ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

04 באוגוסט 2021
מספר מנוי: 3120-2020
מספרנו: 712

לכבוד

ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז צפון
sharonmi@moin.gov.il

העוררים - אמיר סאמי קנדלפת ואח'
ע"י מר זועבי איאד, שמאי מקרקעין
iyadzoubi27@gmail.com

המשיבה - הועדה המקומית לתכנון ובניה נצרת
ע"י מר עאטף עאלם, שמאי מקרקעין
atefalem@012.net.il

ג.א.נ,

שומה מייעצת לוועדת ערר מחוז צפון לעניין פגיעה במקרקעין לפי סעיף 197 לחוק התו"ב עקב אישור תכנית ג/22534 גוש 16531, חלקה 174 רחוב 5058, שכונת שנלר, נצרת ערר 9004/19

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 198(ו)(2) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מייעץ לוועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז צפון לעניין פגיעה במקרקעין לפי סעיף 197 לחוק, עקב אישורה של תכנית ג/22534 (211-0354357).

ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז צפון קבעה בהחלטה מיום 19.08.2020, בעניין ערר 9004/19, בין היתר כדלקמן:

> **בנסיבות העניין, הואיל והתרשמנו מהתכניות והתמונות לפנינו כי קיימת לכאורה פגיעה מסוימת בבתי העוררים, אנו מאפשרים לעוררים להשלים ראיותיהם להוכחת מידת הפגיעה. העוררים יהיו רשאים להגיש תוך 45 יום מהיום חתכים ביחס לכל דירה של העוררים המציגים את גובה כל דירה מול גובה הבניה המותר במגרש נושא התכנית הפוגעת במצב קודם ובמצב חדש; וכן חוות דעת סביבתית לעניין הפגיעות הנטענות בחשיפה לאור שמש (כולל הדמיות ממוחשבות) ובזרימת אוויר.**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בהחלטה נוספת של ועדת הערר מיום 23.12.2020, בעניין ערר 9004/19, נקבע בין היתר כדלקמן:

> **בהתייחס להנחיות ועדת הערר כפי שנתנו בהחלטה מיום 19/08/2020 ולחוות דעת שהוגשו ע"י הצדדים, ויוגשו על ידם ישירות לשמאי המייעץ, אנו מחליטים למנות שמאי מייעץ.**
>
> **השמאי המייעץ מתבקש לחוות דעתו להערכת הפגיעה בגין תכנית ג/22534.**

2. <u>מועדים</u>

2.1 המועד הקובע להערכה הינו 23/11/2016, מועד פרסום תכנית ג/22534 (211-0354357) למתן תוקף ברשומות.

2.2 סיור בדירות העוררים ובסביבה נערך ע"י הח"מ ביום 21/06/2021.

2.3 ביום 07/06/2021 התקיים דיון בהשתתפות נציגי הצדדים[1]. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

3. <u>פרטי הנכס הנפגע</u> (להלן "הנכס")

מהות	7 דירות בשני מבני מגורים בבניה רוויה
גוש	16531
חלקה	174
שטח רשום של החלקה	2,319 מ"ר
זיהוי הדירות	מבנה מספר 8 (צפוני) - דירות 1, 2, 3 מבנה מספר 6 (דרומי) - דירות 1, 2, 3, 5
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב 5058, שכונת שנלר, נצרת

[1] מטעם העוררים השתתפו בדיון גם עו"ד עימאד ח'מאיסי (ב"כ העוררים) וניזאר זידאן (מתמחה ממזרד זועבי). מטעם המשיבה השתתף בדיון גם עו"ד מוחמד אבראהים (ב"כ המשיבה).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

4. <u>תיאור הסביבה, החלקה, המבנים והנכס</u>

4.1 <u>תיאור הסביבה והחלקה</u>

חלקה 174 בגוש 16531 ממוקמת ברחוב 5058 בשכונת שנלר בנצרת.

החלקה בשטח רשום של 2,319 מ"ר, בעלת צורה אי ריגולית, עם חזית מערבית לרחוב 5058. טופוגרפית המגרש הררית עם שיפוע חד היורד לכיוון מזרח, כאשר הגישה למגרש הינה מכיוון מערב, דרך רחוב 5058.

הסביבה מאופינת בבניה מדורגת בת 8 קומות.

הפיתוח הסביבתי מלא.

4.2 <u>תיאור המבנים והנכס</u>

על החלקה 2 בניינים (בנין מספר 8 - צפוני, בנין מספר 6 - דרומי), כל אחד בן 8 קומות. הבניינים נבנו בצורה מדורגת לכיוון מזרח, בהתאם לשיפוע הטיבעי של פני הקרקע, ומשקיפים על העיר נצרת ולנוף ההררי שסביבה. הבניינים כוללים מעלית. לדירות מוסדרות חניות ברחוב.

<u>דירות העוררים בבנין מספר 8</u>

- דירה מספר 1 - ממוקמת בקומה 5-, דירה דרומית וצמודה לה גינה/חצר.
- דירה מספר 2 - ממוקמת בקומה 5-, דירה צפונית וצמודה לה גינה/חצר.
- דירה מספר 3 - ממוקמת בקומה 4-, דירה דרומית.

<u>דירות העוררים בבנין מספר 6</u>

- דירה מספר 1 - ממוקמת בקומה 5-, דירה דרומית וצמודה לה גינה/חצר.
- דירה מספר 2 - ממוקמת בקומה 5-, דירה צפונית וצמודה לה גינה/חצר.
- דירה מספר 3 - ממוקמת בקומה 4-, דירה דרומית.
- דירה מספר 5 - ממוקמת בקומה 3-, דירה דרומית.

4.3 <u>המגרש הפוגע</u>

במגרש הצמוד ממזרח (גו"ח 16531/117) הוקמו שני בניינים בני 6 קומות וקומת גג טכנית, באופן בו קיימת חפיפה בגובה בין הבניינים במגרש הפוגע לבניינים במגרש הנפגע. הגישה למגרש הפוגע מרחוב 5060 המקביל לרחוב 5058 ממזרח ועובר במפלס נמוך יותר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5. <u>המצב התכנוני</u>

5.1 <u>מצב קודם - תכנית ג/במ/202</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ביי"פ מספר 4413 מיום 28/05/1996.

התכנית מסמנת את הנכס הנדון כמגרש 108 ביעוד של מגורים ג'. שטח המגרש 2,578 וניתן להקים עליו מבנה מגורים מדורג בן 4-5 קומות[2] עם 32 יח"ד.

מגרש 114 הצמוד למגרש הנדון ממזרח, מסווג ביעוד של אזור מגורים ב' (3 קומות). שטח המגרש 2,146 מ"ר וניתן להקים עליו מבנה בן 3 קומות עם 18 יח"ד. במבנה עם גג רעפים יותר לנצל את נפח הגג למגורים כקומה נוספת.

מגרשים 108 ו- 114 שייכים למתחם A בתכנית, עבורו הוגדרו הוראות בנושא חניה כמפורט:

- החניה תהיה לאורך הדרכים ללא מוצא (דרכים מס' 51, 52, 53) בניצב לדרך.
- יותר לשנות את פתרון החניה ולשלב את החניה בתחומי המגרש ו/או להקים מרתפי חניה. שטחי מרתפי החניה לא נכללו בשטחי השירות. בהתאם לתכנית בינוי, יאושרו שטחי שירות לחניה בלבד, ע"י הועדה המקומית.

