א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

7.12.2018
מינוי: 1168-2018
סימוכין: 904/1807
ערר: 904/17

המבקשים (העוררים)	**המשיבה**
מולי ויהודה בן חמו	הועדה המקומית הגלבוע
שמאי מקרקעין - הדר מירום	שמאי מקרקעין - יהודה דיין

שומה מייעצת לענין ירידת ערך

משק 51

(חלקה 41 וחלק מחלקה 53 בגוש 20770)

<u>מושב ברק</u>

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharіel.com

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

7.12.2018
מינוי: 1168-2018
סימוכין: 904/1807
ערר: 904/17

מטרת השומה

בהתאם להודעת מינוי לשמאי מייעץ של יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 2.7.2018, נתבקשתי לחוות את דעתי לגבי ירידת ערך נטענת בנכס הנדון, למועד הקובע, בגין אישור תוכנית ג/13843.

המינוי התקבל בהמשך להחלטת ועדת ערר (מחוז צפון) מיום 17.6.2018 בזו הלשון:

".. מזכירות ועדת הערר תפנה ליו"ר מועצת השמאים בבקשה למנות שמאי מייעץ, על מנת שיערוך שומה מייעצת בה יישום את ערך המקרקעין לפני ואחרי התוכנית הפוגעת, וכתוצאה מכך את הפער בין הערכים ככל שקיים".

זיהוי הנכס

כתובת:	משק מס' 51, מושב ברק
גוש:	20770
חלקות:	41 - 10,270 מ"ר
	53 (חלק) - כ-11,000 מ"ר
סוג הנכס:	משק חקלאי הכולל 3 בתי מגורים, סככות, כרם זיתים ועצי פרי

דיון מקצועי

מועד:	11.10.2018
משתתפים:	הדר מירום, עו"ד לירון רז (באת כח המבקשים), מולי בן חמו (המבקשת), יהודה דיין, כרמלה חורב, הח"מ

ביקור בנכס

מועד:	2.12.2018
נוכחים:	הדר מרום, מולי ויהודה בן חמו, יהודה דיין, הח"מ

המסמכים העיקריים שהוצגו

מטעם המבקשים

- שומת השמאי הדר מירום מיום 20.3.2016
- אישור זכויות של רשות מקרקעי ישראל מיום 23.5.2018
- נסח רישום מיום 12.8.2015
- אישור הוועד המקומי של מושב ברק מיום 11.4.2018
- חוות דעת של יורם גבאי (בודק ויועץ מקצועי לרעש) לענין רעש צפוי, מיום 16.3.2016

מטעם המשיבה

- שומת השמאי יהודה דיין מיום 6.9.2017
- חוות הדעת של ד"ר מיכאל מוגילבסקי (אקוסטיקה הנדסית סביבתית) לענין רעש סביבתי אליו ייחשפו הבתים של משפחת בן חמו, מספטמבר 2017

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

7.12.2018
מינוי: 1168-2018
סימוכין: 904/1807
ערר: 904/17

תמצית תאור הסביבה והנכס

הסביבה
הנכס הנדון נמצא במרכז מושב ברק שהינו אחד מקבוצה של יישובי חבר בחבל תענך. הסביבה אופיינית לבניה במושבים - בתי מגורים צמודי קרקע לצד מבני משק ושטחים חקלאיים בעורף. במושב ישנם מבני ציבור (גן ילדים, מכולת, בית העם, בתי כנסת). בסביבה קיים פיתוח סביבתי הכולל חיבור לתשתיות המוניציפאליות.

הנכס
הנכס מהווה חלק ממרכיבי משק מס' 51 כמפורט להלן:

טבלה 1: מרכיבי הנכס

הרכיב	גוש	חלקה	שטח קרקע	מחוברים
חלקה א' - מגורים	20770	41	2,931 מ"ר	יח"ד 1: כ-271 מ"ר יח"ד 2: כ-159 מ"ר יח"ד 3: כ-73 מ"ר סככה: כ-70 מ"ר מבני אחסנה, מקלט עצי פרי ועצי נוי
חלקה א' - חקלאי	20770	41	7,879 מ"ר	כרם זיתים
חלקה ב' - חקלאי	20770	53	כ- 11,000 מ"ר	כרם זיתים

זכויות קנין

נסחי רישום
על פי מידע מפנקס הזכויות שהופק ביום 12.8.2018 באמצעות האינטרנט, חלקה 41 בגוש 20770 רשומה בבעלות רשות הפיתוח.

אישורי זכויות
על פי אישור זכויות של רשות מקרקעי ישראל מיום 23.5.2018, הזכויות במשק 51 רשומות על שם רחל בן אסולי. לא נמצא בתיק רישום של צירוף מגרש לבניית בית שני המהווה חלק בלתי נפרד מהנחלה.

על פי אישור ברק (מושב עובדים להתיישבות חקלאית ושיתופית בע"מ) מיום 11.4.2018, למולי בן חמו וליהודה בן חמו זכויות בנחלה 51. הנחלה מורכבת:

- חלקה של 7 דונם (כרם זיתים) בגוש 20770
- 2.5 דונם (ליד הבית) לבניה ולסככה (פל"ח)
- חלקה ב' 11 דונם (כרם זיתים) מחלק מחלקה 53 בגוש 20770
- חלקות ג' 11 דונם בגוש 20769
- חלקה ד' 11 דונם בגוש 20769

בנוסף ישנם 3 דונמים משותפים ו-2 דונם זמניים.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

7.12.2018
מינוי: 1168-2018
סימוכין: 904/1807
ערר: 904/17

מצב תכנוני קודם

החלטת ועדת הערר מיום 17.6.2018

על המקרקעין חלה תוכנית מנדטורית TP/542/42 שאפשרה מכוחה בניה לשימושים שונים (לרבות מגורים) כפי שבוצע הלכה למעשה בכל רחבי מושב ברק במשך עשרות שנים אף לאחר אישור התמ"מ. הנוהג המתמשך של הועדה המקומית לאישורי בניה במושב ברק בא לידי ביטוי הן בהיתרים רבים והן בשומות היטל השבחה אותן ערכה. כפי שטען בא כח הוועדה המקומית: *"ההיתרים ניתנו בתחום ברק מכח החיים".*

עוד קובעת החלטת ועדת הערר ש"*לצורך אומדן שווי המקרקעין יש לבחון לא רק את הוראותיה של התוכנית המנדטורית ומשטרה התכנוני, אלא להידרש לנוהג הממושך בתחומי מושב ברק ולהתנהלות המקובלת מכוחו".*

היתרי בניה

טבלה 2: היתרי בניה

מספר היתר	תאריך	שטח בניה	הערה
5-5-86	7.5.1986	78.58 מ"ר	תוספת לבית קיים
92-11-10	5.9.1994	158.20 מ"ר	בית לבן ממשיך
סה"כ		**236.78 מ"ר**	

מצב תכנוני חדש

תוכנית ג/13843

תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **30.4.2013** בילקוט הפרסומים 6584.
התוכנית מייעדת הקמה של שכונת מגורים חדשה ("שכונת הרחבה") בת 120 יח"ד צמודות קרקע במושב ברק. מיקום השכונה החדשה מתוכנן במרחק של כק"מ דרומית מערבית לאזור הבנוי של המושב בעורף הנחלות החקלאיות. 2 רחובות עתידיים יחברו את השכונה החדשה לישוב הקיים - **דרך מס' 21** (הצפונית) ודרך מס' 23 (הדרומית)[1]. תוואי **דרך מס' 21** מתוכנן בין חלקה 40 לבין חלקה 41 בגוש 20770 בסמיכות למשק מס' 51[2].

<u>תוואי דרך מס' 21</u>

מיקום: על גבי חלקה 74 בגוש 20770 (חלקת מתרוכה)
על חלק מחלקה 41 בגוש 20770 (בשטח של 432 מ"ר)
רוחב הדרך: 10 מ'
מרווח לצד חלקה 41: 0 מ' לצד החלק הבנוי של משק מס' 51
3 מ' לצד כרם הזיתים של משק מס' 51

[1] דרך מס' 23 מתחברת גם לישירות לכביש 6724 ובכך תתאפשר גם גישה לשכונה ללא מעבר בתחום המושב הקיים.
[2] תוואי הדרך אינו מתחבר לכביש הקיים במושב. החיבור מתוכנן בתוכנית מאוחרת (ג/14304 מיום 7.11.2013).

