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**

9.9.2019
מינוי: 1220-2019
סימוכין: 1012/1905
ערר: 9013/18

המבקש	**המשיבות**
חוסין מוחמד סלימאן	1.הועדה המקומית מבוא העמקים
שמאי מקרקעין - ענאן סאלמה	שמאי מקרקעין - פאדי סלימאן
	2.נתיבי ישראל
	שמאי מקרקעין - איריס ישראלי ואמיר דרור

שומה מייעצת לענין ירידת ערך נטענת

חלק מחלקה 18 בגוש 17463

חלקי חלקות 118,109,107 בגוש 17464

<u>מחלפון ציפורית, אדמות משהד</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@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**

9.9.2019
מינוי: 1220-2019
סימוכין: 1012/1905
ערר: 9013/18

מטרת השומה

בהתאם להודעת מינוי לשמאי מייעץ על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 30.5.2019, נתבקשתי לחוות את דעתי לירידת ערך נטענת החלה על הנכסים הנדונים, עם אישורה של תוכנית ג/19806.

עיקרי ההנחיות לשמאי המייעץ בהחלטת ועדת הערר מיום 22.5.2019

סעיף 14:

"... מקובלים עלינו דברי ועדת הערר (בהרכב אחר) בערר מבה/9008/0418... לפיהם החלטות ועדת ההשגות אין בה כדי לחייב את השמאי בממצאיו. המועד הקובע שונה ונתונים נוספים יכולים להיות שונים...בתוך כך נטעים כי השמאי המייעץ יכול להסתמך על ממצאי ועדת ההשגות בענין הגישה לחלקות".

סעיף 16:

" ... מצאנו שאין ליחס להליכי תכנונה של תוכנית ג/20151, פוטנציאל לשינוי ייעודם של המקרקעין, בעטיו יש לפצות את העוררים. תוכנית זו לא הופקדה בטרם המועד הקובע ואף מהותית אין לראות בה את אותו צפי לשינוי תכנוני בעטיו יש לפצותם.... אכן נמצא שוני תכנוני בין צד זה של הכביש לצדו הצפוני, שינוי שכפי שמצא ביטוי בשומות המשיבה 2, עליו להבחן גם על ידי השמאי המייעץ".

סעיף 17:

"בנוסף ייתן השמאי המייעץ דעתו לעובדה שמדובר בהרחבת דרך קיימת, ולא בתכנוניה מראשיתה".

סעיף 18:

"אשר לתוכנית ג/6540 על השמאי לתת דעתו למגבלות קווי הבניה של הדרך ולמקומות בהם בעטיין של מגבלות אלה לא קמה זכות ישירה, אף לא בשיקול דעת, להקמת מבנים חקלאיים...".

זיהוי הנכס

1. מצפון לכביש 77

טבלה 1: זיהוי הנכס

גוש	חלקה	שטח רשום
17463	18	14,410 מ"ר
17464	107	1,100 מ"ר
17464	118	2,337 מ"ר

מיקום: בצד הצפוני של כביש 77 במחלפון ציפורית, בתחום השיפוט המוניציפאלי של משהד
סוג הנכס: בחלקה 107 ובחלק מחלקה 18 נטועים עצי זית, חלקה 118 וחלק מחלקה 18 מעובדות בגידולים עונתיים[1]

[1] בהתאם לשומות הצדדים.

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

9.9.2019
מינוי: 1220-2019
סימוכין: 1012/1905
ערר: 9013/18

2. מדרום לכביש 77

טבלה 2: זיהוי הנכס

גוש	חלקה	שטח רשום
17464	109	324 מ"ר

מיקום: בצד הדרומי של כביש 77 במחלפון ציפורית, בתחום השיפוט המוניציפאלי של משהד
סוג הנכס: קרקע נטועה בעצי זית[2]

דיון מקצועי

מועד: 24.7.2019
משתתפים: ענאן סאלמה, איריס ישראלי, עו"ד משה פולאקביץ ועו"ד נופר זכריה (באי כח נתיבי ישראל), פאדי סלימאן, כרמלה חורב, הח"מ

ביקור בנכס

מועד: 1.6.2019
נוכחים: הח"מ

שומות הצדדים ומסמכים רלבנטיים לשומה שהוצגו בפני

מטעם המבקש
שומת השמאי ענאן סלאמה מיום 4.7.2017.

