7	10877	34	**130**	119	91.54%
8	10877	37	**1,985**	858	43.22%
9	11631	40	**617**	257	41.65%
10	11631	41	**2,072**	612	29.54%
11	11631	42	**1,575**	461	29.27%
12	11631	43	**1,512**	406	26.85%
13	11631	44	**1,563**	451	28.85%
14	11631	45	**1,556**	477	30.66%
15	11631	46	**1,558**	494	31.71%
16	11631	47	**1,556**	491	31.56%
17	11631	48	**1,553**	481	30.97%
18	11631	49	**1,554**	495	31.85%
19	11631	50	**1,553**	486	31.29%
20	11631	51	**1,553**	489	31.49%
21	11631	52	**1,554**	488	31.40%
22	11631	53	**1,588**	518	32.62%
23	11631	54	**1,334**	507	38.01%
24	11631	55	**1,330**	501	37.67%
25	11631	56	**1,453**	550	37.85%
26	11632	49	**761**	187	24.57%
27	11632	50	**1,037**	488	47.06%
28	11632	51	**262**	24	9.16%
29	11632	52	**22**	22	100.00%
30	11632	53	**1,064**	518	48.68%
31	11632	54	**1,111**	451	40.59%
32	11632	60	**15,571**	1393	8.95%
33	11632	61	**184**	184	100.00%
34	11632	62	**144**	144	100.00%
35	11632	63	**4,632**	592	12.78%
36	11632	64	**1,444**	856	59.28%
37	11632	65	**1,443**	799	55.37%
38	11632	66	**1,261**	786	62.33%
39	11632	67	**183**	1	0.55%
40	11632	70	**3,479**	1695	48.72%
41	11632	73	**12,823**	299	2.33%
42	11659	10	**1,587**	226	14.24%
43	11659	11	**4,104**	1399	34.09%
44	11659	30	**1,455**	537	36.91%
45	11659	31	**1,335**	490	36.70%
46	11659	32	**1,316**	500	37.99%
47	11659	33	**1,558**	498	31.96%
48	11659	34	**1,557**	495	31.79%
49	11659	35	**1,557**	501	32.18%
50	11659	36	**1,521**	475	31.23%
51	11659	37	**909**	54	5.94%
52	11659	40	**11,266**	665	5.90%
53	11659	55	**469**	412	87.85%
54	11659	56	**1,428**	470	32.91%
55	11659	57	**3,119**	1754	56.24%
56	11659	60	**17**	17	100.00%
57	11659	64	**2,754**	1101	39.98%
סה"כ היקף שטח ההפקעה (מ"ר)				**32,666**	

[2] בהתאם למידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות האינטרנט מיום 30.04.2015.
כיום מספרי החלקות השתנו.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הן זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להכרעה זו הינו יום 13/11/2005, שהינו מועד מתן צו ההפקעה.

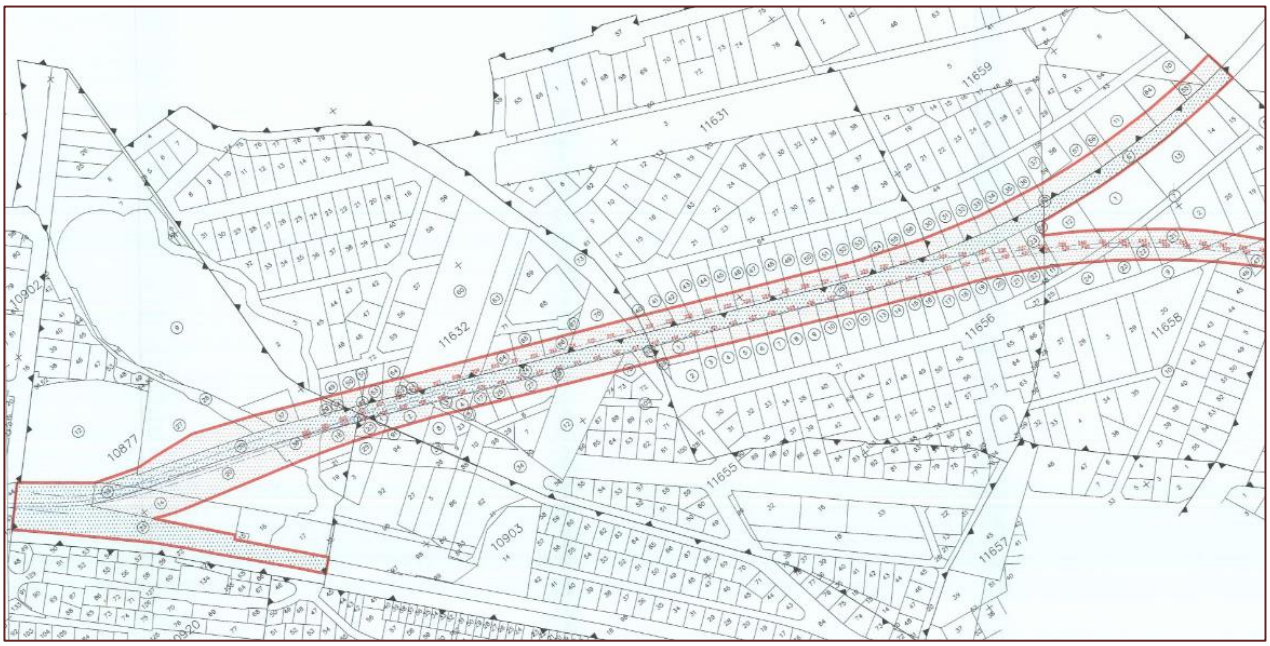
5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בסביבת החלקות נערך ביום 01 במאי 2018, על ידי גב' דנה כץ, שמאית מקרקעין.

6. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס הנישום מהווה חטיבת קרקע לא מפותחת (ר' פירוט החלקות בפרק זיהוי הנכס - ס' 2 לשומה) בהיקף שטח כולל של 32,666 מ"ר, הממוקמת במפרץ חיפה, ומשתרעת בין מחלף גשר פז ממערב לתחנה מרכזית "לב המפרץ" ממזרח. מצפון: כביש מס' 22 (עוקף קריות), מדרום: תוואי מסילת הרכבת.

להלן חלק מתשריט ההפקעות בו ממוקמות החלקות שבנדון:



6.1. **הסביבה:**

חטיבת הקרקע נשוא השומה ממוקמת כאמור באזור מפרץ חיפה, מצפון ובצמידות לתוואי מסילת הרכבת, בקטע שבין מחלף גשר פז במערב לתחנה מרכזית לב המפרץ ממזרח.

הסביבה הסמוכה אינה מפותחת.

מצפון לשטח הנישום ממוקם פארק הקישון, אזור התעשיה והנמל.

גבולות המתחם:

מצפון – כביש מס' 22 (עוקף קריות).

מדרום – תוואי מסילת הרכבת.

ממזרח – תחנת לב המפרץ.

ממערב – מחלף גשר פז.

פיתוח סביבתי: החלקות אינן מפותחות, מהוות שטח פתוח.

יש לציין כי המתחם בכללותו שימש בעבר כאתר פסולת של עיריית חיפה אשר בשנים האחרונות עבר שיקום נופי (האתר היה פעיל עד שנות ה-90).

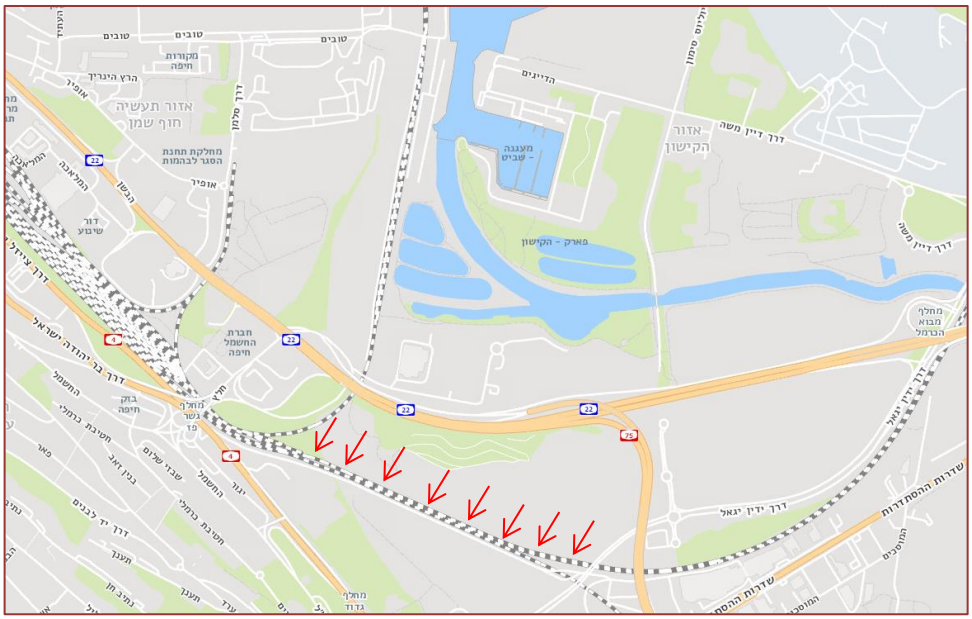
האתר כיום סגור והתבצעו בו עבודות שיקום חלקיות בחלקו העליון בשטח פניו.

