לילך בן פורת
שמאית מכריעה
לפי חוק התכנון והבנייה

תאריך: 31/7/2022

מס תיק-פניה: 156-1469-2021

לכבוד:
ועדת ערר לפיצוים והיטל השבחה - מחוז הדרום
דוא"ל: GilaSh@iplan.gov.il

העורר:	מר פנחס בן יעיש ע"י עו"ד שלי רוזטל באמצעות השמאית אביגיל ביטון דוא"ל: avigil.bitton@gmail.com	המשיבה:	הוועדה המקומית לתכנון ובניה שדרות ע"י עו"ד בני סעדון באמצעות השמאי אליהו בן זקן דוא"ל: elibenzaken@gmail.com

א.ג.נ,

שומה מייעצת – ירידת ערך לפי סעיף 197
רחוב גרנית 32, שדרות
גוש: 2990 חלקה: 15 (חדש) מגרש: 8 (לפי תוכנית 35/101/02/21)

1. רקע כללי

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין, מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין לשמש כשמאית מייעצת לעניין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה עקב אישורה של תוכנית 611-0480087.
מדובר בתוכנית אשר אפשרה בינוי מול המקרקעין כך שבמקום 18 יח"ד במבנה מדורג בן 6 קומות, התוכנית התירה 28 יח"ד ללא דירוג, בגובה של 9 קומות תוך צמצום קו בניין מ- 5 מ' ל- 2 מ'.
בהתאם להחלטת ועדת ערר מחוז דרום מיום 27/6/2021 נתבקשתי לחוות דעתי בדבר שיעור ירידת ערך המקרקעין כתוצאה מפגיעה **בפרטיות** ופגיעה **בתאורה/הצללה** שהביאה עימה התוכנית הפוגעת.

2. מועדים

2.1 המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לתביעה לירידת ערך לפי סעיף 197 הינו מועד פרסום ההודעה ברשומות ביום 15/5/2017.

2.2 מועד הדיון:

הדיון נערך בווידאו (ZOOM) בתאריך 14/3/2022 בנוכחות ב"כ הצדדים ושמאי הצדדים.
הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב לטיעוני הצד שכנגד.
סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

2.3 מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבה נערך ביום 24/5/2022 בנוכחות מר פנחס בן יעיש.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 31/7/2022

מס תיק-פניה : 156-1469-2021

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 מסמכים מאת שמאית העורר

- ✓ כתב ערר פנחס בן יעיש נ' הוועדה המקומית שדרות מיום 1/12/2020 על כל נספחיו.
- ✓ שומה לירידת ערך מטעם העורר שנערכה ע"י השמאית אביגיל ביטון מיום 1/12/2019.
- ✓ החלטת מינוי שמאי מייעץ מיום 27/6/2021.
- ✓ הודעת העורר בדבר הגשת הדמיות מיום 31/5/2021.
- ✓ בדיקת הדמיות במסגרת תביעה בגין ירידת ערך מאת יועץ סביבתי מר אייל קליידר מחודש 5-2021.
- ✓ החלטת ביניים של ועדת הערר לאחר סיור במקרקעין מיום 21/4/2021.
- ✓ פרוטוקול החלטת וועדת משנה מס' ישיבה 2020006 מיום 13/10/2020.
- ✓ חוזה חכירה מתאריך 26/6/2017 בין בן יעיש פנחס לבין רמ"י.
- ✓ בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט לחוק.
- ✓ תגובת העורר להתייחסות הוועדה המקומית.
- ✓ תמלול ישיבת משנה לתכנון ובניה ועדה מקומית שדרות מס' 2020006 מיום 13/10/2020.
- ✓ חוות דעת של השמאית המייעצת יעל הרון מיום 20/12/2021 ערר/קת/9002/0120.
- ✓ תמונה מרחפן – 1/1/2021 שעה 14:00
- ✓ תמונה מרחפן.
- ✓ התייחסות שמאית העורר לתגובתו של השמאי מר אלי בן זקן מיום 5/4/2022.

3.2 מסמכים מאת שמאי המשיבה

- ✓ שומה מטעם הוועדה המקומית מיום 18/2/2020 שנערכה ע"י השמאי אליהו בן זקן.
- ✓ תגובה הוועדה המקומית לוועדת ערר.
- ✓ שומה מכרעת של השמאי מכריע בועז קוט בגוש 6578 חלקות 538-539.
- ✓ שומה מכרעת של השמאי גיא צדיק גוש 6912 חלקה 906.
- ✓ התייחסות לדיון מיום 14/3/2022.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 31/7/2022

מס תיק-פניה: 156-1469-2021

4. פרטי המקרקעין

פרטים	החלקה הנפגעת	החלקה הפוגעת
גוש	2990 (חדש)	2990 (חדש)
חלקה	15 (חדש)	137 (חדש)
מגרש	8 לפי תוכנית 35/101/02/21	238 לפי תוכנית 611-0480087
כתובת	גרניט 32, שכ' הכלניות, שדרות	הסחלב, שכ' הכלניות, שדרות
שטח החלקה	394 מ"ר	3,255 מ"ר
מהות הנכס	מגרש ועליו בית מגורים חד משפחתי	מגרש ועליו בית מגורים בן 11 קומות הכולל 40 יח"ד.

5. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס הנישום מהווה בית מגורים חד משפחתי המצוי ברחוב גרנית 32, שכ' כלניות, שדרות.

שכונת הכלניות הינה שכונה בהתהוות הממוקמת בחלקה הצפון מזרחי של העיר שדרות. רחוב גרנית מהווה רחוב הניצב לרח' הסחלב.

סביבת הנכס מאופיינת בשימושי קרקע למגורים בבנייה צמודת קרקע של מבנים חד משפחתיים לצד בניה מדורגת נמוכה וכן בניינים שחלקם משווקים כפרויקט "מחיר למשתכן".

הפיתוח הסביבתי והתשתיות העירונית חלקיים וכוללים כבישים סלולים אספלט ומדרכות.

5.1 תיאור הנכס הנפגע:

חלקה 15 מהווה מגרש פינתי בצורה ריבועית אשר לה 2 חזיתות, האחת לרחוב הסחלב והשנייה לרחוב גרנית. פינת החלקה הדרום מזרחית מעוגלת בהתאם לכביש.

על החלקה קיים בית מגורים חד משפחתי בשטח בנוי כולל של כ- 156 מ"ר על חלקה בשטח של 394 מ"ר.

<u>גבולות החלקה:</u>

צפון – מבנה בבניה אשר ישמש כגן ילדים

מערב – מגרש למגורים ריק

דרום – כביש ומעברו המבנה הפוגע

מזרח – מגורים צמודי קרקע

<u>הבית בן 3 מפלסים:</u>

1/2 מפלס תחתון – ממ"ד, חדר שינה, פינת משפחה, חדר רחצה, וחדר כביסה עם יציאה לחצר. קיימת נגישות לקומה זו גם מחדר מדרגות חיצוני.

מפלס קומת כניסה – סלון + יציאה לגינה (הפונה בחזיתה למבנה הפוגע), מטבח, חדר שירותים.

1/2 מפלס עליון – פינת עבודה, יחידת הורים הכוללת חדר שינה + חדר ארונות + חדר רחצה.

<u>רמת הגימור:</u>

מטבח: ארונות פורמייקה מעל ומתחת לשיש אבן קיסר.

ריצוף: אריחי גרניט פורצלן.

חלונות: עשויים מסגרת אלומיניום עם תריסי אור חשמליים.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 31/7/2022

מס תיק-פניה : 156-1469-2021

דלתות : דלת הכניסה פלדלת מעוצבת, דלתות פנים תואמות למשקופים.

חדרי רחצה : קרמיקה בריצפה ובקירות, ארונות אמבט. אסלה סמויה.

מדרגות : חיפוי גרניט פורצלן, מעקה זכוכית.



סימון הנכס הנפגע (באדום) והנכס הפוגע (בירוק) על רקע מפת הפורטל

5.2 <u>תיאור הנכס הפוגע</u>

מול החלקה הנישומה הוקם מבנה מגורים בן 11 קומות הכולל 40 יח״ד.

המבנה מחופה אבן מכל צדדיו, כאשר בחזית הפונה אל המבנה הנישום 18 מרפסות רגילות (קומות 1-9) + 2 דירות גן (קומת הקרקע) + מרפסת הפנטהאוז בקומה העליונה.

המבנה בעל חזית אחידה ללא דרוג.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 31/7/2022

מס תיק-פניה: 156-1469-2021

6. מצב משפטי

6.1 הנכס הנפגע

6.1.1 נסח טאבו

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 21/7/2022 רשומה חלקה 15 בגוש 2990 ע"ש:

רשות הפיתוח -בשלמות

שטח החלקה הרשום – 394 מ"ר

ביום 17/5/2020 נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות.

6.1.2 חוזה חכירה

בהתאם לחוזה חכירה שנחתם מיום 26/6/2017 בין רשות מקרקעי ישראל לבין בן יעיש פנחס הוחכר מגרש 8 ע"פ תוכנית 35/101/02/21 לפי התנאים/פרטים הבאים:

גוש -	1882
חלקות -	3 (חלק)
מגרשים -	8 לפי תוכנית 35/101/02/21
שטח -	394 מ"ר
תקופת חכירה -	98 שנים החל מיום 5/12/2016
יעוד -	מגורים א'

6.2 הנכס הפוגע

6.2.1 נסח טאבו

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 21/7/2022 רשומה חלקה 137 בגוש 2990 ע"ש:

רשות הפיתוח -בשלמות

שטח החלקה הרשום – 3,255 מ"ר

ביום 17/5/2020 נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות.

6.2.2 חוזה חכירה[1]

בהתאם לחוזה חכירה שנחתם ביום 10/10/2016 בין רשות מקרקעי ישראל לבין אסום חברה קבלנית בע"מ הוחכרו מגרשים 238-239 ע"פ תוכנית 35/101/02/21 לפי התנאים/פרטים הבאים:

גוש -	1882
חלקות -	70 (חלק) , 72 (חלק), 74 (חלק), 76 (חלק), 80 (חלק), 83 (חלק)
מגרשים -	238-239 לפי תוכנית 35/101/02/21
תקופת חכירה -	98 שנים החל מיום 4/7/2016
יעוד -	מגורים א'

[1] בהתאם לשומה מטעם העורר

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 31/7/2022

מס תיק-פניה: 156-1469-2021

7. מצב תכנוני

7.1 מצב קודם:

תוכניות בתוקף	שם התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
35/101/02/21	שדרות – שכונת צפונית א', מרכז רובעי וקריית חינוך	5/1/2012	6354

7.1.1 35/101/02/21 – שדרות, שכונת צפונית א', מרכז רובעי וקריית חינוך

מטרת התוכנית:

הקמת שכונה מגורים מרכז רובעי וקריית חינוך בצפון העיר שדרות.

