דורית פריאל
אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) **ושמאית מקרקעין**
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

דברת בן אריה – כלכלנית ושמאית מקרקעין
קרן אור – כלכלנית ושמאית מקרקעין

לכבוד
ועדת ערר מחוזית, מחוז המרכז
יו"ר הועדה, עו"ד כרמית פנטון

העוררת:
הגב' ברוריה לשם
ע"י מר יעקב כהן, שמאי מקרקעין

המשיבה:
ועדה מקומית לתכנון ובניה רחובות
ע"י מר אוהד דנוס, שמאי מקרקעין

תאריך: 3/11/2015
מספרנו: 7634.15
מס' מנוי: 374-2015
ערר: 9009/14

<u>שומה מייעצת – פגיעה במקרקעין</u>

<u>בגוש 3703 חלקה 26, רחוב ביל"ו 60, רחובות</u>.

<u>תביעה לפי סעיף 197 לחוק התו"ב.</u>

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

1. <u>מטרת השומה</u>

נתמניתי ביום 16/4/2014 כשמאית מייעצת בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

נושא המחלוקת: תביעה לפי סעיף 197 כתוצאה מאישור תכניות.

2. <u>הצדדים למחלוקת ובאי כוחם</u>

העוררת: ברוריה לשם
שמאי העוררת: מר יעקב כהן.

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה, רחובות
שמאי הועדה המקומית: מר אוהד דנוס.

3. <u>החלטת ועדת ערר</u>

ועדת הערר, בישיבתה מיום 8/3/2015 החליטה כדלקמן:

"לאחר ששמענו את הצדדים החלטנו למנות שמאי מייעץ אשר יבחן את מכלול טענות הצדדים, ובכלל זה את טענות המשיבה בכל הנוגע לתכנית החלה על מקרקעי העוררת לפיהן כבר אין מדובר במקרקעין שייעודם מגורים ומסחר אם כי יש לקחת בחשבון מקדם דחיה בהקשר זה, אשר נקבע בשומה מכרעת כפי שנטען בפנינו בדיון. בכל מקרה הצדדים יטענו בפני השמאי המייעץ את מלוא טענותיהם בסוגיה זו.

אשר על כן, אנו מחליטים על מינוי שמאי מייעץ אשר יבחן האם נגרמה פגיעה למקרקעין. לצורך כך יבחן השמאי המייעץ את כלל רכיבי המצב התכנוני החדש אל מול כלל רכיבי המצב התכנוני הקודם.

ככל שימצא כי נגרמה פגיעה למקרקעין, יקבע את שיעורה ואת מרכיביה.

בבחינתו את כלל רכיבי המצב התכנוני החדש, יבחן השמאי המייעץ האם ישנם אלמנטים משביחים בתכנית החדשה כנטען. ככל שימצא כי ישנם אלמנטים משביחים בתכנית החדשה, יבחן האם יש בהם כדי לקזז או לאיין את הפגיעה, ככל שיקבע כי ישנה.

.....

לעניין חלוקת שכר טרחת השמאי המייעץ, בהתאם לתוצאה אליה יגיע השמאי המייעץ יבחן האם יש מקום לעשות שימוש בשיקול הדעת שהוקנה לו בתקנה 5 לתקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ התשס"ט-2009), לעניין אופן חלוקת שכר טרחתו בין הצדדים."

4. <u>מועדים</u>

4.1 המועד הקובע לשומה: תכנית רח/מק/1:20/2010/ 28/10/2010

4.2 מועד ועורך הביקור בנכס: ביום 8/10/2015 ע"י הח"מ והגב' דברת בן אריה.

4.3 מועד הדיון: 6/8/2015 בהשתתפות:
מטעם המשיבה: מר אוהד דנוס, שמאי מקרקעין
עו"ד גיל זילבר, ב"כ
מטעם העוררת: מר יעקב כהן, שמאי מקרקעין
עו"ד רונן גמליאל ב"כ, ע.ותארי מתמחה טומי בק – מטעם בעלת הזכויות.

פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום הדיון.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

5. <u>מסמכים שהוצגו</u>

5.1 עמדת העוררת מפורטת בחוות דעת השמאי מר יעקב כהן מיום 30/8/2013 ובמסמך התייחסות לחוו"ד שמאי הועדה המקומית, מיום 1/6/2014.

שמאי העוררת צרף מסמכים נוספים:

- ערר על החלטת המשיבה בתביעה לפי סעיף 197 לדחיית התביעה
- חוו"ד ד"ר יולי קלר מיום 10/7/2013, מומחה לאקוסטיקה וכן התייחסותו לחו"ד שמאי הועדה המקומית מיום 10/6/2014.

5.2 עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת השמאי מר אוהד דנוס מיום 23/2/2014, אליה מצורפת כנספח התייחסות לשומת הבעלים.

שמאי המשיבה הציג את כתב התשובה לערר מטעם המשיבה והחלטה בערר 023/09.

6. <u>פרטי המקרקעין</u>

'המקרקעין הנפגעים'			**'המקרקעין הפוגעים'**	
גוש:	3703	;	גוש:	3704
חלקה:	26	;	חלקה:	336 ,380
שטח רשום:	881 מ"ר	;	מגרשים:	3א; 1א בתכנית רח/מק/1/20/2010
כתובת:	רחוב ביל"ו 60, רחובות.	;	יעוד:	מגרש לחניה ומגרש למסחר (שוק)

7. <u>הזכויות במקרקעין</u>

7.1 הזכויות במקרקעין 'הנפגעים':

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 5/5/2015 שהועבר לעיוני, רשומה חלקה 26 בגוש 3703 בבעלות לשם ברוריה. על החלקה רשומה הערה בעניין צו ניהול ע"י אפוטרופוס בהתאם למינוי בימ"ש לענייני משפחה ראשל"צ.

7.2 הזכויות במקרקעין 'הפוגעים':

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 4/10/2015, רשומה חלקה 336 בגוש 3704 בבעלות עיריית רחובות כהפקעה לפי סעיף 19 מיום 26/12/2012.

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 1/11/2015, רשומה חלקה 380 בגוש 3704 בבעלות עיריית רחובות, כפיצול. על החלקה רשומות הערות שונות.

8. <u>תמצית תאור הנכס והסביבה</u>

נשוא השומה המייעצת הינה חלקה עליה קיימים 2 מבנים- מבנה חזיתי הכולל יחידת דיור מעל 4 חנויות ומבנה עורפי הכולל 2 יחידות דיור ומשמש למגורים.

החלקה פונה בחזיתה הדרומית מזרחית לרחוב ביל"ו אשר מעברו הדרומי משתרע מתחם השוק החדש שהוא נושא התביעה (המקרקעין 'הפוגעים').

הסביבה מהווה חלק ממרכז העיר רחובות המאופיינת בשימושים מעורבים של מסחר ומגורים.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

רחוב ביל"ו בקטע הנדון מסתעף מרחוב 'לבקוביץ'.

משני צידיה גובלת החלקה הנדונה בבתי מגורים ותיקים מעל קומת קרקע מסחרית. הגישה לדירות ע"י מהלכי מדרגות מהרחוב. הטופוגרפיה שיפועית, שיפוע יורד לכיוון הרחוב.

המבנים שעל החלקה כוללים -

המבנה החזיתי כולל דירה (בשטח של כ- 116 מ"ר[1]) מעל קומת מסחר ובה 4 חנויות (בשטח של כ- 201 מ"ר). הדירה כוללת 3 חדרי שינה, חדר עבודה, חדר מגורים, מטבח ופינת אוכל. בחזית הדירה לכיוון דרום ומערב מרפסת ברוחב 1 מ'. 2 מחדרי השינה וחדר עבודה פונים לדרום. לחדר שינה נוסף הפונה למערב - חלון אף לדרום. שאר חלקי הדירה פונים לחצר עורפית.

המבנה העורפי כולל בית מגורים המחולק כיום ל- 2 יחידות דיור. פני הקרקע במבנה העורפי גבוהים בכ- 4 - 5 מ' מפני רחוב ביל"ו.

מדרום לחלקה – מגרש 1 (בתכנית רח/מק/2/20/2010) המיועד למסחר ולצידו ממזרח מגרש 3 המיועד לחניה.

9. <u>המצב התכנוני</u>

9.1 התכנית החלה על חלקת העוררת (חלקה התובעת):

9.1.1 **תכנית רח/32/2010/א** – דבר אישורה פורסם בי.פ. 5979 מיום 22/7/2009.

התכנית מסווגת החלקה הנדונה כחלק ממתחם A אשר שטחו נטו 3,146 מ"ר המיועד למסחר ומשרדים. באגפו הדרומי של מגרש A– רצועת שצ"פ. מתחם A כולל חלקות 21-26 וחלקה 30.

הוראות הבניה במתחם A:

מסחר:	1,170 מ"ר עיקרי + 300 מ"ר ש. שירות
משרדים:	6,980 מ"ר עיקרי + 2,990 מ"ר ש. שירות
עיקרי תת קרקעי:	600 מ"ר
חניה עילית:	6,650 מ"ר. תותר חניה תת קרקעית בגבולות המגרש.
מס' קומות:	7 ק' משרדים + ק' משרדים חלקית, 7 ק' חניה ומעל 2 ק' משרדים + ק. קרקע מסחר.

התכנית כוללת הוראות והנחיות לבינוי המתחם, תנאים למתן היתר בניה כולל בין היתר הכנת תכנית איחוד וחלוקה למתחמים, טבלאות הקצאה למתחם A לא אושרו[2].

9.2 התכניות החלות על החלקות 'הפוגעות':

המצב הקודם

9.2.1 **תכנית רח/2010** – דבר אישורה פורסם בי.פ. 4309 מיום 1/6/1995 ובעיתונות מיום 7/6/1995.

בהתאם לתכנית זו המתחם שמדרום לחלקה מיועד בחלקו המערבי לחניה ציבורית ובחלקו המזרחי המרוחק מהחלקה הנפגעת לאזור מסחרי מיוחד לתכנון בעתיד. רוב

[1] בהתאם לקונטור הדירה מתשריט היתרי הבניה שהוצגו בפני.
[2] בהתאם לטבלאות שלא אושרו, החלק היחסי של חלקה 26 במגרש A הינו 23.9%.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

השטח מסומן לאיחוד וחלוקה חדשה וחלק מהמבנים בו מסומנים להריסה.

הבניה באזור זה על פי תכנית מפורטת כוללת בינוי.

בשטחים המסומנים לאיחוד וחלוקה תערך תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה לפי סימן ז' לחוק. בכל מקרה של איחוד חלקות יחושבו זכויות הבניה מ- 75% מהשטח הרשום של כל אחת מהחלקות.

השימושים המפורטים באזור מסחרי מיוחד הינם כמו באזור מרכז עסקים ראשי (מסחר קמעונאי; משרדים; בתי אוכל, בתי קפה, מסעדות ומזנונים; בתי עינוג (בתי קולנוע, מועדוני לילה וכיו"ב); מועדונים חברתיים ומועדונים לפעילות ספורטיבית בבניינים סגורים) וכן שוק.