האתר הינו גבעה מלאכותית של זבל, והטופוגרפיה בחלקות מגיעה לשיפועים של עד 30%-20%.

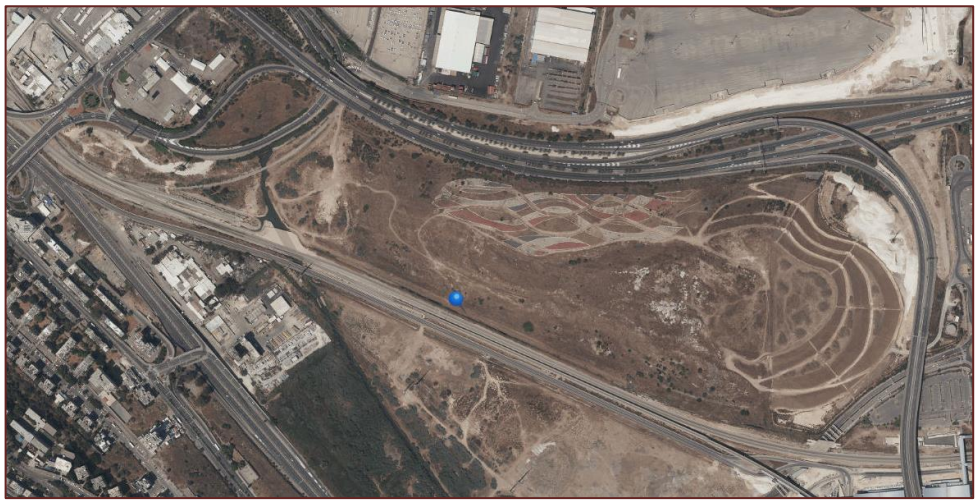
תחבורה ונגישות: לא קיימת נגישות ישירה לחלקות.

צילום החלקות בוצע מחלון הרכבת

מפת האזור הנישום מתוך אתר gov-map:



<u>תצלום אוויר מסביבת הנכס מתוך אתר gov-map:</u>



6.2. **הנכס:**

חלקות וחלקי חלקות כמפורט בפרק זיהוי הנכס, אשר משמשות כיום כחלק מתוואי מסילת הרכבת.

<u>תמונות האזור הנישום</u>





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסחי רישום:

בהתאם להעתקי רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 30 באפריל 2015, עולים פרטי הרישום הבאים:

מס'	גוש	חלקה	שטח (מ"ר)	מקרקעי ייעוד	תאור היעוד	בעלויות	חכירות	הערות	
1	10877	9	38,882				עיריית חיפה (חלק במקרקעין)	הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 על חלק בנכס (י.פ. 160 מיום 13.05.51)	הערה לפי פקודת הדרכים (קובץ התקנות 6446 מיום 22.12.05), חלק בנכס.
2	10877	12	17,728				עיריית חיפה (חלק במקרקעין)		
3	10877	13	910						
4	10877	27	8,681	V	דרך				
5	10877	28	4,373	V	דרך		עיריית חיפה (חלק במקרקעין)		
6	10877	29	258	V	דרך			הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 על חלק בנכס (י.פ. 160 מיום 13.05.51)	
7	10877	34	130	V	דרך				
8	10877	37	1,985	V	דרך				
9	11631	40	617	V	מסילת ברזל				
10	11631	41	2,072	V	מסילת ברזל				
11	11631	42	1,575	V	מסילת ברזל				
12	11631	43	1,512	V	מסילת ברזל				
13	11631	44	1,563	V	מסילת ברזל				
14	11631	45	1,556	V	מסילת ברזל				
15	11631	46	1,558	V	מסילת ברזל				
16	11631	47	1,556	V	מסילת ברזל				
17	11631	48	1,553	V	מסילת ברזל				
18	11631	49	1,554	V	מסילת ברזל				
19	11631	50	1,553	V	מסילת ברזל				
20	11631	51	1,553	V	מסילת ברזל				
21	11631	52	1,554	V	מסילת ברזל				
22	11631	53	1,588	V	מסילת ברזל				
23	11631	54	1,334	V	מסילת ברזל				
24	11631	55	1,330	V	מסילת ברזל				
25	11631	56	1,453	V	מסילת ברזל				
26	11632	49	761	V	מסילת ברזל	רשות הנמלים והרכבות			
27	11632	50	1,037	V	מסילת ברזל				
28	11632	51	262	V	מסילת ברזל				
29	11632	52	22	V	מסילת ברזל				
30	11632	53	1,064	V	מסילת ברזל				
31	11632	54	1,111	V	מסילת ברזל				
32	11632	60	15,571	V	מסילת ברזל				
33	11632	61	184	V	מסילת ברזל				
34	11632	62	144	V	מסילת ברזל				
35	11632	63	4,632	V	מסילת ברזל				
36	11632	64	1,444	V	מסילת ברזל				
37	11632	65	1,443	V	מסילת ברזל				
38	11632	66	1,261	V	מסילת ברזל				
39	11632	67	183	V	מסילת ברזל				
40	11632	70	3,479	V	מסילת ברזל				
41	11632	73	12,823	V	מסילת ברזל				
42	11659	10	1,587	V	דרך				
43	11659	11	4,104	V	דרך				
44	11659	30	1,455	V	נמל				
45	11659	31	1,335	V	דרך				
46	11659	32	1,316	V	נמל				
47	11659	33	1,558	V	נמל				
48	11659	34	1,557	V	נמל				
49	11659	35	1,557	V	נמל				
50	11659	36	1,521	V	נמל				
51	11659	37	909	V	נמל				
52	11659	40	11,266	V	נמל				
53	11659	55	469	V	נמל				
54	11659	56	1,428	V	נמל				
55	11659	57	3,119	V	נמל				
56	11659	60	17	V	נמל				
57	11659	64	2,754	V	נמל				

8. המצב התכנוני:

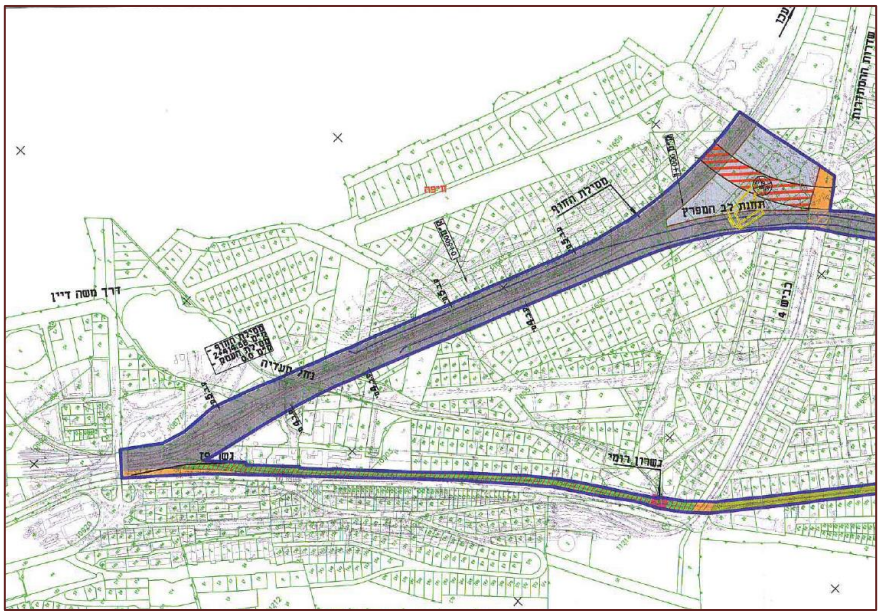
להלן ממצאי בדיקה תכנונית (מקור: אתרי האינטרנט של רמ"י ושל עיריית חיפה):

8.1. **תכניות מתאר ברמה הארצית החלות על החלקות שבנדון:**

8.1.1. תת"ל/13/6,2 רכבת העמק – מסילת ברזל, פורסמה למתן תוקף בתאריך 5.10.2006.

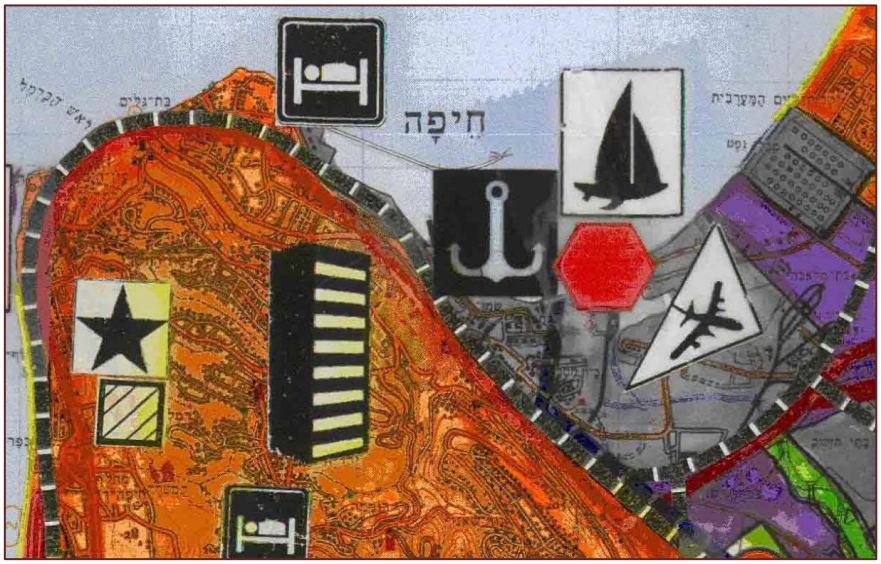
בהתאם לתכנית השטח הנישום בייעוד למסילת ברזל.