קביעת הוראות בניה להקמת שכונת מגורים ל- 812 יח"ד (מגורים א' ו- ב'), ועוד 120 יחידות לדיור מוגן (מגורים מיוחד), הכוללת גם שטחים למבני ציבור לסוגיהם, מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם דרכים ושבילים.

7.1.1.1 המגרש הנפגע

מס' מגרש - 8

יעוד – מגורים א

מאפייני הבינוי - מגורים בבניה צמודת קרקע בצפיפות של 1-22 יח"ד לכל מגרש. הבינוי יהיה במגרשים **חד משפחתיים**, טוריים, או מדורגים משותפים לפי התאמה לתנאי השטח ולמיקום בשכונה.

טבלת זכויות והוראות בניה:

מס תא	גודל מגרש מזער י מ"ר	שטחי בניה				סה"כ שטחי הבניה	אחוזי בניה כוללים (7)	תכסית	מספר יח"ד
		מעל הקובעת לכניסה		מתחת הקובעת לכניסה					
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				
1-101 103-122 124-210	250	150	45 (1)	0	50 (5)	275	35% 47%	40	1

צפיפות יח"ד לדונם (7)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בניין			
		מעל הקובעת לכניסה	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי ימני	צידי שמאלי	אחורי
2-2.6	7.5 (3)	2	1 לצרכי חניה מקורה או מרתף בלבד	כמסומן בתשריט[2]			

הערות לטבלה:

(1) 30 מ"ר ליח"ד מתוך שטחי השירות, מיועדים לשתי חניות מקורות, לא ניתן להסב שטחי חניה לשטחי שירות אחרים. (ר' סעיף 6)

(2) בניה מדורגת – ראו הנחיות בסעיף 4.1.2 ד'.

(3) גובה המבנה אינו כולל את גג הרעפים אם קיים.

(4) ניתן להפחית את כמות יח"ד במגרש, ובלבד שסה"כ שטח הבניה לא יגדל מעבר למצוין בטבלה זו.

(5) שטח השירות מיועד לצרכי בניית מרתף בלבד.

(6) ניתן להעביר שטחי שירות למפלס שמתחת 0.00.

[2] בהתאם לתשריט קו בניין קידמי הינו 5 מ', קו בניין צידי - 3 מ', קו בניין אחורי 5 מ'.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 31/7/2022

מס תיק-פניה: 156-1469-2021

(7) הנתונים בעמודות "אחוזי בניה כוללים (%) וצפיפות (יח"ד לדונם נטו)" הם לצרכי בדיקת התאמת יעוד הקרקע להגדרות התוכנית, ואינם מהווים הוראות מחייבות.

7.1.1.2 <u>המגרש הפוגע</u>

מס' מגרש - 238

יעוד – מגורים א + הנחיות מיוחדות

מאפייני הבינוי - מגורים בבניה צמודת קרקע בצפיפות של 1-22 יח"ד לכל מגרש. הבינוי יהיה במגרשים חד משפחתיים, טוריים, או **מדורגים משותפים** לפי התאמה לתנאי השטח ולמיקום בשכונה.

טבלת זכויות והוראות בניה:

מס תא	גודל מגרש מזער י מ"ר	שטחי בניה				סה"כ שטחי הבניה	אחוזי בניה כוללים (7)	תכסית	מספר יח"ד
		מעל הקובעת לכניסה		מתחת הקובעת לכניסה					
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				
238-242	3,000	2,070	450 (2)	0	0	2,520	63-68	60%	18

צפיפות יחד לדונם (7)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בניין			
		מעל הקובעת לכניסה	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי ימני	צידי שמאלי	אחורי
5.4-6.0		6	0	כמסומן בתשריט[3]			

הערות לטבלה:

(1) 30 מ"ר ליח"ד מתוך שטחי השירות, מיועדים לשתי חניות מקורות, לא ניתן להסב שטחי חניה לשטחי שירות אחרים. (ר' סעיף 6)

(2) בניה מדורגת – ראו הנחיות בסעיף 4.1.2 ד'

(3) גובה המבנה אינו כולל את גג הרעפים אם קיים.

(4) ניתן להפחית את כמות יח"ד במגרש, ובלבד שסה"כ שטח הבניה לא יגדל מעבר למצוין בטבלה זו.

(5) שטח השירות מיועד לצרכי בניית מרתף בלבד.

(6) ניתן להעביר שטחי שירות למפלס שמתחת 0.00.

(7) הנתונים בעמודות "אחוזי בניה כוללים (%) וצפיפות (יח"ד לדונם נטו)" הם לצרכי בדיקת התאמת יעוד הקרקע להגדרות התוכנית, ואינם מהווים הוראות מחייבות.

<u>הנחיות בינוי מיוחדות</u>

מבנים מדורגים – המגרשים המסומנים בתשריט כמגרשים עליהם חלות הוראות בינוי מיוחדות, הם מגרשים בהם הבינוי יהיה מדורג, ויהיו מדורגים כך שכל קומה תיסוג בלפחות 2.5 מ' מהקומה שמתחתיה, בלפחות 60% מאורך החזית הקדמית של המבנה.

[3] בהתאם לתשריט קו בניין קידמי / צידי/ אחורי - 5 מ'

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 31/7/2022

מס תיק-פניה: 156-1469-2021

7.2 מצב חדש:

תוכניות בתוקף	שם	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
611-0480087	שדרות – שכונת הכלניות	15/5/2017	7506

7.2.1 תוכנית 611-0480087 – שדרות – שכונת הכלניות:

מטרת התוכנית: הוספת יח"ד, תוספת זכויות בניה, הוספת קומות.

עיקרי התוכנית:

1. הוספת 138 יח"ד למגרשים הכלולים בתוכנית.
2. תוספת זכויות בניה של 20% למגרש עד תקרה של 500 מ"ר (לפי הקטן), בהתאם למפורט בטבלת זכויות הבנייה.
3. שינוי בקווי בנייה.
4. שינוי במס' הקומות בהתאם לסעיף 62 א (א) 4 א'.

7.2.1.1 המגרש הפוגע

מס' מגרש - 238

יעוד מגורים ב'

טבלת זכויות והוראות בניה:

מס תא	גודל מגרש מזערי מ"ר	שטחי בניה				תכסית	מס' יח"ד	צפיפות יחד לדונם	גובה מבנה (מטר)	מס קומות
		מעל הקובעת	לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות					
238	3,200	2,570	450			70%	28	8.75	28.9	9

קווי בניין – בהתאם לתשריט קו בניין קידמי הינו 2 מ'.

7.3 רישוי:

7.3.1 המגרש הנפגע – רחוב גרניט 32, שדרות

הבית נבנה ע"פ היתר בניה מספר 2018219 מיום 8/4/2019 לפיו הותרה הקמת בית מגורים פרטי בשטח 137.96 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד+ חניה 15 מ"ר + מחסן 4.86 מ"ר.

7.3.2 המגרש הפוגע – רח' סחלב 19-23

7.3.2.1 היתר 2017068 מיום 18/9/2017:

הותרה הקמת מתחם מגורים הכולל בניין בן 39 יח"ד + 5 קוטג'ים דו משפחתיים – סה"כ 49 יח"ד.

שטח עיקרי: 5,177.10 מ"ר + אחסנה 173.88 מ"ר + ממדי"ם 487.50 מ"ר + ממדי"ם 125 מ"ר + מבואות מדרגות 408.28 מ"ר.

בעל ההיתר "אסום".

7.3.2.2 היתר 2018237 מיום 8/1/2019:

הותרה תוספת דירה בקומת קרקע והסבת 2 דירות בקומה אחרונה לדופלקסים + בריכה. בקשה להקלה שבס כחלון.

בעל ההיתר "אסום".

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 31/7/2022

מס תיק-פניה: 156-1469-2021

8. שומות הצדדים

להלן סיכום שומות הצדדים באשר לירידת הערך של הנכס הנפגע בגין אישורה של התוכנית הפוגעת:

ירידת ערך	מועד קובע	שומת העורר	שומת המשיבה
סה"כ ירידת ערך	15/5/2017	₪ 525,000	0

9. תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקת

9.1 מהות הנכס הנפגע

9.1.1 העורר

- את הפגיעה יש להחיל על **הנכס כבנוי**.
- אין שום קשר בין תאריך קבלת ההיתר לבין נושא התביעה.
- אי אפשר להיכנס לשיקולים הסובייקטים של מועד מימוש הבניה בפועל.
- בשומה מכרעת של יעל הרון מיום 20/12/2021 בקרית גת קבעה השמאית כי אי אפשר לנתק קרקע מהמחוברים שעליה:

"קיבלתי את עמדת שמאי העוררים שנכסים צמודי קרקע למגורים בבניה עצמית נכון להעריך על בסיס גישת ההשוואה למרכיב הקרקע בשילוב גישת העלות למחוברים"

9.1.2 המשיבה

- את הפגיעה במקרקעין יש להחיל על **המגרש בלבד** ולא על הבית כגמור.
- נכון למועד הקובע הנכס הנישום מהווה מגרש לבניה בלבד.
- לא ניתן לטעון לפגיעה במחוברים לפני שנבנו.

9.1.3 הכרעה

שאלת מהות הנכס הנפגע, **מגרש** בלבד, או **בית המגורים** כבנוי, הינה סוגיה משפטית ושיש לבררה בערכאה שיפוטית מתאימה. יחד עם זאת לשם יעילות הדיון, אני בוחרת לדון בנושא, ולקבוע את הכרעתי, אולם אין בהכרעתי זו כדי לפגוע בצדדים שזכאים לשוב ולטעון בעניין זה בפני ועדת הערר.

סעיף 197 לחוק התו"ב: "נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, **מקרקעין** הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכויות בהם זכאי לפיצויים מהוועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200."

הסעיף קובע כי מי שזכאי לפיצוי הינו בעל המקרקעין ביום תחילתה של התוכנית. להבנתי, אם קיימת משמעות למועד הקובע מבחינת הבעלות בחלקה, הרי שקיימת משמעות למועד הקובע גם ביחס למצב הפיזי של המקרקעין.

בהקבלה להיטל השבחה בו שווי המקרקעין (קרקע וכל הבנוי עליה בחיבור של קבע) נקבע בהתאם למצבו נכון למועד הקובע, כך גם לצורך פיצויים יש לאמוד את שווי המקרקעין בהתאם למצבו נכון למועד הקובע.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

כביסוס לטענתם של העוררים כי את ירידת הערך יש להחיל על שווי הקרקע + המחוברים הפנו העוררים לשומה של יעל הרון בקרית גת - לפיה קבעה את ירידת הערך משווי הקרקע + המחוברים עליה, אולם במקרה זה המועד הקובע לשומה היה 30/3/2016 בעוד שהיתרי בניה ניתנו כשנתיים לפני כן 6/11/2014 ו- 24/8/2014, ולכן החילה השמאית את ירידת הערך על שווי המקרקעין (קרקע + מחוברים).