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

7.12.2018
מינוי: 1168-2018
סימוכין: 904/1807
ערר: 904/17

<u>הוראות נוספות</u> (הרלבנטיות לנכס נשוא השומה)
בסעיף 4.6.2 נקבע שהפעילות החקלאית תימשך בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכל התקנות התקפות לאותו זמן ובתנאי שלא התהווה מטרד לשימושים הסמוכים ובפרט למגורים (לרבות ריסוסים חקלאיים).

היתר בניה - לגיטימציה של שטחים שנבנו ללא היתר, סה"כ 3 יח"ד

טבלה 3: היתר בניה

מספר היתר	תאריך	שטח בניה	
20150064	15.12.2016	יח"ד 1	271 מ"ר
		יח"ד 2	153 מ"ר
		יח"ד 3	85 מ"ר
סה"כ			**509 מ"ר**

<u>התאריך הקובע לירידת הערך הנטענת</u>

תוכנית ג/13843: 30.4.2013

<u>תמצית טיעוני השמאים בסוגיות השנויות במחלוקת</u>

עמדת שמאי המבקשים
תוכנית ג/13843 גרמה לירידת ערך של המשק הנדון כתוצאה של 4 ראשי נזק שונים כמפורט להלן:

1. <u>השפעת תוואי דרך מס' 21 המתוכנן</u>

דרך מס' 21 תשמש כציר תנועה ראשי שתקשר את השכונה החדשה למרכז המושב ול"מרכז חבר" שבו פועלים כל השירותים החיוניים. תוואי הדרך נושק למשק ועתיד להיסלל במרחק קצר מבתי המגורים. תנועת כלי הרכב הצפויה (כ- 250 כלי רכב ביום בימות השבוע ובהיקף גדול יותר בסופי שבוע ובחגים) תהפוך את הכביש לרועש וסואן ובכך ייפגעו השקט והשלווה הקיימים כיום בסביבה. בסקר שנערך באגף שומת המקרקעין במשרד המשפטים ("השפעת הכבישים על שווין של דירות מגורים: כוונים והשלכות") נקבע שכבישים חדשים הסמוכים לבתי מגורים קיימים משפיעים לרעה על שווי הנכסים[3]. הסקר מצא שעליה במפלס הרעש ב-20 דציבלים מפחיתה את שווי הנכסים בבניה רוויה ב-18% עד 20%.
הוצגה חוות דעת של מומחה (יורם גבאי -בודק ויועץ בתחום הרעש) לחיזוי הרעש. המומחה משווה בין מפלס הרעש הקיים בנחלה במושב ניר יפה שצמודה לכביש גישה לשכונה חדשה בת 70 יח"ד, לבין הרעש הצפוי בנחלה הנדונה שלצידה תיסלל הדרך החדשה. על סמך הממצאים נקבע בחוות דעת המומחה שעליית מפלס הרעש הצפויה בנכס הנדון תהיה ב- 24 דציבלים. בהתחשב בחוות הדעת ובסקר של השמאי הממשלתי, השמאי סבור שתגרם ירידת ערך למשק הנדון בשיעור של 24%.

[3] הסקר קובע שכבישים חדשים יכולים גם להשפיע באופן חיובי על שווי הנכסים דוגמת הגברת הנגישות, אולם במקרה הנדון, לא נמצאו השפעות חיוביות.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

7.12.2018
מינוי: 1168-2018
סימוכין: 904/1807
ערר: 904/17

תחשיב ירידת ערך

מצב קודם: שווי חלקת המגורים (כולל המחוברים) :	₪ 3,945,000
מצב חדש: 3,945,000 ₪ x 0.76 =	₪ 3,000,000
ירידת ערך	**₪ 945,000**

2. <u>שינוי יעוד</u>

תוכנית ג/13843 מייעדת את דרך מס' 21 בין השאר גם על גבי חלק מחלקה 41 בגוש 20770. על פי מפת מדידה מיום 6.5.2015, שטח רצועת הקרקע שיעודה שונה לדרך הינו 432 מ"ר (84 מ"ר בחלקת המגורים ו-348 מ"ר בחלקה א').

תחשיב הפגיעה

חלקת המגורים: 84 מ"ר x 500 ₪ =	₪ 42,000
חלקה א': 348 מ"ר x 64.5 ₪ =	<u>₪ 22,500</u>
סה"כ	**₪ 64,000**

3. <u>הריסת מחוברים</u>

תוכנית ג/13843 קובעת שבתוואי הדרך המתוכנן יהרסו מבנים, עצים ומחוברים.

תחשיב הפגיעה

עצי זית: 53 x 1,000 ₪ =	₪ 53,000
עצי פרי: 11x 500 ₪ =	₪ 5,500
שיחי נוי: 11 x 250 ₪ =	₪ 2,750
סככה: 70 מ"ר x 2,350 ₪ =	<u>₪ 165,000</u>
סה"כ	**₪ 226,000**

4. <u>פגיעה ביתרה החלקה החקלאית</u>

עם הקמת שכונת המגורים החדשה יחולו מגבלות מחמירות בכל הקשור לדישון, ריסוס ושימוש במי קולחין בשטחים החקלאיים הסמוכים לשכונה. משרד החקלאות קבע מגבלות מחמירות לגבי חומרי ההדברה המותרים ליד שכונת מגורים וכן איסור שימוש במי קולחין בשטחים חקלאיים הנמצאים במרחק של 100 מ' מבתי המגורים. ישנן מגבלות גם בשטחים חקלאיים הנמצאים במרחק של 300 מ' מבתי המגורים דוגמת כרם הזיתים שבנחלה. המגבלות מייקרות את עלויות המים (בשל איסור השימוש במי קולחין הכרוך במעבר למים שפירים) ושימוש בחומרי הדברה/ריסוס יקרים יותר. ייקור העלויות גורם לחוסר הכדאיות בגידול כרם הזיתים שיוביל לעקירתו ולמעבר לגידולי בעל.

תחשיב הפגיעה

מצב קודם: 14 דונם זיתים x 32,140 ₪ =	₪ 450,000
מצב חדש: 14 דונם גידולי בעל x 6,270 ₪ =	<u>₪ 88,000</u>
סה"כ	**₪ 362,000**

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

7.12.2018
מינוי: 1168-2018
סימוכין: 904/1807
ערר: 904/17

<u>לסיכום</u>
תוכנית ג/13843 גרמה לירידת ערך שמקורה ב- 4 ראשי נזק המסתכמת ב- **1,600,000 ₪.**

<u>ערכי שווי</u>
הוצגו 3 עסקאות השוואה ממושבים סמוכים כמפורט להלן:

טבלה 4: עסקאות השוואה

תאריך עסקה	מושב	שטי חקלאי	בנוי	מחיר
13.2.2015	גדיש	40,000 מ"ר	180 מ"ר	2,000,000 ₪
4.12.2014	ניר יפה	40,000 מ"ר	158 מ"ר +64 מ"ר	2,281,000 ₪
4.3.2015	דבורה	36,000 מ"ר	87 מ"ר	2,600,000 ₪

על פי ניתוח עסקאות ההשוואה מתקבל:

שווי חלקת המגורים:	1,000,000 ₪
שווי המחוברים:	<u>2,750,000 ₪</u>
שווי ללא רווח יזמי:	3,750,000 ₪
שויי חלקת המגורים כולל רווח יזמי מופחת (5%):	**3,940,000 ₪**

עמדת שמאי המשיבה
תוכנית ג/13843 לא גרמה לירידת ערך של המשק הנדון. ניתנה התייחסות לכל אחד מראשי הנזק הנטענים כמפורט להלן:

1. <u>השפעת תוואי דרך מס' 21 המתוכנן</u>

יש להביא בחשבון שהדרך המתוכננת תשפר את הנגישות למשק בהשוואה למצב הקודם. עליית מפלס הרעש הצפויה תחל בעוד 10 שנים רק כאשר תוקם השכונה החדשה. על פי חוות דעת של מומחה אקוסטיקה (ד"ר מיכאל מוגילבסקי), העליה במפלס הרעש הצפויה עם סלילת הכביש תעמוד על דציבל אחד בלבד (אם תוקם גדר אטומה בגובה של 2 מ' לאורך הכביש המוצע, מפלס הרעש אף ירד מעבר לזה הקיים כיום). על פי החלטות של השמאיות המכריעות של דורית פריאל (בערר (מרכז) 9009/14) ונאוה סירקיס (בערר (חי) 9028/09) ושל השמאי דן טרשנסקי (בעררים (מרכז) 368/02,383-390/04), נקבע שירידת הערך כתוצאה מעליית מפלס הרעש לכל דציבל הינה פחות מ-1% וזאת כאשר לנגד עיניהם עמד המחקר של השמאי הממשלתי.
עוד נטען שעל פי תשריט תוכנית ג/13843, הכביש המתוכנן אינו מתחבר לכביש הקיים בתחום המושב ועל כן, במועד הקובע של התוכנית, דרך מס' 21 לא תשמש כדרך גישה לתושבי השכונה החדשה אלא למשק 51 בלבד[4].

מסקנה
ירידת הערך המקרקעין כתוצאה מעליית מפלס הרעש בדציבל אחד בלבד נעה על פי תחשיבים המבוססים על פי הכרעות קודמות של שמאים מכריעים, בין 0.2% ועד 0.4% ובממוצע 0.3%. שיעור זה הינו זניח. מצד שני, התוכנית השביחה את המקרקעין בזכות שיפור הנגישות.

[4] בפועל החיבור בין תוואי דרך 21 לכביש המושב, תוכנן בתוכנית ג/14304 שאושרה מספר חודשים מאחר יותר.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

7.12.2018
מינוי: 1168-2018
סימוכין: 904/1807
ערר: 904/17

תחשיב הפגיעה

שווי נחלה בזכויות בר רשות:	2,242,000 ₪
שיעור ירידת ערך:	0.3%
ירידת ערך	**6,726 ₪**

שיפור נגישות

שווי נחלה בזכויות בר רשות:	2,017,800 ₪ (ללא זמינות לבניה)
שיפור נגישות:	10%
עליית ערך	**201,780 ₪**

2. <u>שינוי יעוד</u>
רצועת הקרקע מתחום חלקת המגורים של הנחלה, המיועדת לדרך תחושב כחצר מגורים ללא זכויות בניה, מאחר והתוכנית שבתוקף אינה מגדירה זכויות בניה.

תחשיב הפגיעה

חלקת המגורים כלא זמינה

מצב קודם: 84 מ"ר X 362 ₪ =	30,410 ₪
מצב חדש: דרך 84 מ"ר X 40 ₪ =	3,379 ₪
ירידת ערך	27,031 ₪

חלקה א'

מצב קודם: 348 מ"ר X 32 ₪ =	11,136 ₪
מצב חדש: דרך 348 מ"ר X 40 ₪ =	13,998 ₪
עליית שווי	2,862 ₪

3. <u>הריסת מחוברים</u>
התוכנית אינה מסמנת את המחוברים להריסה. בעלי הזכויות יהיו זכאים לפיצויים בשלב ההפקעה ככל שבמועד תפיסת החזקה תידרש הריסת מחוברים. הליך הפיצול הדו - שלבי בפיצויים נקבע בהלכת חממי.

4. <u>פגיעה ביתרה החלקה החקלאית</u>
תכונות המקרקעין לא השתנו כתוצאה מאישור התוכנית מאחר וניתן להמשיך לרסס ולהדביר בכרם הזיתים גם לאחר הקמת השכונה החדשה, גם בעלות גבוהה יותר. שמאי המבקשים לא הוכיח כי אכן יגרם נזק כתוצאה מההתייקרויות ככל שאכן יהיו. מגבלת ההשקיה במים שפירים קיימת גם במצב הקודם מאחר והכרם נמצאת במרחק קטן מ- 300 מ' מאזור המגורים.

<u>לסיכום</u>
בשקלול הגורמים המשביחים לצד הפוגעים מתקבלת המסקנה שתוכנית ג/13843 אינה גורמת לירידת ערך.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

7.12.2018
מינוי: 1168-2018
סימוכין: 904/1807
ערר: 904/17

ערכי שווי

שווי הקרקע נקבע בהתאם לשומה מכרעת של השמאי עאטף עאלם שנערכה למשק מס' 7 במושב ברק לפי 1,200 ₪ למ"ר מבונה ליום 22.11.2013.

השמאי מציין שאין לחשב את שווי המבנים שהוקמו ללא היתר. עוד נקבע שזכויות הבניה העולות על 375 מ"ר תחויבנה בדמי היתר לרשות מקרקעי ישראל ועל כן אלו חושבו במקדם 0.67.

שווי הנחלה נקבע על פי התחשיב שלהלן:

טבלה 5: תחשיב שווי הנחלה

קרקע	מ"ר		מקדם		צפי דמי היתר		מ"ר אקווי
יחידת אירוח	160	x	0.67	x	1.00	=	107.2
מגורים	375	x	1.00	x	1.00	=	375
מגורים שולי	300	x	0.80	x	0.67	=	160.8
שירות	150	x	0.50	x	0.67	=	50.25
חצר	1,931	x	0.15	x	1.00	=	289.65
סה"כ							982.9
שווי קרקע	982.9	x	1,200 ₪			=	1,179,480 ₪
מחוברים	מ"ר		עלות				שווי
מבנה 1	158.2	x	4,500 ₪			=	711,900 ₪
מבנה 2	78.58	x	3,200 ₪			=	251,456 ₪
שווי מחוברים							963,356 ₪
שווי הנחלה							**2,142,836 ₪**

הכרעה

1. רקע

תוכנית ג/13843 מייעדת במושב ברק שכונת מגורים חדשה שתכלול 120 יח"ד צמודות קרקע. השכונה תמוקם במרחק של כק"מ דרומית מערבית לאזור הבנוי של הישוב הקיים. שני כבישים חדשים יחברו את השכונה לישוב הקיים, כשאחד מהם הינו דרך מס' 21 ברוחב של 10 מ'. דרך זו תיסלל לצד הדרומי של משק העוררים.

העוררים סבורים שתוכנית ג/13843 גרמה לירידת ערך המשק שבבעלותם כתוצאה מ- 4 ראשי נזק (2 ראשי נזק הקשורים לסלילת הכביש המתוכנן, ראש נזק הקשור לפגיעה בפעילות החקלאית הקיימת וראש נזק נוסף שיגרם כתוצאה מהריסת מחוברים בתחום רצועת הקרקע שנועדה לדרך). המשיבה סבורה שהתוכנית אינה פוגעת ומנמקת את קביעותיה ביחס לכל אחד מראשי הנזק הנטענים.

2. השפעת תוואי דרך מס' 21 המתוכנן

שמאי המבקשים סבור שעם סלילת דרך מס' 21 בצמוד לנחלה הנדונה, יעלה מפלס הרעש ביחס לשקט הקיים כיום ועל כן תוכנית ג/13843 גרמה לירידת ערך. השמאי נסמך על חוות דעת מומחה מטעם המבקשים שקבע את גובה העליה במפלס הרעש הצפוי ב- 24 דציבלים בהשוואה למצב הקיים. בסקר

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

7.12.2018
מינוי: 1168-2018
סימוכין: 904/1807
ערר: 904/17

של השמאי הממשלתי שבחן את השפעת הרעש מכבישים על ערכי שווי המקרקעין, נמצא שירידת הערך של המקרקעין הינה ביחס ישיר לגובה מפלס הרעש. בהתאם לממצאי המומחה ולסקר השמאי הממשלתי, קבע שמאי המבקשים שדרך מס' 21 תגרום לירידת ערך המקרקעין בשיעור של 24%.