השימושים המפורטים בדרכים וחניונים כוללים כבישים, מערכות תשתית, ריהוט רחוב, גינון, חניה על קרקעית ותת קרקעית, שירותים ציבוריים בחניה תת קרקעית, ביתנים זמניים לבתי קפה ומסעדות במדרכה ע"פ תב"ע מפורטת, תחנות תדלוק ע"פ תב"ע מפורטת והוראות תמ"א 18/א'. במגרש החניה הציבורית יהיו 55 מקומות חניה. השיעור המדויק יקבע על פי תכניות הסדרי חניה באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.

התכנית מסמנת מתחמי תכנון וקובעת עקרונות תכנון ותנאים להוצאת היתרי בניה. חלקה 380 בגוש 3704 (שוק ביל"ו) נכללת במתחם 25.

המצב החדש

9.2.2 **תכנית רח/מק/1/20/2010** – דבר אישורה פורסם בי.פ. 6153 מיום 28/10/2010.

התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה בהתאם לתכנית 2010.

התכנית מסמנת השטח במערב המתחם (ומדרום לחלקה הנדונה ולרחוב ביל"ו) כאזור מסחרי מיוחד (בשטח 1,824 מ"ר) ואת השטח ממזרח לו כחניה ציבורית (בשטח 2,214 מ"ר).

אזור מסחרי מיוחד:	השימושים והתכליות באזור מסחרי מיוחד יהיו בהתאם לרח/2010. השטח מיועד להעתקת שוק עירוני והשימושים המותרים הם כל השימושים הנכללים בשוק – מסחר כולל דוכני מכירה, שטחי אחסון, מעברים מקורים, ושטחי עזר כגון שירותים ציבוריים, אזורים לאיסוף אשפה, משרד מח' תברואה.
	זכויות הבניה- 1,824 מ"ר עיקרי + 730 מ"ר ש. שירות. (לא כולל שטחי יציע). קומה אחת + יציע בשטח עד 40% משטח החנות ובגובה 2.2 מ'. קווי הבניין 0.
שטח לחניה ציבורית:	בשטח זה תותר חניית רכבים פרטיים, פריקת משאיות עבור השוק, מבנה לאיסוף אשפה, משרדים ומחסנים עבור מחלקת התברואה של העירייה ושימושים עירוניים אחרים הקשורים למקום.
	בהתאם לנספח התנועה הכניסה והיציאה למגרש זה מדרום.
תנאים להיתר בניה:	היתר לבניין החדש יוצא רק לאחר הסדרת הנושא הקנייני בכתב מול 80% לפחות מבעלי הזכויות בשוק או לחילופין,

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

היה והדבר לא יסתייע בתוך שנתיים ימים, יפורק המבנה נשוא ערר זה והתכנית תבוטל. הבחירה בין השניים נתונה בידי הועדה המקומית.

נספח הבינוי: מחייב. לא תהיה הפניית דוכנים לרחוב ביל"ו. תכנית הבינוי מפרטת 2 כניסות למבנה השוק – האחת מהקצה הצפון מזרחי והשנייה מהקצה המערבי.

9.2.3 **תכנית רח/מק/2/20/2010** – דבר אישורה פורסם בי.פ. 6585 מיום 1/5/2013.

לצורך הקמת השוק העירוני במתכונתו החדשה והמודרנית, נדרשו שינויים בהוראות הבינוי והחלפת שטחים בין דרך ושצ"פ לצורך התאמת תוואי הדרך למיקומה בפועל.

אין שינוי בשטחי הבניה.

בהתאם לתכנית הבינוי (המנחה) נקבעו כניסות למבנה השוק בחזית המבנה לרחוב ביל"ו וכניסה נוספת מכיוון מגרש החניה שממזרח.

מגרש החניה כולל 2 מפלסי חניה - מפלס עילי (מזרחי) ובו חניית נכים, דחסניות אשפה, אזור פריקה וטעינה, ח. גנרטור, ח. משק ומפלס חניה תת קרקעי נוסף מתחת לכל המתחם.

כניסה ויציאה מהמגרש המזרחי בקצהו הדרום-מזרחי.

9.3 **<u>רישוי</u>**

א) היתר 1488 מיום 12/2/1950 והיתר 1488 מיום 20/3/1955 (חידוש רשיון) לתוספת 2 חנויות ומחסן לבית קיים. סה"כ שטח בניין קיים – 185.1 מ"ר, שטח בניין נוסף 79.7 מ"ר. בהתאם לתשריט ההיתר מתחת לבית המגורים הקיים קיימות 2 חנויות.

ב) היתר 4140 מיום 6/4/1956, אושר שימוש ב- 22.2 מ"ר בבניין קיים למספרה.

ג) היתר 4975 מיום 4/4/1958, אושר שימוש ב- 22.2 מ"ר בבניין קיים לקיוסק.

ד) היתר 5619 מיום 21/8/1959, לתוספת מרפסת. סה"כ שטח בניין קיים 264.8 מ"ר. שטח בניין נוסף 8.8 מ"ר.

ה) היתר 11522 מיום 16/11/1969, אושר שימוש ב- 23 מ"ר בבניין הקיים לחנות ירקות.

10. <u>עיקרי ההסכמות והמחלוקות</u>

להלן פירוט עיקרי עמדות הצדדים במחלוקות כפי שעולות מהשומות, מהמסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	שמאי העוררת	שמאי המשיבה
השינוי התכנוני	במצב הקודם הנכס פונה לחניון פתוח והדירות מרוחקות 50 מ' מהשוק. במצב החדש התכניות משנות יעוד השטח הגובל מדרך וחניון פתוח לשוק עירוני בן 2 קומות בקו בניין 0. הכניסות לשוק פונות אל הנכס הנדון.	מדובר בתזוזת השוק מערבה אל שטח ששימש חצר תפעולית.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

שיטת ההערכה ונטל הראיה	א) מתייחס לרכיבי הפגיעה, מעריך שיעורם ב- %, מעריך שווי המקרקעין הנפגעים וגוזר את הפגיעה. ב) מציג נתוני השוואה בסמיכות קרובה ופחות קרובה משוק התקווה בת"א.	א) אין להתייחס לגורמי הפגיעה בלבד אלא לכלל גורמי התכנית, הן הפוגעים והן המשביחים. ב) לא הוצגו נתוני השוואה בשני מצבי התכנון (לפני ואחרי הפגיעה הנטענת) אלא תחשיב ירידת ערך מלאכותי המתבסס על השוואה לא רלבנטית לשוק התקווה ולכן לא הורם נטל הראיה. ג) מציג נתוני השוואה משוק הכרמל ומסיק שאין פגיעה. ד) מציג פסיקה לעניין התפתחות טבעית של עיר.
מרכיבי המקרקעין לבדיקת הפגיעה וההשבחה	מחלק הפגיעה ל- 2 מרכיבים: 1) פגיעה ברכיב המגורים הקיים בהתייחס לתקופת ביניים של 15 שנה. 2) פגיעה בזכויות הבניה לפי תכנית רח/32/2010/א המאפשרת בניית מגדלי משרדים וחזית מסחרית כולל מסעדות ובתי קפה.	יש להביא בחשבון תקופת דחיה של פחות מ- 10 שנים לנוכח צמצום מספר הבעלים.
גורמי הפגיעה וההשבחה		
פגיעה/ השבחה בחשיפת החנויות	ניוד השוק אל מול הנכס לא יעלה כמות הקונים, יפגע בשווי החלקים המסחריים ובטיב המסחר בהם.	התקרבות השוק תביא לחשיפת הנכס המסחרי לקהל רב יותר, השבחה משמעותית במרכיב המסחרי. הסרת מגבלת הגישה לדוכנים בתכנית רח/2/20/2010 מרחוב ביל"ו בהשוואה לתכנית רח/מק/1/20/2010. פתחים לרחוב ביל"ו – חנויות ולא דוכנים.
מטרדי רעש	מציג חוו"ד אקוסטית לפיה תהיה עלייה במפלס הרעש של 13.2 דציבלים.	חוות הדעת האקוסטית לא הביאה בחשבון סמיכות הנכס לאזור פריקה וטעינה ודחסן האשפה.
פגיעה בפרטיות	סבירות גבוהה שחלונות קומת הגלריות יפגעו בפרטיות השימוש בדירה החזיתית.	מבנה השוק המתוכנן הינו בגובה 5 מ' כולל גלריה, אין ודאות שהגלריה תכלול חלונות והשימוש בה שולי.
חסימת נוף	מול הנכס נבנה מבנה רחב שיחסום תצפית לנוף פתוח.	מדובר בסביבה עירונית בה אין לאדם זכות קנויה לנוף.
חסימת אוויר	הקטנת כמות האוויר המגיעה לנכס.	לא הוצגה חוות דעת מומחה.
הצללה	חסימת אור ושמש למבנה הקיים.	לא הוצגה חוות דעת מומחה.
ריח	יתכן ויווצרו מטרדי ריח מדוכני בשר, עופות וכד' ומהאשפה.	אין כל וודאות לקיומם של דוכנים עם ריחות מטרידים, ובמצב קודם הייתה במקום דחסנית אשפה.
קשיי גישה	במצב הקודם גישה מהחניון הפתוח. במצב חדש יצטרכו לחנות בחניון תת קרקעי ולהגיע לנכס דרך מבנה השוק.	קיימת דרך בתכנון, חניות נכים עיליות בהתאם לנספח התנועה, מדובר בבתי מגורים שלא מותאמים לנכים.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

מטרדי בניה	שנה וחצי של אבק, חסימת הרחוב וכד'.	חיצוני לתביעה לפי ס' 197.
תדמית זולה	לשוק תדמית שאינה משדרת יוקרה וככל שהקירבה גדולה יותר התדמית נפגעת.	במצב קודם במרחק 35 מ' שוק ישן ומוזנח. במצב חדש שוק חדש ומודרני שיביא לעליית תדמית האזור. השפעה שלילית אם קיימת חזקה יותר במצב קודם.
שיעורי הפגיעה	<u>פגיעה בשימוש הקיים</u>[3]: מטרדי רעש: 8%-15% פגיעה בפרטיות: 2%-4% חסימת נוף פתוח: 1%-4% חסימת אויר הצללה: 2%-3% פגיעה בחשיפת המסחר: 4% קשיי גישה: 4% מטרדים בזמן בניה: 1%-3% פגיעה במיתוג למגורים: 4%-5% סה"כ במסחר 13% סה"כ במגורים חזיתי 37% סה"כ במגורים עורפי 20% <u>פגיעה בזכויות עתידיות</u>: מסחר: פגיעה בחשיפה 4% פגיעת הצללה 2% משרדים: סה"כ 20% (מתוך שיעור זה רעש- 10%)	
שטחי הבניה	בהיתרים השונים מסומנים אף שטחים שלא נמצא היתר מפורש ויש להביאם בחשבון. אין התייחסות של הועדה לבניה בלתי חוקית.	אין להביא בחשבון שטחי בניה שנבנו ללא היתר.
ערכי שווי	טוען כי התבסס על שומת א.נזרי בגוו"ח 3703/24,25 ומפרט ערכי שווי כדלקמן: מסחר בנוי 20,000 ₪/מ"ר[4] מגורים בנוי 12,000 ₪/מ"ר[5] קרקע למר"מ: מסחר עילי 10,000 ₪/מ"ר מסחר תת קרקעי 7,500 ₪/מ"ר משרדים עילי 2,600 ₪	
בסיס הנתונים	מציג עסקאות למגורים משוק התקווה בת"א: מנכסים סמוכים מיידית לשוק ומנכסים שאינם סמוכים מיידית לשוק ומגיע למסקנה כי שיעור הפער הינו 40%.	בשכונת התקווה חלקות גדולות ובכל הבתים אותה הכתובת ולא ברור באיזה בית מדובר. למשל 6979/3. מציג עסקאות מבתי מגורים במרחק של כ-35 מ' משוק הכרמל (מצב קודם) ומעל חנויות בשוק הכרמל מהן מגיע למסקנה כי הקירבה לשוק הכרמל איננה פוגעת בשווי.