להבדיל, במקרה הנדון אין מחלוקת כי נכון למועד הקובע 15/5/2017 עדיין לא החלו בבנית בית המגורים של הנכס הנפגע, יתרה מכך, היתר הבניה ניתן רק ביום 8/4/2019, כשנתיים לאחר מכן.

מכיוון שנכון למועד הקובע הנכס הנישום היווה מגרש ולא בית מגורים, לכאורה ניתן היה לצמצם את הנזק ולבנות את בית המגורים כך שסלון הבית ומרפסת הגינה יפנו לכיוון מערב או לכל כיוון אחר ולא לכיוון דרום מול המבנה הפוגע, וע"י כך הייתה מצטמצמת הפגיעה בגין התוכנית.

לכן אני מקבלת את עמדת המשיבה כי את הפגיעה יש לקבוע משווי המקרקעין נכון למועד הקובע דהיינו <u>משווי המגרש ולא משווי בית המגורים</u>.

ברם, יש הבדל בין פגיעה ב**מגרש** ובין בפגיעה **בנכס בנוי**. מכיוון שמרכיב הקרקע סופג את השפעת תכונות הנכס בעוצמה גדולה יותר מאשר הנכס כבנוי, מתקבל כי כל שינוי באחוזים בנכס הבנוי (ירידה א עליה) **יוכפל** באחוזים בנכס כמגרש ריק.

9.2 <u>פגיעה בפרטיות:</u>

9.2.1 <u>טענת העורר</u>

בשל שינוי תכנוני בין המצב הקודם הכולל הקמת 2 בניינים מדורגים בבניה נמוכה אל מול המצב החדש הכולל הקמת בניין בן 10 קומות (רב קומות) עם תכסית גדולה ובסה"כ 40 יח"ד, נפגעה באופן משמעותי רמת הפרטיות של הנכס הנדון שכן כל אחת מן הדירות החל מהקומה הראשונה הפונה באחד מכיווניה לכיוון אוויר צפון משקיפות אל הנכס נשוא השומה.

עובדה זו פוגעת בפרטיות מאחר והבניין ממוקם בסמיכות לנכס הנדון (כביש שכונתי צר). יובהר כי אחד השיקולים של משפרי דיור לבניה פרטית בעיקר בבניה חד משפחתית הינה שדרוג רמת פרטיות למקסימום תוך הנאה מרבית מגבולות הסביבה. דהיינו צפיפות ובניה נמוכה, והנאה מסביבה שקטה ואיכותית.

בנוסף לכך יודגש כי ייחודו של בית חד משפחתי צמוד קרקע בא לידי ביטוי בפן הפסיכולוגי, שכן בית כזה נהנה מרמת פרטיות גבוהה מאוד. פגיעה כנ"ל גורמת גם לפגיעה בייחודיות זו.

במקרה דנן כל פרמטרים הללו נפגעו בשל בניית הפרויקט הסמוך.

יש להבחין בין דירות מגורים לבתים פרטיים. בדירת מגורים מקדם הפרטיות נמוך ביחס לבית מגורים פרטי, הקונה הפוטנציאלי אשר רוכש בית מגורים צמוד קרקע רוכש הנאה מפרטיות, מרכיב זה בבית צמוד קרקע גבוה יותר ממרכיב זה בבית דירות.

<u>הכרעות / וועדות ערר</u>

- ע"פ ערר מס' 3904/17 מאת שמאי מכריע מר עומר סרחאן :

המקרה שנבחן בחוות הדעת הינו הקמת בניין עירייה חדש בן 9 קומות בסמיכות לדירה המצויה בקומה ראשונה מעל קומת קרקע למסחר. בשומה זו נקבע כי מקדם הפגיעה בעקבות כל הפרמטרים יחדיו הינו כ-

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

15%. בחוות הדעת נרשם כי בניין העירייה פונה בחזית אל מול הדירה ומשקיף על הדירה. המאפיינים הפוגעים הינם: חסימת מבט, נוף, פרטיות, אוויר ואור (הצללה).

לענייננו יובהר כי קיימת שונות בין מבנה ציבור לבין בניין מגורים סמוך שכן שעות הפעילות במבנה ציבור הינה מוגבלת (בד"כ לשעות היום – שעות עבודה) וכך גם הפגיעה בפרטיות.

בניין מגורים סמוך כאמור במקרה דנן מהווה פגיעה 24/7 בנכס הנישום לרבות העובדה שבניין המגורים פעיל 7 ימים בשבוע.

- ע"פ ערר מס' 239/03 בן הרוש נ' הוועדה המקומית נתניה ואח' בוועדת ערר מחוז מרכז, בו נדונה בין היתר השפעות הנוף בחלקי הדירה השונים.

> "על שמאי המכריע לבחון את ההשפעה של אותן פגיעות בנוף, אוויר, פרטיות וכיו"ב על קונה המתעניין בדירה זו לעומת דירה דומה בה לא קיימות אותן פגיעות ... ההנאה מהנוף היא בד"כ לא בשעות השינה בחדר השינה אלא בעיקרה בעת השהות בחדר המגורים – הסלון .... שם מתמקדים החיים במהלך, בעת אירועים, אירוח וכיו"ב".

במקרה דנן יודגש כי הנכס חשוף בעיקרו לצד העיקרי של בית המגורים, חלל הסלון והחצר.

- ע"פ שומה מכרעת מאת השמאי המכריע מר בועז קוט נקבעה פגיעה בשינוי אופי הסביבה, נוף ורעש במקדם כולל של בין 7-9%.
- ע"פ שומה מכרעת מאת השמאית יעל הרון מיום 20/12/2021 נקבעה ירידת ערך בגין פגיעה בפרטיות עבור 2 בתים צמודי קרקע של 14.8% (במבנה הרחוק) ו- 17% (במבנה הקרוב) במקרה בו היה אמור להיבנות מבנה ציבור בן 2 קומות ובמקום זאת אושר מבנה מגורים בן 10 קומות, 33 יח"ד + 250 מ"ר מבנה ציבור.
- בשומה של יעל הרון ישנה סקירה רחבה של פס"ד / החלטות / הכרעות בדבר ירידת ערך בגין פגיעה בפרטיות. יש לשים לב כי פגיעה בפרטיות בצמודי קרקע הינה דו ספרתית (15% - 20%) בעוד שפגיעה בפרטיות בדירות מגורים נמוכה יותר (3% - 10%).

<u>חוות דעת סביבתית</u>

בהתאם לחוות דעת סביבתית אשר הוגשה ע"י אייל קליידר – תכנון סביבתי ממאי 2021, נקבע כי קיימת פגיעה בפרטיות לנכס הנישום לפי הפירוט הבא:

> "פגיעה הפרטיות יכולה להיגרם משני גורמים:
>
> א. כמות האנשים אליהם נחשף התובע
>
> ב. מרחק נקודת התצפית
>
> גינת הבית הפרטי, המיוחד ברחבת הישיבה הסמוכה לפתח היציאה מהסלון, הינה בהיבטים רבים מרכז הבית, בבתים צמודי קרקע.
>
> נכון ומוסכם כי בינוי צמוד קרקע במרקם עירוני, לצד בניה בקומות, חושף אותך מראש לדיירים הממוקמים גבוה יותר.
>
> עם זאת קיים הבדל משמעותי במספר הדיירים אליהם נחשף התובע והעיקר במרחק החשיפה, גורמים שמשפיעים על תחושת אובדן הפרטיות לצד כמות גדולה של דיירים הקרובה מאד לחצר הבית.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

לצורך ההשוואה של הפגיעה בפרטיות של שני מצבי הבינוי, מיקמנו את עינית המצלמה בנקודות מקבילות בשני מצבי הבינוי .

יודגש כי במצב הקודם אושרו 6 קומות לעומת המצב החדש בו אושרו 9 קומות. בהתאם להוראות התוכנית של שני המצבים, מדובר בתוספת של עשר יחידות דיור יותר במצב החדש לעומת הקודם) 28 יח"ד לעומת 18יח"ד, (כך שבנוסף לרמת החשיפה הגבוהה, במצב החדש לעומת המצב הקודם, כמות החשיפה גבוהה משמעותית.

בוצעו הדמיות השוואתיות בין שני מצבי הבינוי, כאשר **רזולוציית הפרטים, בבית משפחת התובע, הולכת וקטנה ככל שעולים בגובה הבינוי בין המצב הקודם, שם הבינוי בנסיגה ולפיכך המיקוד נמוך, לעומת המצב החדש בו המיקוד נשאר קבוע וברמה גבוהה, בשל הקירבה.**

9.2.2 <u>שמאי המשיבה</u>

א. בחוות דעת השמאית נטען כי "רמת הפרטיות נפגעה באופן משמעותי שכן כל אחת מהדירות החל מהקומה הראשונה הפונה באחד מכיווניה לכיוון צפון משקיפות אל הנכס נשוא השומה"...

לעניין זה יש להזכיר שוב, כי גם ע"פ התב"ע הקודמת הבינוי של בניין בן 6 קומות מעל הכניסה הקובעת היו יכולות להיות דירות שפונות לכיוון צפון והחל מהקומה הראשונה להשקיף על הנכס.

לעניין ההבהרה בחוות הדעת השמאית כי "אחד השיקולים של משפרי דיור לבניה פרטית הינה שדרוג הפרטיות והנאה מסביבה שקטה ואיכותית, הרי שבעל הנכס ידע בעת שרכש את מגרש מס' 8 כי מכיוון דרום אמור להיבנות בניין מגורים ולא בית צמוד קרקע כמו השכנים הגובלים עמו מכיוון צפון ומערב.

ב. ישנן שומות רבות המצביעות על פגיעה נמוכה מזו שהציגו שמאי העוררים:

- בועז קוט, גו"ח 6578/538-9, רעננה - מדובר ב- 2 בתים צמודי קרקע שהיה אמור להיות מולם דיור מוגן או בית אבות בגובה של 3 קומות, ובמצב החדש נבנה בניין בן 10 קומות + גג טכני הכולל 150 יח"ד. בשומה זו נקבעה פגיעה של 4% לבית הקרוב ו- 5% לבית החדש.
- גיא צדיק, גו"ח 6212/906 בת"א - בית צמוד קרקע שמולו היה אמור להיבנות בניין של 4 קומות של מסחר ומגורים במצב הקודם, לעומת 7 קומות מעל מרתפים במצב החדש. מקרה די דומה למקרה שלנו תוספת של 3 קומות. נקבעה פגיעה של 3%.
- ועדת ערר גוש 95199-11 – יורוקום נדל"ן – שם ארז כהן קבע ירידת ערך של 3.5% לדירת גג, כשבמצב הקודם היו צפויים להיבנות 3 בניינים בגובה של 6 קומות ובמצב החדש 26 קומות. כלומר 20 קומות תוספת ושם הוא נקבעה ירידת ערך כוללת של 7%.

