תאריך: **01/02/2014**
מספר תיק: **15311**

חוות דעת שמאי מייעץ
לוועדת ערר לעניין:
תביעה לפי סעיף 197
גוש 6416 חלקה 391
רחוב פדויים 5
רמת השרון

ערר מס': רה/95004/11

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

לכבוד:
ה"ה ברטי וטלי לוי, משה זילברשטיין
ע"י עו"ד תמר לרנר, בא כח העוררים
ע"י מר אבי מנדלסון, שמאי מקרקעין
שמאי בעלי הזכויות (העוררים)
בדוא"ל
ג.א.נ.,

הועדה המקומית לתו"ב רמת השרון
ע"י עו"ד אהוד עזורי, בא כח המשיבה
ע"י גב' דברת אולפינר, שמאית מקרקעין
שמאית המשיבה (המשיבה)
בדוא"ל

חוות דעת שמאי מייעץ
תביעה לפי סעיף 197 לחוק
גוש 6416 חלקה 391
רחוב פדויים 5, רמת השרון
ערר מס' רה/95004/11

בהתאם להוראות סעיף 198 (ו) לחוק התכנון והבניה והוראות סעיף 14.(ג).2 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובהתאם להחלטת ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה מחוז ת"א מחודש יוני 2012 , מוניתי ביום 11.3.2013 כשמאי מייעץ לצורך מתן חוות דעת לענין תביעה בגין ירידת ערך בהתאם לסעיף 197 לחוק, עקב אישור תכנית רש/819.

הוצגו בפני שומות/חוות דעת הצדדים:

חוות דעתה של גב' דברת אולפינר, שמאית מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון מיום 07.12.2010 (להלן: שמאית המשיבה").

חוות דעתו של מר אבי מנדלסון, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות במקרקעין מיום 03.09.2010 (להלן: "שמאי העוררים").

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י הצדדים:

המסמכים שהוגשו ע"י העוררים

1. פלטי מידע מפנקס הזכויות, מיום 26.8.10.
2. העתקי חוות דעת הצדדים.
3. העתק כתב ערר (85005/11) על דחית תביעה לפיצויים לפי ס' 197, כולל צרופות וחוות דעת שמאית.

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

4. העתק דחיית התביעה לפיצויים ע"פ סעיף 197, ע"י הועדה המקומית, כולל צרופות.
5. כתב תשובת הועדה המקומית לערר מס' 95004/11.
6. העתק פסק הדין (עת"מ 41446-12-12) והסכם חתום בעתירה המינהלית.
7. נתוני משרד הפנים על מחירי דירות (אוקטובר 2005).
8. ניתוח עסקת הרכישה של הנכס הנדון מתאריך 16.11.05.

<u>המסמכים שהוגשו ע"י המשיבה</u>

1. עותק מקובץ נספחים שצורף לחוות הדעת השמאית מיום 7.12.2010.
2. תגובת שמאית המשיבה לשומה הנגדית ולמסמך התגובות, מיום 31.01.2012.

בתאריך 25.06.2013 נערך דיון, במשרד בא כח המשיבה (בהסכמת הצדדים), בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים, באי כח העוררים והמשיבה, נציג העוררים והח"מ.

שמאי הצדדים, באי כוחם ונציג המבקשים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.שמאי הצדדים, המבקשים ובאי כוחם קיבלו את פרוטוקול הישיבה וקיבלו אפשרות להגיש תגובות והערות לפרוטוקול.

בתאריך 29.8.13 התקבלה תגובת שמאית המשיבה לפרוטוקול הכוללת את הנספחים הבאים:

- מסמך אדריכל עדו אלונים לענין הצללה מיום 19.8.13;
- שומה מכרעת לענין ירידת ערך (11.2011), ע"י השמאי אייל יצחקי;
- שומה מכרעת לענין ירידת ערך (10.2007) ע"י השמאית שושי שרביט שפירא).

לצורך מתן חוות הדעת ביקרתי בנכס ובסביבתו מספר פעמים בעבר ובמועד אחרון ביום 16.5.2012 בנוכחות שמאי הצדדים ונציג העוררים.

להלן חוות דעתי:

1. **<u>מטרת חוות הדעת</u>**

מתן שומה מייעצת לצורך הכרעה במחלוקת שבין הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון (להלן: "המשיבה") לבין בעלי הזכויות בנכס (להלן: "העוררים"), לענין ירידת-ערך/הפגיעה בלבד (באם חלה וללא התחשבות באלמנטים משביחים של התב"ע) בשווי הנכס שבנדון, כתוצאה מאישור תכנית רש/819. חוות דעת זו מהווה מעין חוות דעת משלימה לתיק שמאי מייעץ (13906) הדן בתב"ע זו לעניין היטל השבחה בלבד וללא התיחסות ו/או בחינה לאלמנטים הפוגעים באם היו קיימים – הכל בהתאם להוראות ועדת הערר.

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

<u>תמצית החלטת ועדת ערר והסכמות הצדדים:</u>

בהתאם להחלטת ועדת ערר בתביעה שבנדון (ערר מס' 95004/11), נקבע: ***"..אנו ממליצים כי ימונה אותו שמאי מייעץ הדן בערר וה/85005/11, מר מוטי דיאמנט".***

בהתאם להודעה מוסכמת מטעם הצדדים (בבימ"ש לענייינים מנהליים בת"א יפו (עת"מ 41446-12-12) נקבע: "..מוסכם על הצדדים כי השמאי המייעץ אשר דן זה מכבר בערר על היטל ההשבחה, מר מוטי דיאמנט..ישמש השמאי המייעץ גם בערר לפי סעיף 197 לחוק התו"ב, חלף השמאי המייעץ מר אמנון נזרי..".