[3] טווח בין עורפי לחזיתי ובין מסחר למגורים.
[4] בשומת נזרי למועד 6/8/2009 – 13,000 ₪/מ"ר
[5] בשומת נזרי למועד 6/8/2009 – 8,000 ₪/מ"ר

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

תחשיב הפגיעה	<u>פגיעה בשימוש הקיים</u>: מסחר: 201 מ"ר*20,000 ₪*13% מגורים חזית: 123 מ"ר*12,000 ₪*37% מגורים עורפי: 95 מ"ר*12,000 ₪*20% סה"כ - 1,296,720 ₪ פגיעה ל- 15 שנה 674,294 ₪ <u>פגיעה בזכויות עתידיות</u>: מסחר עילי: 351 מ"ר*10,000 ₪*6% משרדים: 2,383 מ"ר*2,600 ₪*20% מקדם דחיה: 15 ש', 0.4117 סה"כ פגיעה דחויה 604,934 ₪ <u>סה"כ פגיעה במעוגל</u>: 1,280,000 ₪ הכל למועד אישור תכנית רח/מק/1/20/2010.	

11. <u>הכרעה, גורמים ושיקולים</u>

11.1 <u>השינוי התכנוני והמרחקים הרלבנטיים</u>

מדובר ב- 2 תכניות (אשר לכל אחת מועד קובע משלה) אשר שינו את התכנון והבינוי בחטיבת הקרקע מדרום לנכס העוררת ע"י הצרחה בין מגרש חניה ציבורית ומגרש מסחרי מיוחד/שוק. השימושים המותרים נותרו ללא שינוי.

שמאי העוררת מציין כי התכנית הפוגעת מעתיקה את השוק העירוני הקיים ממרחק של 50 מ', כאשר דוכני השוק אינם פונים לנכס הנישום, למרחק של 10 מ' מהמקרקעין הגובלים, כאשר דוכנים פתוחים וכניסות לשוק פונים אל הנכס הנישום. שינוי זה גורם למטרדים רבים אותם הוא מונה (ראה להלן – גורמי הפגיעה).

שמאי המשיבה מציין את עובדת התקרבות השוק אל הנכס הנדון. מול הנכס הנדון מתוכנן לקום מבנה מודרני של השוק שגובהו המקסימלי 5 מ' בבינוי של קומת קרקע + גלריה, במקום הדוכנים הקיימים כיום ממזרח למגרש החניה.

הכרעה:

על החלקה הנדונה, בחזיתה, קיים מבנה הכולל קומת קרקע מסחרית ודירת מגורים מעל החלק המערבי (מפאת הפרשי הטופוגרפיה לדירה זו גישה ישירה לחצר העורפית).

במצב הקודם מגרש השוק[6] ממוקם במרחק של כ- 45 מ' מהדירה. המרחק מקצה מגרש השוק עד לדופן המזרחית של החנויות שעל החלקה הנדונה הינו כ- 32 מ'.

מדרום לרחוב ביל"ו, ממול הנכס הנדון ממוקם מגרש חניה. מגרש זה שימש אף כשטח תפעולי לשוק הקיים.

תכנית רח/מק/1/20/2010 מבצעת הצרחה בין השימושים, כך שהשטח לחניה ציבורית בו מותרת אף פריקת משאות עבור השוק, מבנה ואיסוף אשפה וכד' מועתק מזרחה. לשטח זה מסומנת כניסת רכב תפעולי בשעות הבוקר המוקדמות מרחוב ביל"ו אל חצר משק הפונה

[6] המגרש מסווג על פי התכנית לאזור מסחרי מיוחד לתכנון בעתיד.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

לרחוב ביל"ו. הכניסה והיציאה לרכב פרטי הינו מדרום – מרחוב לבקוביץ.

במגרש השוק שמדרום לנכס הנדון יוקם מבנה בן קומה אחת. ניתן לבנות גלריה בקו בניין 0 לכל הכיוונים.

התכנית מציינת כי לא תהיה הפניית דוכנים לרחוב ביל"ו.

המרחק בין חזית דירת המגורים למבנה המסחרי הינו כ- 12 - 13 מ'.

מכאן – המרחק בין שוק לנכס הנדון הצטמצם, ממרחק של כ- 45 מ' למרחק של כ- 12 – 13 מ' בעוד שהמרחק בין מגרש החניה והתפעול להנכס הנדון גדל.

תכנית רח/מק/2/20/2010 מבטלת מגבלת הפניית הדוכנים לרחוב ביל"ו ומפרטת בנספח הבינוי 6 כניסות למבנה השוק מרחוב זה.

11.2 **<u>הדחיה למימוש זכויות הבניה בחלקת העוררת</u>**

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי השימוש המיטבי במקרקעי העוררת הינו הריסת הקיים ובניה חדשה בהתאם לתכנית רח/32/2010/א. אין אף מחלוקת כי יש להביא בחשבון דחיה לאפשרות בניית זכויות אלה, שכן בניה זו כפופה להכנת תכנית איחוד וחלוקה חדשה. כנגזר מהדחיה יש להביא בחשבון שימוש ביניים בקיים עד המועד בו ניתן יהיה לממש הזכויות בדרך של בניה.

שמאי המשיבה טוען כי תקופת הדחיה הסבירה לאפשרות מימוש הזכויות בדרך של בניה הינה פחות מ- 10 שנים. בהתאם לשומה מכרעת של מר אמנון נזרי מיולי 2011 העוסקת בהיטל השבחה כתוצאה מאישור תכנית רח/2010/32/א בחלקות 24 ו- 25, (להלן: 'שומת נזרי') הובאה בחשבון דחיה של 10 שנים כתוצאה מבעלויות שונות בחלקות 21-26 ו- 30, ואילו כיום קיימות 4 בעלויות בלבד בכלל 7 החלקות. מצב בעלות זה מצמצם את תקופת שימוש הביניים אל מתחת ל- 10 שנים.

שמאי העוררת מביא בחשבון שימוש הביניים לתקופה של 15 שנים. תקופת שימוש הביניים נקבעה בשומת נזרי ל- 10 שנים ממועד תחילת התכנית (6/8/2009), ולנוכח העובדה כי עד מועד כתיבת חוות דעתו טרם אושרה טבלת איזון במתחם ואין הסכמה או הדברות בין בעלי החלקות בעניין זה, סביר להביא בחשבון תקופה של 15 שנה.

הכרעה

חלקת העוררת נכללת בתחום תכנית רח/32/2010/א. תכנית זו מסווגת את חלקות 21-26 ו- 30 במסגרת מתחם A אשר שטחו נטו 3,146 מ"ר ויעודו - למסחר ומשרדים[7].

התכנית כוללת הוראות והנחיות לבינוי המתחם וכן תנאים למתן היתר בניה. אחד התנאים הינו- הכנת תכנית איחוד וחלוקה למתחמים. טבלאות הקצאה למתחם A לא אושרו.

אין ספק כי מימוש זכויות הבניה במתחם A אכן כרוך בדחיה משמעותית שכן מימוש זכויות זה כפוף להריסת הקיים ב- 7 חלקות בנויות אשר הינן בבעלויות שונות.

השמאי המכריע א.נזרי בשומתו מיום 26/7/2011, הביא בחשבון דחיה של 10 שנים ממועד אישור התכנית[8] לצורך הגעה להסכמה מלאה של כל בעלי הזכויות. בבדיקת הבעלויות עולה כי בחלק מהחלקות נרכשו זכויות ב- 1/4/2012 ע"י 3 חברות, אך זאת לאחר מועד תחילת

[7] ראה סעיף 9.1.1.
[8] 6/8/2009

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

התכנית (28/10/2010) ולכן אין צמצום בעלויות זה רלבנטי[9].

צפי הדחיה הסביר במועד הקובע הינו לכ- 10 שנים. אין להביא בחשבון התרחשויות המאוחרות למועד הקובע שלא ניתן היה לצפותן במועד הקובע.

11.3 **<u>שיטת ההערכה</u>**

שמאי העוררת מבסס התביעה לפגיעה במקרקעין ב- 2 אופנים –

* האחד, על ידי פירוט גורמי הפגיעה/ראשי הנזק (מטרדי רעש, פגיעה בפרטיות, חסימת תצפית לנוף פתוח, הקטנת כמות האוויר, הצללה, ריח, קשיי גישה, מטרדים בזמן בניית השוק ותדמית זולה), הערכת שיעור הפגיעה; הערכת שווי המקרקעין והכפלה זה בזה לשם קבלת תוצאה לירידת הערך.
* השני, בהתבסס על הערכת הפרש השווי בין דירות בסמיכות מיידית לשוק ושלא בסמיכות מיידית, שיעור הפער ביניהם משקף את הפגיעה. בשיטה זו מתבסס שמאי העוררת על נתוני השוואה של דירות מאזור שוק התקווה (תל אביב).

באשר לראשי הנזק הנטענים, מציג השמאי פסיקה, מאמרים שונים וחוות דעת אקוסטית שנערכה לנכס הנדון ומתייחסת לעליית מפלס הרעש.

במסמך התשובה מתייחס שמאי העוררת לגורמי ההשבחה אליהם מתייחס שמאי המשיבה וטוען כי אלה כלל אינם משביחים ולפיכך אין להביאם בחשבון.

שמאי המשיבה טוען כי יש להתייחס לכלל מרכיבי התכנית ולא רק לגורמים הפוגעים ומפנה לע"א 600/89[10].

שמאי המשיבה מונה את גורמי ההשבחה שלטענתו לא הובאו בחשבון בשומת העוררת: עלייה ניכרת בכמות הקונים שייחשפו לנכס, בינוי שוק מודרני וחדש בהשוואה לשוק ישן מלוחות פח והתרומה לתדמית הנכס, הרחקת הנכס מאזור השירות.

שמאי המשיבה טוען כי לא הוצגו נתוני השוואה בשני מצבי התכנון, תחשיב ירידת הערך הוא מלאכותי ומתבסס על השוואה לא רלבנטית משוק התקווה בתל אביב. לפיכך לדעתו נטל הראיה לא הורם ואין כל הוכחה לנזק שנטען. השמאי מפנה לערר תא 95014-10 בוגדרי סרח ו- 82 עוררים נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב בו נדחה הערר מנימוקים דומים.