דוגמאות אלה הובאו על מנת להדגיש את חוסר סבירות הפגיעה שקבעה שמאית העורר לפיה שיעור הפגיעה עומד על 25%.

ג. בערר (ת"א) 9503-10-18 מיטל שחר נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א אשר הפנה אליו העורר, נמצא כי על מנת שתוכר פגיעה בפרטיות, היה על העורר: "להצביע אכן על פגיעה משמעותית שממנה נהנה קודם לכן, היוצרת שינוי של ממש בנושא הפרטיות ומביאה את שכניו על סף נכסו באופן שפוגם ביכולתו ליהנות מביתו באופן סביר". כאמור במצב הקודם, לא נהנה העורר מפרטיות יתירה, כי 7 קומות ממילא היו משקיפים לביתו.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

9.2.3 הכרעה

9.2.3.1 מהות הפגיעה

הפגיעה בפרטיות נובעת מאישור תוכנית המאפשרת בינוי מול הנכס הנפגע כך שבמקום 18 יח"ד במבנה של 6 קומות בבינוי מדורג, ניתן לבנות מבנה בן 28 יח"ד ללא דירוג ובגובה של 9 קומות במרחק קו בניין של 2 מ' במקום 5 מ'.

שינוי זה מגדיל את חשיפת בית התובע לעוד דיירים אשר יכולים לצפות במתרחש בביתו, ומקרב את הצופים אל ביתו הן בשל הקטנת קו הבניה והן בשל ביטול הנסיגה בקומות העליונות, ובכך מתאפשרת חדירה נוספת לפרטיותו.

9.2.3.2 הגישה התיאורטית על בסיס מחקרי דלפי

אני מקבלת את עמדת העורר כי מרכיב הפרטיות בבית המגורים צמוד קרקע גבוה מאשר בדירות מגורים.

במחקר דלפי חלק ב' אוגוסט 2013 של האקדמיה למחקר ויישום נשאלו השאלות הבאות:

שאלה / סוגייה	טווח	ממוצע
בהנחה ששווי בית מגורים צמוד קרקע על מגרש בודד הוא 100%, מה שוויה של יחידה בבית "דו" זהה לו מבחינת שטח בנוי ושטח חצר ובאותו מיקום?	92% - 84%	88%
בהנחה ששווי בית מגורים צמוד קרקע על מגרש בודד הוא 100%, מה שוויה של יחידה בבית "טורי" זהה לו מבחינת שטח בנוי ושטח חצר ובאותו מיקום?	81% - 73%	77%
בהנחה ששווי בית מגורים צמוד קרקע על מגרש בודד הוא 100%, מה שוויה של יחידה פינתית ב"בית טורי" זהה לו מבחינת שטח בנוי ושטח חצר ובאותו מיקום?	90% - 83%	86%

במחקר דלפי חלק ג' אוגוסט 2015 של האקדמיה למחקר ויישום נשאלו השאלות הבאות:

שאלה / סוגייה	טווח	ממוצע
אם מקדם שווי של דירה בקומה טיפוסית ובה 2 דירות במגדל מגורים = 1. מה יהיה מקדם אקו' לשווי דירה בקומה טיפוסית במגדל ובו 3 דירות בקומה (אותו חתך קומה ואותה דירה ובהנחה שאין בניינים מסתירים)	0.98 – 0.95	0.97
אם מקדם שווי של דירה בקומה טיפוסית ובה 3 דירות במגדל מגורים = 1. מה יהיה מקדם אקו' לשווי דירה בקומה טיפוסית במגדל ובו 4 דירות בקומה (אותו חתך קומה ואותה דירה ובהנחה שאין בניינים מסתירים)	0.98 – 0.95	0.97

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 31/7/2022

מס תיק-פניה: 156-1469-2021

ניתן לראות כי בעוד שהגדלת הצפיפות בצמודי קרקע משפיעה על שווי הנכס באחוזים שבין 23% - 11%[4], הגדלת הצפיפות בדירות מגורים משפיעה על שווי הנכס באחוזים בודדים – 3% - 5%.

ולכן אני מקבלת את עמדת שמאית העוררת כי הפגיעה בפרטיות במבנים צמודי קרקע משמעותית יותר מאשר בדירות מגורים, ולכן בבואנו לקחת דוגמאות משומות מכריעות יש להתייחס לשומות בהן הנכס הנפגע הינו בית צמוד קרקע.

באם אניח כי מקדם הפרטיות בבית צמוד קרקע מהווה 20% - 25% משוויו, הרי שפרטיות זו מורכבת ממס' גורמים שחלקם לא נפגעו בשל התוכנית:

1) העדר קיר משותף – הנ"ל לא נפגע במקרה הנדון
2) 4 כיווני אויר וגינה היקפית – הנ"ל לא נפגע במקרה הנדון
3) אפשרות לחדירה לפרטיות – נפגע

גם אם אקבע לכל אחד מהמרכיבים הנ"ל שיעור זהה (כ- 8%) הרי שהפגיעה מתייחסת רק למרכיב אחד. מכיוון שגם במצב הקודם היה אמור להיבנות מבנה מגורים מדורג בן 6 קומות הנני מייחסת לירידת הערך בגין פגיעה בפרטיות רק כמחצית משווי, דהיינו כ--**4%**.

9.2.3.3 ניתוח מכרז רמ"י בשדרות

ביום 31/10/2019 פורסמו תוצאות מרכז מס' 417/2018 בשכונת הבוסתנים – מתחם 10 בשדרות. במתחם זה שווקו 88 מגרשים לבנייה צמודת קרקע למגורים. המציעים הוזמנו להגיש הצעת מחיר למגרש בלתי מסוים, כאשר סדר בחירת המגרשים הינו בהתאם לסדר הצעות. הראשון בבחירת המגרש הינו בעל ההצעה הגבוהה ויורד בהתאם.

כל המגרשים הינם מגרשים חד משפחתיים בעלי אותן זכויות בניה: מעל הקרקע - 250 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שטחי שירות, מתחת לקרקע – 80 מ"ר עיקרי + 20 מ"ר שירות. תכסית 45%.

לצורך ניתוח המכרז קבעתי לכל מגרש ומגרש את השטח המבונה האקו'[5] תוך התייחסות גם לשטח החצר, מחיר המגרש הינו מחיר הזכייה בתוספת מע"מ ובתוספת הוצ' הפיתוח, ומצאתי את השווי למ"ר מבונה אקו' של כל מגרש, מיינתי את המגרשים על פי מיקומם ובחנתי את השפעת מיקום המגרש על שוויו. ולהן הממצאים:

מיקום	שווי מ"ר מבונה אקו' ממוצע	כמות מגרשים	ביחס לממוצע
מול שטח פתוח	₪ 2,022	18	110%
מול שצ"פ	₪ 1,881	9	103%
ליד צמודי קרקע	₪ 1,783	23	97%
מול מבנים בני 4-7 קומות	₪ 1,744	25	95%
מול מבני ציבור	₪ 1,736	5	95%

[4] מחד משפחתי לדו משפחתי - 12%, מחד משפחתי לטורי – 23%, מחד משפחתי לטורי פינתי – 14%, מכאן ניתן להסיק כי מדו משפחתי לטורי פנימי – 11%, ומדו משפחתי לטורי פינתי – 2%).

[5] עיקרי עד 180 – 1, עיקרי שולי – 0.8, עיקרי מתחת לקרקע – 0.5, שירות מתחת לקרקע – 0.25, חצר – 0.15- 0.25 בהתאם לגודל המגרש

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 31/7/2022

מס תיק-פניה : 156-1469-2021

מיקום	שווי מ״ר מבונה אקו׳ ממוצע	כמות מגרשים	ביחס לממוצע
מול ספורט ונופש	₪ 1,777	3	97%
מול מבנה מסחרי	₪ 1,651	2	90%
חריגים	לא הוכנסו לסקר	3	
ממוצע	₪ 1,831	88	100%

ע״פ הממצאים הנ״ל ניתן לראות כי קיימת השפעת למיקום המגרש ביחס לסביבה. מגרשים המצויים מול נוף פתוח נמכרו במחיר גבוה בכ- 10% ביחס לממוצע, בעוד שמגרשים המצויים מול מבנה מסחרי נמכרו במחיר הנמוך בכ- 10% מהממוצע.

גם אם אניח כי ההבדלים בין המגרשים נובעים רק ממרכיב הפרטיות, הרי שהנתון הרלוונטי למקרה שלנו הוא שמגרשים לבניית צמודת קרקע המצויים מול מבנים בני 4-7 קומות נמכרו במחיר הנמוך בכ- 5% ביחס לממוצע.

כלומר טענת שמאי המשיבה כי יש לקחת בחשבון שמלכתחילה שווי המגרש הנישום היה נמוך יותר ביחס לסביבה כיוון שהיה מצוי מול מבנה מגורים בן 6 קומות נכונה.

מכיוון שאין במסד נתונים זה מגרשים הצמודים למבני מגורים בני 9-10 קומות לא ניתן לקבוע בכמה ירד שווי הנכס הנישום ביחס למצב הקודם על בסיס סקר זה, אולם ניתן להניח כי ירידת הערך לא תוכפל אלא תגדל באופן חלקי בכ- עד **3%**.

9.2.3.4 שומות מכריעות

להלן ריכוז הכרעות של שמאים מייעצים אשר דנו בנושא ירידת הערך בגין הפרטיות בצמודי קרקע:

שם השמאי	מועד השומה	גו״ח	כתובת	הנכס הפוגע		הנכס הנפגע	שיעור הפגיעה
				מצב קודם	מצב חדש		
גיא צדיק	1/7/2021	6212/906	ועידת קטוביץ 31, ת״א	מגורים 2 קומות 2 יח״ד מעל קומה מסחרית	מגורים 8 קומות 16 יח״ד מעל קומה מסחרית.	בית מגורים צמוד קרקע	3%
יעל הרון	20/12/2021	2423/38	הפרדס 52,54 קריית גת	מבנה ציבור בן 2 קומות	מבנה מגורים בן 10 קומות, 33 יח״ד + 250 מ״ר מבנה ציבור.	2 בתי מגורים צמודי קרקע	14.8% 17.0%
גבע בלטר	2/4/2015	6868/28	שושנה דמארי 10 חולון	קרקע למבנה ציבור	מבנה מגורים בן 14 קומות.	**מגרש** לבניה צמודת קרקע	10%
מנחם מלוכנא	10/6/2013	30139/321	רבדים 7 ירושלים	אזור פיתוח עירוני ושצ״פ	מגורים – 6 יח״ד ב- 3 קומות.	בית מגורים צמוד קרקע	5%
נורית ג׳רבי	4/11/2020	6212/894	הילדסהיי מר 22 ת״א	מסחר חד קומתי	מסחר ומגורים בצפיפות של 27 יח״ד ב- 7 קומות מעל מסחר.	בית מגורים צמוד קרקע	8%
מוטי דיאמנט	1/2/2014	6416/391	פדיום 5 רמת השרון	מבנה ציבור בן 3 קומות	מבנה מגורים רב קומות בגובה של 55 מ׳	בית צמוד קרקע	4%

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 31/7/2022

מס תיק-פניה: 156-1469-2021

בחינת ירידת הערך היא פונ' של 2 מצבי התכנון, ירידת ערך מקרקע המצויה מול שטח פתוח במצב הקודם לעומת קרקע המצויה מול מבנה מסחרי במצב החדש אינה כירידת ערך של קרקע המצויה מול מבנה מגורים במצב הקודם אל מול מבנה מסחרי במצב החדש. ולכן כאשר בוחנים את ההכרעות של שמאים מכריעים יש לשים לב לא רק לפער בין 2 מצבי התכנון אלא גם לנקודת המוצא ונקודם הסיום ב- 2 מצבי התכנון.