התכנית פורסמה למתן תוקף לאחר המועד הקובע לשומה.



8.1.2. תמ"א 31 – תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה, פיתוח ולקליטת עליה, פורסמה למתן תוקף בתאריך 02/03/1998.

התכנית מסמנת את תוואי מסילת הברזל, והשטח מצפון למסילה מסומן בייעוד מתקני תשתית ארציים. בשל רזולוציית התכנית לא ניתן לאמוד את רוחב הרצועה בייעוד מסילת ברזל.



8.1.3. תמ"א 23 – תכנית מתאר ארצית למסילות ברזל אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 31.07.86.
מטרת התכנית הינה התוויית רשת מסילות ברזל ואבטחת עתודות קרקע לפיתוח רשת מסילות הברזל בעתיד. להלן תשריט התכנית המראה את תוואי הרכבת במתחם הנישום:



8.1.4. תמ"א 23 – שינוי מס' 9, (תקנון בלבד) אשר פורסם למתן תוקף בתאריך 01.03.2001.
התכנית באה במקום הוראות תמ"א 23, בין מטרותיה:

להתוות את רשת מסילות הברזל הארצית כדי לאפשר את פיתוחה.

לייעד ולשמור את רצועות הקרקע עבור רשת מסילות הברזל הארצית.

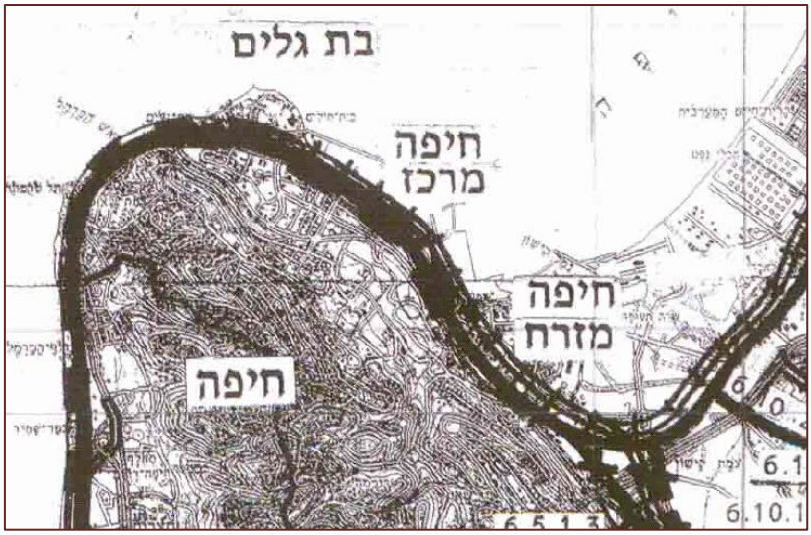
לקבוע הנחיות לעריכת תכניות למסילות ברזל וכן הנחיות בדבר התאמת הפיתוח בשטחים הסמוכים כנובע מקרבתם למסילות ברזל.

8.1.5. תמ"א 23 – שינוי מס' 15, אשר פורסם למתן תוקף בתאריך 24.12.2001.

<u>מטרת התכנית</u>

לשנות את תשריט התכנית העיקרית באזור חיפה והצפון על מנת לאפשר שיפור מערך מסילות הברזל בין מוקדי האוכלוסיה ומוקדי הפעילות הכלכלית באזור חיפה והצפון, תוך ניצול יעיל של משאב הקרקע ושמירה על איכות הסביבה לרבות עיי הצמדת תשתיות וצמצום רוחב הרצועה.

תשריט התכנית העיקרית יתוקן במסילת העמק (חיפה – בית שאן – גשר שיח' חוסיין) בקטע חיפה (גשר פז) – צומת העמקים כדלקמן :



הוספת מסילת ברזל כפולה מתוכננת מחיפה (גשר פז) עד צומת העמקים (לאורך דרך מס' 70/75), מנ.צ. 244,453, 153,031 ועד נ.צ. 236,534, 159,549.

ביטול מסילת ברזל יחידה מתוכננת מחיפה (גשר פז) ועד צומת העמקים, מנ.צ. 244,420, 154,050 ועד נ.צ. 236,580, 159,700.

ביטול מסילת ברזל קיימת מנ.צ. 244,500, 152,900 ועד נ.צ. 241,550, 155,050.

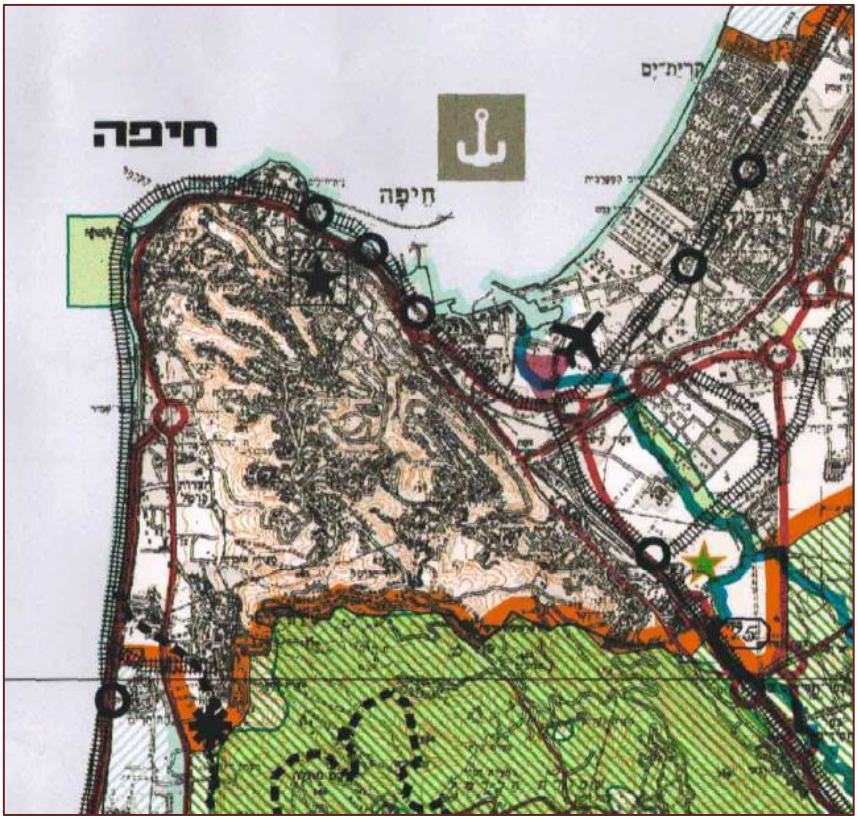
להלן התייחסות לרוחב הרצועה ולמרחק קווי הבנין מציר הרצועה בהתאם לתמ"א 23 על תיקוניה:

	רוחב רצועה מתוכננת במטר (מ"א)	מרחק בין קו בניין וציר הרצועה המתוכננת (מ"א)	הערות
המרחק במטרים עפ"י תמ"א 23 (תאריך סטטוס: 31/07/1986).			
מסילת ברזל יחידה	80	80	קיים איסור בניה ברצועה המתוכננת ובתחום שבין קו הבנין לבין ציר הרצועה המתוכננת למעט למתקנים הכלולים בהגדרות "רצועה מתוכננת" ו-"תחנה קיימת".
מסילת ברזל כפולה	100	120	
מסילת ברזל רב-מסילתית	120	150	
קוטר מעגל במפגש מסילת ברזל ודרך	600		
המרחק במטרים עפ"י תמ"א 23 - שינוי מספר 9 (תאריך סטטוס: 01/03/2001)			
מסילת ברזל קיימת או מתוכננת	רוחב הרצועה לתכנון מסילת ברזל, הנמנית עם רשת מסילות הברזל הארצית, יהא 240 מ' אשר יקבעו ע"י מדידת 120 מ' לכל צד מציר המסילה.	120 ניתן לאשר במקרים מסוימים קו בנין במרחק קטן מ-120מ' בהתאם למגבלות המפורטות בתכנית, אולם לא פחות מ-60 מטר.	בתחום שבין קו הבנין לבין גבול רצועת המסילה לא יותרו כל בניה, סלילה והקמת מתקני תשתית או שימוש, למעט עיבוד חקלאי ושימוש לשטחים פתוחים, ובלבד שאין עמם בניה.