התכנית כוללת נספח בינוי מנחה למתחמים B ו- C ואין נספח בינוי למתחם A.

התכנית מגדירה הוראות מיוחדות הכוללות בין השאר:

- בטופוגרפיה בשיפוע של 25% ומעלה, תותר קומה נוספת מהמפורט בטבלת המגרשים. הקומה תצטרף למפלס התחתון ולא תשנה את גובה הבנין הסופי וגובהו מעל הכביש הסמוך אליו. תוספת קומה תכלל בתכנית הבינוי ותדרוש אישור הועדה המקומית.
- קומת עמודים נחשבת כקומה במנין מספר הקומות המותר לבניה במגרש.
- קומת חדר מכונות, מעלית ועליה לגג של חדר המדרגות לא תכלל במנין הקומות.
- תותר הקמת גג רעפים. גג לא מנוצל לא יכלל במנין הקומות.
- במקרה של תכנית בינוי המוגשת עבור מגרשים סמוכים (עד 4 מגרשים), ניתן לנייד עד 15% ממספר יחידות הדיור ושטחי הבניה ממגרש למגרש ובלבד שסה"כ מספר יחידות הדיור ושטחי הבניה, לגבי סה"כ המגרשים הנ"ל, לא יחרוג מהרשום בטבלת המגרשים. כמו כן ניתן לשנות את החלוקה בין המגרשים בתחום של כ- 2.0 מ'.

[2] מבנה בן 4 קומות + גג רעפים, כאשר ניתן לנצל את נפח הגג למגורים כקומה נוספת.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.2 מצב חדש - תכנית ג/22534 (211-0354357)

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 7385 מיום 23/11/2016.

התכנית משנה את הוראות הבניה במגרש 114, כאשר עיקר השינוי הוא תוספת זכויות בניה בסך 605 מ"ר והגדלת מספר הקומות מעל מפלס הכניסה ל- 6 במקום 3. התכנית קובעת כי גובה המבנה המקסימלי יהיה 402+ מ' מעל פני הים ו- 20.5 מ' מעל הכניסה הקובעת. בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני.

6. עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

6.1 טיעוני העוררים

- בהתאם להחלטת ועדת הערר קיימת ירידת ערך ונותר רק לקבוע את שיעורה.
- התכנית הפוגעת מאפשרת בניה של 3 קומות נוספות מעבר למותר במצב קודם. תוספת בניה זו גורמת לפגיעה מהותית באיכות החיים ובשימוש סביר של כל בעלי הדירות, במיוחד בשלושה מישורים:
  - פגיעה בנוף שנשקף לכיוון הר אלקפזה (הר הקפיצה), אשר הדת הנוצרית מייחסת לו קדושה .
  - פגיעה חלקית בפרטיות, כאשר הדירות בשתי הקומות העליונות במגרש הפוגע משקיפות על החזית המזרחית של שני הבניינים הנפגעים.
  - חסימה חלקית של אור השמש והאויר.
- הוגש תשריט עם סימון גבהי הדירות במגרש הנפגע מול גובה הקומות במגרש הפוגע.
- הוגשה חוות דעת נופית שנערכה בחודש ספטמבר 2020 ע"י אדריכלית הנוף גב' יאסמין מח'ול קובטי, ממנה עולים עיקרי הדברים הבאים:
  - במגרש 114 הסמוך נבנו שני מבנים בני 6 קומות כל אחד. מבנים אלה הינם בגובה של 7.15 מ' מעל גובה קומת הקרקע של דירות העוררים. החזית המזרחית נחסמה ובמקום להנות מהנוף של נצרת והאזור, רואים קירות בטון אטומים הגורמים להסתרה מוחלטת של הנוף. שיעור החסימה לנוף שיש להביא בחשבון הינו:
    - קומת הקרקע (דירות הגן) - 100%.
    - קומה ראשונה - 85%.
    - קומה שניה - 75%.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- לפני בניית המבנים החדשים, השמש הקרינה על המבנים משעות הבוקר המוקדמות ועד שעות אחר הצהריים, מאחר שהחזית הפתוחה מופנית לכיוון תנועת השמש (צפון מזרח, מזרח, דרום, דרום מערב ומערב). קרני השמש אמורות לחדור מבעד לדלתות הזכוכית הרחבות בחזית ולהגיע לעומק הבית עד לחדרי השינה. קרני השמש חשובות לא רק ליצירת אור, אלא גם עבור הצמחייה בגינות דירות הגן והמרפסות וכן למניעת עששת, רטיבות ונזקים תברואתיים. כיום קרני השמש מגיעות בשעות מאוד מוגבלות, כמפורט:
  - קומת קרקע (דירות גן) - בין השעות 10:30 ועד 12:30 (שעתיים).
  - קומה ראשונה - בין השעות 10:15 ועד 12:30 (שעתיים ורבע).
  - קומה שניה - בין השעות 10:00 ועד 12:30 (שעתיים וחצי).
  - בשאר שעות היום אין קרני שמש.

  בחורף השמש אינה נכנסת לדירות, דבר המצריך חימום מוגבר של 24 שעות ביממה.
- המרפסות בקומות הרביעית והחמישית של המבנים החדשים משקיפות על המבנים הקיימים, לעומק ואל תוך החדרים והלובי של הדירות בקומות הקרקע והראשונה ואל החלק הקדמי (מרפסות וחדרים צמודים לחזית) של הדירות בקומה השניה. אין דרך להסתיר את החזית, כיוון שמדובר בחזית היחידה הפתוחה לדירות אלה. מצב זה גורם לפגיעה בפרטיות שהיא חלק מזכויות האדם הטבעיות להן זכאי כל אדם באשר הוא.

- לאור העובדה כי הבניה הצפויה במגרש הפוגע הינה במרחק של כ- 10 מ' מהבניה הקימת במגרש הנפגע ובהתאם לחוות הדעת הנופית שזיהתה את הפגיעות הנ"ל, הובאה בחשבון ירידת ערך כמפורט:

פגיעה בנוף	
קומה	**שיעור הפגיעה**
קרקע	12%
א'	10%
ב'	8%

פגיעה בכיווני אוויר ואור השמש	
קומה	**שיעור הפגיעה**
קרקע	10%
א'	9.5%
ב'	9%

פגיעה בפרטיות	
קומה	**שיעור הפגיעה**
קרקע	5%
א'	4%
ב'	3%

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- מקדמי שיעור הפגיעה שהובאו בחשבון מסתמכים על שיקול דעת שמאי. בהתאם למחקר השמאי הממשלתי הראשי יעקב אודיש משנת 2006 הפגיעה ממרכיב הנוף יכולה להגיע ל- 21% ממחיר הדירה. קיימת פסיקה לפיה ירידת הערך עקב הסתרת נוף לים היא 30-40% ועקב הסתרת נוף לטבע 20-30%. מקדמי שיעור הפגיעה שהובאו בחשבון הם על הצד הנמוך, לאור העובדה כי מדובר בשכונת מגורים מהטובות בעיר נצרת ומאחר שהעוררים הינם נוצרים ונוף הר הקפיצה חשוב בעיניהם.
- הובא בחשבון שווי של 9,500 ₪ למ"ר בנוי, בהתבסס על 4 עסקאות מכר דירות בסמוך למועד הקובע, שתיים מתוכן בנכס הנדון (אחת מהן לאחר המועד הקובע), לאחר התאמות (מועד, מיקום, גיל המבנה, דיווחים במסמ"ק נצרת) ובהתחשב בעובדה כי טרם בוצע רישום הדירות בפנקס הבתים המשותפים. הובאה בחשבון תוספת של כ- 25% לנתוני השווי המדווחים, בהתאם לדו"ח מבקר המדינה שקבע כי המחירים המוצהרים בחברה הערבית נמוכים ב- 30-40%. שמאים נוהגים לשקלל נתון זה ולהביא בחשבון מחיר אמיתי ולא מוצהר. מס שבח לא מתערב בפערים של 30%. בכל מקרה לא קיימת מחלוקת עם המשיבה לעניין השווי. המשיבה הביאה בחשבון שווי גבוה יותר של 11,500 ₪ למ"ר בנוי ושווי זה מקובל על העוררים.
- הובא בחשבון מקדם התאמה 1.10 לדירות הגן בקומת הקרקע.
- הובאו בחשבון שטחי הדירות בהתאם למסמכי מחלקת הארנונה והסכמי המכר. השטח לתביעה כולל שטחי שירות ולכן משתקף בשטח הארנונה. שמאי המשיבה הביא בחשבון את שטח הדירות עפ"י ההיתר, אולם מדובר בבתים שטרם נרשמו כבתים משותפים. החברה הבונה פשטה רגל וקיים פער של כ- 30 מ"ר לכל דירה. בעת רישום הבית כבית משותף השטחים יהיו בהתאם לשטחים שבארנונה.
- תחשיב ירידת הערך:

בנין 8					
מספר דירה	**שטח**	**שווי מ"ר בנוי**	**מקדם התאמה לדירת גן**	**מקדם ירידת ערך**	**שווי ירידת הערך (במעוגל)**
1	110 מ"ר	9,500 ₪	1.10	24.70%	284,000 ₪
2	110 מ"ר	9,500 ₪	1.10	24.70%	284,000 ₪
3	110 מ"ר	9,500 ₪	1.00	21.48%	224,500 ₪
סה"כ					792,500 ₪
בנין 6					
מספר דירה	**שטח**	**שווי מ"ר בנוי**	**מקדם התאמה לדירת גן**	**מקדם ירידת ערך**	**שווי ירידת הערך (במעוגל)**
1	105 מ"ר	9,500 ₪	1.10	24.70%	271,000 ₪
2	110 מ"ר	9,500 ₪	1.10	24.70%	284,000 ₪
3	110 מ"ר	9,500 ₪	1.00	21.48%	224,500 ₪
5	110 מ"ר	9,500 ₪	1.00	18.26%	190,000 ₪
סה"כ					969,500 ₪
סה"כ ירידת ערך					**1,762,000 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

6.2 <u>טיעוני המשיבה</u>

- בהתאם להחלטה בערר **מרכז 26/15/49 חיון נ' ועדה מקומית נתניה**, כשמאושרת תכנית כמו שאושרה בנכס הנדון, אין ירידת ערך, כי צריך היה לצפות לאישור אותן זכויות במגרש הפוגע.
- למרות שבשומת המשיבה נקבעה ירידת ערך, בדיון שהתקיים בפני טען ב"כ המשיבה כי לא נגרמה כלל ירידת ערך וככל שנגרמה, שיעורה זניח ויש לפטור את המשיבה מתשלום פיצויים בהתאם לסעיף 200 לחוק.
- ועדת ערר מפנה לשמאי מייעץ, כיוון שאינה מומחית ולכן יש לכאורה ירידת ערך. צריך להתבסס על גישת ההשוואה או על מחקרים ולא על שיקול דעת. שיקול הדעת צריך להתבסס לפחות על מחקר דלפי המשקף דעת רבים. בגישת ההשוואה קיים קושי להוכיח ירידת ערך, ביחוד כאשר מדברים על אחוזים בודדים, כיוון שקיימת השפעה של מרכיבים נוספים.
- בהתאם לתכנית ג/במ/202 הותר לבנות במגרש 114 שלוש קומות ועם גג רעפים מדובר למעשה בארבע קומות. בהתאם לסעיף 20.1 בתכנית, בטופוגרפיה של 25% מותרת קומה נוספת, כך שבמצב קודם הותר לבנות סה"כ 5 קומות (4 קומות + קומת גג רעפים וחדר מכונות)[3]. בהתאם לכך, הבניין הנפגע היה פגוע בקומת הקרקע ובקומה א' כבר במצב קודם.

שמאי העוררים טען בתגובה כי הזכות לקומה נוספת אינה מוקנית וקשה לאשר תוספת זו בועדה המקומית, במיוחד בנצרת.

- התייחסות לשומת העוררים:

- אין בשומת העוררים ביסוס לשווי מצב קודם ומצב חדש לפי עסקאות שבוצעו בפועל וניתוחן.
- לא צוין על סמך מה נקבע מקדם ירידת הערך בגין כל סעיף פגיעה.
- הבנין אינו מסתיר את הר הקפיצה אלא חלקית את הר ארמון ההגמון שאינו בעל חשיבות דתית[4].
- שמאי העוררים מתבסס על שטחי דירות מדוחות ארנונה והסכמים, אולם יתכן שבנו תוספות לא חוקיות (אין על כך מידע). יש להתבסס על שטחי הדירות לפי היתר, שכן בהיתר השטחים ברורים, רשום מה עיקרי ומה שירות וניתן למדוד את השטחים בתשריט. שטחים מעסקאות מדווחות הם "שטחי פלדלת" ולא

[3] אין מחלוקת כי במצב קודם השיפוע במגרש הפוגע מעל 25%. כיום המגרש שטוח כי חצבו ויישרו אותו למפלס הכביש.
[4] שמאי העוררים השיב בתגובה כי בפרק הנצפות בחוות הדעת הנופית, ישנה תמונה בה מסומן הר הקפיצה ולא הר ארמון ההגמון. הר הקפיצה הינו הר קדוש לנוצרים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

כוללים שטחים משותפים. אם בוחנים שטח ברוטו של דירה, אזי צריך להביא בחשבון גם שווי למ"ר ברוטו.

- שמאי העוררים מסתמך בעיקר על 3 עסקאות לביסוס השווי ומביא בחשבון מקדם תוספת שווי עבור התאמה לדיווחים במסמ"ק נצרת.