<u>פסק דין מיום 26.2.2013</u>:

"אני מאשרת את ההסכמות שבין הצדדים ונותנת להן תוקף של פס"ד"

2. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**

ביקרתי בנכס ובסביבתו בתאריך 16.5.2012

3. **<u>המועד הקובע</u>**

בהתאם לסעיף 119 ב' לחוק התכנון והבניה, יום פרסום הודעה ברשומות בדבר אישור תכנית רש/819 הינו המועד הקובע לתביעה לפי סעיף 197 קרי, **9.4.2008.**

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

מהות הנכס:	בית מגורים צמוד קרקע
גוש:	6416
חלקה:	391
שטח בנוי:	כ- 80 מ"ר[1]
שטח חלקה רשום:	309 מ"ר
הזכויות בנכס:	חכירה מהוונת (רמ"י)
כתובת הנכס:	פדויים 5, רמת השרון

[1] ע"פ שומת המשיבה (בהסתמך על מפת מודד מיום 19.9.10)

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

5. **<u>תאור הסביבה והנכס</u>**

5.1 הנכס הנדון ממוקם מעברו המזרחי של רחוב פדויים, המצוי בחלק הצפוני של רמת השרון.
רחוב פדויים הינו רחוב דו סיטרי, ללא מוצא, המסתעף דרומה מרחוב יבנה, בקרבה לרחוב אוסישקין, המהווה רחוב ראשי.

5.2 הסביבה מהווה צפון העיר רמת השרון, בסמוך לגבול השיפוט עם העיר הרצליה, אזור מגורים וותיק ומבוקש המאופיין בעיקר בבתי מגורים צמודי קרקע, בבניה חד ודו משפחתית, בניה וותיקה לצד חדשה.

5.3 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב וכיו"ב.

5.4 חלקה 391 בגוש 6416 בשטח רשום של 309 מ"ר, הינה חלקה בעלת צורה דמויית מלבן עם חזית מערבית באורך כ-15.3 מ' הפונה לרחוב פדויים ועומק של כ- 20 מ'.
גבולות הנכס – ממזרח - בית מגורים דו קומתי שמעברו רחוב אוסישקין.
ממערב - רחוב פדויים שמעברו מגרש המשמש כיום לחניה ציבורית פתוחה.
מדרום ומצפון – בתים צמודי קרקע בעלי תכונות קרקע דומות לנכס הנדון.

5.5 על החלקה קיים בית מגורים חד משפחתי, חד קומתי וותיק בשטח כולל של כ- 80 מ"ר, בנוי שלד בטון, קירות בלוקים וגג רעפים. הקירות החיצוניים מחופים טיח.
נכון למועד הביקור שערכתי בנכס, המבנה שימש כגן ילדים.

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6. **<u>מצב תכנוני</u>**

להלן פירוט התכניות החלות על הנכס הנדון:

<u>מצב קודם</u>

6.1 **תכנית רש/210א'** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 1708 מיום 18.03.1971.
בהתאם לתכנית, החלקה הנדונה מסווגת ביעוד "אזור משקי עזר".
להלן הוראות הבניה שנקבעו לאזור:

-שטח מגרש מינימלי:	1,000 מ"ר
-אחוזי הבניה:	15%
-מרפסות:	25% משטח הבניה המותר
-נספח:	בשטח 25 מ"ר
-צפיפות:	2 יח"ד למגרש מינימלי

6.2 **תכנית רש/2/392** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 2374 מיום 16.10.1977.
בהתאם לתכנית, החלקה הנדונה מסווגת ביעוד "אזור מגורים א' מיוחד".
להלן הוראות הבניה שנקבעו לאזור:

-שטח מגרש מינימלי:	840 מ"ר
-אחוזי הבניה:	30% בשתי קומות או 20% בקומה אחת
-נספח:	בשטח 20 מ"ר
-צפיפות:	4 יח"ד למגרש מינימלי
-קוי בנין:	אחורי – 6 מ', חזית – ע"פ תשריט, צדדי – רוחב חזית עד 20 מ'- 3 מ', רוחב חזית מעל 20 מ' – 3.5 מ'.

6.3 **תכנית רש/541** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 2713 מיום 21.05.1981.
זכויות הבניה באזור מגורים א':
18% לקומה X 2, סה"כ 36% (כולל שטח מרפסות).
במבנה בן קומה אחת – 25%.
מרתף – תותר הקמת מרתף בקונטור קומת הקרקע ומוסך.
במבנה קוטג' – במידה ולא יוקם מרתף, תותר הקמת מבנה עזר בשטח של 10 מ"ר.
ע"פ פרשנות הועדה המקומית, ההוראות באזור מגורים א' בתכנית זו חלים גם על אזור מגורים א' מיוחד.

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6.4 **תכנית רש/521 א'** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 3431 מיום 26.02.1987.
התכנית קובעת הוראות לבניה על גגות באזורי המגורים.
הועדה המקומית תהיה רשאית לתת היתר יציאה לחלקי גג מתחת לגג רעפים באזור מגורים א' ו-א'1.
היציאה לחלל הגג תותר בתנאי שרום הגג לא יעלה על 5.5 מ' ושיפוע הגג לא יפחת מ- 33%.
ע"פ פרשנות הועדה המקומית, ההוראות באזור מגורים א' בתכנית זו חלים גם על אזור מגורים א' מיוחד.