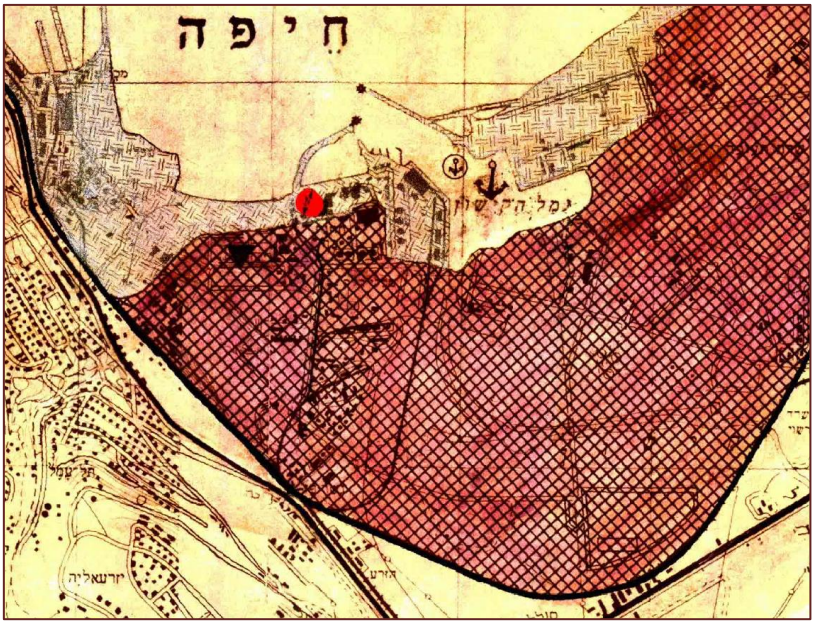
8.1.6.תמ״א 35 – תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה, פיתוח ושימור, פורסמה למתן תוקף בתאריך 27.12.2005 (לאחר המועד הקובע לשומה זו).

מטרת התכנית, בין היתר, הינה מתן מענה תכנוני לצרכי הבניה והפיתוח של מדינת ישראל, תוך הכוונת עיקר הפיתוח למרקמים עירוניים ושמירה על השטחים הפתוחים.

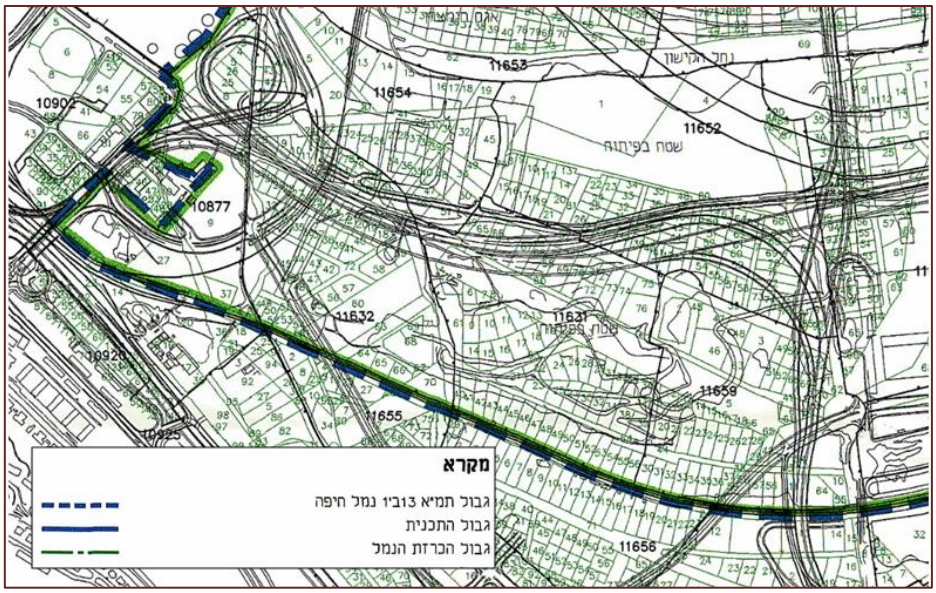
התכנית מבחינה בין מתחמים מוטי פיתוח לעומת אזורים מוטי שימור, כאשר החלקות נשוא השומה מסומנות בתחום תא שטח כחלק מ״מרקם עירוני״ של מטרופולין חיפה.



8.1.7. תמ"א 13, תכנית מתאר ארצית חלקית לחופים – חוף הים התיכון.
פורסמה למתן תוקף בתאריך 25.08.1983.
בהתאם לתכנית ניתן לזהות את תוואי מסילת הברזל הקיימת, השטח מצפון למסילה מסומן בייעוד אזור תעשיה. רמת דיוק התכנית – בציונים שבתשריט יש לראות כוונת המתכנן לאיתורו הרצוי של אזור שימושי קרקע מסוים. מקומו המדויק של האזור, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת.



8.1.8. תמ"א 13/ב'/1א' (נמל הכרמל שלב א'), תכנית מתאר ארצית חלקית לחופים ומעגנות, פורסמה למתן תוקף בתאריך 30.10.2003. בהתאם לתכנית מסומן השטח הנישום בגבול הכרזת נמל ללא הגדרת ייעוד (מצוין כי שטח זה בתחום תמ"א 13ב'/1).

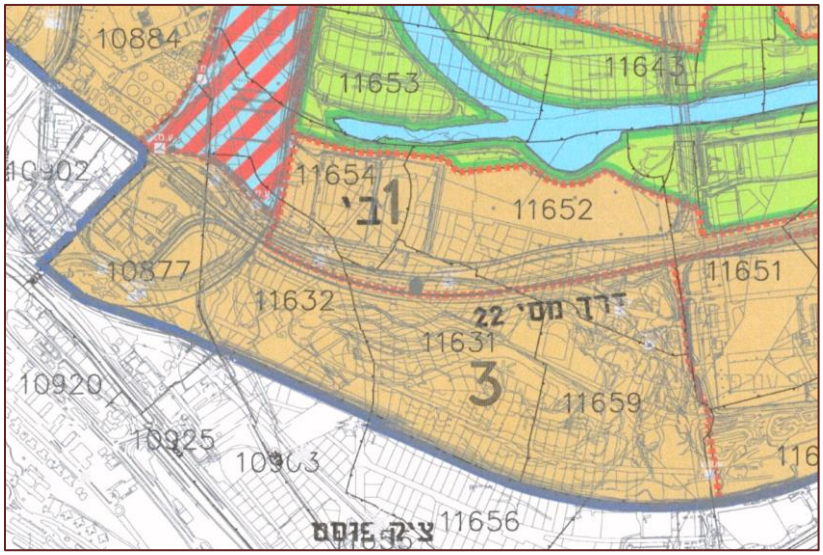


8.1.9.תמ״א 13ב׳1 – מדובר בתכנית הנמצאת כבר כ-15 שנה בהליכי תכנון, יתכן כי כיום היא כבר בישורת האחרונה לקראת אישורה, אולם מדובר בתכנית שטרם אושרה סופית.

בינואר 2018 הופקד עותק התכנית להערות הוועדות המחוזיות.

בהתאם לתשריט מוצע של תכנית זו מסומן השטח הנישום כמתחם 3 בייעוד שימושי נמל עירוניים.

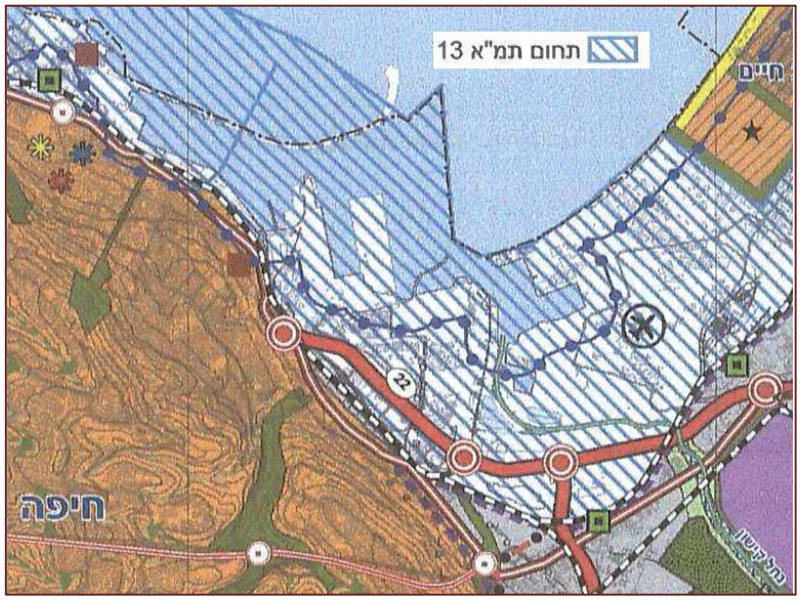
השימושים שיותרו במתחם זה: מרכזים ופארקים לוגיסטיים, שירותים עסקיים ומשרדיים נמליים, שימושי מכס ובטחון, תשתיות (מתקנים וקווים) הנדסיות ותחבורתיות ושטחים פתוחים.



8.2. **תכנית מתאר מחוזיות החלה על השטח הנישום**

8.2.1. תמ״מ 6, תכנית מתאר מחוזית למחוז חיפה, אשר אושרה ע״י המועצה הארצית לתכנון ובניה בתאריך 16.10.2012. (התכנית פורסמה להפקדה בינואר 2004).

עפ״י התכנית, בתחום מפרץ חיפה יחולו הוראות תכנית מתאר ארצית לחוף הים התיכון – תמ״א 13.