בשומה המייעצת הראשונה, מדובר בתוספת מ- 2 קומות מעל מסחר ל- 8 קומות מעל מסחר (דהיינו תוספת של 6 קומות מעל מבנה מסחרי ב- 2 מצבי התכנון) לפיה קבע השמאי ירידת ערך של 3%, בעוד שבמקרה הנישום מדובר בתוספת של 3 קומות (מ- 6 ל-9) וקירבה למבנה לכן בהתאמה מתקבלת ירידת ערך של כ- 1.5% - 2%.

במקרה השני - המבנה הפוגע גובל בנכס הנפגע, השינוי הוא מ- 0 קומות מגורים מעל מבנה ציבור ל- 10 קומות מגורים מעל 250 מ"ר מבנה ציבור לפיה קבעה השמאית ירידת ערך של 14.7% - 17% בגין פרטיות, בעוד שבמקרה הנישום תוספת של 3 קומות (מ- 6 ל- 9) וקירבה למבנה אולם במרחק מעבר לכביש ולכן בהתאמה מתקבלת ירידת ערך של כ- 5% - 6%.

וכך הלאה בחנתי כל מקרה ומקרה בהתאמה למקרה הנישום.

אף אחד מהמקרים אינו דומה למקרה הנישום בו המצב הקודם הינו מבנה מגורים מדורג בן 6 קומות. לאחר ניתוח כל אחד מהמקרים בהתאמה למקרה הנישום מתקבל כי ביחס לשומות מכריעות של **מבנה מגורים** צמוד קרקע ירידת הערך הינה **4%**, וביחס לשומות מכריעות של **מגרש** למגורים צמוד קרקע ירידת הערך הינה **5%**.

9.2.3.5 בהתייחס לחוות הדעת הסביבתית שהוגשה

הוגשה ע"י העורר חוות דעת סביבתית אשר לא נסתרה ע"י המשיבים.

בחוות הדעת הסביבתית הוצגו הדמיות מבט ממרפסות המבנה החדש אל בית העורר לעומת הדמיות מבט ממרפסות המבנה המדורג (ע"פ מצב תכנוני קודם) אל בית העורר.

בהתאם להדמיות ניתן להבחין כי מהדירות בקומות התחתונות (למעט הקומה הראשונה) השתפר המבט אל בית הנפגע בשל הקרבה של קו הבניין, המבנה הנפגע ניראה "גדול" יותר ביחס למצב הקודם והחצר בית הנפגע נפרש במבט על ולא במבט זוויתי דבר המאפשר צפייה ליותר פרטים.

מנגד המבט אל "פנים המבנה" דרך החלונות הורע בשל שינוי זווית המבט.

יש לציין כי ככל שעולים בגובה אפשרות הצפייה מדירות המגורים אל הנכס הנפגע קטנה בשל שינוי זווית המבט, המבנה הנפגע מתרחק, ויש לעמוד בסמוך למעקה המרפסת ולהוריד מבט כלפי מטה אל הבית על מנת לראותו.

להלן סיכום המסקנות מההדמיות שהוצגו:

מס תרשים	קומה / כיוון	דירה	מצב קודם	שיעור החשיפה מצב קודם	מצב חדש	פגיעה	שיעור החשיפה מצב חדש
5.1	ראשונה מערב	W1	ניתן לראות את הבית בשלמותו. לא ניתן לצפות על החצר	80%	ניתן לראות רק את החלק העליון של הבית. לא ניתן לצפות על חצר הבית.	פגיעה – אין. להיפך, במצב החדש הפרטיות גדלה.	50%

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 31/7/2022

מס תיק-פניה : 156-1469-2021

מס תרשים	קומה / כיוון	דירה	מצב קודם	שיעור החשיפה מצב קודם	מצב חדש	פגיעה	שיעור החשיפה מצב חדש
5.2	שניה מערב	2E	ניתן לראות את הבית בשלמותו כולל את החצר.	100%	ניתן לראות את הבית בשלמותו כולל את החצר.	במצב החדש בית הנפגע קרוב יותר למרפסת הדירה ולכן "גדול" יותר ב- 10%.	110%
5.3	שלישית מערב	3W	ניתן לראות את הבית בשלמותו כולל את החצר.	100%	ניתן לראות את הבית בשלמותו כולל את החצר.	במצב החדש בית הנפגע קרוב יותר למרפסת הדירה ולכן "גדול" יותר ב- 15%.	115%
5.4	רביעית מזרח	4E	ניתן לראות את הבית בשלמותו כולל את החצר.	100%	ניתן לראות את הבית בשלמותו כולל את החצר.	במצב החדש בית הנפגע קרוב יותר למרפסת הדירה ולכן "גדול" יותר ב- 15%.	115%
5.5	חמישית מערב	5W	ניתן לראות את הבית בשלמותו כולל את החצר.	100%	ניתן לראות את הבית בשלמותו כולל את החצר.	במצב החדש בית הנפגע קרוב יותר למרפסת הדירה ולכן "גדול" יותר ב- 20%.	120%
5.6	שישית מזרח	6E	ניתן לראות את הבית בשלמותו כולל את החצר.	100%	ניתן לראות את הבית בשלמותו כולל את החצר.	במצב החדש בית הנפגע קרוב יותר למרפסת הדירה ולכן "גדול" יותר ב- 25%.	125%
5.7	7,8,9 מערב מזרח	7W 8E W9	אין דירות בקומות אלה במצב קודם	0%	ניתן לראות את הבית בשלמותו כולל את החצר.	תוספת של 3 קומות, תוספת של 6 דירות ביחס למצב קודם. יש לציין כי ככל שעולים בקומות בית הנפגע "קטן" יותר.	125%

שמאית העוררים קבעה את הפגיעה על בסיס תוספת של 10 דירות (מ- 18 ל- 28), שמאי המשיבה קבעו כי תוספת הדירות הינה 5 (10/2), מכיוון שלמבנה 2 צדדים.

במצב הקודם ניתן היה לבנות 18 יח"ד ב- 6 קומות, דהיינו 3 דירות בקומה (בממוצע). מכיוון שהמבנה מדורג, התכנון האופטימלי במצב הקודם הינו 12 דירות לכיוון צפון. לאור זאת ובהתאם להדמיות שהוצגו, תוספת של 3 קומות מוסיפה 6 דירות לכיוון הפוגע ובסה"כ 18 דירות, לעומת 12 יח"ד במצב הקודם.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 31/7/2022

מס תיק-פניה : 156-1469-2021

כימות הפגיעה בפרטיות

על מנת לכמות את הפגיעה בין 2 מצבי התכנון ערכתי טבלת שיעור החדירה לפרטיות אשר נמדדה פר כל קומה בהתאם לזווית הראייה כפי שקבע היועץ הסביבתי.

מקדם הקומה משקף את מידת החדירה לפרטיות - ככל שעולים בגובה הקומות, המתבונן מסתכל אל האופק ופחות כלפי מטה, ובית הנפגע קטן יותר. לכן ניתנה הפחתה של כ- 5% במקדם החדירה לפרטיות עבור כל תוספת קומה החל מהקומה השלישית.

מקדם החשיפה – נקבע בהתאם להדמיות בדו"ח הסביבתי, הקירבה אל המבנה "מגדילה" אותו ב- 10% - 25% ביחס למצב הקודם[6].

קומה	מס תרשים	מס דירות	מקדם קומה	מצב קודם		מצב חדש	
				חשיפה מצב קודם דירה אחת	סה"כ חדירה לפרטיות[7]	חשיפה מצב חדש דירה אחת	סה"כ חדירה לפרטיות[8]
קרקע	אין	2	100%	0%	0%	0%	0%
א	5.1	2	100%	80%	160%	50%	100%
ב	5.2	2	100%	100%	200%	110%	220%
ג	5.3	2	95%	100%	190%	115%	219%
ד	5.4	2	90%	100%	180%	115%	207%
ה	5.5	2	85%	100%	170%	120%	204%
ו	5.6	2	80%	100%	160%	125%	200%
ז	5.7	2	75%	0%	0%	125%	188%
ח	5.7	2	70%	0%	0%	125%	175%
ט	5.7	2	65%	0%	0%	125%	163%
סה"כ					1060%		1675%

במצב הקודם הבית הנישום היה חשוף ל- 12 דירות הצופות אל המבנה ברמת חדירה לפרטיות כוללת של 1060% ובמצב החדש הבית הנישום חשוף ל- 18 דירות הצופות אליו ברמת חדירה לפרטיות כוללת של 1675%, כלומר מדובר בשינוי של 58% ביחס למצב קודם (1060/1675).

בהתאם לסקר שערכתי בסעיף הקודם, נמצא שווי המגרשים המצויים מול מבנים בני 4-7 קומות נמוך בכ- 5% מהשווי הממוצע. מכיוון שבמצב החדש הורע מצב החשיפה לנכס הנישום בכ- 58% ביחס למצב הקודם, הרי שתוספת הפגיעה בפרטיות ביחס למצב הקודם בגין התוכנית הינה 2.9% (58% X 5%).

[6] שיעור ההגדלה נעשה ע"י מדידה גרפית מתוך ההדמיות.

[7] 2 דירות בקומה X מקדם קומה X שיעור חשיפה דירה אחת מצב קודם

[8] 2 דירות בקומה X מקדם קומה X שיעור חשיפה דירה אחת מצב קודם

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

9.2.3.6 סיכום

כפי שהוסבר בסעיף 10.1.3 כל שינוי באחוזים בשווי **בית מגורים** משפיע על שינוי בשווי **המגרש** בעוצמה כפולה, ולכן בבואי לשקלל את הגישות השונות עלי לקחת בחשבון באם הנתון מתייחס לירידת ערך של בית מגורים או של מגרש ולהתאימו למגרש:

להלן שקלול הגישות השונות:

	גישה	משקל	סוג הנכס	אחוז ירידת הערך	ובהתאמה למגרש
א	הגישה התאורטית	25%	בית מגורים	4%	8%
ב	ניתוח מכרז רמ"י בשדרות	25%	מגרש	3%	3%
ג	שומות מייעצות (5)	21%	בית מגורים	4%	8%
	שומה מייעצת (1)	4%	מגרש	5%	5%
ד	חוות דעת סביבתית	25%	בית מגורים	2.9%	5.8%
ממוצע למגרש הנישום					6.3%

9.3 הצללה

9.3.1 העורר

הקמת הבניינים בגובה יוצר צל קבוע בחלק שעות היממה על הבית הנדון. בשוק המקרקעין הביקושים גבוהים יותר למגרש המצויים בסמיכות לשטחים פתוחים ולא לאזור "כלוא" ע"י בניה מאסיבית. יתרון זה נפגם באופן ישיר ומשמעותי בשל הקמת הבניין.