שמאי המשיבה מתייחס לראשי הנזק אותם מציג שמאי העוררת, וכן מתייחס לעסקאות המוצגות משוק התקווה ומנתחן באופן אחר.

השמאי מציג אף עסקאות משוק הכרמל (תל אביב) מניתוחן מגיע לתוצאה הפוכה.

הכרעה

באומדן פגיעה במקרקעין בגין אישור תכנית יש להתייחס לכלל רכיבי המצב התכנוני החדש בהשוואה למצב התכנוני הקודם. רק התייחסות לכלל המאפיינים התכנוניים מאפשרת בדיקה האם התכנית בשלמותה פגעה במקרקעין.

את הטענה לפגיעה במקרקעין מנסה שמאי העוררת להוכיח ב- 2 אופנים: האחד - בפרטו ראשי נזק ובקביעת שיעור פגיעה לכל אחד מראשי הנזק והשני - בהביאו נתונים לעניין פגיעה בגין סמיכות דירות לשוק – סמיכות קרובה ופחות קרובה, כאשר סמיכות זו משקפת את כל

[9] גם היום קיימים 7 בעלים שונים.
[10] גדעון וכרמלה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה ואח'.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

ראשי הנזק בגינה.

את התביעה לירידת ערך לפי סעיף 197, על שני אופני ההוכחה האפשריים שבה, יש לגבות בנתוני השוואה רלבנטיים. במקרה הנדון מציג שמאי העוררת נתוני השוואה לעניין אופן ההוכחה השני (שווי דירות בסמיכות קרובה ופחות קרובה לשוק התקווה בתל אביב) אך אינו מציג נתוני השוואה רלבנטיים לביסוס שיעורי הפגיעה של כל אחד מראשי הנזק שקבע. בעניין זה מפנה שמאי העוררת לשומות ולפסיקה בהם נקבעו שיעורי פגיעה מסויימים בהתייחס לנסיבות הקיימות שם. עם זאת השמאי אינו מציין במה דומה ובמה שונה המצב בנכס הנדון ומדוע קבע השיעור שקבע. להלן ראשי הפגיעה הנטענים:

11.4 **<u>גורמי הפגיעה/ההשבחה</u>**

א) חשיפת השטח המסחרי הקיים.

שמאי המשיבה טוען כי התקרבות השוק מקנה תוספת שווי למסחר שכן תביא לעלייה ניכרת בכמות הקונים שיחשפו לנכס וכתוצאה מכך לעליית ערך משמעותית לרכיב המסחרי בו. לטענתו תכנית רח/מק/2/20/2010 אף מסירה מגבלת המעבר בין הדוכנים מרחוב ביל"ו ובכך משביחה את הנכס.

שמאי העוררת טוען כי ניוד השוק לא יעלה כלל את כמות הקונים שיחשפו לנכס לנוכח מיקום השוק ודרכי הגישה. נכון להיום הולכי הרגל העוברים אל השוק, ברובם המכריע עוברים 'דרך נכסה של העוררת'. ניוד השוק ודרכי הגישה אליו יפגעו בנפח תנועת הולכי הרגל באזור נכס העוררת: נכון להיום התנועה ממרכז העיר לכיוון מערב (הקניון / התחנה המרכזית) עוברת בעיקרה דרך רחוב ביל"ו. רחוב לבקוביץ אינו נוח לתנועת הולכי רגל וההליכה בו לא נעימה, המדרכה מסתיימת בשטח הגובל בשוק הקיים ואין לאורכו חנויות כלשהן המזמינות הולכי רגל.

לאחר ניוד השוק יהפוך רחוב לבקוביץ לחזית העיקרית של השוק "ואילו רחוב ביל"ו יהווה את האחוריים של השוק" ותנועת הולכי הרגל ברחוב ביל"ו תפחת משמעותית.

עוד טוען שמאי העוררת כי נכון להיום החזית המסחרית של נכס העוררת הינה מול מגרש החניה ונראות החנויות גדולה ומיטבית. החנויות ושלטי הפרסומת שלהם נראים מכל פינה באזור למרחק רב. נראות זו תחסם ע"י מבנה השוק – דבר המהווה פגיעה. השמאי מעריך פגיעה זו בשיעור של 4% משווי החנויות. אין כל פירוט וביסוס לשיעור זה.

הכרעה

הוראות התכנית ואופן ביצוע התכנית – בבדיקת השפעת תכנית על שווי מקרקעין יש להבחין בין הוראות התכנית לבין אופן ביצוע התכנית. הוראות התכנית הן הרלבנטיות. אופן ביצוע התכנית אינו רלבנטי לתביעה לפי סעיף 197.

היות מדרכה סלולה כך או אחרת וכתוצאה מכך חוסר נוחות הליכה לשוק מרחוב לבקוביץ במצב קודם (המוזכרים ע"י שמאי העוררת) אינם נובעים מהוראות התכנית אלא מאופן ביצועה. הטענה כי בשל המדרכה המסתיימת בשטח הגובל בשוק קיימת העדפה לתנועת הולכי רגל מרחוב ביל"ו אינה רלבנטית לתכנית במצב קודם.

צפי לתנועת הולכי הרגל – תנועת הולכי הרגל הרבה ביותר, בחלקים שמחוץ למבנה השוק, הינה בקרבת הכניסות הראשיות, יציאות הולכי הרגל מהחניה ובחזית הדוכנים הפונים לרחוב.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

בהתאם לתכנית רח/מק/1/20/2010[11] מתוכננות לשוק 2 כניסות ראשיות – האחת מרחוב ביל"ו בחלק הצפון-מזרחי (בסמוך וממול חלקה 27) והשנייה בחלק המערבי של השוק. תכנית רח/מק/2/20/2010 שינתה את הבינוי בכך שקבעה 6 כניסות למבנה השוק מרחוב ביל"ו וכניסה נוספת מכיוון מגרש החניה. לפי תכנית זו תותר הפניית דוכנים לרחוב ביל"ו. (גישת כלי רכב למגרש החניה הינה מרחוב לבקוביץ[12]).

אינני מקבלת טענת שמאי העוררת להפחתת תנועת הולכי הרגל ברחוב ביל"ו כתוצאה מאישור תכניות רח/מק/1/20/2010. הכניסה לשוק מרחוב ביל"ו תרכז תנועת הולכי רגל. תכנית רח/מק/2/20/2010 המאפשרת אף יצירת כניסות נוספות לשוק מרחוב ביל"ו עשויה לתרום לפיזור היקף תנועת הולכי הרגל לאורך הרחוב ולהגברה נוספת של חשיפת החנויות לקהל.

הניראות – במצב קודם החנויות ניראות מכיוון דרום (רחוב לבקוביץ) במצב שמגרש החניה ריק מרכבים ומשאיות. החנויות אף נראות להולכי הרגל העוברים ממגרש החניה למבנה השוק דרך רחוב ביל"ו. במצב החדש לא ניתן יהיה לראות החנויות מרחוב לבקוביץ. כלומר קיים שינוי במצבים מסוימים בניראות החנויות מדרום.

השאלה העולה הינה האם שינוי זה גורם לפגיעה במקרקעין. שמאי העוררת לא הציג ראיות ונתוני השוואה לעניין טענת הפגיעה בניראות מרחוק ולא ברור מה הבסיס לקביעתו כי מדובר בפגיעה בשיעור של 4%.

ב) מטרדי רעש

שמאי העוררת טוען כי מטרד זה "כאופייני לשוק עירוני בו נוהגים הרוכלים לצעוק בכדי למכור את סחורתם, מטרדי רעש שנובעים מתנועה רבה של קונים, מפריקה וטעינה בסמוך לדוכנים שפונים לנכס נשוא השומה וכד'".

שמאי העוררת מפנה למסמכים נוספים:

- ת.א. 1622/87 גלעד ברעלי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים (להלן: פס"ד ברעלי) שקבע לטענתו כי בעל נכס שהפך להיות גובל בכביש סואן סובל מירידת מירידת ערך של 40%.
- מחקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי (מר יעקב אודיש) לעניין השפעת כבישים על שוויין של דירות מגורים, שעל פי תוצאותיו עולה כי קיימת ירידה של כ- 1% בשווי הנכס על כל עלייה של דציבל אחד במפלס הרעש.

שמאי העוררת הציג חוות דעת מומחה – ד"ר יולי קלר. בהתאם לחוות דעת זו:

מפלס הרעש בבית משפחת לשם מהפעילות בשוק העירוני והחניון הקיימים, בהתאם למדידות שנערכו ביום 27/6/2013, הינו בממוצע ל- 12 שעות פעילות 52.8 dB. (בחניון בלבד נמצאה רמת רעש של 33 dB לאחר הפחתת הרעש עקב חדירתו דרך חלון פתוח).

מפלס הרעש שייגרם לבית משפחת לשם מהפעילות בשוק העירוני החדש, בהתאם למדידות שנערכו ביום 27/6/2013, הינו בממוצע ל- 12 שעות פעילות 66 dB. (המומחה הביא בחשבון הגדלת מפלס הרעש עקב היותו רעש התקפי, אימפולסיבי בשל צעקות אנשים וצפירות מכוניות, הגדלת מפלס רעש הכלבים עקב ההחזרות מקירוי מתחם השוק והפחתת הרעש עקב חדירתו דרך חלון פתוח).

[11] תכנית הבינוי – מסמך 3 לתכנית רח/מק/1/20/2010 – מחייבת.
[12] בהתאם לשתי התכניות.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

מכאן מסקנת המומחה כי "העברת מתחם השוק העירוני למיקומו החדש תגרום לעלייה ניכרת של הרעש ותיצור תנאים בלתי סבירים לקיום איכות חיים תקינה.."[13] וכי העלייה במפלסי הרעש הינה של 13.2 dB.

באשר להשפעת הרעש ממתחם השוק העירוני החדש על תפקוד עובדים בבניין המשרדים העתידי – מסקנת המומחה היא כי העברת השוק העירוני למיקומו החדש תגרום לעליית מפלסי הרעש של 3.2 dB. הממצאים מתייחסים לבדיקת רעש עם חלונות פתוחים.

בשומתו מביא שמאי העוררת בחשבון הפחתה של 15% בשווי דירת המגורים החזיתית והפחתה של 8% בשווי דירת המגורים העורפית וכן הפחתה של 10% בשווי הקרקע למשרדים לאחר הריסת הקיים.

שמאי המשיבה טוען כי בחוות דעת המומחה לא הובאה בחשבון העובדה כי במצב קודם, בסמוך לנכס, היה אזור פריקה וטעינה של משאיות (הבדיקה נערכה לאחר שהחלו העבודות באזור החניון). שמאי המשיבה אינו מציג חוות דעת מומחה מטעמו.

הכרעה

בהתאם לשומת המשיבה וכן לחוות דעת המומחה מטעם העוררת[14], ביום בו נמדדו תוצאות רעש (27/6/2013) אתר השוק החדש נמצא בשלבי בניה[15].

מפלס הרעש המפורט בחוות דעת המומחה במצב קודם, מחושב על בסיס פרמטרים של מספר כלי רכב ומרחק מבית העוררת, בלא להביא בחשבון רעש מרכבי פריקה וטעינה במגרש החניה. (אם בסמוך לבית העוררת או באזור אחר של מגרש החניה).