אין להביא בחשבון מקדם התאמה זה, בהתאם לערר 9013/15 עתאמנה נ' ועדה מקומית עירון, בו צוין:

> **דיווחים שגויים לרשויות המס אינם יכולים להוות טעם לאי הסתמכות על עסקאות, לפחות כל עוד לא הוכח כי הם שגויים.**
>
> **לא ניתן לקבל מצב בו מחד- ישתרש נוהג פסול של דיווח שגוי לרשויות, בסכום מופחת מן הסכום האמיתי ומאידך- בעת פיצויי בעלי המקרקעין עבור פגיעה שנגרמה למקרקעין עקב אישורה של תכנית, יתבקשו הרשויות שלא להתחשב בעסקאות מדווחות בטענה שהן אינן מייצגות את מלוא שווי המקרקעין.**

בחוות דעת המבוססת על עסקאות רבות של דירות בסביבה, שלרוב פטורות מתשלום מס שבח, הסבירות לעסקאות שגויות מועטה ביותר.

קיימים גם שני פס"ד מחוזיים שקובעים שיש להסתמך על דווחי מס שבח ללא התאמות.

- התייחסות לחוות הדעת הנופית שנערכה ע"י אדריכלית הנוף גב' יאסמין מח'ול קובטי:

- <u>פגיעה במבנה מספר 8 (צפוני)</u>

מוסכם כי נפגע הנוף המזרחי בדירות. הנוף הצפוני לא נפגע (למעט פגיעה חלקית בדירה מספר 1 - דירה דרומית בק"ק).

- <u>פגיעה במבנה מספר 6 (דרומי)</u>

מוסכם כי בדירות מספר 1-3 נפגע הנוף לכיוון מזרח. הנוף לכיוון דרום לא נפגע (למעט פגיעה חלקית בדירה הצפונית בק"ק). הנוף לכיוון צפון היה מוסתר חלקית עוד במצב קודם ע"י מבנה מספר 8 הסמוך ולכן הנוף לכיוון צפון נפגע חלקית בלבד.

בדירה מספר 5 בקומה 3 - גובה הרצפה יחסית לקומת הקרקע הינו 5.9 מ' והגובה הסופי של המבנה במגרש 114 (בהתאם לחוות הדעת האדריכלית) הוא 7.15 מ'. בהתחשב בגובה החלונות בדירה, הנוף שהוסתר בדירה זו חלקי מאוד (רואים זאת בהדמיה בסעיף 9 לחוות הדעת האדריכלית).

- <u>לעניין תנועת השמש</u>

בהתאם לתמונות ההדמיה בסעיף 6.3 לחוות הדעת האדריכלית, רק בשעות הבוקר המוקדמות (6:30 בבוקר) תחסם חלק מקרינת השמש הישירה לדירות בקומות 5-. בשאר השעות (אחה"צ), קרינת השמש לא השתנתה, שכן כיוון הדירות הוא למזרח ודרום והשמש נעה לכיוון מערב.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- <u>לעניין הפרטיות</u>

הדירות במבנים 6 ו- 8 בנויות בצורה מדורגת. הדירות העליונות משקיפות לגינות שבקומת הקרקע (-5). שני המבנים בנויים צמוד אחד לשני, כך שקיימת פגיעה בפרטיות כבר במצב קודם. גורם הנוף הפתוח בדרך כלל משקף בתוכו את אלמנט הפרטיות ופגיעה בנוף בדרך כלל פוגעת גם בפרטיות.

- בהתאם למחקר של אגף שומות מקרקעין משנת 2006 "השפעת הנוף על שווין של דירות מגורים", בעיני רוכשי דירות מגורים בשכונות בעלות רמה סוציו כלכלית נמוכה יחסית, נוף אינו נתפס כ"מוצר" הראוי לתוספת כספית למחיר הדירה, אלא חשובה להם יותר השקעה במוצרים מוחשיים ונחוצים יותר (כגון: שטח דירה, חדר נוסף, מרפסת וכו'). בערים המוקפות בשטחים פתוחים הרריים (כגון: כרמיאל וצפת), ערכו של הנוף למרחב הפתוח אינו בא לידי ביטוי כגורם משפיע, אך חסימה של נוף זה ע"י בניינים אחרים נתפס ככל הנראה כמטרד בעל ערך שלילי.
בהתאם למחקר הנדון, הובא בחשבון כי מקדם ההפחתה בגין הסתרה של נוף מלא מהדירות (המבטא גם פגיעה בפרטיות) הינו כ- 5% וככל שהנוף, קרינת השמש והפרטיות נפגעו חלקית, יש להתאים את שיעור הפגיעה בהתאם.
- הובא בחשבון שווי של 9,400 ₪ למ"ר בנוי, בהתבסס על עסקאות מכר דירות בגו"ח 16531/1 בשנים 2016-2017. בהתאם לנתונים אלה נמצא כי ההפרש לשווי מ"ר בנוי בין קומה 4 לקומה 1 הינו כ- 1% בממוצע. בהתאם לכך, המסקנה היא כי אין השפעה גדולה לנוף ו/או קרינת שמש לשווי הדירה בין קומה 1 לקומה 4, כאשר מסקנה זו מחזקת את המסקנה שעלתה במחקר אגף שומות מקרקעין, כפי שצוינה לעיל.
- בהתבסס על מחקר אגף שומות מקרקעין שלעיל ועל הפרש השווי בין הקומות, הובא בחשבון כי שיעור הפגיעה בדירות הינו כמפורט:

בנין 8		
דירה	**קומה**	**שיעור הפגיעה**
1	קרקע	3%
2	קרקע	4%
3	א'	3%
בנין 6		
דירה	**קומה**	**שיעור הפגיעה**
1	קרקע	5%
2	קרקע	3%
3	א'	2.5%
5	ב'	2%

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- תחשיב ירידת הערך:

בנין 8				
מספר דירה	**שטח**	**שווי מ"ר בנוי**	**מקדם ירידת ערך**	**שווי ירידת הערך (במעוגל)**
1	80 מ"ר	11,700 ₪	3%	28,000 ₪
2	80 מ"ר	11,700 ₪	4%	37,000 ₪
3	94 מ"ר (*)	9,400 ₪	3%	26,500 ₪
סה"כ				91,500 ₪
בנין 6				
מספר דירה	**שטח**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם ירידת ערך**	**שווי ירידת הערך (במעוגל)**
1	84 מ"ר	11,700 ₪	3%	29,000 ₪
2	84 מ"ר	11,700 ₪	5%	49,000 ₪
3	101 מ"ר (**)	9,500 ₪	2.5%	24,000 ₪
5	83.5 מ"ר (***)	9,500 ₪	2%	16,000 ₪
סה"כ				118,000 ₪
סה"כ ירידת ערך				**209,500 ₪**

(*) 90 מ"ר נטו + פרגולה 8 מ"ר.
(**) 94 מ"ר נטו + מרפסת 17 מ"ר נטו.
(***) 71 מ"ר נטו + מרפסת 17 מ"ר + פרגולה 8 מ"ר.