כתב כב' השופט רון סוקול בס' 17 בפסיקת ביהמ"ש לעניינים מנהלים, עמנ 262/05:

> " פגיעה עקיפה הינה פגיעה במקרקעין סמוכים. במקרה כזה התכונית אינה משנה את המצב התכנוני במקרקעין עצמם, אלא את המצב התכנוני במקרקעין הסמוכים. כך, למשל, עשויה התוכנית לפגוע בערך המקרקעין, אם על פיה יותר לבנות במקרקעין סמוכים מבנה החוסם אור, נוף או הגורם מטרדים וכדומה"

להלן עיקרי הדברים כפי שסוכמו בחוות דעת סביבתית לגבי הצללה, חסימת אור השמש

א. במצב הקודם לא התקבלו הצללות כלל, בכל ימי הבדיקה, לא בחזית הדרומית ולא בגג.

ב. במצב החדש לא מתקבלות הצללות בעונות המעבר, לא בחזית הדרומית ולא בגג.

ג. במצב החדש מתקבלות הצללות מרובות בעונת החורף כך שאין עמידה בקריטריון[9].

גג בית התובע

- כאמור בקריטריון נדרשות ארבע שעות שמש לפחות בין השעות 9:00 – 15:00.
- מתקבל כי הצללה של מעל 50% מהגג משעה 10:30 ומסתיימת בשעה 14:00.

[9] קריטריון לשמירה על זכויות שעות חשיפה לשמש שמקורו בתקן הישראלי לבניה ירוקה (תקן מס' 5281).

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 31/7/2022

מס תיק-פניה: 156-1469-2021

- משמעות הדבר כי בין השעות 9:00 -15:00 מתקבלת קרינה ישירה של 2.30 שעות שמש בלבד במקום 4 שעות שמש כנדרש בקריטריון.
- נזכיר כי שעות הארת השמש בחורף הן האיכותיות והנדרשות ביותר והפחתתן מעלה את הצורך בחימום הבית.

<u>החזית הדרומית של בית התובע – פתח יציאה לגינה (ויטרינה) ואזורי הישיבה בחוץ</u>

- כאמור בקריטריון נדרשות שלש שעות שמש לפחות בין השעות 10:30 – 14:00.
- מתקבל כי בין השעות 11:00 -14:00 כל החזית הדרומית מוצללת ומתקבלת חצי שעה בלבד של הארה טבעית. נתון זה רחוק משמעותית מהקריטריון.

<u>מענה לתגובת המשיבה</u>

השאלה העומדת על הפרק איננה האם התוכנית הפוגעת עומדת בהוראות תקן 5281, אלא האם התוכנית הפוגעת יצרה שינוי תכנוני, בהשוואה למצב התכנוני הקודם, באופן הפוגע במקרקעין סמוכים (בענייננו בבית העורר) בכלל זה בסוגיית החשיפה לאור השמש. ההדמיות אשר הגיש העורר מבהירות באופן חד משמעי כי אכן התוכנית הפוגעת הביאה לשינוי תכנוני, בהשוואה למצב התכנוני הקודם, באופן שגרם לפגיעה מהותית בבית העורר, ובכלל זה בחשיפת ביתו לאור השמש. די בכך כדי להרים את נטל הראייה, והרבה למעלה מכך.

באשר לטענה כי ההצללה על בית העורר נגרמת בשעות שממילא העורר נמצא בהן בעבודתו ואין כל צורך לחמם את הבית – ראוי היה כי טענה זו לא תטען כלל. ראשית, פגיעה במקרקעין נבחנת באופן אובייקטיבי, ללא תלות בשעות עבודתו של נפגע זה או אחר. שנית, ברי כי בעונת החורף בה שעות השמש מועטות ממילא, כל שעה בה מתחמם המבנה הינה חשובה לאין שיעור.

9.3.2 <u>המשיבה</u>

בתחילה טענה המשיבה כי העורר לא הוכיח פגיעה בהצללה ולא הוגשה כל חוות דעת בנושא ההצללה.

לאחר קבלת חוות דעת יועץ סביבתי התייחסה הוועדה לדו"ח שהוצג בנקודות הבאות:

א. לגבי אי עמידה בתקן – קריטריון ההשוואה היה התקן הישראלי לבניה ירוקה שלא היה בתוקף במועד הקובע וממילא לא חל על בנייה צמודת קרקע ועל כן לא ניתן ללמוד מחריגה מהתקן על פגיעה כלשהי במקרקעין. התקן הוא לא הפרמטר לקביעת ירידת הערך בנושא ראש הנזק של ההצללה.

ב. לגבי ההצללה – הפגיעה בהצללה קיימת רק בתקופת החורף וגם רק למשך שעתיים מעבר לתקן, ובשעות מאד מצומצמות בין 9:00 ל- 15:00. שבשעות אלו ממילא האדם לא נמצא בבית.

9.3.3 <u>הכרעה</u>

9.3.3.1 <u>שיעור מרכיב החשיפה לשמש משווי הדירה</u>

בבירור שערכתי בכל האמצעים שעומדים לרשותי, לא מצאתי כל מחקר או סקר אשר מכמת את מידת ההשפעה של מרכיב החשיפה לשמש על שווי הדירה.

עיינתי בכל השומות המייעצות המפורסמות באתר של משרד המשפטים ומצאתי כי במרבית השומות מרכיב ראש הנזק בגין הצללה נדחה בעיקר בשל העדר הוכחה מצד העוררים.

ובשומות בהן נקבעה ירידת ערך בגין הצללה, נקבעו שיעורי הפחתה באחוזים בודדים (1% - 3%) בהתאם למידת הפגיעה בשעות השמש כפי שיפורט להלן.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

במאמר שפורסם בעיתון דה-מרקר ביום 29/8/2005 ע"י הכתב אריק מירובסקי:

"לכיווני האוויר אליהם פונה הדירה עשויה להיות השפעה על המחיר המשולם עבורה ועל משך הזמן שיידרש למכור אותה. הקונים מעדיפים בדרך כלל דירות הפונות דרומה ומקבלות אור רב יותר, ונרתעים מדירות אפלות וטחובות הפונות צפונה .... ובמקום הראשון – הדרום. כשמדובר בכיווני האוויר המועדפים, הטעם הישראלי מכתיב את הדירוג הבא: במקום הראשון נמצא כיוון דרום, שממנו מגיע אלינו אור השמש. למרות שאנו מצויים בארץ חמה, דרום הוא אחד הכיוונים המבוקשים ביותר, אולם רצוי שדירה כזו גם תהיה בעלת כיוון צפוני, כדי למתן מעט את החום.....

.....ההעדפה לכיווני אוויר מסוימים טבועה בצורה חזקה מאוד אצל הקונים בישראל. "כללית, הדירה המועדפת על הרוב הינה בת 3 כיווני אוויר", אומר לוי יצחק, עורך מחירון הדירות.....

ככלל, סבור יצחק, הפער בין דירה עם 3 כיווני אוויר לדירה עם 2 כיווני אוויר יכול להגיע ל-3%-5%."

ובהקבלה לביקוש לכיוון אוויר דרומי (ממנו מגיעה השמש), או בהתאמה לביקוש לדירה בעלת 3 כיווני אויר לעומת 2 כיווני אויר, ניתן לומר כי במכלול הפרמטרים אשר נלקחים בחשבון באומדן שווי הדירה בממוצע ארצי למרכיב החשיפה לשמש משקל של 3% - 5%.

9.3.3.2 <u>שיעור הפגיעה בגין הצללה ע"פ המודל הלינארי</u>

את ירידת ערך הדירות בגין ההצללה הקיימת בהתאם לדו"ח הסביבתי שהוצג בפני בחרתי לחשב לפי המודל הלינארי אשר לוקח בחשבון את השפעת ההצללה במשקלים שונים בהתאם לארבעת עונות השנה.

מכיוון ששמש חורפית "שווה" יותר משמש קייצית, ניתן מקדם לכל אחת משעות השמש לפי עונות השנה (שעות שמש אקוויוולנטיות):

1 שעת שמש בעונת הקיץ = 1 שעה (3 חודשים בשנה)

1 שעת שמש בעונות המעבר (אביב/סתיו) = 1.1 שעה (6 חודשים בשנה)

1 שעת שמש בעונת החורף = 2.5 שעות (3 חודשים בשנה)

ולכן פגיעה בשמש (הצללה) בעונת החורף משקלה גדול יותר מאשר פגיעה בשמש (הצללה) בעונת הקיץ. על בסיס הנתונים בחוות דעתו של היועץ הסביבתי מר אייל קליידר סיכמתי את סה"כ שעות השמש בכל אחד משלושת הימים שהוצגו בדו"ח, ומצאתי את סך החשיפה לשמש ביחס למצב הקודם, בהתייחס למדידה של 7 שעות ביום כפי שערך היועץ[10].

[10] יש לציין כי למרות שבעונת החורף ישנן 10 שעות שמש ובעונת הקיץ 14 שעות שמש, בחרתי להתייחס לשעות בהן השמש משמעותית יותר בהתאם לבחירתו של היועץ.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 31/7/2022

מס תיק-פניה : 156-1469-2021

מס' תרשים	חודש	שעה	אחוז החשיפה לשמש		סה"כ שעות שמש מצב קודם	סה"כ שעות שמש מצב חדש
			מצב קודם	מצב חדש		
4.2	21 דצמ'	9:00	100%	100%		
4.3	21 דצמ'	10:00	100%	50%		
4.4	21 דצמ'	11:00	100%	20%		
4.5	21 דצמ'	12:00	100%	0%		
4.6	21 דצמ'	13:00	100%	0%		
4.7	21 דצמ'	14:00	100%	30%		
4.8	12 דצמ'	15:00	100%	70%		
סה"כ			700%	270%	7.00	2.70
4.9	21 מרס	9:00	100%	100%		
4.10	21 מרס	10:00	100%	100%		
4.11	21 מרס	11:00	100%	100%		
4.12	21 מרס	12:00	100%	100%		
4.13	21 מרס	13:00	100%	100%		
4.14	21 מרס	14:00	100%	100%		
4.15	21 מרס	15:00	100%	75%		
סה"כ			700%	675%	7.00	6.75
4.9	21 ספט'	9:00	100%	100%		
4.10	21 ספט'	10:00	100%	100%		
4.11	21 ספט'	11:00	100%	100%		
4.12	21 ספט'	12:00	100%	100%		
4.13	21 ספט'	13:00	100%	100%		
4.14	21 ספט'	14:00	100%	100%		
4.15	21 ספט'	15:00	100%	75%		
סה"כ			700%	675%	7.00	6.75
לא הוצג תרשים	21 יוני	9:00	100%	100%		
	21 יוני	10:00	100%	100%		
	21 יוני	11:00	100%	100%		
	21 יוני	12:00	100%	100%		
	21 יוני	13:00	100%	100%		
	21 יוני	14:00	100%	100%		
	21 יוני	15:00	100%	100%		
סה"כ			700%	270%	7.00	7.00

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 31/7/2022

מס תיק-פניה: 156-1469-2021

נימצא כי ביום הקצר בשנה 21/12, סה"כ שעות שמש אליהן נחשף המבנה הינן 2.7, בימים 21/3, ו- 23/9 סה"כ שעות שמש אליהן נחשף המבנה הינן 6.75, וביום הארוך בשנה שיעור החשיפה לשמש מלא – דהיינו 7 שעות.