6.5 **תכנית רש/671** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ.3761 מיום 29.04.1990.
התכנית חלה על חלק מחלקה 1 בגוש 6416, מגרש 119.
מטרת התכנית, הינה בין היתר, שינוי יעוד מגרש 119 מאזור מגורים א' לאזור לבנייני ציבור וחניה ציבורית.
השטח ביעוד מבני ציבור מיועד להשלמת שטח בית הספר וזכויות הבניה בו ע"פ תכנית רש/210א', כלהלן:
שטח מגרש מינימלי -500 מ"ר
אחוזי בניה - 35% לקומה
מספר קומות - 3 קומות

6.6 **תכנית רש/679** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ.4186 מיום 27.01.1994.
התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי רמה"ש, פרט לאזורים המיועדים לחקלאות.
התכנית קובעת הוראות ותנאים לבניית בריכות שחייה, מחסנים דירתיים, פרגולות ומרתפים.
הוראות התכנית קובעות כי בסמכות הועדה המקומית להתיר:
- בריכות שחיה – באזורי בניה צמודת קרקע. גודל הבריכה לא יעלה על 10% משטח המגרש ולא יותר מ- 70 מ"ר.
- מחסנים דירתיים – כשטחי שירות בבתים צמודים קרקע הכוללים עד 2 יח"ד במגרש-עד 13 מ"ר ליח"ד. במידה ויבנה מרתף, המחסנים ימוקמו בקומת המרתף.
- מרתפים – בקונטור קומת הקרקע כשטחי שירות למקלטים, לחניה מחסנים, למתקנים הנדסיים ולאחסנה. שטח המרתפים הינו תוספת לאחוזי הבניה המותרים. גובה המרתף עד 2.2 מ'.
- פרגולות – בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש, כתוספת לאחוזי הבניה המותרים.

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6.7 **תכנית רש/819** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 5793 מיום 09.04.2008.
(התכנית מהווה שינוי לתכניות רש/210א, רש/2/392).
להלן מטרות התכנית:

- שינוי יעוד בקטע מהתכנית מ"אזור מגורים א' מיוחד" ל"אזור מגורים ג" ושפ"פ, מאזור לבנייני ציבור ל"אזור מגורים ה מיוחד" ושפ"פ, תכנית המכילה 230 יח"ד בבנייני קומות מ-7 ועד 14 קומות וקומת מרתף.
- קביעת הוראות להריסת מבנים.
- קביעת אזורים לשטחים ציבוריים פתוחים ושטח לחניה בשב"צ.
- שינויים במערכת הדרכים והחניות הציבוריות.
- קביעת אזור לאיחוד וחלוקה.

בהתאם לתכנית, החלקה שבנדון מסווגת ביעוד "אזור מגורים א' מיוחד" (בתחום מגרש 61).
בהתאם לטבלת הוראות הבניה - זכויות הבניה באזור מגורים א' מיוחד הינם ע"פ תכנית רש/2/392 בתוספת 30 מ"ר שטח עיקרי ליח"ד.

ע"פ התכנית, רחוב פדויים מסווג כרחוב ללא מוצא, ברוחב מוצע של 12 מ' (רוחב קיים – 10 מ').

כ"כ, התכנית משנה את יעוד המגרשים שממערב ומעבר לרחוב פדויים - ממגרש ביעוד שטח לחניה ע"ג שטח לבנייני ציבור לשטח ציבורי פתוח (שני מגרשי שצ"פ 102, 103) וממגרש לבנייני ציבור (מגרש 119) למגרשים ביעוד "אזור מגורים ה' מיוחד" (מגרשים 119a, 119b).

בתחום המגרשים ביעוד "אזור מגורים ה' מיוחד" מתוכננים להיבנות שני בנייני מגורים בגובה של 14 קומות ע"ע, מעל שתי קומות מרתף, 44 יח"ד בכל בניין.

במגרשי השצ"פ (102,103) לא תותר כל בניה. המגרשים מיועדים לגינון בלבד.
במגרשים ביעוד שפ"פ (119c, 121b, 124b) לא תותר כל בניה, למעט חניון תת קרקעי לדייר הבניה ומעליו אפשרות לגינון והתקנת מתקני גן.

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

להלן טבלת הוראות וזכויות הבניה:

אזור	מס' מגרש	מס' יח"ד	שטחי בניה			מס' קומות
			עיקרי	שירות מעל	שירות מתחת	
מגורים א' מיוחד	60	ע"פ תכנית רש/2/392 בתוספת 30 מ"ר עיקרי ליח"ד				
	61					
	62					
מגורים ג'	120	24	2,400	960	2,160	8 ע"ע חלקי מעל מרתף
	121a	24	2,400	960	1,800	7 ע"ע חלקי מעל מרתף
	122	22	2,200	880	1,850	
	123	27	2,700	1,080	2,180	9 ע"ע חלקי מעל מרתף
	124a	23	2,300	920	1,700	
	125	22	2,200	880	2,050	7 ע"ע חלקי מעל מרתף
מגורים ה'	119a	44	4,400	1,760	2,700	14 ע"ע מעל 2 קומות מרתף
	119b	44	4,400	1,760	2,700	
סה"כ		**230**				

7. הזכויות בנכס

עפ"י פלט[2] מידע מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 26.08.2010, הזכויות בנכס רשומות כדלקמן:

גוש	6416
חלקה	391
שטח רשום	309 מ"ר
בעלות	קרן קיימת לישראל
חכירה	4.5.2009- - לוי טלי ולוי ברטי בחלקים שווים, תאריך סיום 31.3.2051
הערות	2.8.2000- הפקדת תכנית, סע' 123 לחוק התו"ב לטובת הועדה לתכנון ובניה. 26.10.2009-הערת אזהרה לטובת מלכה כפיר ויעל בחלקים שווים.
משכנתא	4.5.2009-לטובת הבנק הבינלאומי הראשון על החכירה של ברטי וטלי לוי

[2] פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר כמשמעותו בחוק המקרקעין, תשכ"ט 1969.