6.3 <u>הכרעה</u>

<u>טענת סף לעצם הפגיעה</u>

- אף שבשומת המשיבה נקבעה ירידת ערך לדירות העוררים, טען שמאי המשיבה בדיון שהתקיים בפני, כי בהתאם להחלטה בערר **מרכז 26/15/49 חיון נ' ועדה מקומית נתניה** ובהתחשב בזכויות שאושרו בנכס הנדון, ניתן היה לצפות לאישור התכנית הפוגעת במגרש הפוגע, ולכן אין לקבוע פיצוי בגין ירידת ערך.
- איני מקבל טענה זו. מדובר בטענת סף לעצם הזכות לפיצוי אשר לא הועלתה בפני ועדת הערר. שמאי המשיבה קבע בעצמו בשומתו ירידת ערך וגם ועדת הערר קבעה בהחלטתה כי התרשמה שקיימת לכאורה פגיעה מסוימת בבתי העוררים. המינוי שלי כשמאי מייעץ נועד להעריך את גובה הפגיעה ולא את עצם הזכות לפיצוי.
- גם לעצם העניין איני מקבל את טענת שמאי המשיבה. במצב קודם, תכנית ג/במ/202 חלה הן על המגרש הנפגע והן על המגרש הפוגע וקבעה בהם גובה בניין שונה, כך שלא היתה סיבה לצפות כי תאושר תכנית נקודתית במגרש הפוגע אשר תוסיף בו קומות. רף ההסתמכות על פוטנציאל תכנוני בתביעות לפי סעיף 197 הוא רף גבוה אשר נקבע ב**בר"ם 10212/16 דלי דליה ואח' נ' הועדה המקומית הרצליה** וב**ע"א 483/86 בירנבך נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**, כאשר המשיבה כאן לא הציגה ראיות כלשהן המצדיקות הסתמכות על פוטנציאל ממשי לאישור תוספת זכויות במגרש הפוגע.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בערר **907-909/14 מיכל וזאב קריגספלד נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נהריה**, נקבע כי אין להביא בחשבון באופן אוטומטי פוטנציאל בניה במקרקעין סמוכים:

> **הפסיקה הכירה בצורך להתחשב בציפיות והשפעתן על שווי המקרקעין, ככל שהן בגדר ציפיה סבירה בנסיבות העניין (ראו ע"א 483/86 יעקב (אוטו) בירנבך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו, פ"ד מב (3) 228). לא מצאנו בפסיקה בסיס להבחנה בין פוטנציאל הנוגע למקרקעין הנפגעים לבין פוטנציאל הנוגע למקרקעין הפוגעים, ואף לא בין מקרקעין הגובלים בשטחים ללא תכנון לבין מקרקעין בתוך שטח היישוב. ואולם, אף לא מצאנו מבחנים מקלים לעניין הוכחתה של הציפייה הסבירה כאשר המדובר במקרקעין פוגעים בתחום היישוב.**
> **איננו סבורים כי ניתן להסתפק באמירה כללית של מגמת ההתפתחות הכללית של העיר, שאם לא כן תהפוך הזכות לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק לזכות ריקה מתוכן, שכן ניתן לטעון כמעט לגבי כל פיתוח בתחומי היישובים כי הנו חלק מהתפתחות עירונית טבעית.** (ההדגשה אינה במקור)

<u>טענה לפטור מתשלום פיצויי ירידת ערך</u>

ב"כ המשיבה טען בדיון כי אין כלל פגיעה וכי אם יקבע שיש פגיעה, הרי ששיעורה נמוך ובהתאם לסעיף 200 לחוק התכנון והבניה יש לפטור את המשיבה מתשלום פיצויים. סוגיה זו נתונה להכרעתה של ועדת הערר. יחד עם זאת, משהטענה נטענה בפני, מצאתי לנכון להתייחס אליה בקצרה. בהחלטה בערר **י-ם 146/13 מרים ואליקים רובינשטיין ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** ניתנה התייחסות גם לסוגיה זו והודגש כי שלושת התנאים לפטור מתשלום פיצויים הם תנאים מצטברים.

בסעיף 200 לחוק התכנון והבניה נקבע:

> **לא יראו קרקע כנפגעת אם נפגעה על ידי הוראה שבתכנית הנמנית עם אחת ההוראות המפורטות להלן ובלבד שהפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות הענין ואין זה מן הצדק לשלם לנפגע פיצויים.**

- מבחן סבירות הפגיעה - קיימת פסיקה רבה וסותרת לגבי מה יחשב כפגיעה סבירה. לדעתי, כל פגיעה בשווי תראה עבור בעל הנכס כמשמעותית וכעוברת את תחום הסביר. לעומת זאת, עבור המשיבה, כאשר הפגיעה היא בשיעור ניכר, נטל הפיצוי מכביד, בעוד שדווקא כאשר הפגיעה מזערית נטל הפיצוי אינו רב ומאפשר השבת הנפגע למצבו בטרם הפגיעה, מבלי לגרום למשיבה נטל משמעותי. לפיכך ולאור העובדה שתנאי סעיף 200 הם מצטברים, במרבית המקרים, אין לדעתי מקום למתן פטור על בסיס מבחן הסבירות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- מבחן הצדק - גם לגבי מבחן הצדק, קשה להעלות על הדעת מצב שמקרקעין יפגעו מתכנית ולא יהיה מן הצדק לשלם פיצויים. לעניות דעתי, גם אם התכנית היא צורך ציבורי חיוני והיא גורמת לפגיעה בקניין הפרט, יש לשאוף לתשלום פיצויים אשר ישיבו את מצבו של הנפגע למצבו ללא הפגיעה. כדי לקבוע שאין זה מן הצדק לשלם לנפגע פיצויים, צריך שיעשה על ידו מחדל משמעותי או שיוכח כי בפועל, למרות פגיעת התכנית, לא נגרם לו נזק כלכלי (למשל כאשר רכש את הנכס במחיר מופחת בסמוך לפני אישור התוכנית הפוגעת וכאשר אישורה צפוי וידוע).

בכל מקרה, כאמור לעיל, הסמכות להכריע בסוגיה זו הינה של ועדת הערר.

<u>מספר הקומות המותר בחלקה הפוגעת במצב קודם</u>

- בהתאם לתכנית ג/במ/202, במצב קודם הותר במגרש 114 (המגרש הפוגע), בניין בן 3 קומות ובנוסף לו גג רעפים אותו ניתן לנצל למגורים כקומה נוספת.
- שמאי המשיבה טוען כי בהתאם לסעיף 20.1ב' בתכנית ג/במ/202 ניתן היה במצב קודם לבנות קומה נוספת במגרש הפוגע, לאור הטופוגרפיה שלו שהינה בשיפוע העולה על 25%. איני מקבל טענה זו מהסיבות הבאות:

- הוראות סעיף 20.1ב' קובעות כי הקומה הנוספת תצטרף למפלס התחתון ולא תשנה את גובה הבניין הסופי וגובהו מעל הכביש הסמוך אליו. מאחר שהכביש הסמוך למגרש הפוגע הוא רחוב 5060 הממוקם בתחתית המגרש הפוגע, לא ניתן היה להוסיף קומה נוספת מבלי לשנות את גובה המבנה מעל הכביש הסמוך. נראה כי הוראה זו בתכנית מאפשרת תוספת קומה רק במגרשים בהם השיפוע יורד ממפלס הכביש הסמוך (כדוגמת המגרש הנפגע) ולא במגרשים בהם השיפוע עולה ממפלס הכביש (כדוגמת המגרש הפוגע).
- הוראות סעיף 20.1ב' קובעות כי תוספת הקומה תדרוש אישור הועדה המקומית. בהתאם לכך אין לראות בתוספת זו זכות מוקנית.