8.3. תכניות מקומיות החלות על החלקות נשוא השומה:

8.3.1. החלקות נשוא השומה היו כפופות לתכניות שונות, ברובן מנדטוריות. בכל התכניות מופיע תוואי מסילת הרכבת. להלן פירוט הייעודים שמצפון לתוואי המסילה:

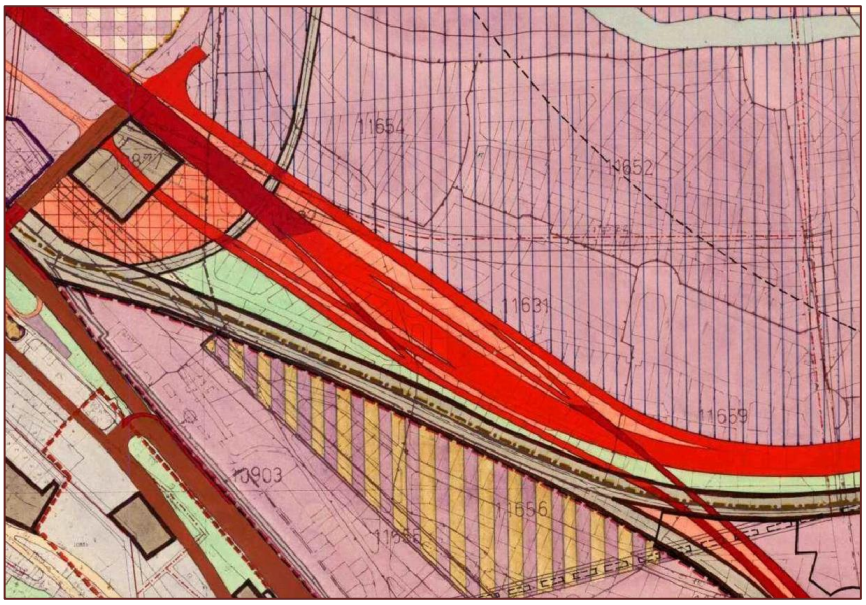
התכנית	תאריך פרסום למתן תוקף	החלק הצמוד לתוואי המסילה מכיוון צפון		ייעוד
		גוש	חלקות	
חפ/662	21/3/1946	10877	37,29, 34, 9	אזור תעשיה - אזור תחת הגבלות בניה
חפ/652	01/03/1946	10877	12	אזור תעשיה
חפ/1279	17/04/1969	10877	13	שטח מסילת ברזל מאושר
חפ/686	24/07/1947	10877	27, 28	חלק בייעוד אזור תעשיה וחלק בייעוד שפ"פ
חפ/319	03/06/1937	11631	40	שצ"פ
		11631	41-56	תעשיה קלה.
		11659	10-11, 30-37, 40, 55-57, 60, 64	תעשיה קלה. (חלק מהחלקות תחת מגבלות בניה)
חפ/320	12/09/1937	11632	49,50,51	תעשיה קלה.
חפ/563	06/07/1939	11632	60-67,52, 53, 54	תעשיה קלה, חלקות תחת מגבלות בניה
		11632	70	בחלק תעשיה קלה, חלקות תחת מגבלות בניה וחלק דרך
חפ/559	07/06/1939	11659	חלקות שונות	תעשיה קלה, חלקות תחת מגבלות בניה
חפ/142	30/05/1935	11631, 11659	חלקות שונות בתחום השטח הנישום	ייעוד אזור תעשיה, כאשר קיימת רצועה משני צידי המסילה בתחום החלקות הגובלות, המסומנת כשטח שיש להשאירו לשימוש הרכבת במקרה של הרחבת הקו.

8.3.2. חפ/1970/ג', פורסמה למתן תוקף ברשומות במועד 27/03/2006 (לאחר המועד הקובע לשומה זו), פורסמה להפקדה בינואר 2005. התכנית חלה על חלק מהחלקות בגוש 11659, בתשריט התכנית ניתן לראות כי רצועה מהחלקות מיועדת להרחבת מסילת הברזל בהתאמה לתת"ל/13/6,2.

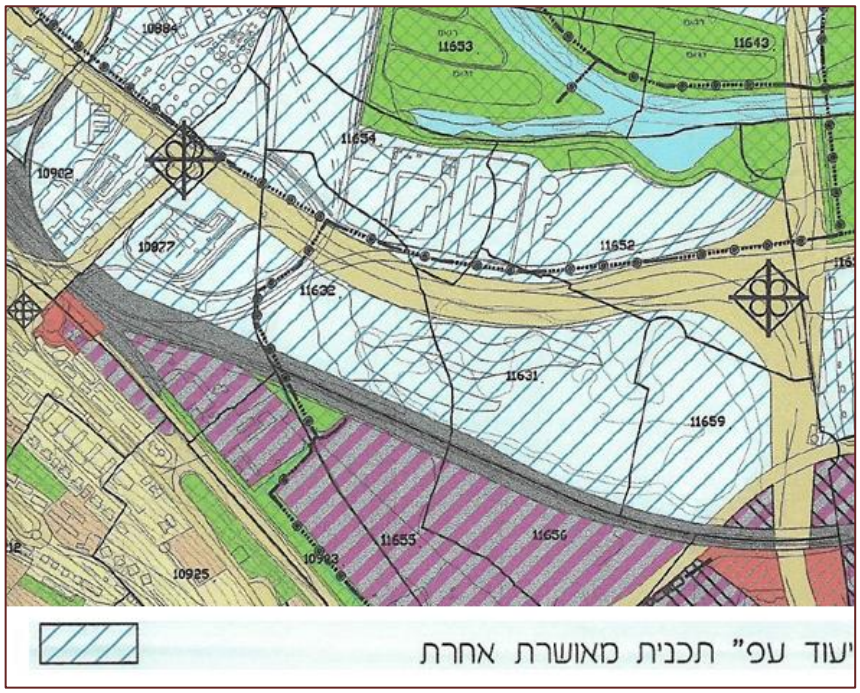


8.4. תכניות מופקדות או שהיו מופקדות בעת המועד הקובע לשומה:

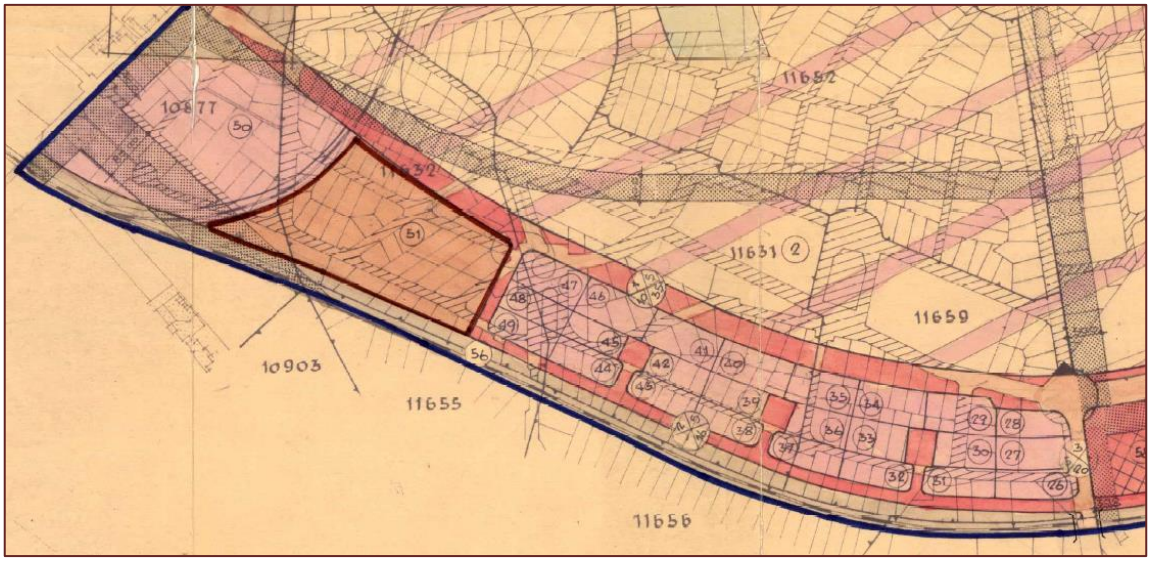
8.4.1. תכנית חפ/1400, תכנית מתאר כלל ישובית לחיפה, פורסמה להפקדה ברשומות בתאריך 03/07/1980, (התכנית הוחלפה ע"י חפ/2000 שהינה תכנית המתאר המופקדת הנוכחית לעיר חיפה).
בהתאם לתשריט התכנית, ניתן לראות כי תוואי המסילה הורחב לכיוון צפון והחלקות שמצפון לתוואי המסילה מסומנות כשצ"פ ודרכים.



8.4.2. בהתאם לתכנית חפ/2000 המופקדת מתאריך 07/03/2014, מסומן השטח הנדון בייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת.



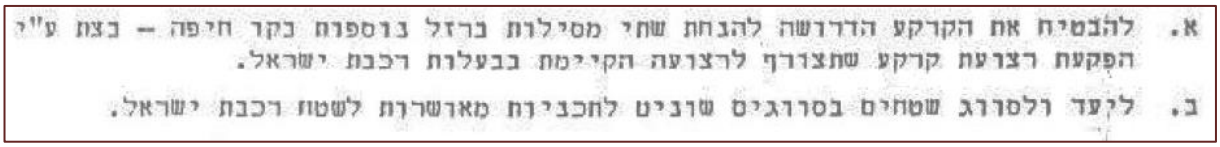
8.4.3. חפ/954, פורסמה להפקדה בתאריך 23/07/1970. מתשריט התכנית נלמד כי השטח נשוא השומה הינו בייעוד שטח תחבורה הצבוע בתשריט באפור והתכליות המותרות בו הן שטח למסילה ושטח לצומת אשר הבניה אסורה בו.