8. <u>ריכוז עמדות הצדדים ע"פ חוות הדעת והמסמכים שהוגשו:</u>

הסעיף	שמאי העוררים	עמדה/תגובת שמאי המשיבה
מהות הפגיעה	-במצב קודם-האזור הפוגע ביעוד בנייני ציבור וחניה ציבורית (השטח הסמוך יותר לחלקה ביעוד חניה צבורית). -במצב חדש -שונה יעוד המגרש (חלקה 400) ליעוד מגורים -לבניית 2 בנייני מגורים בני 14 קומות מעל 2 ק' מרתף. סה"כ 17,720 מ"ר (עיקרי + שירות)	-מיקום החלקה באזור מע"ר אינו מאופיין בשטחים ירוקים אלא בצפיפות בניה גבוהה-שינוי היעוד הינו יישום של התפתחות עירונית
מרכיבי הפגיעה	-פגיעה באופי הסביבה של בתים צמודי קרקע והפיכתה לבניה רוויה.	-ברדיוס של כ-150 מ' ממוקמות שכונות מגורים בבניה רוויה, מדרום בית ספר "אלון" וקונסרבטוריון עירוני. הסביבה הינה עירונית מגוונת.
	-פגיעה בתצפית לנוף ולשטח פתוח.	-גם במצב קודם היה מגרש חניה ציבורי שהפך לשפ"פ ושצ"פ כך שגם קודם המגרש הנדון צופה למגרש ציבורי, ללא תצפית לנוף פתוח.
	-הסתרת אור מכוון מערב.	-חוו"ד אדריכלית לנושא פוטנציאל הצללה בין המבנים המוצעים לבין המבנה הקיים קובעת כי הוא מזערי וחסר משמעות.
	הקטנה/חסימת זרימת אויר מכוון מערב.	-לא הוכח בחוות דעת סביבתית
	-הגדלת הצפיפות באזור ופגיעה בפרטיות.	-אין פגיעה בפרטיות בין מצב קודם לחדש
	-אובדן מגרש לחניה פרטית ופגיעה בחניה	-אין פגיעה-ביטול החניה והפיכת השטח לרח' ללא מוצא יוצרת השבחה
	-הגדלת נפח התנועה באזור. -תוספת רעש משמעותית ביחס למצב קיים.	-נפח התנועה ברחוב לא יגדל ומרבית התנועה לא תגיע לרחוב פדויים וגם רמת הרעש ברחוב תרד
	-התכנית מעורפלת -פגיעה נוספת בשל אי וודאות.	-הטענה לא הוכחה.

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

אומדן הפגיעה	-שווי ממוצע למ"ר קרקע ביעוד קוטג'ים (ללא חשיפה לתכנית רש/819) – 8,314 ₪ -שווי מ"ר קרקע בנכס נשוא השומה (אשר נפגע מתכנית רש/819) – 5,264 ₪ סה"כ הפגיעה - 36.7% **שיעור הפגיעה בגין התכנית כ - 20%**	-אין להביא בחשבון עסקאות מיעוד מגורים ב' עם זכויות של 80% ללא התאמות. (הנכס הנדון ביעוד מגורים א' מיוחד -36% בניה)
גובה הפגיעה	סה"כ גובה הפגיעה: 462,000 ₪	-לא נוצרה פגיעה במקרקעין אלא אף חלה השבחה.
נתוני השוואה	-פירוט טבלת ערכי שווי מקרקעין בחלקות שאינן גובלות בתכנית. -העסקה בנכס נשוא השומה (לאחר אישור התכנית)	

9. **עיקרי טיעוני הצדדים דיון והכרעה**

9.1 הנושאים השנויים במחלוקת:

בין הצדדים קיימות מחלוקות בנושאים הבאים:

- מהות/אומדן הפגיעה (באם חלה) בנכס הנדון עקב אישור תכנית רש/819, למועד הקובע.

9.2 פירוט עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

מהות/אומדן הפגיעה (באם חלה) עקב אישור תכנית רש/819
(פירוט רכיבי הפגיעה/טענות העוררים ותגובת המשיבה):

א. פגיעה באופי הסביבה של צמודי קרקע והפיכתה לבניה רוויה

עמדת שמאי העוררים:

לטענתו הנכס נפגע עקב הפיכת הסביבה לבניה רוויה במספר קומות רב והפיכת האזור ללא אטרקטיבי לבתים צמודי קרקע. הקונה הסביר לא יביא בחשבון כי שטח ציבורי למבנה ציבורי וחניה ציבורית יהפוך לשטח מגורים עם 230 יח"ד, לגובה עד 14 קומות. הגדלת הצפיפות משנה את אופי האזור.

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

עמדת שמאית המשיבה:
ברדיוס של כ-150 מ' ממוקמת מצפון - שכונת צמרות הרצליה (מגדלי מגורים בני כ-20 ק') וממערב - שכונה חדשה ומדרום – בית ספר "אלון" והקונסברטוריון העירוני לפיכך, מדובר בסביבה עירונית מגוונת ואין התכנית משנה את אופי הסביבה.

ב. <u>פגיעה בתצפית לנוף ולשטח פתוח</u>

עמדת שמאי העוררים:
פגיעה בנכס הנדון (חסימת נוף עקב בניה גבוהה) וסיכול ציפיות בעל הנכס להמשך קיומו של שטח פתוח ממערב, בהתאם ליעודו התכנוני.

עמדת שמאית המשיבה:
התכנית משנה את הקרקע הצמודה ממערב ממגרש חניה ציבורי לשצ"פ ושפ"פ ומעבר לה – מגרש למבני ציבור עם זכויות של כ-3,500 מ"ר למגרש להקמת 2 בנייני מגורים בני 14 ק', קרי, כבר במצב קודם המגרש צופה למגרש חניה ולשטח השלמה לבית ספר סמוך, ללא תצפית לנוף.