שמאי המשיבה סבור שהעליה החזויה במפלס הרעש תהיה בדציבל אחד בלבד וזאת בהסתמך על חוות דעת מומחה מטעם המשיבה. השמאי מציין שבשומות מכריעות נקבע ששיעורי ירידת הערך הינם כ- 0.3% לכל עליה בדציבל אחד במפלס הרעש. כנגד ירידת הערך, יש להביא בחשבון שהכביש המתוכנן ישפר את הגישה למשק ובכך יעלה את שווי המקרקעין ב-10%. על כן, ככל שנגרמה ירידת ערך זניחה כתוצאה מעליית מפלס הרעש החזויה, הרי שזו מתאיינת בהשוואה לעליית השווי הנובעת משיפור הנגישות.
בשולי הדברים, השמאי מעלה טיעונים נוספים: מתשריט התוכנית עולה שדרך מס' 21 אינה מתחברת לכביש הקיים במושב ומכאן שזו תהיה דרך ללא מוצא. עוד נטען שכל הפגיעות, ככל שקיימות, דחויות עד למועד הצפוי של הקמת השכונה הנאמד בעוד 10 שנים.

עליית מפלס הרעש הצפוי
הצדדים מסכימים שעם סלילת הדרך החדשה לצד הנחלה נשוא השומה, מפלס הרעש יעלה בהשוואה לזה שקיים כיום אולם קיימת מחלוקת לגבי היקפו. המבקשים סבורים, על סמך חוות דעת מומחה מטעמם, שגובה מפלס הרעש יעלה ב- 24 דציבלים לעומת המשיבה שאף היא סבורה, על סמך חוות דעת מומחה מטעמה, שגובה מפלס הרעש יעלה בדציבל אחד בלבד.

בחנתי את 2 חוות דעת המומחים שלהלן[5]:

- חוות דעת מיום 16.3.2016 של יורם גבאי (בודק ויועץ מקצועי לרעש) מטעם המבקשים
- חוות דעת מספטמבר 2017 של ד"ר מיכאל מוגילבסקי (יועץ אקוסטיקה הנדסית וסביבתית) מטעם המשיבה

יורם גבאי השווה בין מפלס הרעש הקיים בכביש גישה לשכונת הרחבה במושב ניר יפה[6] לבין מפלס הרעש הקיים כיום בבית משפחת בן חמו במושב ברק. מדידות הרעש נערכו בבית משפחת בן חמו ובמושב ניר יפה בין השעות 7:00-8:00 ובין השעות 15:30-16:30. נמצא שמפלס הרעש הקיים כיום (לפני סלילת הכביש המתוכנן) בבית משפחת בן חמו עומד על כ-40 דציבלים (46.8 דציבלים). הכביש במושב ניר יפה משרת 70 יח"ד בעוד שהכביש החדש במושב ברק ישרת 120 יח"ד משכונת ההרחבה. על פי תוצאות מדידות הרעש במושב ניר יפה ותחת ההנחה שנפחי התנועה העתידיים במושב ברק יהיו

[5] לאור הפערים שהתגלעו בממצאי חוות דעת המומחים הצעתי לצדדים למנות מומחה מטעמי. המשיבה הסכימה להצעה אולם המבקשים לא ראו טעם במינוי מומחה נוסף בטענה שיש בידי הכלים לבחון את חוות הדעת שהוצגו בפני.
[6] הכביש במושב ניר יפה משקף לדעת המומחה את אותם המאפיינים של הכביש העתידי שייסלל במושב ברק.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

7.12.2018
מינוי: 1168-2018
סימוכין: 904/1807
ערר: 904/17

גבוהים יותר, קבע המומחה שמפלס הרעש הצפוי בבית משפחת בן חמו בסיום סלילית דרך מס' 21 יהיה גבוה מ-**64 דציבלים**. עליית מפלס הרעש תגרום שינוי לרעה באיכות החיים של משפחת בן חמו[7].

ד"ר מיכאל מוגילבסקי ציין שחוות דעתו נערכה לפי המתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים (2011) התואמת את דרישות המשרד להגנת הסביבה. מדידות הרעש הקיים כיום נמדדו למשך 5 שעות רציפות ב- 5 נקודות מדידה שהוצבו ליד כל אחד מבתי המגורים במשק, החל משעות הבוקר. הצפי לעליה במפלס הרעש עם סלילת דרך מס' 21 נשען על נתונים לגבי מספר כלי הרכב שיחלפו בכביש העתידי[8]. על פי המדידות והצפי להיקפי התנועה בכביש המתוכנן שהתקבלו מיועץ התנועה לתוכנית ג/13843, עולה שסלילת הכביש תגרום לעליה במפלס הרעש בכל אחד מהבתים במשק של משפחת בן חמו בשיעור של 1 דציבל[9]. העליה הצפויה נמוכה בהרבה משינוי מהותי בגובה מפלס רעש קיים העומד על תוספת של 3 דציבלים. הרעש הצפוי יתרחש בעיקר בשעות השיא בבוקר ובשעות השיא אחר הצהריים ובשאר שעות היום מפלסי הרעש יהיו נמוכים. בשעות השיא מפלס הרעש יהיה בין **49.4 דציבלים** ל-**55.8 דציבלים.**

המומחה מצביע על מספר כשלים שנפלו לדעתו בחוות הדעת של יורם גבאי:

- שעות המדידה ומשך המדידות אינם מקובלים
- חיזוי הרעש אינו מבוסס על נפחי התנועה הצפויים על פי נספח התנועה של תוכנית ג/13843
- המדידות שנערכו במושב ניר יפה אינן מתארות את נפחי התנועה הקיימים בכביש ועל כן לא ניתן להיווכח אם נפחי התנועה, עומסי התנועה וסוגי כלי הרכב זהים בין 2 הכבישים
- נקודות המדידה בבית משפחת בן חמו לא הוצבו במקומות הנכונים
- הקביעה של צפי למפלס רעש בגובה של 64 דציבלים אופיינית לכבישים שבהם עוברים מאות רבות ואף אלפי כלי רכב לשעה ובמהירות גבוהה; אין הדבר דומה לכביש המתוכנן כאשר בשעות השיא יעברו עשרות מכוניות בלבד במהירות נמוכה טיפוסית לישובים כפריים

<u>בחינת סבירות מפלס הרעש הצפוי</u>
על מנת לבחון את סבירות מפלס הרעש הצפוי בכביש הנדון שקבעו המומחים, השוויתי את הממצאים עם נתונים שמצאתי במאגרי המידע לגבי מפלסי הרעש בכבישים שונים. להלן הנתונים שנמצאו:

ועדה בין משרדים בראשות המשרד להגנת הסביבה שהוקמה על פי החלטת הממשלה, קבעה שמפלס הרעש בשעת שיא בכבישים חדשים, לא יעלה על **64 דציבלים** מחוץ למבנה באזור מגורים.

[7] אפשרתי ליורם גבאי להתייחס לממצאים בחוות הדעת הנגדית. באת כוח המבקשים הציגה בשם המומחה מטעמה, הבהרות משלימות לחוות דעתו אולם לא הועברו הערות בנוגע לחוות דעת של מוגילבסקי.
[8] מדובר בכביש צר מאד שלא יהיו בו אוטובוסים ומשאיות. מהירות התנועה בכביש המתוכנן לא תעלה על 30 קמ"ש. לצורך החיזוי הונח שמהירות התנועה תעמוד על 40 קמ"ש.
[9] 0.6 דציבל בבית מס' 1 ועד 1.1 דציבל בבית מס' 3.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

7.12.2018
מינוי: 1168-2018
סימוכין: 904/1807
ערר: 904/17

במפת מיפוי רעש בירושלים שנערכה על ד"ר אשר אלפר עבור המשרד להגנת הסביבה הוגדר כביש משנה עירוני מסוג A ככביש שבו נפח התנועה השנתי הינו כ-1,990,000 כלי רכב (מתוכם כ-11% כלי רכב כבד ובינוני). מפלס הרעש שנמדד בכבישי משנה מסוג A עומד על **64.8 דציבלים.**

במיפוי חשיפה לרעשי תחבורה שערכה עיריית תל אביב בשנת 2006, עולה שמפלסי הרעש הקיימים ברחובות מרכזיים בצפון תל אביב (ז'בוטינסקי, ויצמן, ככר המדינה) עומדים בין **64 דציבלים** ל-**70 דציבלים.**

המומחה ד"ר מוגליסבקי מדד את מפלסי הרעש בנובמבר 2013 בכביש בין עירוני מס' 471 במושב נחלים ובשכונת עמישב. מספר כלי הרכב שחלפו בכביש בשעות הבוקר היה כ-6,000 ובשעות הערב כ-5,000. מפלס הרעש שנמדד בנחלים עמד בין **67 דציבלים** בבוקר ו-**68 דציבלים** בערב ובשכונת עמישב בין **55 דציבלים** בבוקר ו-**51 דציבלים** בערב.