עם זאת מפלס הרעש הכולל במצב קודם (ממגרש החניון וממגרש השוק), בהתאם לחוות דעת המומחה, הינו 52.8 dB. מפלס רעש זה הינו מפלס הרעש מהשוק בנפרד, העולה על מפלס הרעש מהחניון בנפרד (33 dB). גם אם מפלס הרעש מהחניון, בהבאה בחשבון של רכבי הפריקה והטעינה, יעלה על מפלס זה, אין בידי ראיה לכך שיגבר על מפלס הרעש הכולל במצב חדש.

מסקנת המומחה הינה כי בהקשר לדירת המגורים החזיתית יעלה מפלס הרעש ב- 13.2 dB[16] (מעל 52.8 dB).

חוות דעת המומחה אינה מתייחסת ליחידות הדיור בבית המגורים העורפי. לנוכח מיקומו העורפי של נכס זה ובהעדר ראיה לטענת עליית מפלס הרעש בו, אינני מקבלת הטענה כי קיימת פגיעה בבית המגורים העורפי.

באשר לפגיעה בזכויות הבניה למשרדים – בדיקת המומחה שנערכה מצביעה על עלייה בכ- 3.2 dB בהביאו בחשבון הרעש במצב של חלונות פתוחים.

שמאי העוררת מציין את פס"ד ברעלי ואת המחקר בעניין השפעת כבישים על שוויין של דירות מגורים אך לא מסביר באיזה אופן יש ליישם המסקנות על הנכס הנדון בו לא מדובר בכביש ראשי ונסיבותיו שונות[17].

[13] הדגשה במקור.
[14] לא הוצגה חוות דעת מומחה מטעם המשיבה.
[15] מפורט בטבלא בעמוד 3 - נמדדו מפלסי הרעש כולל וללא רעש מאתר הבניה.
[16] ההשפעה הינה לדעתי רק על חלק מדירת העוררת הפונה לרחוב. אזור המטבח, פינת האוכל וחדר המגורים פונים לחצר העורפית המנותקת מאזור השוק.
[17] לעניין זה ראה ערר 786/04 גודינר סיני ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב פ"ת. ההחלטה הזו מצוטטת בערר (ת"א) 95014/10 בוגדרי סרח ו- 82 עוררים נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב אליה מפנה שמאי המשיבה.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

בסיכום המחקר בעניין השפעת הכבישים מצויין: *"הבדיקה שנערכה במחקר זה באה לאמוד את התועלת משקט (העדר רעש) או את הנזקים מקירבה לרעש שמקורו בתשתיות התחבורה כגון כבישים מסוגים שונים. למטרה זו נבחרו שלוש שכונות בעיר ירושלים: בר אילן, רמת אשכול ובית הכרם.... הממצא העיקרי של המחקר הנוכחי הינו: העלייה ברעש לדציבל אחד, הנגרמת מתחבורה בכבישים, מקטינה את ערך הדירות בבניה רוויה בממוצע של 0.95% (מעבר ל- 46 dB)."*

בנכס הספציפי הנדון לפני, לא מדובר בסלילת כביש חדש או הרחבת כביש קיים ליד שכונת מגורים. מדובר בדירה באזור שוק פעיל. בהנחה כי עליית רעש מכביש חדש/ הרחבת כביש קיים, כמוה כעליית רעש במקרה הנדון וכי ניתן ליישם מסקנת המחקר על המקרה הנדון, הרי שכשמדובר בעליית מפלס הרעש ב- 13.2 dB הפגיעה הינה 0.0095*13.2 = 12.54%.

פגיעה זו יש לייחס לחלק החזיתי בדירה (כ- 50 מ"ר מתוך שטח של כ- 116 מ"ר[18]) ולתקופת שימוש הביניים של 10 שנים. סה"כ מהווה פגיעה זו מהווה **2.1%** משווי הדירה[19].

באשר לשטחי המשרדים, שמאי העוררת לא הציג ראיות כלשהן לפגיעה בשווי משרדים כתוצאה מעליית מפלס הרעש[20].

ג) פגיעה בפרטיות

שמאי העוררת טוען לסבירות גבוהה לכך שקומת הגלריה והחלונות שבקומה זו יגרמו לפגיעה בפרטיות, במיוחד בהתייחס לדירת העוררת ומעריך פגיעה זו ב- 4% בהתייחס לדירת המגורים החזיתית וב- 2% בהתייחס לדירה העורפית. השמאי אף מביא בחשבון פגיעה בפרטיות בשיעור של 1% בהתייחס לזכויות למימוש עתידי למשרדים.

השמאי מפנה לעררים קא/5273/00 ו- קא/5276/01 בהם לטענתו נקבע כי ביטול היתרון היחסי שהיה לנכס עקב קירבתו לשטח פתוח ופגיעה בפרטיות גורם לירידת ערך של 10%.

כמו כן מפנה שמאי העוררת לשומת שמאי מכריע[21] (לפני תיקון 84) שמונה בעררים 95000/08 ו- 95025-950030/08 בעניין תכנית רג/1223 (בניית מגדל מגורים גבוה מול בניה מרקמית) בהם קבע השמאי כי קיימת פגיעה בראש נזק זה בדירות הגג בקומות העליונות ובדירות עם חצר בקומת הקרקע וקבע שיעור פגיעה של 4%. שמאי העורר לא העביר שומה זו.

שמאי המשיבה טוען כי אין כלל וודאות שקומת הגלריה תכלול חלונות ושאם יבנו חלונות אלה יופנו לכיוון נכס התובעת. בנוסף, השימוש בגלריה ביחס לחנות הינו זניח ושולי (שטח שירות). אין כלל השפעה למבנה השוק על בית המגורים העורפי כי עקב הטופוגרפיה בית המגורים העורפי מורם מעל מבנה השוק המתוכנן.

הכרעה

השימוש הסביר בגלריות במבנה השוק, ככל שאלה תבננה, הינו שימוש לאחסנה. אינטנסיביות השימוש בשטח זה נמוכה יחסית.

---

[18] בהתאם לקונטור הבניה שבהיתרי הבניה שהוצגו בפני.
[19] 12.54% * (50/116) * 0.389 (10 שנים מצמיתות ב- 5%).
[20] יוער כי בנייני משרדים מודרניים כיום נבנים על פי רוב ללא חלונות פתוחים ואין זה בלתי סביר להניח כי במצב זה אין שינוי משמעותי ברמת הרעש.
[21] מר שחר מדינה.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

אינני מקבלת התייחסות שמאי העוררת לעניין זה בהקשר היחידות העורפיות שמפלסן גבוה ממפלס הגלריות והן מוסתרות ומרוחקות ממגרש השוק.

שמאי העוררת לא הוכיח הפגיעה בדירה החזיתית על בסיס ראיות כלשהן למעט הפניה לעררים קא/5273/00 ו- קא/5276/01[22]. שמאי העוררת אף לא מסביר איך ניתן בנסיבות הנכס הנדון ליישם מסקנת עררים אלה שנסיבותיהם שונות ולפיכך אינני מקבלת טענתו.[23]

באשר לשומה המכרעת בעניין תכנית רג/1223[24] - ההשוואה איננה במקום. כעקרון ובלי להתייחס לנתונים הספציפיים שלא הוצגו, אין להשוות פגיעה בפרטיות שימוש בדירת גג / מרפסת גג / חצר כתוצאה מבניית בניין דירות גבוה צמוד לנסיבות הנדונות בפני כמפורט לעיל.

הטענה לפגיעה בפרטיות בזכויות הבניה העתידיות בהתאם לתכנית החדשה נטענה ללא ראיה ולכן נדחית.

ד) הסתרת נוף

שמאי העוררת טוען כי קיימת פגיעה בשל חסימת תצפית לנוף פתוח (מ- 2 הקומות הבנויות בפועל בנכס הנישום) ומעריך פגיעה זו ב- 4% בהתייחס ליחידת הדיור החזיתית, ב- 1% בהתייחס ליחידת הדיור העורפית וכן ב- 1% בזכויות למימוש עתידי למשרדים.

השמאי מפנה למחקר שנערך ע"י אגף שומת מקרקעין לגבי השפעת נוף על שוויין של דירות מגורים, המצביע על כך כי שווי דירות הנהנות מנוף אורבני לעומת דירות שאינן נהנות מנוף זה גבוה ב- 6.5%.

השמאי מפנה לע"ש 8049/00 הועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' נעמי וולנסקי, שם נדחה ערעור על החלטת שמאי מכריע שקבע כי שיעור הפגיעה בנוף הינו: 7%-6% משווי הדירה.

השמאי מפנה לשומת שמאי מכריע[25] שמונה בעררים 95000/08 ו- 95025-950030/08 בעניין תכנית רג/1223 (בניית מגדל מגורים גבוה מול בניה מירקמית) בהם קבע השמאי כי קיימת פגיעה בראש נזק של חסימת נוף אותה העריך ב- 3% משווי הנכס.

שמאי המשיבה טוען כי סביבת הנכס הינה סביבה עירונית ומכל עברי הנכס הנדון ניבטים מבני מגורים, מבני מסחר, מבנה השוק הקיים, שטחי חניה וכבישים.

שמאי המשיבה מפנה לערר 95028/10 הועדה המוקמית לתו"ב גבעתיים נ' נעמי ומיכאל יעקובי (להלן ערר 'מגדל בורוכוב') שם נקבע כי לאדם אין זכות קנויה לנוף.

הכרעה

במצב קודם, על רקע התכנון הקיים (רח/2010), נשקף מהחלונות הדרומיים של דירת המגורים החזיתית, מגרש החניה של השוק הכולל אף משאיות פריקה וטעינה והשטחים שמדרום לו (שצ"פ ומגורים). במצב החדש חוסם מבנה השוק הן את המטרדים שבמגרש החניה והן את המבט הפתוח דרומה.

שוני זה רלבנטי ליחידה החזיתית בלבד (לחלק ממנה). היחידות העורפיות המרוחקות מהשוק- בנויות במפלס הגבוה ממפלס השוק ואינן רלבנטיות לעניין זה.

---

[22] לא פורסם בנבו ולא הועבר אלי לבקשתי, ע"י שמאי העוררת.
[23] יוער כי בפועל נבנה השוק ללא גלריות.
[24] לא הועברה לעיוני.
[25] מר שחר מדינה, לפני תיקון 84. לא הוצג בפני.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

שמאי העוררת אינו מציג עסקאות רלבנטיות התומכות בשיעור הפגיעה שקבע ואיננו מבסס טענתו על נתוני השוואה.

שמאי העוררת מציג מחקר בעניין 'השפעת הנוף על שוויין של דירות מגורים' שנערך ע"י אגף שומת מקרקעין באפריל 2006 אך אינו מסביר כיצד יש לדעתו ליישם מסקנות מחקר זה על הנכס הספציפי הנדון.