ג. <u>הקטנת/חסימת אויר מכיוון מערב והסתרת אור (הצללה)</u>

עמדת שמאי העוררים:
הבניינים שיבנו בני 14 קומות ע"ע מתוכננים לגובה 55 מ' במרחק של 35 מ' יגרמו לחסימה של אור השמש הישיר והצללה (בשל הזוית הנוצרת של 56.5° בכיוון מערב). החסימה הינה בחלק משמעותי של היום ובמיוחד בעונת החורף. (השמאי מצרף טבלה המפרטת את מספר שעות ההצללה בכל חודש, על בסיס נספח המפרט את זויות השמש).

עמדת שמאית המשיבה:
לענין חסימת האויר – הנושא לא הוכח ע"פ חוות דעת סביבתית. שינוי הבינוי אינו משנה את העובדה כי הנכס מצוי בסביבה עירונית והוא צפוי להיות מוקף במבנים גבוהים. כ"כ קיים יתרון בהפיכת שטח מחניה ציבורית לשפ"פ ושצ"פ.
לענין ההצללה – הוגשה על ידי חוות דעת אדריכל בנושא הצללה בין המבנים המוצעים למבנה הקיים ממנה עולה פוטנציאל ההצללה והסתרת אור הינה מזערית וחסרת משמעות. מהדו"ח עולה כי הצללה מזערית קיימת בחודשי הקיץ בשעות אחה"צ.

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

ד. <u>הגדלת הצפיפות באזור ופגיעה בפרטיות</u>

עמדת שמאי העוררים:
הבניינים המתוכננים פוגעים ברמת הפרטיות בנכס שהיתה מצופה לאור היעודים הקיימים ע"פ תכנית קודמת משנות ה-90'. (מדובר בתכנית חדשה יחסית ולא ותיקה או זמנית כך שהציפיה כי היעוד לא ישתנה הינה סבירה).
חזית הנכס פונה לכיוון הפרויקט כך שהוא נצפה ע"י דיירי הבנין הגבוה כך שלא ניתן לפתוח חלון בחלק הבית הצופה לבנין.

עמדת שמאית המשיבה:
המגרש המזרחי בחלקה 400 היה ביעוד לחניה ציבורית והחלק המערבי של החלקה ביעוד בנייני ציבור להרחבת בי"ס עם זכויות של 3 קומות לפחות, כך שכבר במצב קודם היה פוטנציאל תצפית על הנכס הנדון ממבנה הציבור, לפיכך תוספת הגובה במצב חדש בבנין המגורים לא משנה את רמת הפרטיות.

ה. <u>אובדן מגרש לחניה פרטית ופגיעה בחניה</u>

עמדת שמאי העוררים:
אובדן מגרש לחניה פרטית עקב שינוי יעוד המגרש ממערב.

עמדת שמאית המשיבה:
כיום רחוב פדויים מהווה חלק ממגרש ציבורי המשמש את בי"ס "אלון" והקונסרבטוריון העירוני, כך שבמקום החניה הציבורית ממערב יהיה שפ"פ ושצ"פ ואילו הרחוב יורחב ל- 12 מ' ובכך תתאפשר חניה משני צידי הרחוב לשימוש הדיירים, ואף נוצרת השבחה.

ו. <u>הגדלת נפח התנועה באזור ותוספת רעש</u>

עמדת שמאי העוררים:
מנספח התנועה עולה כי מול הנכס הנפגע תהיה יציאה ממרתפי חניה של חלקה 400. הבניה בהיקף המוצע תגרום לתוספת של כ-460 כלי רכב (לפי 230 יח"ד), וכמעט בודאות הכניסה והיציאה מהחניון יהיו מרחוב פדויים.
לענין הרעש – רכב יוצא מחניון גורם לרעש גובה יותר מרכב נכנס ולכך השפעה גבוהה יותר בשעות הבוקר כאשר כלי רכב יוצאים מהחניון.

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

עמדת שמאית המשיבה:
המצג לענין נפח התנועה אינו נכון. ע"פ נספח התנועה הכניסה והיציאה לחניונים התת קרקעיים בפרויקט החדש הינה מכיוון מערב (רח' שארית ישראל) וכניסה נוספת מכוון דרום. כ"כ שני הבניינים יכילו 88 יח"ד ולא 230 יח"ד. וכן, בתכנון החדש רח' פדויים נחסם לכניסה מרח' יבנה, העוברת מערבה מעבר לבניינים החדשים, כך שמרבית התנועה לא תעבור מרח' פדויים והוא יהפוך לרח' ללא מוצא בשימוש הדיירים בלבד, ונפח התנועה עתיד לקטון ונוצרת השבחה.

ז. <u>אופן ניסוח התכנית</u>

עמדת שמאי העוררים:
ניסוח התכנית מעורפל וקיימת אי בהירות ביחס למספר נושאים כמו פתחי איוורור בחניונים ומיקומם. אי וודאות פוגעת בהליך מכירת הנכס ובהליך קבלת החלטות של רוכש פוטנציאלי.

עמדת שמאית המשיבה:
הטענה לניסוח מעורפל לא הוכחה. לענין ציון מיקום פתחי האיוורור – הרי שבמרבית התכניות פרט זה לא מצוין והטענה לפגיעה במכירה הינה מופרכת.

ח. <u>תוספת זכויות הבניה בנכס הנדון</u>

עמדת שמאי העוררים:
התכנית מוסיפה 30 מ"ר שטחים עיקריים – מדובר בתוספת לבתים קיימים כך שהתוספת הינה דחויה ושולית. כ"כ הפגיעה בגין התכנית הינה פגיעה נטו, לאחר קיזוז השבחה.