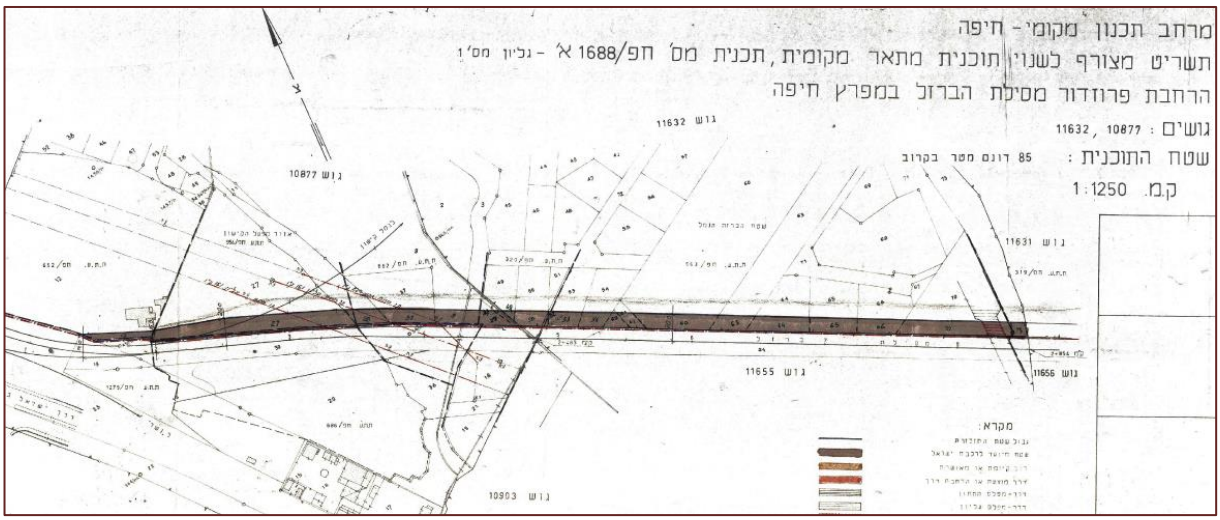
8.4.4. חפ/1688/א' – הרחבת פרוזדור מסילת הברזל במפרץ חיפה, אשר דבר הפקדתה פורסם ברשומות בתאריך 11/05/1987 (י.פ. 3449) והודעה על ביטול הפקדתה פורסמה בתאריך 17/09/2008 (י.פ. 5850).

עפ"י התכנית סומנו המקרקעין נשוא השומה כשטח המיועד לרכבת ישראל.

מטרות התכנית:


א. להבטיח את הקרקע הדרושה להבחת שחי מסילות ברזל נוספות בקר חיפה – בצמ ע"י הפקעת רצועת קרקע שתצורף לרצועה הקיימת בבעלות רכבת ישראל.

ב. ליעד ולסרוג שטחים בסרוגים שונים לחכניות מאושרות לשטח רכבת ישראל.



8.5. **סיכום המצב התכנוני:**

- השטח הנדון מצוי בתחום צו הכרזת נמל וזאת כפי שעולה מתשריט תמ"א 13/ב'/1א'.
- חטיבת הקרקע שבנדון הופקעה בהתאם לצו הדרכים ומסילות הברזל בכפוף להכרזה שנחתמה ביד שר התחבורה מיום 13/11/2005.
- תת"ל 13/6,2 אשר הרחיבה את קו המסילה, נערכה בהתאמה לתשריט ההכרזה הנ"ל.
- תוואי מסילת הרכבת מופיע במיקומו הנוכחי כבר בתכניות מנדטוריות מראשית המאה הקודמת.
- השטח מצפון למסילה מיועד ברובו עפ"י התכניות המנדטוריות כשטח בייעוד תעשיה.
- קיימות תכניות, מאושרות ומופקדות, המצביעות על כך כי רצועת קרקע הצמודה למסילה מצפון יועדה לטובת הרחבת תוואי המסילה קודם למועד הקובע לשומה זו.
- החלקות שבנדון נרשמו ברובם בלשכת רישום מקרקעין כמקרקעי ייעוד.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. **סיכום השוואתי של סכומי השומה:**

להלן מסקנות השווי לזכויות בנכס בשומות הצדדים:

שומה מטעם חברת נמלי ישראל	שומה מטעם רכבת ישראל
14,700,000 ₪	**סכום אפסי (לא צוין סכום)**

9.2. **סיכום שומת חנ"י:**

9.2.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי חנ"י על גישת ההשוואה, כאשר עסקות ההשוואה עליהן התבסס הינן מאזור התעשיה מפרץ חיפה, מאזור הצ'קפוסט, מאזה"ת נשר ומדרך בר יהודה.

- השמאי הציג עסקה מרחוב האשלג באזה"ת צ'ק פוסט למועד 10/2007 המגלמת כ-850,000 ₪ /דונם.
- השמאי הציג עסקה מרחוב מרדכי מקלף באזה"ת צ'ק פוסט למועד 12/2003 המגלמת כ-615,160 ₪ /דונם לעסקת מכר שנערכה בהליך כינוס נכסים.
- השמאי הציג תוצאות מכרז רמ"י לקרקע לתעשיה באזה"ת תל-חנן בנשר ממועד 06/2005. תוצאות המכרז משקפות שווי של כ-720,000 ₪/דונם.
- השמאי הציג הסכמים לפיצויי הפקעה בגין תת"ל 13/6/2 לחלקות 15 ו-16 בגוש 11656 הממוקמות מצידו הדרומי של תוואי המסילה. סכום הפיצוי הינו כ-70,000$ לדונם.
- נוסף על כך, הציג השמאי נתוני השוואה, כפי שהוצגו בשומה מייעצת מתאריך 12/01/2012 של השמאי שמואל רוזנברג למתחם תעשיה סמוך (גוש 11658, חלקות 57-56), וכן את השומה המייעצת. בשומה זו קבע השמאי שמואל רוזנברג כי שווי קרקע זמינה בייעוד תעשיה למועד 01/2007 הינו 780 ₪/מ"ר.

השווי היסודי אליו הגיע שמאי חנ"י הינו **750,000** ₪/**דונם קרקע** זמין לבנייה בייעוד תעשיה.

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

להלן גורמים משפיעים שצוינו בשומה:

- לעניין המצב התכנוני – טוען שמאי חנ"י כי בהתאם לתכניות מאושרות שחלו על הקרקע ערב המועד הקובע, הקרקע הינה בייעוד תעשיה. לטענתו, התכניות אשר מציגות תמונה שונה הינן תכניות מופקדות בלבד (חפ/954 ו- חפ/1400) ויש להתעלם מהן בעת קביעת השווי.
- בהתייחס לתמ"א/23 על תיקוניה, אשר היתה מאושרת ערב המועד הקובע, המייעדת הוספת מסילת ברזל כפולה מתוכננת במקטע הנדון, טוען השמאי כי מדובר בתכנית כוללנית ברמת ה"מאקרו", ואין וודאות לגבי מיקום תוואי הרחבת המסילה.
  בגין מגבלת תמ"א/23 הפעיל השמאי מקדם התאמה של 0.85.
- התכנית המנדטורית היחידה המתייחסת לחטיבת הקרקע הסמוכה למסילה, המייעדת מקטע זה לטובת הרחבה עתידית של המסילה, הינה חפ/142 משנת 1935, אשר שונתה ע"י חפ/319 בשנת 1937 ועל כן אינה רלוונטית.
- לנושא רישום המקרקעין כמקרקעי ייעוד למסילת ברזל ודרך – טוען השמאי כי הרישום הינו מקרי /טכני בלבד, ואין לתת בגינו הפחתה בשווי הזכויות במקרקעין. השמאי מגבה עמדתו בפס"ד עעמ 7336/10, הטוען כי אין די ברישום המקרקעין כמקרקעי ייעוד בכדי לכונן את מעמדם ככאלה.
- השמאי נסמך על שומות שנערכו ע"י השמאי המייעץ שמואל רוזנברג המחזקת את עמדתו כי יש להעריך קרקעות בעלות ייעוד מיוחד/ לא סחיר / בעל מגבלות בהתאמות נדרשות, כאשר הבסיס לתחשיב הינו קרקע זמינה לבניה, ובהתאמה לסביבה הקרובה במקרה דנן – קרקע לתעשיה.
- מקדמים נוספים שהובאו בתחשיב השווי: העדר פיתוח ונגישות (0.75), והתאמה לגודל (1.05).
  טוען שמאי חנ"י כי בהתאם למיקום ולמאפייני חטיבת הקרקע קיים יתרון לגודל המתחם.
- שמאי חנ"י שולל את קביעתו של שמאי הרכבת כי אין מגיע פיצוי בגין המקרקעין שבנדון, בכך שלא ניתן לקבוע כי שווי של קרקע הינו "0".

9.2.3. <u>תחשיב השומה:</u>

שווי בסיסי לדונם קרקע בייעוד תעשיה	₪ 750,000
העדר פיתוח ונגישות	0.75
התאמה לגודל	1.05
מגבלת תמ"א/23	0.75
אומדן שווי דונם מתואם	₪ 442,969
אומדן שווי דונם מתואם במעוגל	₪ 443,000
היקף השטח המיועד להפקעה (דונם)	32.666
סה"כ פיצויי הפקעה	₪ 14,470,017
במעוגל	**₪ 14,470,000**

9.3. **סיכום שומת רכבת ישראל:**

9.3.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>

טוען השמאי בשומתו כי אין מקום לתשלום פיצויי הפקעה וכי מרכיב השווי המיוחס למקרקעין הינו זניח.
השמאי לא צירף נתוני השוואה לשומה המקורית וטען כי אם ימצא כי יש מקום לתשלום פיצויי הפקעה, "השווי אינו עולה על שווי קרקע חקלאית ללא פוטנציאל".