מחקר זה מתייחס לנוף עירוני מדירות בירושלים. במחקר זה נמצא כי השפעת הנוף הינה בשיעור של 6.44% משווי הדירה. בעמוד 93 לחוברת המחקר מפורטות תמונות להמחשת הנוף העירוני הרלבנטי אליו מתייחס המחקר. מדובר בנוף של שכונות ובתי מגורים מרוחקים, גבעות מרוחקות יותר וצמחיה. אין הדבר דומה כלל למקרה שלפני בו מדובר ב-'נוף' של מגרש חניה פעיל כולל פריקה וטעינה באזור שוק הומה. מראה זה, הגם שמעבר לו גינה ציבורית ובתי מגורים מרוחקים, אינו דומה כלל לזה המפורט במחקר. אין המדובר בשצ"פ. מדובר במגרש חניה עם פריקה וטעינה בהשוואה לדופן סגורה של מבנה השוק. לפיכך אינני מקבלת הסתמכות על שיעור השפעת נוף עירוני כמפורט במחקר.

באשר לעררים אליהם הפנו הצדדים -

ערר גב/95028/10 – התביעות הוגשו כתוצאה מאישור תכנית גב/380/א לשינוי יעוד מאזור תעשיה ושצ"פ לבניה לייעודים שונים (כולל מסחר, משרדים, מלונאות, מגורים) בבינוי גבוה. ועדת הערר מציינת כי לא הובהר מה הבסיס לטענה כי למשיבים 'זכות קנויה' לנוף וכי מסביבם לא ימשיך האזור להתפתח, לפחות כמו הפיתוח שהיה במגרשם – בניין בן 15 ק'.

במקרה שלפני אין מדובר בהתפתחות עירונית צפויה של השוק[26] או של הסביבה הקרובה לפיכך כעקרון אין לשלול פגיעה על בסיס ערר זה.

באשר לע"ש 8049/00 הועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' נעמי וולנסקי, בהתאם למפורט מדובר בתכנית אשר מכוחה נבנה קיר תומך בגובה 6 מ' סמוך לבתי המגורים ושם קבע השמאי המכריע פגיעה בנוף בשיעור 6%. ועדת ערר סמכה את ידה על פסיקה זו ובית המשפט לא מצא מקום להתערב בפסיקה זו.

ההשוואה בין מקרה זה למקרה הנדון לפני – קשה, שכן מדובר שם בשכונת מגורים עם נוף (אשר אינני מודעת למאפייניו) ולא בדירה בסמוך לשוק ולמגרש חניה של השוק, ובקיר תומך בגובה 6 מ'. כאן מדובר במבנה שוק אשר גובהו גבוה מפני רצפת יחידת הדיור החזיתית בכ- 3 מ'.

לא מצאתי נתוני השוואה אשר על בסיסן ניתן לבסס הטענה. בהעדר נתונים המבססים טענת הפגיעה בשווי הדירה החזיתית בגין ראש נזק זה הטענה נדחית.

גם הטענה לפגיעה בזכויות הבניה העתידיות בהתאם לתכנית החדשה מהיבט זה נטענה ללא ראיה ולכן נדחית.

ה) הצללה, מניעת אור והקטנת כמות האוויר

שמאי העוררת טוען כי קיימת פגיעה בשל הקטנת כמות אור ושמש. מבנה השוק החדש יחסום את השמש מכיוון דרום, במיוחד בשתי הקומות הראשונות בנכס הנישום. השמאי מפנה לפרשת מגדל בורוכוב שם ע"פ דו"ח מומחה להצללה גרם המגדל שממזרח לדירת

[26] אלא בהצרחת מגרש השוק ומגרש החניה הפתוח. הצרחה זו הקלה על פינוי השוק הישן ואיפשרה פינויו רק לאחר השלמת בניית השוק החדש (ובכך הוזילה עלויות פינוי והעתקת השוק) אך אין בה משום התפתחות טבעית של עיר.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

התובעים להצללה של שעתיים בשעות הבוקר. במקרה הנדון מאחר ומדובר על מבנה שוק בן 2 קומות מדרום ובסמוך לנכס, סביר שיחסום את השמש לנכס הנדון.

השמאי מעריך הפגיעה ב- 2% לנכס המסחרי, ב- 3% ליחידת המגורים החזיתית, ב- 2% בזכויות למימוש עתידי למסחר וב- 1% בשימוש עתידי למשרדים.

השמאי מציין כי קיימת הקטנה בכמות האוויר המגיעה לנכס אך לא כולל גורם זה בתחשיב.

שמאי המשיבה טוען כי לא הוצגו חוות דעת של מומחים לנושאים אלה ולא הורם נטל הראיה.

הכרעה

מקובלת עלי טענת שמאי המשיבה.

בדיקת הצללה ראוי שתיעשה ע"י מומחה הבודק את זויות השמש, המרחק בין המבנים, גובה המבנים ושאר הפרמטרים הנדרשים כדי לקבוע האם תהיה הצללה ומה היקפה. אין להקיש ממצב פיסי אחד לשני שכן נתונים אלה משתנים מנכס לנכס.

ולא זו אף זו – גם אם הייתה עולה המסקנה להצללה מסוימת[27], שמאי העוררת לא מסביר איך הגיע לשיעור הפגיעה כתוצאה מההצללה – לא על החנויות הקיימות (אשר להן נבנה גגון לצורך הצללה רצויה) ולא על דירת המגורים שמעליהן.

לא ברור אף על מה נסמכת הטענה להקטנת כמות האוויר. בהעדר ביסוס ונימוק הטענות נדחות.

ו) קשיי גישה מהחניון

שמאי העוררת טוען כי במצב הקודם הייתה לנכס גישה מיידית ונוחה באמצעות החניון הפתוח. במצב חדש אין גישה מיידית עם רכב לנכס הנישום. החניה הינה תת קרקעית ויש צורך לעבור דרך השוק החדש. עוד מציין השמאי כי במבנה המגורים מתגורר נכה צה"ל שלא יכול להחנות רכבו ליד ביתו.

השמאי מעריך פגיעה זו ב- 4% בהתייחס לשטח המסחרי ולכל אחת מיחידות הדיור וב- 1% בזכויות למימוש עתידי למשרדים.

שמאי המשיבה טוען כי גם במצב החדש קיימות חניות נכים במגרש החניה העילי וכי ממילא בתי המגורים אינם מתאימים למגורי נכים עם מגבלות הליכה בשל מספר רב של מדרגות.

הכרעה

אינני מקבלת הטענה לפגיעה בנגישות מהחניון לדירה או לשטח העתיד להבנות על פי התכנית החדשה. בשתי התכניות (רח/מק/1/20/2010 ו- רח/מק/2/20/2010) מתוכננת חניה ציבורית, בחלקה עילית וברובה תת קרקעית. אין במצב זה פגיעה כלשהי בגישת רכב לנכס הנדון.

אין המדובר בחניות פרטיות בתוך חלקת העוררת הנשללות מהם אלא בחניה ציבורית הקיימת בשני המצבים התכנוניים כשבמצב החדש מספר מקומות החניה אף גדל בהשוואה למצב הקודם.

[27] וספק רב אם זו קיימת בנסיבות הפיסיות הנדונות – מרחק בין הדירה ומבנה שוק של 15 מ' וגובה מעל מפלס הדירה של כ- 3 מ'.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

נושא מגורי נכה בדירה אינו רלבנטי.

ז) מטרדים בזמן בניית השוק

שמאי העוררת טוען כי במהלך בניית השוק – בתקופה של שנה וחצי, יגרמו מטרדים של רעש, אבק, חסימת הרחוב כתוצאה מפריקה וטעינה של חומרי בניין וכד'. השמאי מעריך הפגיעה ב- 3%-1%.

שמאי המשיבה טוען כי אין להביא בחשבון מטרד זה שאינו מהווה פגיעה בגין סעיף 197.

הכרעה

נושא זה אינו מהווה פגיעה לעניין סעיף 197. נזקים ומטרדים הנגרמים בזמן ביצוע פרויקט אינם ברי פיצוי בתביעה לפי סעיף 197 שכן אלה אינם מהווים פגיעה בתכונות המקרקעין הנובעת מאישור התכנית להבדיל מביצועה. המטרד הנטען נגזר מביצוע התכנית ולא מהתכנית עצמה.

ח) פגיעה בשל תדמית זולה

שמאי העוררת טעון כי לשוק יש תדמית שאינה משדרת יוקרה כך שככל שדירת מגורים או מבנה מסחר ומשרדים קרובים יותר לשוק תדמיתם פוחתת. ניתן היה לשפץ ולשקם השוק הקיים.

שמאי המשיבה טוען כי במצב קודם מדובר בנכס המרוחק ב- 35 מ' משוק ישן ומוזנח הבנוי לוחות פח. ובמצב חדש יבנה שוק מודרני שיביא בהכרח לעליית תדמית האזור. ככל שיש השפעה שלילית של השוק על שווי הנכס, השפעה זו במצב הקודם חזקה יותר.

הכרעה

אינני מקבלת טענת שמאי העוררת. אין בשינוי מיקום השוק ובהצרחת המגרשים משום פגיעה תדמיתית בנכסים הסמוכים.

במצב קודם מדובר בשוק ישן שלא הוקם על בסיס סטנדרטים תכנוניים מקובלים במועד הקובע[28]. במצב חדש מדובר בתכנית לשוק חדש ומודרני הכוללת נספח בינוי המפרט מבנה סגור וכן מיקומם של שטחי פריקה וטעינה, שטחי שירות ושטחי חניה על ותת קרקעיים.

אין במצב זה בכדי לפגוע בתדמית הקיימת, להפך. מבנה השוק החדש והמודרני יסייע להעלאת תדמית הנכסים הסמוכים, גם אלה הקרובים אליו בהשוואה למצב הקודם.

ט) מטרדי ריח

שמאי העוררת טוען כי יתכן ויווצרו מטרדי ריח בעקבות הצבתם של דוכנים עם שימושים מטרידים כגון ממכר בשר והצטברות אשפה על רצפת השוק. שימוש של שוק הוא שימוש המטריד דיירים סמוכים. עם זאת בתחשיביו אינו כולל תחשיב פגיעה בגין גורם זה.

שמאי המשיבה טוען כי אין כל וודאות שאכן יהיו דוכנים עם שימושים מטרידים בסביבת

[28] הסדרת הבינוי במצב הקודם תיעשה ע"י תכנית בינוי והסדרת נושא השטחים והשימושים מחייב תכנון חדש.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

הנכס. כמו כן בקרבת הנכס הנדון הייתה ממוקמת דחסנית אשפה ועם הרחקת אזור השירות ישתפר מצב הנכס הנדון.

הכרעה

נושא זה לא נכלל בתחשיב הפגיעה של שמאי העוררת, ולא בכדי.

במצב הקודם, בהתאם להוראות תכנית רח/2010 הועדה המקומית רשאית להתנות את סוגי הפעילות המסחרית לשם מניעת מטרדים סביבתיים משאר הדיירים והמשתמשים בבניין ובסביבתו. הוראה זו לא שונתה בתכניות במצב החדש וממשיכה לחול. אין זה סביר להניח כי בשוק החדש יותר שימוש לממכר בשר שלא בהתאם לדרישות ולסטנדרטים התכנוניים הקיימים כיום.