עמדת שמאית המשיבה:
הטענה כי התוספת שולית הינה שגויה. התוספת מהווה כ-10% משטח המגרש, הגדלה של כ-27% בזכויות הבניה כזמינה. וכן, בעקבות הגדלת שטח עיקרי גדלה גם תכסית הבניה ולפיכך ניתן להקים שלט מרתף גדול בכ-15 מ"ר. כ"כ, במועד הקובע השימוש המיטבי הינו קרקע ריקה. (ולכך גם מסכים שמאי העוררים בחוות דעתו). חיזוק נוסף, בקשת בעלי הנכס בשנת 2007 להריסה ובנית בית מגורים חדש.

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

הכרעה:

א. <u>מהות הפגיעה</u>

בחינת השינויים החלים על סביבת הנכס עקב אישור התכנית יש בהם כדי להשפיע על אופי הסביבה בכלל ועל הנכס הנדון בפרט.

שינוי יעוד של מגרש לחניה ציבורית (ממערב לנכס ולרחוב) למגרש ביעוד שצ"פ ושפ"פ וכן שינוי מגרש ביעוד לבנייני ציבור לבניית 3 קומות (המיועד להשלמה לשטח בית ספר קיים) למגרש ביעוד מגורים - לבניית רבי קומות, בסביבה עירונית טיפוסית אך שקטה יחסית עשוי להשפיע על אופי הסביבה הקרובה הנדונה (גם זו הממוקמת בתוך מרקם עירוני) כפי שיפורט להלן.

ב. **לענין השפעה על הנוף** - אני מקבל את טענת שמאית המשיבה כי גם במצב קודם הנכס צופה למגרש חניה ללא תצפית לנוף. מעבר לכך, במועד הקובע מדובר במגרש פנוי (מגרש 119) ולא מבונה כך שהתחושה של נוף פתוח שמצב זה יוצר במצב קודם הינה זמנית ולא יכולה לשמש כנקודת מוצא לבחינת תצפית לנוף.

ג. **לענין הפגיעה בפרטיות והגדלת הצפיפות-**

אני מקבל את הטענה כי גם במצב קודם קיים פוטנציאל תצפית על הנכס הנדון ממבנה הציבור. יחד עם זאת, אין להשוות פוטנציאל תצפית ממבנה ביעוד ציבורי בן 3 קומות בגובה 12-14 מ', לפוטנציאל תצפית ממגדל מגורים רב קומות בגובה כ- 55 מ'. גם למהות השימוש בנכס השפעה שונה על נושא הפרטיות. (השימוש במבנה ציבורי, בהנחה כי ישמש כשטח השלמה לבית ספר קיים, הינו פחות אינטנסיבי מהשימוש למגורים). כמו כן, תצפית ממבנה ציבור בו השימוש הסביר הינו בשעות חלקיות ביממה, ללא פעילות/שימוש בסופי שבוע, לעומת תצפית מבנין מגורים רב קומות כאשר כמחצית הדירות (הפונות לכיוון מזרח בלבד) עם חלונות ומרפסות פתוחות צופות לכיוון הנכס, גורמת ללא ספק לפגיעה בפרטיות הנכס הנדון.

ד. הגדלת נפח התנועה באזור ותוספת רעש

הקמת שני בניינים עם 88 יח"ד יוצרת הגדלת צפיפות משמעותית בסביבה הקרובה. (מספר היחידות הכולל בכל תחום התכנית מהווה 230 יח"ד. יתרת היחידות מתוכננות להיבנות על מגרשים ממערב למגרש 119 – ואין הן מהוות חלק מהדיון בחוות הדעת הנדונה).

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

אני מקבל את עמדת שמאית המשיבה כי התכנית יצרה תרומה חיובית לרח' פדויים עקב הסבתו לרחוב ללא מוצא וביטול היציאה לרחוב יבנה, אך מאידך אני סבור כי הגידול בהיקף שטחי הבניה ומספר יחידות הדיור יש בהם כדי לגרום לעומס ניכר על דרכי הגישה והיציאה בסמוך ולהעלאת רמת הרעש וזיהום האויר (כתוצאה מגידול ניכר במספר כלי הרכב) בסביבת הנכס. כמו כן כמות כלי הרכב שתתור אחר חניה פנויה, תהיה אף גבוה מכמות כלי הרכב כיום.

ה. **לענין חסימת אור השמש והצללה** - מבדיקתי עולה כלהלן:
המרחק בין הנכס הנדון לבניינים המתוכננים ממערב (מגרשים 119a ו- 119b) הינו 39 מ', הגבוה מהמרחק שנטען של 35 מ'.
בהשוואה למרחק במצב קודם – חלה קרבה של כ-7 מטר בין הבניה המתוכננת על מגרש 119 לנכס הנדון.
במצב קודם (טרם אישור תכנית רש/819)-
המרחק המתקבל מהנכס הנדון עד המגרש ביעוד לבנייני ציבור (מגרש 119) גדול יותר מהמצב החדש ומהווה כ-46 מ' (קווי בנין של החלקה הנפגעת והחלקה לש.ב.צ, רח' פדויים עצמו ע"פ תב"ע ורוחב המגרש ביעוד חניה ציבורית).
בהנחה כי ייבנה מבנה ציבורי בן 3 קומות (ע"פ הוראות רש/210א) בגובה שבין כ-12-14 מ' במרחק 46 מ', ולאחר בחינה עצמאית של כיווני השמש בצורה ידנית (ללא תוכנה יעודית) אני מגיע למסקנה כי לא היתה נגרמת לנכס הנדון הצללה או חסימה של אור השמש ממבנה הציבור, ובאם קיימת חסימה או הצללה על הנכס הנדון הרי שהיא זניחה.
במצב חדש - המרחק עד לפרויקט המתוכנן הינו -39 מ' (קווי בנין 4 מ' ו-23 מ', רח' פדויים – 12 מ'). הבניינים המתוכננים הינם ממערב לנכס. לאלמנט הסתרת אור השמש עשויה להיות השפעה רק בשעות אחה"צ – עם השקיעה ולא קודם לכן.