המומחה יורם גבאי מדד את מפלסי הרעש בינואר 2016 בכביש בין עירוני מס' 4 באבן יהודה בסמוך לשכונות מגורים ב' וג' (בשלבי בניה) וליד בית ספר הראשונים. המומחה מציין שמדובר בכביש מרכזי דו סטרי בעל 6 נתיבים במרחק כ-100 מ' מהשטח המיועד להקמת השכונה (שלב ג') ולהרחבת בית הספר. נפחי התנועה גבוהים בשעות העומס. הבדיקות העלו שמפלסי הרעש בקטע הכביש שנמדד נעו בין **57.9 דציבלים** בשעות הבוקר ועד **52.0 דציבל**ים בשעות הצהריים.

בחוות הדעת של אפשטיין אקוסטיקה נמצא שמפלס הרעש הקיים בישוב להבים לפני סלילת קטע מס' 21 בכביש 6, נע בין **49 דציבלים ועד 58 דציבלים** ונצפה שעם סלילת כביש 6 מפלס הרעש יעלה בין **62.4 דציבלים** ל-**65.7 דציבלים**.

בחוות הדעת של החברות סיטילינק ותופ נמדדו מפלסי הרעש הקיימים בכבישים 70 ו-75 ליד שכונת אלרואי בקרית טבעון[10] ונמצא שאלו עומדים בין **54.2 דציבלים** ועד **56.1 דציבלים.**

מהאמור לעיל, אני מגיע למסקנה, שמפלס הרעש הצפוי בדרך מס' 21 ברמה של **64 דציבלים,** כפי שסבור מומחה המבקשים, אופייני לרחובות מרכזיים בערים הגדולות שבהם נפחי התנועה הינם בקנה מידה שונה לחלוטין מאלו הצפויים בכביש מס' 21 העתידי. בכבישים בין עירוניים וארציים ברחבי הארץ מפלסי הרעש נעים בין **64 דציבלים** ועד **70 דציבלים**, אך קיימים גם כבישים בין עירוניים שבהם מפלסי הרעש נמוכים מ-**60 דציבלים**. מכאן, אני מגיע למסקנה שהקביעה שבדרך מס' 21 צפוי מפלס רעש בגובה של **64 דציבלים** ומעלה אינה סבירה.

המומחה מטעם המבקשים בחן את מפלס הרעש בכביש קיים במושב ניר יפה בהנחה שניתן מהרעש שנמדד בו להסיק לגבי הרעש הצפוי בכביש העתידי במושב ברק. המומחה לא ציין את כמות כלי הרכב שחולפים בניר יפה, אך הסיק שמספר כלי הרכב במושב ברק יהיו גבוה יותר מאחר ושכונת ההרחבה במושב ברק גדולה מזו שבניר יפה.
הכביש לשכונת הרחבה במושב ניר יפה הינו היחיד המחבר את השכונה למושב בעוד שדרך מס' 21 במושב ברק תהיה אחת מבין 3 כבישי גישה מתוכננים. כבר מעובדה זו ניתן להיווכח שישנם הבדלים בין

[10] לצורכי תכנון שכונה חדשה - שער טבעון לפי תוכנית 301-0063719.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharіel.com

7.12.2018
מינוי: 1168-2018
סימוכין: 904/1807
ערר: 904/17

הכבישים ומשכך, לא ניתן לקשור את נפחי התנועה הקיימים בניר יפה לאלו החזויים בדרך מס' 21. כדי להשוות בין 2 כבישים, יש להסתמך על נתוני תנועה בדוקים מהגורמים המוסמכים.

המומחה מטעם המשיבה קובע את מפלס הרעש הצפוי בדרך מס' 21 על בסיס נתונים שהתקבלו מיועץ התנועה המתכנן את הכביש הנדון - המהנדס בשיר עבדאלראזק - שהופנו למהנדס המועצה ביום 30.8.2017. מהנתונים עולה שמספר כלי הרכב המשווים (יר"מ) שיחלפו בכביש העתידי (כביש מס' 21) בשעות השיא בבוקר (ב-2 כווני התנועה) יעמוד על 28 וכנ"ל בשעות השיא אחר הצהריים. מספר הכלי הרכב המשווים שיחלפו הן בכביש הקיים במושב ברק הנושק לנחלה והן בכביש העתידי, בשעות השיא בבוקר יעמוד על 36 וכנ"ל בשעות השיא אחר הצהריים.

כל עוד לא הוצגו נתונים אחרים לגבי היקפי התנועה החזויים בדרך מס' 21, יש לקבל את הנתונים שהתקבלו מיועץ התנועה המתכנן את הכביש הנדון כבסיס לחיזוי הרעש. משנהג כך המומחה מטעם המשיבה, ממצאי חוות דעתו מקובלים עלי[11].

<u>מפלס הרעש הקיים</u>
המומחה מטעם המבקשים קובע את גובה מפלס הרעש הקיים באחד מהבתים בנחלה **בכ-46.8 דציבלים**. המומחה מטעם המשיבה קובע את מפלס הרעש הקיים בכל אחד מהבתים בין **48.6** ועד **54.8 דציבלים.** מבין כל הבתים הקיימים בנחלה, הבית שבו נמדד הרעש על ידי 2 המומחים הינו הרחוק מהכביש הקיים והממצאים שנמדדו דומים (46.8 דציבלים לעומת 48.6 דציבלים). המומחה מטעם המבקשים הסתפק, כאמור, במדידת הרעש באחד הבתים בלבד בעוד שהמומחה מטעם המשיבה מדד את הרעש בכל הבתים, כולל אלו הקרובים לכביש הקיים. סבורני שהצגת תמונה מלאה של מצב הרעש הקיים בנחלה, מחייבת מדידה של הרעש מכל הבתים, כפי שבצע המומחה מטעם המשיבה ועל כן ממצאי חוות דעתו מקובלת עלי.

<u>עליה במפלס הרעש</u>
משקבעתי שממצאי חוות הדעת של המומחה מטעם המשיבה הן לגבי הרעש הקיים והן לגבי הרעש הצפוי מקובלות עלי, אני מקבל גם את קביעתו שהעליה במפלס הרעש החזויה כתוצאה מסלילת הכביש העתידי תהיה **בדציבל אחד בלבד.**

מחקר השמאי הממשלתי
בשנת 2002 ערך השמאי הממשלתי הראשי מחקר שכותרתו "*השפעת הכבישים על שווין של דירות מגורים: כיוונים והשלכות*".