על בסיס ארבעת הימים הנ"ל השלמתי את סה"כ השעות בכל אחד מימות השנה (365) על פי מודל לינארי, ומצאתי את סה"כ שעות השמש של כל עונה ועונה.

לכל עונה ניתן מקדם אקו' (קיץ – 1, סתיו/אביב – 1.1, חורף – 2.5) ונמצא כי סה"כ שיעור החשיפה לשמש ביחס למצב הקודם הינו 72.77% בהתאם לטבלה הבאה:

עונה	חודשים	מס' ימים	סה"כ שעות שמש מצב חדש	מקדם אקו'	סה"כ שעות שמש אקו' מצב חדש (חשיפה חלקית)	סה"כ שעות שמש אקו' מצב קודם (חשיפה מלאה)
אביב	3-5	92	489	1.1	538	708
קיץ	6-8	92	642	1	642	644
סתיו	9-11	91	507	1.1	558	701
חורף	12-2	90	361	2.5	903	1,575
סה"כ		365	1,999		2,640	3,628
שיעור החשיפה לשמש ביחס למצב קודם					72.77%	

מכאן כי שיעור הפגיעה הכולל בגין ההצללה בהילקח בחשבון כי בחורף השמש מבוקשת יותר הינו 27.23%.

גם אם אניח כי מרכיב החשיפה לשמש מהווה 5% משווי הדירה, שיעור הפגיעה הינו 27.23% ולכן סה"כ הפגיעה בגין ההצללה הינה – 1.36%.

== > ובהתאמה ל**מגרש**, מתקבל כי שיעור הפגיעה בגישה זו בגין הצללה הינו 2.72%.

9.3.3.3 <u>סקירה של שומות מייעצות / פסיקה</u>

א. בשומה של יצחק ברמן מיום 23/12/2015 בגו"ח 6161/518 בגבעתיים, נקבע כי אין ירידת ערך בגין הצללה בגין תוספת זמן הצללה ממוצעת ליום של 18-24 דקות.

ב. בשומה מייעצת של מנחם מלוכנא מיום 10/6/2013 בירושלים, נקבעה ירידת ערך למבנה דו משפחתי צמוד קרקע של 3% בגין 3 שעות הצללה בחורף:

> "התועלת הנובעת מקרני השמש משמעותית יותר בעונת החורף לעומת העונות האחרות. בהתאם לכך, בבחינת כימות ההצללה על המקרקעין, קביעתי היא בהתייחס לשעות ההצללה שנוספו בגין תכנית 5303 בעונת החורף. עצם קיומה של הצללה במשך של שעתיים נוספות מעבר לקיים מוערכת על ידי בשיעור הפחתה של 2.5% משווי המקרקעין. כל שעה נוספת מעבר לשעת הצללה אחת מוערכת על ידי כהפחתה בשיעור של 0.5% משווי המקרקעין. סכום ההפחתה מצטבר לסכום הכולל בגין ההצללה הנובעת מתכנית 5303.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

אני סבור כי במקרה זה, סך ההצללה משל מבני "התכנית הפוגעת" ביום מייצג בעונת החורף מסתכם ב- 3 שעות, אני קובע כי השפעת ההצללה בחודשי החורף ובחושי הסתיו והאביב בנכס מסתכם בהפחתת שווי הנכס הבנוי בכ- 3.0%."

ג. בשומתה של יעל הרון בקרית גת גו"ח 2423/38 מיום 20/12/2021 נקבעה ירידת ערך של מבנים צמודי הקרקע בגין הצללה לפי 5%. חשיפת הבית לשמש הינה פחות משעתיים במקרה אחד וכשעה במקרה השני.

ד. בשומה מכרעת של עאטף עאלם מיום 5/6/2012 לגבי גו"ח 95051/09 ברמת גן, נקבעה ירידת ערך בגין הצללה חלקית בשעות אחה"צ של 0.5% בבניין אחד ו- 1.5% במבנה השני, בשאר המבנים נקבע כי אין ירידת ערך בגין מרכיב ההצללה.

ה. בפס"ד שניתן בבית משפט השלום ת"א (46727/04) דויטש דניאלה נגד מגדל חברה לביטוח נטען כי חב' מגדל הקימה מגדל משרדים רב קומות המתנשא לגובה של למעלה מ-100 מטרים ובו 25 קומות. מבנה זה מסתיר את אור השמש, גורם לסנוור, הצללה, הפרעה בזרימת האוויר ופוגע בפרטיות. השופט מרדכי בן חיים קיבל את התביעה רק בנושא ההצללה, שם נקבעה ירידת ערך בגין הצללה של שעה אחת סך של 30,000 ₪ (כ- 1.6% מערך הכולל של הנכס).

<u>מסקנה</u>

השמאים המכריעים מעריכים את ירידת הערך בגין הצללה בטווח של 0.5% - 3% בהתאם לתוספת שעות הצללה ביחס למצב הקודם.

בעוד שבשומות המכריעות ההתייחסות היא למבנים דו משפחתיים (3 כיווני אויר וגג) או דירות מגורים (2-3 כיווני אויר), המבנה הנישום הוא חד משפחתי ולו 4 חזיתות וגג, ומכאן כי לנכס הנישום תאורה טבעית רבה יותר, ויכולת אוורור טובה יותר ולכן הפגיעה בגין הצללה נמוכה ביחס למקרים שבשומות המכריעות.

לאור זאת ביחס לשומות המכריעות אני קובעת את שיעור ירידת הערך בגין ההצללה לפי 2% ל**בית חד משפחתי** ובהתאמה ל**מגרש** מתקבל **4%.**

9.3.3.4 <u>ובממוצע בין 2 הגישות</u>

בהתאם לשומות מכריעות -	4%
ע"פ מודל ההצללה -	<u>2.72%</u>
ממוצע -	3.36%

9.3.3.5 <u>התייחסות לתקן</u>

תקן 5281 הינו התקן הישראלי לבנייה ירוקה המציע קטגוריות לבחינה ומדדים להגדרת מבנה ירוק. התקן הישראלי נועד לצמצם את ההשפעות השליליות של תהליך הבניה ושל השימוש במבנים על הסביבה. התקן מחולק ל- 9 תחומים שלגביהם נקבעו מדדים המבחינים מהי בניה ירוקה. בניה לפי התקן תורמת במגוון רחב של היבטים להעלאת איכות החיים למשתמשי הבניין ולציבור הרחב, בין היתר באמצעות חיסכון בצריכת האנרגיה והפחת פליטות גזי החממה, שיפור בריאות הציבור על ידי הצללה, אור ואוורור טבעיים, חומרי בניה "ירוקים", שיפור איכות הבניה וכו'.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 31/7/2022

מס תיק-פניה : 156-1469-2021

בבירור באתר המשרד לאיכות הסביבה, נמצא כי אין אף לא מבנה אחד בשדרות אשר נבנה על פי תקן 5281.

הגדרת בית ירוק נבחנת ע"י שורה של פרמטרים מדידים במשקלים שונים. אי עמידה בתקן בקטגוריה אחת אינה בהכרח פוסלת את האפשרות לעמוד בהגדרת "בית ירוק" שכן קטגוריית ההצללה היא אחת מבין 9 תחומים שלגביהם נמדד מהי בניה ירוקה.

לאור זאת להבנתי טענת "אי עמידה בתקן" אינה משפיעה על שווי הנכס.

9.4 מסד נתונים וערכי שווי:

9.4.1 שמאי העורר

9.4.1.1 מידע ממס שבח בדבר מכירת מגרשים ריקים בשכונת הכלניות לשנים 2018-2019:

ת"ח	חלקה	גוש	תאריך עסקה	מחיר מוצהר ב ₪	שטח רשום במ"ר	שווי למ"ר ב ₪
0	37	1882	18/8/2019	690,000	397	1,738
0	42	1882	15/7/2019	650,000	405	1,605
0	10	1882	15/5/2019	720,000	395	1,823
0	10	1882	17/4/2019	660,000	395	1,671
0	3	1882	18/3/2019	675,000	395	1,709
0	70	1882	13/3/2019	610,000	395	1,540
0	10	1882	4/2/2019	694,300	400	1,736
39	83	1882	28/1/2019	700,000	400	1,750
0	83	1882	28/1/2019	700,000	400	1,750
ממוצע לשנת 2019				677,700		1,703

ת"ח	חלקה	גוש	תאריך עסקה	מחיר מוצהר ב ₪	שטח רשום במ"ר	שווי למ"ר ב ₪
0	80	1882	1/11/2018	660,000	400	1,650
11	80	1882	1/5/2018	640,000	395	1,620
0	70	1882	15/2/2018	695,000	406	1,712
0	10	1882	23/1/2018	655,000	401	1,633
0	10	1882	12/1/2018	610,000	402	1,517
ממוצע לשנת 2018				652,000		1,627

9.4.1.2 מידע ממס שבח בדבר מכירת בתים חד משפחתיים לשנים 2017-2019:

ת"ת	חלקה	גוש	תאריך	כתובת	מחיר מוצהר	שטח ברוטו	שטח מגרש	חדרים	מחיר למ"ר	מחיר לחדר	קומה	קומ ה	שנת בניה
0	31	2937	15/7/209	עובדיה יוסף 2	1,900,000	159	406	5	11,950	380,000	0	1	2017

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 31/7/2022

מס תיק-פניה : 156-1469-2021

ת"ת	חלקה	גוש	תאריך	כתובת	מחיר מוצהר	שטח ברוטו	שטח מגרש	חדרים	מחיר למ"ר	מחיר לחדר	קומה	קומ ה	שנת בניה
0	26	2937	29/7/2018	עובדיה יוסף 22	1,700,000	160	440	5	10,625	340,000	0	1	2018
0	27	2937	25/6/2018	עובדיה יוסף 20	1,800,000	149	444	7	12,081	257,143	0	1	2017
0	31	2938	26/9/2017	עובדיה יוסף 17	2,200,000	170	477	5	12,941	440,000	0	1	2017
0	22	1881	3/7/2017	עובדיה יוסף 17	2,085,000	280	467	5	7,446	417,000	1	2	1995

9.4.1.3 נתוני היצע בסביבה מתוך אתר יד 2 :

- בית מגורים חד משפחתי הכולל 5 חד' בשטח בנוי 160 מ"ר על מגרש בשטח של כ- 400 מ"ר מוצע למכירה תמורת 2,200,000 ₪.
- מגרש בשטח של 400 מ"ר מוצע למכירה תמורת 725,000 ₪. משקף מחיר מוצע של כ- 1,813 ₪/מ"ר.