להלן תמצית המסקנות ע"פ דו"ח ההצללה הפוטנציאלית שהוגש מצד המשיבה שנערך ע"י אדריכל עידו אלונים:
בעונת הקיץ אין הצללה על המבנה הנדון עד שעה 15:00.
בעונות המעבר אין הצללה על המבנה הנדון (למעט הצללה שולית לקראת שקיעת השמש).
בעונת החורף – אין כל הצללה על המבנה מזריחה עד שקיעה.
ובסיכום חוות הדעת נקבע:
"פוטנציאל ההצללה והסתרת אור השמש בגין בניית המבנים המוצעים על מבנה המגורים הקיים הוא מזערי וחסר משמעות".

מכל האמור לעיל, אני מגיע למסקנה כי לא חלה כל פגיעה בשווי הנכס הנדון עקב הסתרת אור השמש/הצללה במצב חדש לאחר בניית הבניינים הגבוהים בעונת החורף ובעונת המעבר, וככל שקיימת הצללה הרי שהיא מתקיימת בחודשי הקיץ בלבד ובשעות אחה"צ, ולכך השפעה מינורית אם בכלל על הנכס הנדון. (גם כפי שעולה מדו"ח פוטנציאל ההצללה שהוצג)

בנוסף לאמור לעיל, בחנתי את הדו"ח שהוגש לי ע"י שמאי העוררים לענין זויות גובה וצידוד השמש (במעלות) וכן את המסקנות שלו מהדו"ח. מסקנת השמאי הינה כי במהלך כל חודשי החורף (כ-6 חודשים מלאים) קיימת הצללה במשך כל שעות היום. אינני מקבל מסקנה זו מאחר ואין היא מתיישבת עם מיקום והעמדת המבנים הנדונים. כאמור, הנכס הנדון מצוי ממזרח לחלקה 400 ("המגרש הפוגע") עליה מתוכננים המבנים הגבוהים, וכל עוד השמש עולה ממזרח ושוקעת במערב הרי שהמסקנה שלו עומדת בסתירה לעובדה הברורה כי מבנים יכולים לגרום להצללה לכיוון מזרח רק כאשר השמש מצויה ממערב להם, דבר היכול להתקיים רק בשעות היום המאוחרות ועד לשקיעה.

ט. **לנושא תוספת זכויות הבניה בנכס הנדון** –
בהתאם לשומה מייעצת/מכרעת שערכתי בנכס הנדון מתאריך 1.8.2012 (ערר מס' 85005/11) נתבקשתי ע"י וועדת ערר לחוות דעתי לענין ההשבחה בלבד (באם חלה) בנכס הנדון עקב אישור תכנית רש/819 (מבלי להביא בחשבון פגיעה, באם קיימת עקב אישור התכנית). בחוות הדעת אמדתי את ההשבחה כאמור בסך של 199,950 ₪, למועד הקובע.

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

9.2.1 <u>נתוני שווי לאומדן הפגיעה למועד הקובע:</u>

שמאי העוררים מציג טבלאות נתוני שווי (באותו גוש) באזור הנכס המבטאות פגיעה בשיעור 36.7%, כלהלן:

<u>נכסים שאינם גובלים בתכנית הפוגעת</u>:

תאריך	כתובת	שטח מגרש מ"ר	שטח בנוי מ"ר	מחיר מכירה ₪	שווי מ"ר בנוי	מרכיב לקרקע ₪	מחיר למ"ר קרקע ₪
27.3.08	המתנחלים 12	330	200	2,800,000	4,600	1,906,796	5,778
3.11.09	איילון 11	238	179	3,285,000	4,600	2,485,583	10,444
6.10.08	איילון 14	250	240	3,062,977	4,200	2,074,742	8,299
3.9.09	המחתרות 35	220	200	2,815,000	4,600	1,921,796	8,735
ממוצע							**8,314** ₪

<u>הנכס נשוא השומה הגובל שנפגע מהתכנית</u>:

תאריך	כתובת	שטח מגרש מ"ר	שטח בנוי מ"ר	מחיר מכירה ₪	שווי מ"ר בנוי	מרכיב לקרקע ₪	מחיר למ"ר קרקע ₪
25.10.09	פדויים 5	309	76	1,850,000	3,000	1,626,471	5,264

<u>אומדן הפגיעה</u>:

שווי מ"ר קרקע ממוצע באזור ללא חשיפה לתכנית רש/819 - 8,314 ₪.
שווי מ"ר קרקע בנכס השומה (אשר נפגע מתכנית רש/819) – 5,264 ₪.
סה"כ הפגיעה - 36.7%
שיעור הפגיעה בגין התכנית בלבד - כ - 20%

תגובת שמאית המשיבה לעסקאות שהוצגו ע"י שמאי העוררים:

- לא ניתן להסתמך על עסקאות מאזור מגורים ב' עם זכויות של 80% (מרח' המתנחלים, איילון והמחתרות) ללא התאמות נדרשות.

כ"כ, תכנית רש/754 אינה חלה באזור הנכס ביעוד מגורים א' מיוחד. (בעת העברת הזכויות בנכס הנדון בשנת 2005 לא שולם היטל השבחה בגין רש/754). הנכס הנדון הינו ביעוד מגורים א' מיוחד עם זכויות של 36% בלבד.