<u>שיעור הפגיעה</u>

- הצדדים חלוקים לגבי שיעור הפגיעה שיש להביא בחשבון, אולם מסכימים כי שיעור הפגיעה גדול יותר בדירות הנמוכות יותר. שמאי העוררים מעריך את שיעור הפגיעה בנפרד לאלמנטים השונים (פגיעה בנוף, באור השמש ובפרטיות) ושמאי המשיבה מעריך את שיעור הפגיעה ללא הפרדה למרכיבים השונים.
- דירות העוררים נהנו מנוף פתוח לכיוון מזרח וכתוצאה מאישורה של תכנית ג/22534 נבנו במגרש הסמוך שני מבנים אשר חסמו את הנוף, יצרו פגיעה בפרטיות והפחיתו במידת מה אור שמש ישיר.

בחוות הדעת הנופית שנערכה ע"י אדריכלית הנוף יסמין מח'ול קובטי והוגשה ע"י העוררים, מתוארת הפחתת אור השמש הישיר בשעות היום השונות בדירות העוררים כתוצאה מהתכנית. חדירת קרני שמש לדירה מהווה גורם חיובי בעונת החורף וגורם

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שלילי בקיץ. אני סבור כי מרכיב זה אינו מהווה שיקול המשפיע על שווי הדירות ולכן הפחתת חדירת שמש ישירה אינה גורמת לירדת ערך הדירות. לעומת זאת, הקמת מבנים במגרש צמוד בגובה העולה על מפלס דירות העוררים גורם לפגיעה מובהקת בהיבט של הפחתה בפרטיות וחסימת הנוף.

- בטרם הפגיעה, נהנו דירות העוררים מפרטיות יחסית, שכן לא היו מבנים סמוכים בגובה הדירות. דירות הגן של העוררים נהנו גם מפרטיות בחצר, למעט חוסר הפרטיות המובנה כתוצאה מכך שמדובר בחצר של דירות גן ולא בבית פרטי. פרטיות דירות העוררים נפגעה על ידי התכנית הפוגעת, בעקבותיה הוקמו בנייני מגורים אל מול דירות העוררים (חדרי הסלון, מרפסת וחצרות בדירות הגן), לרבות חלונות ומרפסות הפונים לבתיהם. פגיעה זו בפרטיות ראויה לפיצוי.
- בטרם הפגיעה, נשקף מדירות העוררים נוף פתוח הכולל נוף עירוני של נצרת ונוף הררי פתוח לסביבת העיר, לרבות להר הקפיצה המהווה אתר קדוש לנצרות. נוף זה נחסם כמעט לחלוטין כתוצאה מאישור התכנית הפוגעת. לצורך קביעת שיעור הפגיעה כתוצאה מהסתרת הנוף ניתן להסתמך על מחקר משנת 2006 שנערך על ידי השמאי הממשלתי הראשי בעניין "השפעת הנוף על שווין של דירות מגורים". מטרת המחקר היתה להעריך את השפעתו של נוף הנשקף מדירות מגורים על מחיריהן וכתוצאה מכך לאמוד את הערך הכספי של סוגי נוף שונים. המחקר בדק סוגי נוף שונים: נוף לים, נוף לשטחים פתוחים ירוקים, נוף מדברי ונוף אורבני. המחקר נערך לדירות בבניה רוויה ב- 11 ערים שונות: נהריה, צפת, כרמיאל, חיפה, נתניה, תל אביב, בת ים, ירושלים, מעלה אדומים, אשדוד ובאר שבע. רמתן הסוציו כלכלית של מרבית השכונות שנבדקו היא בינונית. המחקר מצא וכימת השפעת הנוף בערים שנבדקו. במחקר נקבע כי "אחוזי השינוי בשווין של דירות מגורים הנובעים מהשפעתם של סוגי נוף שונים, עשויים לשמש בסיס אמין וכלי עזר מהותי להערכת התוספות (או הפחתות) בשווי הדירות באזורים שונים בארץ, **<u>תוך מתן משקל למאפיינים השונים של אזורי המגורים וביצוע התאמות נדרשות הכרחיות.</u>"** (ההדגשה במקור)

המחקר ציין כי קיימת גם "השפעת נוף סמויה" הבאה לידי ביטוי במועד המכירה של הדירה. דהיינו, בהינתן שתי דירות דומות המוצעות למכירה, אשר רק אחת מהן נהנית מנוף, צפוי שדירה זו תימכר מהר יותר.

המחקר לא בוצע בעיר נצרת ולכן מצאתי לנכון לבחון את ממצאי המחקר בערים כרמיאל וצפת הדומות יותר לנצרת (מבין הערים שנבחנו), מבחינת הנוף הגלילי (הררי ירוק) והרמה הסוציואקונומית. המחקר מציין כי "השפעת הנוף באה לידי ביטוי בתוספת לשוויה של דירת מגורים בד"כ בשכונות (בערים) בעלות רמה סוציו-כלכלית בינונית ומעלה. לעומת זאת, בעיני רוכשי דירות מגורים בשכונות בעלות רמה סוציו-כלכלית נמוכה יחסית, נוף אינו נתפס כ"מוצר" הראוי לתוספת כספית

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

למחיר הדירה, אלא יותר חשובה להם השקעה ב"מוצרים מוחשיים ונחוצים" יותר, כגון: שטחי הדירה, חדר נוסף, מרפסת וכו'." בזכות מיקומן הגאוגרפי של כרמיאל וצפת, רוב הדירות בערים אלה נהנות מנוף הנשקף למרחב הפתוח באופן מלא או חלקי. המחקר מצין כי "ככל שמספר רב יותר של דירות מגורים בעיר נהנות מנוף הנשקף מהן, כך התוספת לשווין פחותה יותר; על כך מעידים ממצאי הבדיקות שבוצעו בחיפה (כרמל), ירושלים, כרמיאל וצפת."

"בערים כגון כרמיאל וצפת, המוקפות בשטחים פתוחים הרריים, ערכו של הנוף למרחב הפתוח אינו בא לידי ביטוי כגורם משפיע, אך "הפרעתו" של נוף זה על ידי מראה לבניינים אחרים נתפס, ככל הנראה, כמטרד בעל ערך שלילי."

ממצאי המחקר קבעו כי דירות מגורים בכרמיאל הנהנות מנוף לשטחים פתוחים בלבד, יקרות יותר בכ- 6.4% מדירות המשקיפות לשטחים פתוחים המשולב בבניינים אחרים. בצפת התברר כי השפעת הנוף למרחב הפתוח על ערך הדירות, לא באה לידי ביטוי באופן מובהק, אך דירות הממוקמות בשורת הבתים הראשונה לשטחים פתוחים יקרות בכ- 10% מדירות פנימיות.