[11] יוער שהמומחה לא הבהיר, חרף בקשתי, כיצד קבע שבכביש המתוכנן לא ייסעו אוטובוסים ומשאיות. כמו כן, המומחה בחן חלופה שעל פיה ייבנה קיר אקוסטי. במקרה זה, המומחה קבע שלא תהיה עליה במפלס הרעש. מאחר ולא הומצאו נתונים מהם ניתן להבין שקיימת חלופה לקיר אקוסטי, לא ניתנה התייחסותי לחלופה זו.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

7.12.2018
מינוי: 1168-2018
סימוכין: 904/1807
ערר: 904/17

הממצא העיקרי:
"*הרעש מתחבורה בכבישים עירוניים מקטין את ערך הדירות בבניה רוויה בממוצע בכ-0.95% לדציבל אחד בטווח הרעש שבין 48 דציבלים ועד 75 דציבלים, כאשר ממדיה של ירידת הערך נעים בטווח שבין 0.11% ל-1.79%...*".
"*היות וממצאי המחקר מלמדים על הקשר הלא ליניארי בין העליה ברמת הרעש לבין שוויה של דירת המגורים, להערכת שוויה של הדירה (PV) לאחר ירידת הערך בשוויה עקב העליה ברמת הרעש (באחוזים), יש להיעזר בנוסחה שנגזרת מהמודל*":

$$PV = 0.9904647^{v} * 100\%$$

v=תוספת דציבלים

בהצבת ממצאי חוות הדעת של מומחה האקוסטיקה מטעם המשיבה לעליה צפויה במפלס הרעש בדציבל אחד, מתקבל על פי הנוסחה שירידת הערך בשווי המקרקעין הינה של **אחוז אחד.**

המחקר מתייחס גם למקרים בהם הדירות חשופות ל-2 מקורות רעש כדלהלן:

"*עצם העובדה כי הדירה חשופה להשפעת הרעש מ- 2 מקורות (ללא התייחסות לרמת הרעש מהכבישים הנ"ל) מורידה כ-5% מערך הדירה... עצם הקיום של שני כבישים בסמיכות לדירה, עוד לפני הרעש הנגרם מהם, נתפס על ידי הקונים כמטרד רציני יותר מאשר כביש אחד העובר בקרבת הדירה*".

עם סלילת דרך מס' 21, הנכס הנדון ימצא בחזית ל- 2 רחובות. לפי ממצאי המחקר, תוספת החזית וחשיפתה לכביש נוסף, ללא קשר להיקפי הרעש הצפויים, מביא לירידת ערך בשיעור של כ-5%.
בהתחשב שלצד הנחלה קיימת כבר דרך (מתרוכה) המשמשת כמעבר לשטחים החקלאיים שבעורף הנחלות, אני קובע ששיעור ירידת הערך במקרה הנדון הינו **4%.**

סה"כ ירידת הערך: **5%** (4%+1%)

שיפור גישה:
המחקר מצא שכנגד ירידת הערך שנגרמת עם עליית מפלס הרעש, יש לחשב את עליית השווי הנובעת משיפור הנגישות. במקרה הנדון, לא מצאתי שהגישה לנכס שופרה מאחר וגם במצב הקודם התאפשרה גישה ישירה לחלקים העורפיים של הנחלה בחלקת הדרך (חלקה 74), אותה חלקה שעליה מתוכנן הכביש החדש.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharel.com

7.12.2018
מינוי: 1168-2018
סימוכין: 904/1807
ערר: 904/17

שומות מכריעות

שמאי המשיבה ציין 3 שומות מכריעות שבהן נקבעה ירידת ערך ביחס לעליה במפלס הרעש כמפורט להלן:

טבלה 6: שומות מכריעות

השמאי המכריע	ערר	עליה במפלס הרעש	ירידת הערך
דורית פריאל	מרכז 9009/14	13.2 דציבל	12.54%
נאוה סירקיס	חיפה 9028/09	15.0 דציבל 20.0 דציבל	0.66% לדציבל 0.50% לדציבל
דן טרשנסקי	מרכז 368/02, 383-390/04	11.9 דציבל	0.36% לדציבל אקווי

שמאי המבקשים התייחס לכל אחת מהשומות תוך מתן דגש לשונות בין המקרים שבהן דנו השומות לבין המקרה שלפנינו.

מהשומות שהוצגו עולה שנקבעה ירידת הערך ביחס לעליה במפלס הרעש לעומת המצב הקודם. השומות מתייחסות לעליה משמעותית במפלס הרעש (בין 11.9 דציבלים ועד 20 דציבלים) ויש להניח שעובדה זו עמדה לנגד עיניהם של השמאים. אני מקבל את עמדת שמאי המבקשים שקביעת שיעור ירידת הערך הינה לכל מקרה לגופו של ענין. במקרה שלפנינו, העליה במפלס הרעש עומדת, כאמור, בדציבל אחד בלבד ועל כן איני סבור שיש לחשב את שיעור ירידת הערך בפחות מאחוז לדציבל כפי שסבור שמאי המשיבה.

דחיה

טוען שמאי המשיבה שהרעש מהכביש המתוכנן יתרחש רק בתום סלילת הכביש ועל כן, יש לחשב את ירידת הערך בדחיה. איני מקבל את הטיעון.
כמו בכל תוכנית, משביחה או פוגעת, יש לבחון את ערכי השווי ב- 2 מצבי התכנון נכון למועד הקובע של התוכנית. שווי המקרקעין במצב החדש משקף את הציפיות מהזכיות החדשות שנוצרו (או מזכויות קיימות שנפגעו) עם אישורה של התוכנית החדשה, גם אם מימושן בפועל יתרחש בעתיד. זכויות דחוית, כפי שסבור שמאי המבקשים, הינן בתוכניות המקנות זכויות המוקנות שאינן זמינות.

<u>חיבור לכביש הקיים</u>

טוען שמאי המבקשים שעל פי תשריט תוכנית ג/13843, דרך מס' 21 אינה מתחברת לכביש הקיים במושב ועל כן הדרך משמשת כדרך ללא מוצא שתשמש רק כגישה מהשכונה החדשה לנחלה הנדונה (ולנחלה שממולה).עובדתית צודק שמאי המשיבה, אולם ברי לכל, שלא היתה כוונה לתכנן כביש מהשכונה החדשה לכוון המושב הקיים ללא שיתחבר לכביש כלשהו. ולראיה שמספר חודשים לאחר מועד אישורה של תוכנית ג/13843, אושרה תוכנית המתאר של מושב ברק (ג/14304) אשר השלימה את החיבור בין 2 הכבישים. על כן, ניתן לראות ב-2 התוכניות כהינף תכנוני אחד שמטרתו לחבר את דרך מס' 21 מהשכונה החדשה לכביש הקיים במושב.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

7.12.2018
מינוי: 1168-2018
סימוכין: 904/1807
ערר: 904/17

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקשים קובע את שווי חלקת המגורים בנחלה, לרבות המבנים הקיימים, במצב הקודם לפי 3,940,000 ₪, בעוד ששמאי המשיבה קובע את השווי לפי 2,242,000 ₪. השמאים מבססים את קביעותיהם על סמך נתוני השוואה; שמאי המבקשים על סמך עסקאות בנחלות במושבים סמוכים ושמאי המשיבה מסתמך על ערכי השווי שנקבעו בשומה מכרעת של השמאי עאטף עאלם במשק מס' 7 במושב ברק (בגו"ח 20770/89).

סבורני, שעדיף לקבוע את השווי על סמך עסקאות השוואה מנכסים סמוכים לנכס הנישום, ככל שאלו קיימות, מאשר על עסקאות ממושבים אחרים. איתרתי 3 עסקאות שנכרתו במושב ברק בין השנים 2013 ועד 2017 כמפורט בניתוח שלהלן:

מקדמי שווי[12]:

שטח עיקרי (עד 375 מ"ר)	1.00
שטח עיקרי שולי	0.80
שטחי שירות	0.50
יחידת אירוח	0.67
שטחים מעל 375 מ"ר	0.67 (זכויות שיש לרכוש מרשות מקרקעי ישראל)

[12] החוזים נכרתו לאחר מועד אישורה של התוכנית המפורטת ג/14304 המקנה את זכויות הבניה (675 מ"ר עיקרי ל- 3 יח"ד+ 160 מ"ר יחידת אירוח+ 150 מ"ר שטחי שירות).