באשר לשטח לפריקה וטעינה ולדחסנית האשפה – תכנית רח/2010 אינה מסמנת שטחים לשימוש זה ואינה כוללת תשריט בינוי. נושא זה אינו מוסדר במצב התכנוני הקודם[29]. במצב החדש יוחד שטח למטרה זו בקצה המזרחי של חטיבת הקרקע המרוחק מנכס העוררת ובכך הקנתה יתרון של וודאות במיקום שטחים אלה והרחקתם לקצה חטיבת הקרקע.

במצב דברים זה אינני מוצאת כי חלה פגיעה במקרקעין, נהפוך הוא. (שמאי העוררת עצמו לא כלל פגיעה כלשהי בגין נושא זה בתחשיביו).

11.5 **<u>שטחי הבניה הרלבנטיים</u>**

שמאי העוררת מביא בחשבון שטח של 201 מ"ר למסחר קיים, 123 מ"ר למגורים חזיתי ו- 95 מ"ר למגורים עורפי.

שמאי המשיבה טוען כי חלק משטחים אלה אינן בנויים בהיתר. השטחים בהיתר - מגורים עורפי – 30.4 מ"ר, מסחר 96.45 מ"ר + 36 מ"ר אחסנה.

הכרעה

אין להביא בחשבון שטחי בניה שאינם בנויים בהיתר.

המחלוקת בין הצדדים מתייחסת לשטח המסחרי ולבית המגורים העורפי. מאחר ומסקנתי היא כי אין פגיעה, לא בנכס המסחרי ולא בבית המגורים העורפי, מתייתר הצורך לדון בנושא זה.

שטח הדירה החזיתית בהתאם למפורט בתשריטים הנספחים להיתרי הבניה שהוצגו בפני הינו כ- 116 מ"ר.

11.6 **<u>שיעור הפגיעה</u>**

שמאי העוררת מציג עסקאות בסמיכות מיידית ושלא בסמיכות מיידית לשוק התקוה בתל אביב:

* עסקאות בסמיכות מיידית לשוק:

1) 3/2/2011, התקווה 46, 46 מ"ר, 2.5 ח', 360,000 ₪, 7,826 ₪/מ"ר[30].
2) 6/6/2011, התקווה 26, 80 מ"ר, 4 ח', 550,000 ₪, 6,875 ₪/מ"ר.
3) 24/7/2012, התקווה 24, 160 מ"ר, 8 ח', 920,000 ₪, 5,750 ₪/מ"ר.

[29] מהתצ"א שהוצגה נראה כי נעשה שימוש לצרכים אלה בשטח הצמוד לשוק הישן ממערב.
[30] במסמך התשובה טען כי לנוכח רישום מערכת רשות המיסים ששטח הדירה 26 מ"ר, הצעתו לא להתייחס לעסקה זו.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

ממוצע 6,817 ₪/מ"ר.

במסמך התשובה הוסיף:

4) 8/9/2011, התקווה 42, 75 מ"ר, 3 ח', 552,000 ₪, 7,360 ₪/מ"ר.
5) 7/9/2011, התקווה 42, 60 מ"ר, 3 ח', 510,000 ₪, 8,500 ₪/מ"ר.

* עסקאות שלא בסמיכות מיידית לשוק:

6) 5/12/2011, אצ"ל 2, 40 מ"ר, 2 ח', 400,000 ₪, 10,000 ₪/מ"ר.
7) 23/4/2012, אחימעץ 7, 37 מ"ר, 2 ח', 500,000 ₪, 13,514 ₪/מ"ר.
8) 25/4/2012, מבשר 45, 80 מ"ר, 4 ח', 1,050,000 ₪, 13,125 ₪/מ"ר.
9) 27/2/2011, מבשר 78, 45 מ"ר, 2.5 ח', 730,000 ₪, 16,222 ₪/מ"ר.
10) 27/4/2012, שמחה 49, 55 מ"ר, 2 ח', 670,000 ₪, 12,182 ₪/מ"ר.
11) 11/9/2011, כצנלסון 34, 50 מ"ר, 2.5 ח', 700,000 ₪, 14,000 ₪/מ"ר.
12) 3/10/2011, אצ"ל 64, 40 מ"ר, 2 ח', 435,000 ₪, 10,875 ₪/מ"ר[31].
13) 19/1/2012, אב 8, 75 מ"ר, 3 ח', 600,000 ₪, 8,000 ₪/מ"ר.
14) 19/5/2012, רוני 43, 45 מ"ר, 2 ח', 500,000 ₪, 11,111 ₪/מ"ר.
15) 12/6/2012, שלמון 19, 65 מ"ר, 3 ח', 680,000 ₪, 10,462 ₪/מ"ר.

ממוצע 11,325 ₪/מ"ר.

פער המחירים – 4,508 ₪/מ"ר. שיעור הפער – 40%.

* במסמך התשובה הציג עסקות השוואה באזור שוק הכרמל[32]:

16) 15/7/2012, גוו"ח 6918/5, נחלת בנימין 8, 42 מ"ר, 1,840,000 ₪, 43,809 ₪/מ"ר.
17) 5/9/2012, גוו"ח 6918/17/6, השומר 8, 30 מ"ר, 1,310,000 ₪, 43,667 ₪.

שמאי המשיבה טוען כי מעיון בעסקות ההשוואה לא ניתן לדעת בדיוק היכן ממוקמים הנכסים כי קיימות חלקות גדולות ועליהן מספר בתי מגורים ובכל העסקאות רשומה אותה הכתובת. למשל בגוו"ח 6979/3 – התקווה 42.

שמאי המשיבה טוען אף כי ההשוואה בין העסקאות – לפיה העסקאות ברחוב התקווה בסמיכות מיידית לשוק אמורות לבטא את המצב החדש לאחר התקרבות השוק לנכס התובעים והעסקאות ללא סמיכות מיידית אמורות לבטא את המצב הקודם – אינה רלבנטית. לטענתו כבר במצב הקודם נכס התובעים ממוקם בסמוך לשוק במרחק של כ- 35 מ' בלבד.

העסקאות המוצגות ע"י שמאי העוררת כוללות עסקאות הממוקמות במרחק של מאות מטרים מהשוק ואין הן מבטאות רמת המחירים במצב קודם – של דירות במרחק של כ- 35 מ' מהשוק.

שמאי המשיבה מציג 4 עסקאות משוק הכרמל בתל אביב:

* עסקות בחלקה 20 בגוש 7227, במרחק כ- 35 מ' מהשוק:

1) 19/7/2011, קומה 2, 2 ח', 50 מ"ר, 1,400,000 ₪, 28,000 ₪/מ"ר
2) 24/7/2011, ק.קרקע, 1 ח', 25 מ"ר, 745,000 ₪, 29,800 ₪/מ"ר
3) 28/7/2011, קומה 1, 2 ח', 50 מ"ר, 1,350,000 ₪, 27,000 ₪/מ"ר
4) 31/7/2011, קומה 2, 1 ח', 25 מ"ר, 725,000 ₪, 29,000 ₪/מ"ר.

[31] לעסקה זו לא נמצאה ראיה במערכת מידע נדל"ן.
[32] כמענה לנתונים המוצגים ע"י שמאי המשיבה.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

ממוצע – 28,450 ₪/מ"ר.

* עסקאות בדירות מעל חנויות שוק הכרמל – מדמה מצב קיצוני יותר מהמצב החדש, בחלקה 25 בגוש 6918:

5) 30/12/2010, קומה 2, 2.5 ח', 40 מ"ר, 1,300,000 ₪, 32,500 ₪/מ"ר

6) 16/5/2012, קומה 2, 1 ח', 24 מ"ר, 850,000 ₪, 35,417 ₪/מ"ר.

ממוצע – 33,958 ₪/מ"ר.

לכן טוען שמאי המשיבה כי קירבת בית מגורים לשוק הכרמל אינה מפחיתה בשווי מ"ר בנוי למגורים.

הכרעה

בהעדר נתונים רלבנטיים מסביבת הנכס הנדון, מקובלת עלי הסתמכות על נתונים רלבנטיים אחרים אשר יסייעו בקביעת היחס בין דירות בסמיכות מיידית לשוק ושלא בסמיכות מיידית. לצורך קביעת היחס ניתן לבדוק אף נתונים ממועדים אחרים.

להלן הנתונים שנמצאו מאזור שוק התקווה ומאזור שוק הכרמל בתל אביב, אשר בחלקם הוצגו ע"י הצדדים ובחלקם אותרו על ידי[33].

א) נתונים באזור שוק התקווה (תל אביב) בשנים 2007 – 2008:

בסמיכות מיידית לשוק (בשוק ובריחוק עד 17 מ'):

- 30/12/2007, גוו"ח 6979/3, התקווה 44, 50 מ"ר, 252,000 ₪
- 31/1/2008, גוו"ח 6979/9, ההגנה 80, 50 מ"ר, 280,000 ₪
- 3/2/2008, גוו"ח 6979/10, התקווה 24, 80 מ"ר, 522,000 ₪
- 22/9/2008, גוו"ח 6979/3, התקווה 44, 50 מ"ר, 240,000 ₪

בהתאמת מועד[34] וגודל[35] ובהביאי בחשבון שטחי ברוטו, מתקבל שווי ממוצע של כ- 4,720 ₪/מ"ר.

בסמיכות לא מיידית לשוק (בריחוק של כ- 70 מ'):

- 28/1/2008, גוו"ח 6135/69, התקווה 47, 40 מ"ר, 310,800 ₪

בניתוח כנ"ל מתקבל שווי של כ- 6,360 ₪.

שווי נכסים בשוק ובסמיכות מיידית לשוק (עד 17 מ') נופל משווי נכסים המרוחקים 70 מ' מהשוק בכ- 35%.

ב) נתונים באזור שוק התקווה (תל אביב) בשנים 2009 – 2012:

בסמיכות מיידית לשוק (בשוק ובריחוק עד 25 מ'):

- 10/7/2009, גוו"ח 6979/3, התקווה 44, 70 מ"ר, 455,000 ₪
- 16/9/2009, גוו"ח 6979/3, התקווה 44, 50 מ"ר, 400,000 ₪
- 3/2/2011, גוו"ח 6979/3, התקווה 46, 26 מ"ר, 360,000 ₪

[33] לא נעשה שימוש בנתונים אשר בבדיקה התברר כי כוללים מידע שגוי: העסקה מיום 5/12/2011 בגוו"ח 6135/85, אצ"ל 2. במועד זה מדווחות 2 עסקות – 40 מ"ר בקומה 2, 400,000 ₪, ו- 90 מ"ר בקומה 2, 600,000 ₪; העסקה מיום 6/6/2011, בגוו"ח 6979/10, התקווה 26. במועד זה מדווחות 2 עסקות – האחת 80 מ"ר והשנייה 60 מ"ר, שתיהן בסכום של 550,000 ₪; העסקה מיום 24/7/2012 בגוו"ח 6979/10, התקווה 24, 160 מ"ר 1,840,000 ₪, דהיינו 920,000 ₪ למחצית הנכס. בדווח המורחב מפורטים נתונים שונים מהדווח המצומצם (460,000 ₪ למחצית הנכס).