בענייננו, הנוף שהוסתר הינו נוף הררי פתוח הכולל את הר הקפיצה וכן נוף אורבני. לא מדובר בנוף אורבני הכולל בנייני מגורים סמוכים המהווים פגיעה (כפי שבא לידי ביטוי במחקר בערים כרמיאל וצפת), אלא בנוף אורבני כללי ומרוחק. עולה כי המחקר לא בחן מקרה הדומה בדיוק לפגיעה בנכס הנדון, אולם ניתן להפיק מהמחקר סדרי גודל לפגיעה ולאמוד את הפגיעה תוך ביצוע התאמות והפעלת שיקול דעת.

בהחלטה בערר **י-ם 146/13 מרים ואליקים רובינשטיין ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (תביעה לירידת ערך בגין תוספת קומה לבניין סמוך המסתיר את הנוף), העדיפה ועדת הערר הסתמכות על ממצאי מחקר השמאי הממשלתי על פני ההתאמות שערך השמאי המכריע לשיעור שווי הנוף. ועדת הערר קבעה כי נכון לבסס את ירידת הערך על השוואת נתוני שווי לפני ואחרי הפגיעה, אולם בהעדר נתוני שווי מובהקים מתאימים, יש להעדיף את קביעת המחקר שנערך בירושלים (שם מצוי הנכס מושא ערר רובינשטיין) על פני ההתאמות שביצע השמאי המכריע.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

במקרה הנדון, כיוון שהמחקר לא נערך בנצרת ולא בחן בדיוק מקרה דומה לנדון, ישמש מחקר השמאי הממשלתי כמנחה, בעוד ששיעור ירידת הערך יקבע תוך הפעלת שיקול דעת מקצועי וניטרלי. בהחלטה בערר **389/05 משה ישראל מרכזי ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא ואח'** נאמר:

> **... שמאות מקרקעין אינה מדע כה מדויק המאפשר פירוק הנזק לגורמי גורמים באופן מתמטי חד וברור, ומוכנים אנו לצאת מהנחה שהערכה זו היא הערכה המבוססת על ניסיונם של השמאים ובאופן ראיית העובדות התכנוניות כפי שהם מבינים אותן... מן הראוי, נוכח עמדות הצדדים, להעביר את הנושא השמאי לבדיקה של <u>שמאי ניטרלי</u>.**
> (ההדגשה אינה במקור)

שיעור ירידת הערך הנטענת אינה ניתנת להוכחה חד משמעית, אולם אין ספק כי כתוצאה מאישורה של תכנית ג/22534 נגרמת לדירות העוררים פגיעה הגורמת לירידת ערך הדירות. שיעור ירידת הערך יקבע על ידי כשמאי מייעץ ניטרלי, בהתחשב בעובדות המקרה ובהתייחס למחקר השמאי הממשלתי הראשי.

- בהחלטה בערר **146/13 מרים ואליקים רובינשטיין נ' הועדה המקומית ירושלים** נאמר כי השמאי המייעץ שם קבע שקיימת חפיפה בין פגיעה בנוף לפגיעה בפרטיות. ועדת הערר קבעה כי חפיפה שכזו בוודאי אינה מוחלטת, אך נכון לומר כי היא קיימת באופן חלקי. לגישת ועדת הערר, מחקר השמאי הממשלתי לא יצר הפרדה בין פגיעה בנוף לפגיעה בפרטיות ומכיוון שועדת הערר בחרה להיצמד למחקר, החליטה שלא להוסיף רכיב פגיעה נוסף בגין פרטיות. יחד עם זאת, הוסיפה ועדת הערר וקבעה כי יתכנו מקרים קיצוניים שבהם מידת הפגיעה בפרטיות הינה חריגה. אני סבור כי במקרה הנדון, הפגיעה בפרטיות משמעותית ולכן יש לקבוע בגינה הפחתה מעבר להפחתה שתיקבע בגין הפגיעה בנוף.
- בהתאם לחוות הדעת הסביבתית שנערכה ע"י אדריכלית הנוף יסמין מח'ול קובטי עולה כי במגרש הפוגע מוקמים מבני מגורים בני 6 קומות ועוד קומת גג טכנית. 4 הקומות התחתונות ממוקמות נמוך ממפלס הקרקע של דירות העוררים, כך שבמצב הקודם גם אם היו נבנות 4 קומות ולא 3 קומות, לא היה מוסתר הנוף ולא היתה נגרמת פגיעה בפרטיות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- אני מקבל את העקרון שהוסכם בשומות הצדדים כי מידת הפגיעה בדירות העוררים עולה ככל שהן ממוקמות בקומות נמוכות יותר. הפגיעה בדירות הגן גבוהה יותר גם בשל העובדה שנגרמת פגיעה בחצר ומההנאה ממנה.
להלן שיעור הפגיעה שיובא בחשבון:

קומה	פגיעה בנוף	פגיעה בפרטיות	פגיעה מצטברת
קומת קרקע - דירות גן (-5)	5%	5%	10%
קומה א (-4)	3%	3%	6%
קומה ב (-3)	1%	1%	2%

- דירות העוררים ממוקמות כדלקמן:

בניין	דירה	שם משפחת העורר	קומה	צד
8	1	קנדלפת	קרקע - דירת גן (-5)	דרומי
8	2	שוקחה	קרקע - דירת גן (-5)	צפוני
8	3	תותרי (לואי)	א' (-4)	דרומי
6	1	אסילי	קרקע - דירת גן (-5)	דרומי
6	2	אטרש	קרקע - דירת גן (-5)	צפוני
6	3	אנדריא	א' (-4)	דרומי
6	5	תותרי (בשארה)	ב' (-3)	דרומי

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ערכי שווי

- שמאי העוררים מביא בחשבון שווי של 9,500 ₪ למ"ר בנוי ושמאי המשיבה מביא בחשבון שווי של 9,400 ₪ למ"ר בנוי.
- בחנתי מחירי דירות בפרויקט סמוך (גו"ח 16531/1) אשר על נתוניו הסתמכו גם הצדדים. להלן ניתוח שווי מ"ר בנוי בנטרול ערכים חריגים:

תאריך	מחיר	קומה	שטח	מחיר למ"ר
11/02/2016	₪ 1,350,000	3	125 מ"ר	₪ 10,800
11/01/2016	₪ 1,170,940	2	125 מ"ר	₪ 9,368
16/04/2016	₪ 1,250,000	2	97 מ"ר	₪ 12,887
22/04/2016	₪ 1,380,000	2	121 מ"ר	₪ 11,405
28/04/2016	₪ 1,250,000	1	109 מ"ר	₪ 11,468
01/07/2016	₪ 1,300,000	1	109 מ"ר	₪ 11,927
13/05/2016	₪ 1,125,000	1	97 מ"ר	₪ 11,598
25/11/2016	₪ 1,130,000	2	100 מ"ר	₪ 11,300
01/12/2016	₪ 1,160,000	2	109 מ"ר	₪ 10,642
30/12/2016	₪ 1,150,000	2	96 מ"ר	₪ 11,979
03/02/2017	₪ 1,100,000	2	109 מ"ר	₪ 10,092
23/02/2017	₪ 1,180,000	קרקע	109 מ"ר	₪ 10,826
24/02/2017	₪ 1,150,000	1	97 מ"ר	₪ 11,856
24/02/2017	₪ 1,350,000	4	96 מ"ר	₪ 14,063
03/03/2017	₪ 1,100,000	1	99 מ"ר	₪ 11,111
17/03/2017	₪ 1,475,000	4	121 מ"ר	₪ 12,190
31/03/2017	₪ 1,500,000	3	96 מ"ר	₪ 15,625
24/03/2017	₪ 1,307,693	4	121 מ"ר	₪ 10,807
27/04/2017	₪ 1,130,000	2	100 מ"ר	₪ 11,300
28/04/2017	₪ 1,110,000	קרקע	98 מ"ר	₪ 11,327
ממוצע				**₪ 11,628**
סטיית תקן				₪ 1,360
טווח עליון				₪ 12,989
טווח תחתון				₪ 10,268
ממוצע בניכוי חריגים				**₪ 11,464**

הנתונים שנבחנו הינם בטווח זמן של כשנה לפני ואחרי המועד הקובע ולכן בממוצע משקפים את ערכי המועד הקובע ואין צורך לבצע התאמת מועד. הנתונים מקומות שונות ולכן משקפים שווי בקומה ממוצעת.