מסקנתה מכל האמור לעיל הינה כי לא נגרמה כל ירידת ערך בשווי נכס העוררים עקב אישור תכנית רש/819 אלא אף חלה השבחה.

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

הכרעה:

א. המסקנה והניתוח של שמאי העוררים לענין שיעור הפגיעה מתבססת על <u>עסקה אחת בלבד</u> בנכס הנדון, מעבר לא בוצעו התאמות של העסקאות שאינן גובלות בתכנית הנדונה.

שווי למ"ר מבונה מתואם כפי שנקבע בשומת ההשבחה שערכתי בנכס הנדון לתכנית רש/819 – (מבלי להביא בחשבון את נושא הפגיעה) - סך של 6,200 ₪ למ"ר מבונה.

להלן השטח האקו' לאחר אישור רש/819 (מגרש ריק ופנוי):

מהות	שטח מ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
עיקרי (36%)	111.24	1.0	111.24
תוספת שטח עיקרי	30.0	1.0	30.0
מרתף	[3]55.62	0.45	25.03
תוספת שטח מרתף	15.0	0.45	6.75
עליית גג	[4]25.0	0.7	17.5
פרגולה	[5]30.9	0.1	3.09
בריכה	30.9	0.05	1.54
שטח חצר	238.38	0.3	71.51
סה"כ שטח אקו'			**266.66**
שווי הנכס (במעוגל)			**1,655,000** ₪

ב. <u>להלן סעיפים רלוונטים מחוות דעתי לענין ההשבחה לרש/819:</u>

1) אני מקבל את עמדת שמאית המשיבה כי במועד הקובע השימוש הטוב והיעיל הינו המגרש כריק ופנוי. על המגרש קיים בית מגורים וותיק יחסית אשר לאור מצבו הפיסי ושטחו אינו תורם לטעמי לשווי, ולפיכך, יש להביא בחשבון כי תוספת הזכויות ע"פ התב"ע הינה זמינה לניצול, ללא כל מקדם דחיה.

2) שינוי אופי הסביבה לא יובא בתחשיב "ההשבחה" בחוות דעת זו היות והוא קשור לשינויים העקיפים החלים על הנכס. אופי הסביבה ושינוייה יובא בחשבון בעת עריכת חוות הדעת לפי סעיף 197.

[3] בקונטור קומת הקרקע
[4] ניצול של כ-45% משטח הקומה
[5] שיעור של 10% משטח המגרש

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

3) מהות ההשבחה לחוות דעת חלקית זו הינה תוספת 30 מ"ר שטח עיקרי, תוספת של 15 מ"ר מרתף והפסד חצר בשטח של כ- 15 מ"ר. מרכיבים אלו הינם מרכיבים ישירים על החלקה אשר קשורים בהשבחתה. שאר מרכיבי התכנית יובאו בחשבון בעת עריכת חוות הדעת לפיצויים על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

ג. <u>סיכום חוות הדעת</u>

אני בדיעה כי קיימת פגיעה בשווי הנכס הנדון, עקב אישור תכנית רש/819 (ללא התיחסות לאלמנטים המשביחים של התב"ע), המוערכת על ידי בשיעור של עד 7% משווי הנכס כדלקמן:

פגיעה/הפחתה בשווי הנכס עקב אובדן פרטיות וצפיפות	-4%
פגיעה עקב הגדלת נפח תנועה ומטרדי רעש	-3%

<u>סה"כ אומדן הפגיעה:</u>

שווי הנכס במצב קודם -	₪ 1,655,000
שווי הנכס במצב חדש -	<u>₪ 1,539,000</u>
סה"כ גובה הפגיעה -	₪ 116,000

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

10 **<u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>**

נתבקשתי ע"י ועדת הערר הנכבדה לבחון באם חלה פגיעה/ירידת ערך בנכס הנדון עקב אישור תכנית רש/819, כהגדרתה בפרק ט' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. בעריכת חוות דעתי הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

10.1 סעיף 197 (א) בפרק ט' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 קובע כי ***"נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום תכנית או גובלים עימה, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200"***. הוראות הסעיף מתייחסות לפגיעה החלה (באם חלה) מתכנית מאושרת חדשה ביחס למצב תכנוני קודם ומאושר ערב אישור התכנית החדשה.

10.2 בפסק הדין שנדון בבית המשפט העליון (עע"מ 2775/01 (פס"ד ויטנר) נקבעו המבחנים למקרקעין גובלים. הנכס שבנדון עומד בקריטריון של "מקרקעין גובלים".

10.3 הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני והפיזי של הנכס במצב קודם טרם אישור תכנית רש/819 ובמצב חדש – לאחר אישור התכנית.

10.4 הבאתי בחשבון כי הזכויות בנכס הינן זכויות חכירה מהוונת.

10.5 המועד הקובע הינו יום הפרסום ברשומות בדבר אישור תכנית רש/819 – 09.04.2008.

10.6 הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס בצפון רמת השרון.

10.7 הבאתי בחשבון נתוני שוק רלוונטיים של נכסים ברי השוואה בסביבת הנכס סמוך לתאריך הקובע.

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

11. <u>סיכום חוות הדעת</u>

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את גובה הפגיעה בנכס הנדון עקב אישור תכנית רש/819 – **בסך של 116,000** ₪, נכון ליום 09.04.2008.

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין בנכס נשוא חוות הדעת.

ועל זאת באתי על החתום,

מוטי דיאמנט

שמאי מקרקעין, כלכלן ושמאי חקלאי

משרד : קיבוץ עין השופט (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com