במסמך התגובה לתקציר הדיון והשלמת מסמכים מתאריך 08.02.2018 הציג השמאי 6 עסקות מכר לקרקע בגוש 11655 הממוקם דרומית לתוואי המסילה, בין השנים 2002-2013.
מניתוח העסקות קבע כי שווי מ"ר קרקע המיוחס למסילת ברזל / דרך הינו 8 ₪/מ"ר.

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

להלן גורמים משפיעים שצוינו בשומה:

היבט התכנוני - שומת שמאי הרכבת שמה דגש על המאפיינים התכנוניים של המקרקעין – על כך שמדובר במתחם שכבר כמאה שנה אינו מפותח וכל התכניות המאושרות והמופקדות ייעדו את הקרקע למסילת ברזל.
לדברי השמאי לאורך שנים רבות חלו על המקרקעין מגבלות בניה ופיתוח ולא ניתן היה לממש בניה. המתחם נותר ללא יכולת נגישות, ללא פיתוח סביבתי וללא שירותים עירוניים. לדברי השמאי תת"ל 13/6,2 באה לעגן מצב קיים של תשתיות תחבורה.
היבט קנייני – לעניין רישום המקרקעין כמקרקעי ייעוד, טוען השמאי כי הרישום נעשה ב-1978 בהתאם לבקשת רשות הנמלים, והרישום אינו טכני – לא בכדי קיימת הפרדה בין הייעודים השונים – מסילת ברזל / דרך / נמל. התכלית של רישום המקרקעין כמקרקעי ייעוד היא להבטיח כי הם ימשיכו לשרת את האינטרס הציבורי שלשמו הם נועדו.
עוד טוען שמאי הרכבת כי פסה"ד עליו הסתמך שמאי חנ"י בקביעתו כי אין די ברישום המקרקעין כמקרקעי ייעוד בכדי לכונן את מעמדם ככאלה אינו דומה למקרה דנן.
טוען השמאי בשומתו כי אין מקום לתשלום פיצויי הפקעה וכי מרכיב השווי המיוחס למקרקעין הינו זניח.

9.3.3 תחשיב השומה:

שווי בסיסי למ"ר קרקע לתעשיה דרומית למסילת הרכבת	160 ₪
מקדם התאמה לדונם בצדו הצפוני של המסילה לאור מגבלות בניה, מצב קנייני כקרקע מופקעת ומוכרזת כמקרקעי ייעוד, מאפיינים פיזיים כאזור מזבלה בעל טופוגרפיה תלולה, קיומה של תעלת ניקוז	0.5
דונם בצד הצפוני של המסילה	80 ₪
מקדם התאמה למסילת ברזל/דרך	0.1
אומדן שווי מ"ר	8 ₪

9.4. טענות משלימות של הצדדים

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 10.01.2018 ובתגובות לדיון אשר התקבלו לאחר מכן, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות שמאי חנ"י:</u>

- בשנת 1951 הופקעו שטחים לצרכי ציבור בשטח של כ-1,600 דונם ע"י מדינת ישראל כ"אזור פיתוח נחל הקישון", בשנת 1965 רכשה רשות הנמלים והרכבות את הקרקע שבנדון ממדינת ישראל, ובשנים 1977-78 בוצע רישום החלקות כמקרקעי ייעוד בתחום נמל חיפה. קרקע המסווגת כמקרקעי ייעוד בנמל הינה מבוקשת ונדירה, "שוויה לא יפחת משווי קרקע לתעשיה בסביבה" (מתוך מאמרו של השמאי י.אלוני ז"ל).
- הרישום כמקרקעי ייעוד הינו טכני בלבד, בהתאם לפס"ד עע"ם 7336/10 עולה כי מהות הנכס נקבעת עפ"י הייעוד התב"עי שלו, ולא ניתן לשנות את ייעוד הקרקע ע"י רישום הקרקע כמקרקעי ייעוד בפנקס הרישום. הרישום בפנקס הזכויות סתמי ואינו מבוסס על תכנית תקפה, ולפיכך לא ניתן לקבוע את ייעוד הקרקע ערב ההפקעה על פי הרישום, אלא עפ"י הייעוד התכנוני בלבד.
- בהתייחס למהות הרישום – גם למקרקעי ייעוד יש ערך מסויים ולא ייתכן כי שטח קרקע בהיקף נרחב שכזה יוערך בשווי 0, נוסף לכך, כ-22.9% מהחלקות הנכללות בשטח המופקע הינן מקרקעי ייעוד בייעוד נמל, ולפיכך לפחות לשטח זה יש לתת שווי חיובי לקרקע.
- התחשיב בשומה מגלם הפחתה של 25% משטח קרקע לתעשיה בסביבה הקרובה וזאת לאור חוסר הודאות שנוצר עקב פרסום תמ"א 23 בדבר מסילה כפולה, כאשר אין וודאות האם המסילה תורחב צפונה או דרומה.

9.4.2. <u>טענות שמאי הרכבת:</u>

- טענת חנ"י כי אין משמעות להפקעה שבוצעה עוד בשנת 1951 וכי רישום הנכס כמקרקעי ייעוד הינו רישום טכני בלבד ללא משמעות תכנונית נוגדת את ההיגיון. לכל אחד מהנושאים הללו יש השפעה מכרעת בכל הקשור לסוגיית שווי הקרקע.
- לא ניתן להתעלם מתכניות מופקדות אשר על בסיסן הוצאו היתרי בניה. חנ"י עצמה ביקשה מהועדה שלא לבטל את התכנית המופקדת חפ/954 כי אין תכנית אחרת שמכוחה ניתן לבנות. גם הועדה מקנה חשיבות לתכניות המופקדות ולמעמדן.
- בכל התשריטים ההרחבה של תוואי המסילה הוא לכיוון צפון.
- כבר כמעט 100 שנה האזור לא מפותח, אינו מיועד לתעשיה וחלות עליו תכניות מאושרות ומופקדות שכולן מייעדות את הקרקע אך ורק למסילת ברזל.
- בשנת 1977 פנתה רשות הנמלים בבקשה לרשום את המקרקעין כמקרקעי ציבור ומקרקעי ייעוד בהתאם לרשימה ותשריטים של המקרקעין. נוהל הרישום הוא נוהל כבד משקל וכל נושא הסדרת המקרקעין מתבצע בכובד ראש.

- החלקות רשומות על שם חנ"י וגם על רשות הרכבות – שני גופים השייכים למדינת ישראל. אלו קרקעות ציבוריות בבעלות ממשלתית. גם על הפקעות של דרך מרשות מקומית לא משלמים פיצוי. חשוב להביא בחשבון את הצדדים בהפקעה, אלה שתי חברות ממשלתיות שהתפצלו מחברה אחת מאוחדת, אנחנו סבורים כי לא נדרש לפצות חברה ממשלתית בגין התפיסה של מקרקעי ייעוד.

10. דיון והכרעה:

10.1. **שאלת השומה:**

המקרקעין שבנדון מהווים חלקות וחלקי חלקות הרשומים ברובם כמקרקעי ייעוד בבעלות רשות הנמלים והרכבות. שני הגופים, אשר בעבר היו גוף ממשלתי אחד, פוצלו לשני גופים נפרדים, ובדומה לסיטואציות אחרות מהחיים, מדובר במקרה ספציפי של "פירוק שיתוף במקרקעין".

השאלה העקרונית העומדת על הפרק הינה שאלה משפטית ולא שאלה שמאית: האם גוף ממשלתי צריך "לפצות" גוף ממשלתי אחר בגין פירוק שיתוף?

מאחר והמנדט שניתן לי הוא להכריע רק בסוגיה השמאית לעניין שווי הזכויות במקרקעין, שומה זו לא עוסקת בשאלה המהותית האם נדרש לפצות כן או לא, אלא לסוגיית השווי בלבד.

קיימות סוגיות שונות המהוות את "לב המחלוקת" לעניין השווי:

השפעת רישום המקרקעין כמקרקעי ייעוד על שווי הזכויות בקרקע, סוגיית המצב התכנוני ערב ההפקעה והתייחסות לתכניות מופקדות ושאלת השווי עצמה – האם ייתכן להעריך קרקע כלשהי ב-0 ₪.

10.2. **עקרונות השומה:**

<u>10.2.1 התייחסות לטענות הצדדים:</u>

השפעת רישום המקרקעין כמקרקעי ייעוד על השווי

אני מסכימה עם שמאי הרכבת בכך שהרישום אינו טכני בלבד ולא נעשה בכדי. אם פירוק השיתוף מהווה סוג של "גירושין" בין שני גופים, אזי ניתן לראות ברישום הקודם כמקרקעי ייעוד כסוג של "הסכם טרום נישואין" שנערך על מנת לעגן את זכויות הצדדים. הרישום כמקרקעי ייעוד נועד להבטיח את השימוש הציבורי במקרקעין לשמו ייועדו, והוא מהותי בהערכת השווי.