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharіel.com

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

7.12.2018
מינוי: 1168-2018
סימוכין: 904/1807
ערר: 904/17

עסקה 1								
נתוני העסקה								
גוש	20770							
חלקה	89							
תאריך עסקה	6.1.2016							
מחיר עסקה	2,000,000 ₪							
מרכיבי נחלה (במ"ר)								
שטח חלקה א'	8,495							
חלק מגורים	2,500							
חלק חקלאי	5,995							
בנוי	110							
חלקה ב'- חקלאי	30,000							
ניתוח העסקה								
חלק בנוי	110	x	4,500 ₪	=	495,000 ₪			
חקלאי	35,995	x	13 ₪	=	467,935 ₪			
סה"כ					962,935 ₪			
קרקע למגורים ללא	2,000,000 ₪	(-)	962,935 ₪	=	1,037,065 ₪			
שווי למ"ר מבונה								
מגורים	375	x	1.00	x	1.00	=	375	
מגורים שולי	300	x	0.80	x	0.67	=	160.8	
יחידת אירוח	160	x	0.67	x	1.00	=	107.2	
שירות	150	x	0.50	x	0.67	=	50.25	
חצר	1,927.5	x	0.15	x	1.00	=	289.125	
סה"כ אקווי						=	982	
שווי למ"ר מבונה	1,037,065 ₪	:	982			=	**1,056 ₪**	
עסקה 2								
נתוני העסקה								
גוש	20770							
חלקה	65							
תאריך עסקה	12.2.2017							
מחיר עסקה	2,550,000 ₪							
מרכיבי נחלה (במ"ר)								
שטח חלקה א'	9,240							
חלק מגורים	2,500							
חלק חקלאי	6,740							
בנוי	270							
חלקה ב'- חקלאי	33,000							
ניתוח העסקה								
חלק בנוי	270	x	4,500 ₪	=	1,215,000 ₪			
חקלאי	39,740	x	13 ₪	=	516,620 ₪			
סה"כ					1,731,620 ₪			
קרקע למגורים ללא	2,550,000 ₪	(-)	1,731,620 ₪	=	818,380 ₪			
שווי למ"ר מבונה								
מגורים	375	x	1.00	x	1.00	=	375	
מגורים שולי	300	x	0.80	x	0.67	=	160.8	
יחידת אירוח	160	x	0.67	x	1.00	=	107.2	
שירות	150	x	0.50	x	0.67	=	50.25	
חצר	1,927.5	x	0.15	x	1.00	=	289.125	
סה"כ אקווי						=	982	
שווי למ"ר מבונה	818,380 ₪	:	982			=	**833 ₪**	

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ

שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602

טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

7.12.2018
מינוי: 1168-2018
סימוכין: 904/1807
ערר: 904/17

עסקה 3								
<u>נתוני העסקה</u>								
גוש	20770							
חלקה	60							
תאריך עסקה	30.4.2013							
מחיר עסקה	2,240,000 ₪							
<u>מרכיבי נחלה (במ"ר)</u>								
שטח חלקה א'	9,779							
חלק מגורים	2,500							
חלק חקלאי	7,279							
בנוי	120							
חלקה ב'- חקלאי	40,000							
<u>ניתוח העסקה</u>								
חלק בנוי	120	x	4,500 ₪	=	540,000 ₪			
חקלאי	47,279	x	13 ₪	=	<u>614,627 ₪</u>			
סה"כ					1,154,627 ₪			
קרקע למגורים ללא	2,240,000 ₪	(-)	1,154,627 ₪	=	1,085,373 ₪			
<u>שווי למ"ר מבונה</u>								
מגורים	375	x	1.00	x	1.00	=	375	
מגורים שולי	300	x	0.80	x	0.67	=	160.8	
יחידת אירוח	160	x	0.67	x	1.00	=	107.2	
שירות	150	x	0.50	x	0.67	=	50.25	
חצר	1,927.5	x	0.15	x	1.00	=	<u>289.125</u>	
סה"כ אקווי						=	982	
שווי למ"ר מבונה	1,085,373 ₪	:	982			=	**1,105 ₪**	

השמאי המכריע עאטף עאלם קבע שווי הקרקע למשק מס' 7 במושב ברק לפי 1,200 ₪ למ"ר מבונה ליום 22.11.2013 בהסתמכו על ניתוח עסקאות השוואה שעמדו לפניו ובין השאר העסקה בנכס שבו דן (עסקה מס' 1 בשומתי).

מקובלת עלי קביעתו של שמאי המשיבה הנסמכת על השווי בשומה המכרעת במשק מס' 7 למרכיב המגורים בנחלה לפי **1,200 ₪ למ"ר** מבונה, למועד הקובע לתוכנית ג/13843.

כאמור בנחלה ישנם כיום 3 בתי מגורים שהוקמו במהלך השנים[13]. שמאי הצדדים חלוקים לגבי השאלה האם יש לשום את בית המגורים השלישי שהוקם ללא היתר ואת השטחים שהתווספו ללא היתר לבתים הקיימים. סה"כ השטחים שהוקמו ללא היתר מסתכמים ב-272 מ"ר. שמאי המשיבה סבור שאין לשום השטחים הקיימים ללא היתר, לרבות הבית הנוסף, מאחר וההיתר שהכשיר את הבניה ניתן לאחר מועד אישורה של תוכנית ג/13843. שמאי המבקשים סבור שיש לשום את בית המגורים הנוסף וגם את הבניה הנוספת לבתים הקיימים גם אם אלו נבנו ללא היתר. זאת, מאחר הועדה המקומית נהגה במשך שנים לאשר היתרי בניה, על סמך מדיניות הנשענת על הוראות תוכנית ג/3933 שחלה בגוש אומן. ההיתר לבניה הנוספת התעכב בשל מדיניות הועדה המקומית שלא להתיר עוד בניה חדשה במושב ברק עד לאישורה של תוכנית מפורטת. על כן, העיכוב במתן ההיתר לשטחים הנוספים הינו ענין פרוצדוראלי בלבד

[13] 2 בתים נפרדים, ו-2 בתים שחוברו לבית אחד וסה"כ 3.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

7.12.2018
מינוי: 1168-2018
סימוכין: 904/1807
ערר: 904/17

ולראיה שחודשים ספורים לאחר מועד אישורה של תוכנית ג/13843 אושרה תוכנית מפורטת המאפשרת מחדש להנפיק היתרי בניה.
אין מחלוקת בין הצדדים שההיתר לבית הנוסף ולשטחים שהתווספו לבתים הקיימים בשטח של 272 מ"ר ניתן ביום 15.12.2016, כ- 3 שנים לאחר המועד הקובע. ההיתר מכשיר את הקמתו של הבית הנוסף וכן שטחים שהתווספו במהלך השנים ב-2 הבתים שקיימים בנחלה. גם אין מחלקות שהועדה המקומית נהגה במשך שנים לאשר היתרי בניה במושב ברק, על אף שלא היתה תוכנית מפורטת שמכוחה ניתן היה לאשר את בניה. שמאי המשיבה הסביר שהנוהג פסק מספר שנים לפני מועד אישורה של תוכנית ג/13843 לאחר שנמצא כלא תקין. מכאן, שכל בניה במהלך השנים שלאחר הפסקת הנוהג ועד למועד אישורה של התוכנית המפורטת ג/14304, נעשתה ללא היתר.

מהשתלשלות הדברים עולה שעד שנת 2013, לא חלה תוכנית מפורטת במושב ברק ומשכך לא ניתן היה לאשר בניה. עם זאת, הועדה המקומית נהגה במשך שנים להתיר בניה במושב ברק "מכוח החיים" (כלשון הועדה המקומית), אולם משנמצא שהנוהג פסול, הועדה הפסיקה להתיר בניה עד לאישורה של תוכנית מפורטת. בעקבות אישורה של התוכנית המפורטת ג/14304 בשנת 2013 הונפקו היתרי בניה מחדש.

הנוהג של הועדה המקומית היה <u>לאשר</u> בניה ללא סמכות מכח תוכנית מפורטת (אשר לימים הסתבר כלא תקין). חשוב להדגיש שלא היה נוהג לאפשר בניה <u>ללא היתר</u>. על כן, השאלה שצריכה להישאל היא האם ניתנו לבית הנוסף ולשטחים שהתווספו לבתים הקיימים היתרי בניה או לא. ככל שניתנו היתרים, בין אם בתקופת הנוהג ובין אם בתקופת ההקפאה שקדמה למועד אישורה של תוכנית ג/13843, הרי שיש לשום את שווי הבית והשטחים הנוספים. אולם, אין לשום שטחים שנבנו ללא היתר וזאת ללא קשר לנסיבות שהובילו לבנייתן. במקרה הנדון, אין מחלקות שהיתר לבית הנוסף ולתוספות הבניה בבתים הקיימים, בשטח כולל של 272 מ"ר, ניתן רק בשנת 2016, כשלוש שנים לאחר המועד הקובע ועל כן, אין לשום שטחים אלו.