9.4.2 שמאי המשיבה

9.4.2.1 נתוני השוואה למגרשים שנמכרו בשכונה ע"פ דיווח מס שבח וחוזים לשנים 2017-2019 :

מועד העסקה	מקור	מיקום	תיאור הממכר	שטח מגרש במ"ר	מחיר בש"ח	שווי למ"ר
15/12/2019	מס שבח	מגרש 29 כלניות	מגרש	395	730,000	1,848
19/11/2019	**מס שבח**	**מגרש 82 כלניות**	**מגרש**	**395**	**700,000**	**1,772**
18/8/2019	**מס שבח**	**מגרש 105 כלניות**	**מגרש**	**397**	**690,000**	**1,738**
15/4/2019	מס שבח	מגרש 145 כלניות	מגרש	405	650,000	1,605
14/7/2019	מס שבח	מגרש 9 כלניות	מגרש	402	750,000	1,866
15/5/2019	מס שבח	מגרש 142 כלניות	מגרש	395	720,000	1,823
17/4/2019	מס שבח	מגרש 151 כלניות	מגרש	395	660,000	1,671
18/3/2019	מס שבח	מגרש 4 כלניות	מגרש	395	675,000	1,709
13/3/2019	מס שבח	מגרש 15 כלניות	מגרש	395	610,000	1,544
27/2/2019	מס שבח	מגרש 154 כלניות	מגרש	395	570,000	1,443
12/2/2019	חוזה	מגרש 100 כלניות	מגרש	395	580,000	1,468
4/2/2019	מס שבח	מגרש 119 כלניות	מגרש	402	694,300	1,727
28/1/2019	מס שבח	מגרש 39 כלניות	מגרש	400	700,000	1,750
ממוצע לשנת 2019 ללא חריגים					689,000	1,730

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 31/7/2022

מס תיק-פניה : 156-1469-2021

מועד העסקה	מקור	מיקום	תיאור הממכר	שטח מגרש במ"ר	מחיר בש"ח	שווי למ"ר
1/11/2018	מס שבח	מגרש 12 כלניות	מגרש	400	660,000	1,650
1/5/2018	מס שבח	מגרש 11 כלניות	מגרש	395	640,000	1,620
8/3/2018	מס שבח	מגרש 74 כלניות	מגרש	398	550,000	1,382
15/2/2018	מס שבח	מגרש 28 כלניות	מגרש	408	695,000	1,703
12/2/2018	מס שבח	מגרש 26 כלניות	מגרש	412	500,000	1,214
21/1/2018	מס שבח	מגרש 196 כלניות	מגרש	401	655,000	1,633
12/1/2018	**מס שבח**	**מגרש 121 כלניות**	**מגרש**	**402**	**610,000**	**1,517**
ממוצע לשנת 2018 ללא חריגים					652,000	1,620

מועד העסקה	מקור	מיקום	תיאור הממכר	שטח מגרש במ"ר	מחיר בש"ח	שווי למ"ר
25/12/2017	חוזה	מגרש 152 כלניות	מגרש	401	600,000	1,496
14/12/2017	מס שבח	מגרש 20 כלניות	מגרש	400	535,000	1,338
19/10/2017	חוזה	מגרש 87 כלניות	מגרש	412	620,000	1,505
24/9/2017	מס שבח	מגרש 28 כלניות	מגרש	395	520,000	1,316
31/8/2017	מס שבח	מגרש 116 כלניות	מגרש	393	580,000	1,476
4/8/2017	מס שבח	מגרש 150 כלניות	מגרש	398	450,000	1,131
21/5/2017	מס שבח	מגרש 148 כלניות	מגרש	398	540,000	1,357
17/5/2017	מס שבח	מגרש כלניות	מגרש	402	535,000	1,331
ממוצע לשנת 2017 ללא חריג					561,400	1,403

הערה לטבלה :

נתוני ההשוואה המודגשים הינם למגרשים הגובלים בכביש המפריד בין צמודי קרקע לפרויקטים של מחיר למשתכן, ניתן לראות כי מחירי המגרשים בשנת 2019 ללא הבדל מהממוצע ולשנת 2018 הבדל זניח לכיוון מטה (כאשר עסקה על מגרש מס׳ 121 בוצעה בתחילת השנה).

סיכום :

- בהתאם לנתוני ההשוואה לעיל עולה כי שווי המגרשים בשכונה, לרבות מגרשים הנמצאים בקו ראשון לכביש הגובל בפרויקטים של מחיר למשתכן, מצויים במגמת עליה מתמדת.
- בהתאם לנתוני ההשוואה לעיל, שווי המגרש נשוא התביעה למועד הקובע 15/5/2017 הינו 560,000 ₪.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 31/7/2022

מס תיק-פניה: 156-1469-2021

9.4.2.2 נתוני השוואה לבתי מגורים צמודי קרקע בשכונה:

יש לציין כי השכונה בה ממקום הנכס הינה חדשה בשלבי בניה ואכלוס ראשוניים, וכן כי רוב בעלי הזכויות במגרשים בונים את ביתם לשימוש עצמי ועל כן אין כמעט נתוני השוואה של מכירה של בתים בנויים בשכונה למעט עסקה אחת שמדווחת ברשות במיסים, ועל כן הבאתי נתוני השוואה לנכסים דומים משכונה סמוכה (בן גוריון ב').

- ביום 23/8/2019 בית צמוד קרקע הכלניות, ברחוב גרניט 3, בשטח בנוי של 155 מ"ר תמורת 2,000,000 ₪.
- ביום 3/8/2017 בית צמוד קרקע בן גוריון ב', רחוב עובדיה יוסף 11, בשטח של 160 מ"ר תמורת 1,750,000 ₪.
- ביום 25/6/2018 בית צמוד קרקע בן גוריון ב', רחוב עובדיה יוסף 20, בשטח של 149 מ"ר תמורת 1,800,000 ₪.
- ביום 29/7/2018 בית צמוד קרקע בן גוריון ב', רחוב עובדיה יוסף 22, בשטח של 160 מ"ר תמורת 1,700,000 ₪.
- ביום 15/7/2019 בית צמוד קרקע בן גוריון ב', רחוב עובדיה יוסף 2, בשטח של 159 מ"ר תמורת 1,900,000 ₪.

הערה לעניין ההשוואה והתחשיב בחוות דעת השמאית שהוצגה בפני:

הוצגו נתוני השוואה מהשנים 2018-2019 בעוד שהמועד הקובע שלנו הינו 15/5/2017.

כמו כן בוצע תחשיב לשווי הנכס ללא ציון של מועד קובע תחשיב, אך מעיון בנתוני ההשוואה שהוצגו בחוות הדעת עולה כי התחשיב בוצע לפי ערכים התואמים למועד הוצאת חוות הדעת דהיינו 1/12/2019 (שווי הקרקע אליו התייחסה נאמד ב 700,000 ₪ כאשר ערך הקרקע למועד הקובע הינו נמוך יותר – ע"פ נתוני השוואה שהוצגו על ידי ערך הקרקע למועד הקובע הינו בגבולות של 560,000 ₪).

9.4.3 הכרעה:

קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לשווי המגרש, בעוד ששמאי המשיבה קבע כי שוויו נכון למועד הקובע הינו בגבולות 560,000 ₪ על בסיס עיסקאות משנת 2017 שמאית העורר קבעה את שוויו לפי 700,000 ₪ על בסיס עיסקאות משנים 2018-2019.

בהתאם למסד הנתונים נכון לשנת 2017, ובבדיקה חוזרת שערכתי הן באתר של מס שבח והן בתוצאות מרכזי רמ"י לפני ואחרי המועד הקובע, אני מקבלת את אומדן השווי שקבע שמאי המשיבה למגרש - 560,000 ₪.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 31/7/2022

מס תיק-פניה : 156-1469-2021

9.5 תחשיב

9.5.1 שמאית העורר :

תיאור	שווי
שווי מגרש	₪ 700,000
שווי מחוברים כולל פיתוח חצר	₪ 1,200,000
בתוספת יזמות 10%	₪ 2,090,000
סה"כ שווי הנכס	₪ 2,100,000

שווי מצב קודם	מקדם פגיעה	שווי הנכס במצב חדש	סה"כ ירידת ערך
₪ 2,100,000	25%	₪ 1,575,000	₪ 525,000

9.5.2 שמאי המשיבה :

מצב קודם :

תיאור	שווי
שווי מגרש	₪ 560,000
שווי מחוברים כולל פיתוח חצר	₪ 1,140,000
יזמות 10%	₪ 170,000
סה"כ שווי הנכס	₪ 1,870,000

מצב חדש :

תיאור	שווי
שווי מגרש	₪ 560,000
שווי מחוברים כולל פיתוח חצר	₪ 1,140,000
יזמות 10%	₪ 170,000
סה"כ שווי הנכס	₪ 1,870,000

לאור האמור לעיל לא נמצאה בנכס נשוא התביעה זו כל ירידת ערך כתוצאה מאישור תב"ע 611-0480087.

9.5.3 הכרעה :

תיאור	שווי
שווי מגרש	₪ 560,000
שיעור ירידת הערך בגין פגיעה בפרטיות למגרש	6.3%
שיעור ירידת הערך בגין הצללה למגרש	3.36%
סה"כ שווי הנכס במצב החדש	₪ 505,904
סה"כ ירידת הערך	₪ 54,100 (במעוגל)

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 31/7/2022

מס תיק-פניה : 156-1469-2021

10. הכרעה

לאור האמור לעיל בהתחשב בסוג הנכס נכון למועד הקובע, מיקומו, ייעודו, ובשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, הנני מעריכה את ירידת הערך בגין התוכנית הפוגעת כדלקמן :

התוכנית הפוגעת	המועד הקובע	ירידת ערך
תוכנית 611-0480087	15/5/2017	₪ 54,100

ולראייה באתי על החתום:

לילך בן פורת
שמאית מקרקעין

לילך בן פורת * שמאית מקרקעין רשיון מס' 318 *

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il