כמו כן לא נעשה שימוש בנתונים בקומת הקרקע.

[34] 1/2008 = 1

[35] עד 40 מ"ר – מקדם השוואה לנכס הנדון 0.9, בין 40 מ"ר ל- 100 מ"ר – מקדם השוואה 0.95, מעל 100 מ"ר – מקדם השוואה 1

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

- 12/2/2012, גוו"ח 6979/9, ההגנה 80, 25 מ"ר, 350,000 ₪
- 12/2/2012, גוו"ח 6979/9, ההגנה 80, 45 מ"ר, 550,000 ₪

בהתאמת מועד[36] וגודל[37] ובהביאי בחשבון שטחי ברוטו, מתקבל שווי ממוצע של כ- 10,190 ₪/מ"ר.

בסמיכות לא מיידית לשוק (בריחוק של כ- 70 מ'):

- 26/8/2009, גוו"ח 6979/3, התקווה 56, 60 מ"ר, 650,000 ₪
- 2/12/2009, גוו"ח 6135/69, התקווה 47, 80 מ"ר, 420,000 ₪
- 11/12/2010, גוו"ח 6979/3, התקווה 56, 90 מ"ר, 1,300,000 ₪

בהתאמת מועד וגודל כנ"ל ובהביאי בחשבון שטחי ברוטו, מתקבל שווי ממוצע של 9,870 ₪/מ"ר.

בהתאם לנתונים אלה לא קיים פער בין שווי נכסים בסמיכות לשוק לווי נכסים מרוחקים בכ- 70 מ' מהשוק.

ג) נתונים באזור שוק התקווה (תל אביב) בשנים 2013 – 2014:

בסמיכות מיידית לשוק (בשוק ובריחוק עד 17 מ'):

- 8/3/2013, גוו"ח 6979/3, התקווה 44, 50 מ"ר, 595,000 ₪
- 10/3/2013, גוו"ח 6979/10, הודיה 24, 29 מ"ר, 255,000 ₪
- 30/4/2013, גוו"ח 6979/10, התקווה 24, 33.6 מ"ר, 468,000 ₪
- 9/6/2013, גוו"ח 6979/10, התקווה 24, 29 מ"ר, 355,000 ₪
- 9/6/2013, גוו"ח 6979/10, התקווה 24, 17.3 מ"ר, 217,000 ₪
- 6/11/2013, גוו"ח 6979/3, התקווה 44, 50 מ"ר, 670,000 ₪
- 2/7/2014, גוו"ח 6135/89, התקווה 33, 85 מ"ר, 680,000 ₪
- 16/7/2014, גוו"ח 6979/10, התקווה 6, 52 מ"ר, 650,000 ₪

בהתאמת מועד[38] וגודל[39] ובהביאי בחשבון שטחי ברוטו, מתקבל שווי ממוצע של כ- 9,800 ₪/מ"ר.

בסמיכות לא מיידית לשוק (בריחוק של כ- 70 מ'):

- 30/5/2013, גוו"ח 6135/69, התקווה 47, 41 מ"ר, 610,000 ₪

בהתאמת מועד וגודל כנ"ל ובהביאי בחשבון שטחי ברוטו, מתקבל שווי ממוצע של כ- 12,930 ₪/מ"ר.

שווי נכסים בשוק ובסמיכות מיידית לשוק (עד 17 מ') נופל משווי נכסים המרוחקים 70 מ' מהשוק בכ- 32%.

ד) נתונים באזור שוק הכרמל (תל אביב) בשנים 2011 – 2012:

בסמיכות מיידית לשוק (בשוק ובסמיכות לשוק):

- 2/6/2011, גוו"ח 7001/138, יום טוב 23, 18 מ"ר, 435,000 ₪
- 26/6/2011, גוו"ח 7466/34, נגארה ישראל 14, 75 מ"ר, 1,700,000 ₪
- 8/7/2011, גוו"ח 7227/46, לפין 5, 46 מ"ר, 1,100,000 ₪
- 16/5/2012, גוו"ח 6918/25, הכרמל 48, 24 מ"ר, 850,000 ₪

[36] 3/2011 = 1
[37] עד 40 מ"ר – מקדם השוואה לנכס הנדון 0.9, בין 40 מ"ר ל- 100 מ"ר – מקדם השוואה 0.95, מעל 100 מ"ר – מקדם השוואה 1
[38] 3/2013 = 1
[39] עד 40 מ"ר – מקדם השוואה לנכס הנדון 0.9, בין 40 מ"ר ל- 100 מ"ר – מקדם השוואה 0.95, מעל 100 מ"ר – מקדם השוואה 1

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

- 30/8/2012, גוו"ח 7227/72, לפין 6, 70 מ"ר, 2,410,000 ₪
- 30/12/2012, גוו"ח 7227/43, יעבץ 2א, 41 מ"ר, 1,300,000₪
- 30/12/2012, גוו"ח 7227/43, יעבץ 2א, 41 מ"ר, 1,300,000₪[40]

בהתאמת מועד[41] וגודל[42] ובהביאי בחשבון שטחי ברוטו, מתקבל שווי ממוצע של כ- 25,000 ₪/מ"ר.

בסמיכות מעט מרוחקת יותר (בריחוק של כ- 30 מ'):

- 19/7/2011, גוו"ח 7227/20, הכרמל 20, 50 מ"ר, 1,400,000 ₪
- 28/7/2011, גוו"ח 7227/20, הכרמל 20, 50 מ"ר, 1,350,000 ₪
- 31/7/2011, גוו"ח 7227/20, הכרמל 20, 25 מ"ר, 725,000 ₪

בהתאמת מועד וגודל כנ"ל ובהביאי בחשבון שטחי ברוטו, מתקבל שווי ממוצע של כ- 24,000 ₪/מ"ר.

בהתאם לנתונים אלה לא קיים פער בין שווי נכסים בסמיכות לשוק לווי נכסים מרוחקים מעט יותר מהשוק.

12. <u>סיכום</u>

נושא הפגיעה כתוצאה מאישור התכניות החדשות ומראשי הנזק המפורטים לעיל, רלבנטית אך ורק לדירת המגורים שמעל קומת החנויות בחזית המבנה לרחוב ביל"ו.

- אומדן הפגיעה על בסיס מרכיבי הפגיעה (ראשי הנזק):

ראש הנזק היחיד לגביו הוצגו ראיות לפגיעה הינו נושא עליית מפלס הרעש בבדיקת השפעת עליית מפלס הרעש נמצא כי מדובר בפגיעה בשיעור של **2.1% משווי הדירה** (ראה סעיף 11.4.ב).

מאידך קיימים גורמים אשר משביחים המקרקעין – תוספת שווי למסחר כתוצאה מ'התקרבות' השוק וחשיפת השטח המסחרי (ס' 11.4.א), בינוי מודרני וחדש ותרומה לתדמית האזור (ס' 11.4.ח) והרחקת הנכס הנדון מאזור השירות לשוק (11.4.ט). שיעור ההשבחה מגורמים אלה מאיין פגיעה בשיעור המדובר.

- אומדן הפגיעה על בסיס ערכי שווי דירות בסמיכות מיידית ושלא בסמיכות מיידית לשוק:

הממצאים העולים מבדיקת הנתונים כמפורט לעיל אינם חד משמעיים. בשתיים מקבוצות ההשוואה נמצא פער של כ- 35%-32% ובשתי קבוצות השוואה אחרות לא נמצא פער כלל. במצב דברים זה קיים קושי לבסס מסקנת פגיעה באופן קטגורי.

עם זאת, בהתחשב בנתוני שוק התקווה בלבד, ובהביאי בחשבון ממוצע התוצאות – מתקבלת פגיעה ממוצעת של - 22%, בהתייחס לריחוק של 70 מ'. בנכס הנדון ההשוואה הינה בין סמיכות מיידית לריחוק של 45 מ' ולא 70 מ', לפיכך סביר להביא בחשבון שיעור של כ- 14%[43].

בהתחשב בכך שמדובר בשימוש ביניים[44] של כ- 10 שנים מתוך צמיתות (מקדם 0.389), ובשטח של כ- 50 מ"ר מתוך כלל שטח הדירה (מקדם 0.431) הרי שמדובר בפגיעה בשיעור של **2.4% משווי הדירה.**

---

[40] 2 עסקות בקומות שונות
[41] 8/2012 = 1
[42] עד 40 מ"ר – מקדם השוואה לנכס הנדון 0.9, בין 40 מ"ר ל- 100 מ"ר – מקדם השוואה 0.95, מעל 100 מ"ר – מקדם השוואה 1
[43] חישוב לינארי
[44] ראה סעיף 11.2 לעיל

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

מפער זה יש לקזז הגורמים המשביחים כמפורט לעיל.

בשומת מכרעת של א.נזרי מיום 26/7/2011 בגוו"ח 3703/24,25 נקבע שווי מ"ר בנוי למגורים - של 8,000 ₪ נכון ליום 6/8/2009. בהביאי בחשבון מקדם התאמת זמן של כ- 10%, שווי הדירה הבנויה הינו כ- 1,020,800 ₪. פגיעה בשיעור של 2.4% משקפת פגיעה של כ- 25,000 ₪.

בשומת נזרי מוערך שווי מ"ר בנוי למסחר ב- 13,000 ₪. בהביאי בחשבון התאמת זמן של כ- 10% ושטח חנויות של 201 מ"ר מתקבל שווי של 2,874,300 ₪. פגיעה בסך של 25,000 ₪ מהווה פחות מ- 1% מהשווי המסחרי. אין ספק כי ההשבחה הנגרמת לחנויות אלה רק בשל חשיפת השטח המסחרי לשוק, עולה על שיעור זה. לפיכך אין צורך להתייחס למרכיבי ההשבחה האחרים.

מכל הנ"ל עולה כי לא חלה פגיעה במקרקעין.

מאחר ובתיק הנדון מוניתי כשמאית מייעצת, איני נדרשת לטענות המשפטיות של העדר זכויות מוקנות לשקט, לנוף וכד' בסביבה עירונית מובהקת.

13. <u>שכר השמאי המכריע</u>

בהתאם לס' 5(ב) לתקנות השכר[45]:

"(ב) השמאי המכריע רשאי להטיל את מלוא תשלום השכר על צד אחד, או להורות על חלוקה אחרת מזו המפורטת בתקנת משנה (א), בהתקיים הנסיבות האלה, כולן או חלקן:

(1) סכום התביעה או ההשבחה, לפי העניין, אינו סביר לאור הכרעות קודמות, הנחיות מקצועיות מקובלות וכיוצא באלה;
(2) הבקשה היא טורדנית או קנטרנית;
(3) תוצאות ההכרעה במחלוקת הן באופן מובהק לטובת אחד הצדדים;
(4) נוכח מצבו הכלכלי....."

במקרה הנדון מתקיימת נסיבה (3) כמפורט לעיל, ולפיכך תישא העוררת במלוא שכר טרחתי.

ובאתי על החתום,

ד. פריאל

דורית פריאל
שמאית מכריעה.

[45] תקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ)(הוראת שעה) תשס"ט 2009

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il