שמאי העוררים טען כי יש להוסיף לערכי השווי כ- 25% (בחלק מהנתונים הביא בחשבון תוספת של 5% בלבד), כיוון שבהתאם לדו"ח מבקר המדינה המחירים המוצהרים בחברה הערבית נמוכים ב- 30-40%. איני מקבל טענה זו. כל עוד לא הוכח אחרת, יש לראות בדיווח לרשות המיסים כדיווח אמין. העסקאות נבחנות גם על ידי רשות המיסים וככל שאושרו על ידה, איני רואה מקום לקבוע ערך החורג מכך.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם התאמה בין נתוני ההשוואה שהם בפרויקט חדש לבין הנכס הנדון בו המבנים ותיקים בשיעור 0.80 ושמאי העוררים הביא בחשבון מקדם התאמה בשיעור 0.85. מצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי העוררים. בהתאם לכך מתקבל שווי מ"ר בנוי בממוצע בסך 9,750 ₪. שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם התאמה לדירות גן בשיעור 1.24 ושמאי העוררים הביא בחשבון מקדם בשיעור 1.10. מצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המשיבה ומתקבל שווי מ"ר בנוי בדירת גן בסך 12,100 ₪ המגלם את מרכיב החצר.

- שמאי העוררים הציג גם שתי עסקאות שנערכו בדירות התובעים עצמן. עסקה אחת נערכה ביום 03/11/2015, לפני המועד הקובע ומשקפת שווי לפני הפגיעה. עסקה שניה נערכה ביום 16/10/2019, לאחר המועד הקובע ומשקפת שווי לאחר הפגיעה[5]. להלן ניתוח שווי למ"ר בנוי בעסקאות אלה:

תאריך	בית	דירה	קומה	שטח דירה לפי היתר	תמורה	התאמה מגן	מקדם התאמה למועד הקובע	שווי הדירה מתואם	שווי מתואם למ"ר בנוי
16/10/2019	8	3	-4	94 מ"ר	850,000 ₪	850,000 ₪	0.9620	817,722 ₪	8,699 ₪
03/11/2015	6	2	גן	84 מ"ר	930,000 ₪	750,000 ₪	1.0759	806,891 ₪	9,606 ₪

ניכר כי השווי למ"ר בנוי במצב חדש נמוך מהשווי במצב קודם. לא ניתן לבסס את שיעור ירידת הערך על שיעור ירידת הערך שנמצא בניתוח זה מכיוון שהניתוח מסתמך על נתון אחד בלבד לפני ונתון אחד בלבד אחרי ובנוסף הניתוח כולל התאמות בין דירת גן לדירה רגילה והתאמה למועדים.

<u>שטח הדירות</u>

- הצדדים חלוקים לגבי שטח דירות העוררים שיש להביא בחשבון. שמאי העוררים טוען כי יש להביא בחשבון את שטח הדירות בהתאם לחיובי הארנונה ושמאי המשיבה טוען כי יש להביא בחשבון את שטח הדירות בהתאם להיתר הבניה.
- שטח הדירות שיש להביא בחשבון בתחשיב צריך להיות תואם לשטח הדירות שהובא בחשבון בניתוח נתוני השווי. ניתוח השווי למ"ר בנוי מבוצע ע"י חלוקת מחיר הדירה בשטח הדירה. חלוקה בשטח הארנונה או חלוקה ב"שטח פלדלת" יניבו תוצאה שונה. יש לערוך את התחשיב באופן עקבי לסוג השטח שנבחר. נתוני השווי שנבחנו ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים מתייחסים לבנין שנבנה בשנת 2015 ולכן שטחי הדירות המצוינים מהווים "שטח פלדלת". מכאן שהשווי שנמצא משקף שווי של "שטח פלדלת" ולא של שטח בארנונה. בהתאם לכך, יערך התחשיב עפ"י "שטח פלדלת". בחנתי את השטחים בתשריט הבקשה להיתר ומצאתי לנכון לקבל את שטחי הדירות כפי שהובאו בחשבון ע"י שמאי המשיבה.

[5] בהתאם להסכם המכר, הפיצוי בגין תביעת ירידת הערך שהוגשה שייך למוכרים. מכאן שהעסקה מגלמת את ירידת הערך.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תחשיב ירידת הערך

שם משפחת העורר	קומה	שטח	שווי למ"ר בנוי	שווי מצב קודם	שיעור ירידת הערך	שווי מצב חדש	ירידת ערך
קנדלפת	קרקע - דירת גן (-5)	80.00 מ"ר	₪ 12,100	₪ 968,000	10%	₪ 871,200	₪ 96,800
שוקחה	קרקע - דירת גן (-5)	80.00 מ"ר	₪ 12,100	₪ 968,000	10%	₪ 871,200	₪ 96,800
תותרי (לואי)	א' (-4)	94.00 מ"ר	₪ 9,750	₪ 916,500	6%	₪ 861,510	₪ 54,990
אסילי	קרקע - דירת גן (-5)	84.00 מ"ר	₪ 12,100	₪ 1,016,400	10%	₪ 914,760	₪ 101,640
אטרש	קרקע - דירת גן (-5)	84.00 מ"ר	₪ 12,100	₪ 1,016,400	10%	₪ 914,760	₪ 101,640
אנדריא	א' (-4)	101.00 מ"ר	₪ 9,750	₪ 984,750	6%	₪ 925,665	₪ 59,085
תותרי (בשארה)	ב' (-3)	83.50 מ"ר	₪ 9,750	₪ 814,125	2%	₪ 797,843	₪ 16,283
סה"כ ירידת הערך							**₪ 527,238**

7. שומה

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את הפגיעה שנגרמה לדירות העוררים, עקב אישור תכנית ג/22534, למועד הקובע 23/11/2016, כדלקמן:

שם משפחת העורר	ירידת ערך
קנדלפת	₪ 96,800
שוקחה	₪ 96,800
תותרי (לואי)	₪ 54,990
אסילי	₪ 101,640
אטרש	₪ 101,640
אנדריא	₪ 59,085
תותרי (בשארה)	₪ 16,283

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il