3. <u>שינוי יעוד</u>
קיימת הסכמה בין הצדדים שמיועדת להפקעה רצועת הקרקע לטובת הדרך מתחום חלקת המגורים בשטח של 84 מ"ר ותחום השטח החקלאי בשטח של 348 מ"ר. המחלקות הינה לערכי השווי.

זכויות הבניה בחלקת המגורים לאחר הפקעת רצועת הקרקע נותרו ללא שינוי מאחר וזכויות הבניה בתוכנית המפורטת ג/14304 מוקנות בשטחים אבסולוטיים ולא כאחוזים משטח הקרקע. על כן, שווי רצועת הקרקע בתחום חלקת המגורים יוערך לפי מקדם שווי חצר.

הוצגה שומת השמאי גיל הרצברג מיום 31.12.2011 בישוב מלאה (גו"ח 20734/86) אשר קבע את שווי הקרקע חקלאית בנחלה א' לפי 43 ₪ למ"ר נכון למועד 3.8.2011. שמאי המשיבה מציין שלאחרונה חקלאים ממושב ניר יפה קבלו השבת שטחים חקלאיים מחלקות א' לפי שווי של 64.5 ₪ למ"ר, אולם ללא הצגת אסמכתאות. אני מקבל את ממצאי השמאי גיל הרצברג וקובע א שווי הקרקע למועד הקובע לפי 45 ₪ למ"ר.

סביר שתפיסת החזקה בקרקע המיועדת לדרך תהיה תוך זמן קצר ממועד אישורה של התוכנית ג/13843 לאור נחיצותה של הדרך לטובת השכונה החדשה שבהקמה, ועל כן שווי הדרך במקרה הנדון

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

7.12.2018
מינוי: 1168-2018
סימוכין: 904/1807
ערר: 904/17

למועד הקובע הינו אפס שקלים (בהתאם לפסק דין (תל-אביב-יפו) 165/97 גדעון פרלמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה).

<u>הריסת מחוברים</u>
הלכת חממי מתווה את הדרך לפיצוי הדו-שלבי. בשלב הראשון מפוצה הבעלים בגין ירידת הערך שנובעת מהתוכנית הפוגעת נכון למועד הקובע של אישור התוכנית. בשלב השני, מפוצה הבעלים בגין הפקעת המקרקעין ותפישת החזקה. בשלב זה מפוצה הבעלים גם בגין הריסת המחוברים או פגיעה בהם, עקירת עצים ונזק לנותר.

פיצוי בגין הריסת המחוברים, ועקירת עצים, ככל שאכן יהרסו מבנים[14] ויעקרו עצים, יחושב למועד הפקעת הקרקע.

5. <u>פגיעה ביתרה החלקה החקלאית</u>
טוען שמאי המבקשים שעם הקמת השכונה החדשה, תפגע הפעילות החקלאית של כרם הזיתים בחלקה ב' של הנחלה וזאת לאור מגבלות האוסרות ריסוסים בשטחים סמוכים לשכונות מגורים ואיסור בשימוש במי קולחין.

תוכנית ג/13843 אינה משנה את יעוד הקרקע החקלאית ואינה אוסרת את המשך עיבוד השטחים החקלאיים בנחלה אך מפנה להנחיות משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה ולכל התקנות התקפות לאותו זמן ובתנאי שלא תהווה מטרד לשימושים הסמוכים. הנחיות משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה חלו עוד טרם אישורה של תוכנית ג/13843 ולא בעקבותיה.

שמאי המבקשים לא הוכיח שהנחיות משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה יובילו בהכרח לחיסולו של כרם הזיתים. השמאי גם לא הוכיח שהמרתו של כרם הזיתים לגידול אחר, ככל שיתרחש, יוביל בהכרח להפסד.

מהאמור לעיל, אני מגיע למסקנה שתוכנית ג/13843 אינה מונעת את המשך הפעילות החקלאית הקיימת. לכל היותר תידרש התאמת הפעילות החקלאית לסביבה המגורים אשר לא הוכחה כפוגעת.

[14] יוער שבתשריט תוכנית ג/13843 אין סימון של מבנים בתחום הנחלה המיועדים להריסה.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

7.12.2018
מינוי: 1168-2018
סימוכין: 904/1807
ערר: 904/17

תחשיב ירידת הערך בחלקת המגורים

טבלה 7: תחשיב שווי מרכיב חלקת המגורים בנחלה במצב קודם ובמצב חדש

מצב קודם								
קרקע	מ"ר		מקדם		צפי דמי היתר		מ"ר אקווי	
יחידת אירוח	160	x	0.67	x	1.00	=	107.2	
מגורים	375	x	1.00	x	1.00	=	375	
מגורים שולי	300	x	0.80	x	0.67	=	160.8	
שירות	150	x	0.50	x	0.67	=	50.25	
חצר	1,931	x	0.15	x	1.00	=	289.65	
סה"כ							982.9	
שווי קרקע	982.9	x	₪ 1,200			=	₪ 1,179,480	
מחוברים	מ"ר		עלות				שווי	
מבנה 1	158.2	x	₪ 4,535	*		=	₪ 717,437	
מבנה 2	78.58	x	₪ 4,535			=	₪ 356,360	
שווי מחוברים							₪ 1,073,797	
שווי החלקת המגורים (במעוגל)							**₪ 2,255,000**	
מצב חדש								
קרקע	מ"ר		מקדם		צפי דמי היתר		מ"ר אקווי	
יחידת אירוח	160	x	0.67	x	1.00	=	107.2	
מגורים	375	x	1.00	x	1.00	=	375	
מגורים שולי	300	x	0.80	x	0.67	=	160.8	
שירות	150	x	0.50	x	0.67	=	50.25	
חצר	1,847	x	0.15	x	1.00	=	277.05	
דרך	84							
סה"כ							970.3	
שווי קרקע	970.3	x	₪ 1,200			=	₪ 1,164,360	
מחוברים	מ"ר		עלות				שווי	
מבנה 1	158.2	x	₪ 4,535	*		=	₪ 717,437	
מבנה 2	78.58	x	₪ 4,535			=	₪ 356,360	
שווי מחוברים							₪ 1,073,797	
קרקע + מחוברים							₪ 2,238,157	
ירידת ערך (1%+4%)							0.95	
שווי החלקת המגורים (במעוגל)							**₪ 2,126,000**	

*לפי דקל מרץ 2013- 4,200 ₪ למ"ר בניה צמודת קרקע X1.2 (תקורה) X 0.9 (פחת)= 4,535 ₪ למ"ר.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

7.12.2018
מינוי: 1168-2018
סימוכין: 904/1807
ערר: 904/17

<u>ירידת ערך בחלקת המגורים</u>

מצב קודם:	2,255,000 ₪
מצב חדש:	(-) <u>2,126,000 ₪</u>
ירידת ערך	129,000 ₪

<u>ירידת ערך בחלק החקלאי במגורים א' - שינוי יעוד)</u>

מצב קודם: 348 מ"ר X 45 ₪ =	15,660 ₪
מצב חדש: 348 מ"ר X 0 ₪ =	(-) <u>0 ₪</u>
ירידת ערך במעוגל	15,660 ₪

סה"כ ירידת ערך **144,660 ₪**

<u>ירידת ערך</u>

לאור האמור לעיל באתי לכלל דעה כי ירידת הערך שחלה על הנכס הנדון לתאריך הקובע הינה כמפורט להלן:

טבלה 8: ירידת ערך

התוכנית	תאריך קובע	ירידת ערך
ג/13843	30.4.2013	144,660 ₪

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית פיגורים.
חוות הדעת נערכה לפי מיטב הבנתי ונסיוני.

אריה אריאל
שמאי מייעץ

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharіel.com