התייחסות לפס"ד שהוצג –

פס"ד עע"מ 7336/10 שהוצג ע"י שמאי חנ"י כמשענת לטענתם כי אין די ברישום מקרקעין כמקרקעי ייעוד בכדי לכונן את מעמדם ככאלה אינו רלוונטי לטעמי בסוגיה שלפנינו. בעוד פסק הדין עסק בקרקע אשר בפועל שימשה כקרקע חקלאית לאורך השנים, כאן אפשר לראות מצב בו הקרקע מעולם לא שימשה לתעשייה, אלא נותרה קרקע לא מפותחת, ולאורך השנים נשמר מעמדה כעתודת קרקע להרחבת המסילה.

שאלת השווי –

אני מסכימה עם שמאי חנ"י כי לא ייתכן להעריך שווי של קרקע ב-0 ₪. גם אם מדובר במקרקעי ייעוד עדיין יש להם ערך מסוים.

נתוני השוואה רלוונטיים –

אני מסכימה כי הבסיס להערכה צריך להיות קרקע זמינה בייעוד תעשייה, אולם אין זה נכון לקחת נתוני השוואה מאזור הצ'ק-פוסט, אזור המתאפיין גם בשימושי משרדים ומסחר. יש לקחת עסקות המגלמות ככל שניתן שימושי תעשייה בלבד או אחסנה פתוחה ללא פוטנציאל מסחרי.

כמו כן עדיף למצוא נתוני מכר, ככל שקיימים, של קרקע באזור ללא פיתוח.

סוגיית המצב התכנוני –

תכניות מופקדות - לטעמי יש לתת התייחסות בקביעת השווי לתכניות המופקדות. מדובר בתכניות שהיו מופקדות בחלקן מזה שנים רבות (חפ/1400, חפ/954), ובחלקן יחסית חדשות (חפ/1688/א') בעת המועד הקובע.

התייחסות לתמ"א 13 על תיקוניה – שינוי מספר 9 ומספר 15 לתמ"א 13 קובעים כי במקטע זה תהיה מסילה כפולה. רוחב הרצועה לתכנון מסילת ברזל יהא 240 מ' אשר יקבעו ע"י מדידת 120 מ' לכל צד מציר המסילה. ניתן להבין מכך כי הרחבת המסילה המתוכננת הינה לשני הצדדים, בהתייחס לכך כי תוואי המסילה כבר קיים במקום.

10.2.2. **גישת השומה**

בהתאם לקווים המנחים "גישת ההשוואה העקיפה" הינה הגישה המועדפת להערכת מבני ציבור וקרקע למבני ציבור. שומת הקרקע למבני ציבור תיגזר משווי מ"ר קרקע מבונה בייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ככל האפשר, שעליו יופעלו מקדמי התאמה. במקרה הנדון לא מדובר בקרקע למבני ציבור כי אם בקרקע בייעוד ציבורי, ועל כן מקובל עלי כי יש לגזור את שוויה משווי קרקע בייעוד אלטרנטיבי סחיר, תוך הפחתה בגין אי סחירות וגמישות מועטה ובגין אינטנסיביות שימוש.

10.2.3. **מידע השוואתי**

בשומה זו הובא בחשבון מכרז רמ"י לקרקע בייעוד תעשיה ומלאכה עורפי לשד' ההסתדרות. מדובר במגרש במיקום עדיף על החלקות נשוא השומה, הכולל זכויות בניה של 150% ב-3 קומות.

בעת שיווק המגרש לא היתה אליו גישה ישירה ופיתוח דרך הגישה חלה על הזוכה במכרז.

נוסף על כך נותחו עסקות מכר לקרקע, בעיקר מאזור תעשיה חוף שמן בחיפה מהשנים 2005-2006.

מקור המידע לעסקות אלו בפרסומי רשות המיסים.

10.2.4. **מקדמי התאמה**

מקרקעי ייעוד – רישום החלקות כמקרקעי ייעוד הינו גורם הפחתה משמעותי בשווי המקרקעין. ההגבלות החלות על מקרקעי ייעוד חמורות מההגבלות החלות על קרקע בייעוד ציבורי שאינה רשומה

כך בפנקס הזכויות. מקרקעי ייעוד הם מקרקעין שמיועדים לתועלת הציבור בעלי ייעוד מוגדר (שפת הים, נהרות, דרכים ומסילות ברזל, נמלי תעופה וכו'). על מקרקעי ייעוד חלות הגבלות על עריכת עסקאות, כיוון שאין לפגוע בייעודן של הקרקעות בשל חשיבותן הציבורית.

לקרקע בייעוד רכבת /דרכים ניתנה הפחתה של 90% (מקדם 0.1)

לקרקע בייעוד נמלי ניתנה הפחתה של 25% (מקדם 0.75)

לטעמי ההבדל בין הגדרות הייעוד השונות משפיע על שווי החלקות.

הנמל יכול להשכיר קרקע בייעוד נמלי כשטחי עורף נמל/אחסנה פתוחה ואינו יכול לעשות כן בחלקות אשר ייעודן למסילת רכבת או לדרך.

העדר פיתוח והעדר נגישות לחלקות – בשל מגבלות אלו ניתן מקדם הפחתה של 0.7.

התאמה למיקום – ניתן מקדם התאמה של 0.8 ביחס לעסקות באזור תעשיה חוף שמן ומקדם 0.7 ביחס למכרז מאזור התעשיה מפרץ חיפה.

10.3. **נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:**

להלן נתוני מכרז רמ"י חי/25/2005 שהתפרסם בתאריך 23/03/2005.

נתוני מכרז חי/25/2005			
תאריך החלטה:	23/03/2005		
ייעוד:	תעשיה ומלאכה		
גוש:	11549		
חלקה:	2		
מיקום:	עורפי לשד' ההסתדרות		
שטח (מ"ר):	1725		
סכום זכיה:	₪ 630,000		
מקדם התאמה למיקום (0.7)	₪ 441,000		
משקף שווי למ"ר קרקע לתעשיה מתואם מיקום	₪ 255.65		

חישוב מ"ר מבונה חצר בתעשיה	(זכויות בניה 150% ב-3 קומות)		
	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
ק.ק.	862.5	1	862.5
ק.א.	862.5	0.5	431.25
ק.ב.	862.5	0.1	86.25
יתרת חצר	862.5	0.3	258.75
סה"כ שטח אקוו'			1638.75
שווי מ"ר מבונה אקוו'			₪ 269.11
מקדם לשטח חצר בתעשיה		0.3	
אומדן מ"ר מבונה חצר בתעשיה			₪ 80.73

עסקות מכר מגרשים בייעוד תעשייה באזה"ת חוף שמן בחיפה:

תאריך עסקה	מיקום	גוש	חלקה	שטח נמכר (מ"ר)	מחיר עסקה	מגלם ₪/מ"ר קרקע
24/03/2005	אזה"ת חוף שמן	10901	17	2,222	₪ 869,200	₪ 391
03/08/2005	אזה"ת חוף שמן	10902	60 וחלקות נוספות	812	₪ 515,660	₪ 635
17/11/2005	אזה"ת חוף שמן	10876	7 וחלקות נוספות	25,000	₪ 17,381,766	₪ 695
27/06/2006	אזה"ת חוף שמן	11637	31	3,723	₪ 1,353,960	₪ 364
ממוצע						**₪ 521**
אומדן שווי דונם בייעוד תעשיה בממוצע						₪ 521,293
מקדם התאמה למיקום					0.8	₪ 417,035

חישוב מ"ר מבונה חצר בדונם תעשיה	(זכויות בניה 150% ב-3 קומות)		
	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
ק.ק.	500	1	500
ק.א.	500	0.5	250
ק.ב.	500	0.1	50
יתרת חצר	500	0.3	150
סה"כ שטח אקוו'			950
שווי מ"ר מבונה אקוו'			₪ 438.98
מקדם לשטח חצר בתעשיה		0.3	
התאמה בשל העדר פיתוח והעדר נגישות לחלקות		0.7	
אומדן מ"ר מבונה חצר בתעשיה			₪ 92.19

אומדן שווי מ״ר מבונה מתואם לחצר בשימושי תעשיה בממוצע הינו כ-86 ₪.

11. תחשיבי השומה:

ייעוד החלקות בהתאם לרישומם	שטח (מ"ר)	אומדן שווי מ"ר מבונה כחצר בתעשיה	מקדם התאמה המגלם את אי הוודאות מבחינה תכנונית ורישום החלקות כמקרקעי ייעוד	מתקבל שווי
ללא רישום כמקרקעי ייעוד	1,840	₪ 86	0.8	₪ 127,268
רישום כמקרקעי ייעוד בייעוד דרך	6,744	₪ 86	0.1	₪ 58,308
רישום כמקרקעי ייעוד בייעוד מסילת ברזל	16,603	₪ 86	0.1	₪ 143,549
רישום כמקרקעי ייעוד בייעוד נמל	7,479	₪ 86	0.75	₪ 484,973
סה"כ	32,666			₪ 814,098
במעוגל				**₪ 814,000**

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע בנכס הנדון, בהיקף שטח של 32,666 מ״ר, כריק ופנוי, למועד קובע 13/11/2005 הינו בסך:

814,000 ₪ (שמונה מאות וארבעה עשר אלף ₪)

הערך הנקוב הוא ללא מע״מ ובמצב פיתוח קיים

הערה: שומה זו לא עוסקת בשאלה המהותית האם נדרש לפצות כן או לא, אלא לסוגיית השווי בלבד.

בכבוד רב,

יעל הורן
מנהלת מחוז חיפה והצפון
ושמאית מקרקעין מחוזית