מטעם המשיבות
- שומת השמאי פאדי סלימאן (מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה מבוא העמקים) מיום 29.7.2018
- שומת השמאים איריס ישראלי ואמיר דרור (מטעם חברת נתבי ישראל) מיום 24.8.2018
- מפות מדידה של מ.פוגל מדידות הנדסיות מיום 31.5.2018
- שומות השמאית סיגלית בת שלמה לענין פיצויי הפקעה מכח תוכנית ג/19806 בחלקות הנדונות מתאריכים שונים בשנת 2015
- חוות דעת לבית המשפט המחוזי נצרת (ת"א 6180/11-14) של השמאית אילת אלזנר לפיצויי הפקעה בחלקות הנדונות לשנת 1973 מיום 18.7.2016

[2] בהתאם לשומות הצדדים.

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**

9.9.2019
מינוי: 1220-2019
סימוכין: 1012/1905
ערר: 9013/18

תמצית תאור הסביבה והנכס

הסביבה

נשוא השומה מהווה 3 חלקות (חלקה 18 בגוש 17463 וחלקות 107 ו-118 בגוש 17464) בצד הצפוני של כביש 77 (להלן "**החלקות הצפוניות**") וחלקה אחת (חלקה 109 בגוש 17463) בצד הדרומי של כביש 77 (להלן "**החלקה הדרומית**"), בסמוך לכביש הכניסה לאזור התעשיה ציפורית. הקרקעות נמצאות בתחום השיפוט המוניציפאלי של משהד. בהתאם לשומות הצדדים, טרם סלילת מחלפון ציפורית, מרבית שטח החלקות היה מעובד או נטוע בעצי זית.

הנכסים

החלקות הצפוניות

טבלה 3: זיהוי הנכס

גוש	חלקה	שטח רשום	שטח מסומן להפקעה	יתרת הקרקע שבידי הבעלים
17463	18	14,410 מ"ר	4,422 מ"ר	9,988 מ"ר
17464	107	1,100 מ"ר	490 מ"ר	610 מ"ר
17464	118	2,337 מ"ר	863 מ"ר	1,474 מ"ר

החלקה הדרומית

טבלה 4: זיהוי הנכס

גוש	חלקה	שטח רשום	שטח מסומן להפקעה	יתרת הקרקע שבידי הבעלים
17464	109	324 מ"ר	236 מ"ר	88 מ"ר

נסחי רישום

על פי מידע מפנקס הזכויות שהופק ביום 8.5.2018, החלקות רשומות בבעלות משותפת ובחלקים שונים כמפורט להלן:

חלקות 118,109,107 בגוש 17464

טבלה 5: בעלויות

האני סולימאן עבד אל רחים	1/3
סלימאן מוחמד	1/3
סלימאן מוחמד	1/3

רשומות הערות אזהרה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות מיום 27.6.2013 ומיום 3.8.2014.

חלקה 18בגוש 17463 (כיום חלקות 47 ו-48)

על פי מידע מפנקס הזכויות שהופק ביום 6.8.2018, החלקה רשומה בבעלות משותפת ובחלקים שונים כמפורט להלן:

טבלה 6: בעלויות

חאני עבד אל חלים	1/3
פייסל סולימאן עבד אל חלים	1/3
חוסין מוחמד סלימאן	1/3

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@arieharel.com

9.9.2019
מינוי: 1220-2019
סימוכין: 1012/1905
ערר: 9013/18

רשומות הערות אזהרה לפי פקודת הדרכים מיום 21.10.1975 והפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות מיום 27.6.2013.
רשומה הערה נוספת שאינה רלבנטית לשומה המייעצת.

כפי שעולה משומת הצדדים, התביעה מיוחסת ל-1/3 חלקים בכל אחת מהחלקות.

מצב תכנוני קודם[3]

תוכנית מנדטורית RP/50/42
תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **19.11.1946** בעתון רשמי 1533.
על פי תוכנית זו, הקרקעות הנדונות מסווגת כחקלאית.

תוכנית ג/1875 ("כביש חיפה - טבריה, קטע הסוללים - צומת גולני")
תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **10.7.1975** בילקוט הפרסומים 2125.
התוכנית נועדה ליעד שטחים לדרך וסלילת כביש, הקמת גשרים, גשרונים וכ'ו. בהתאם לתשריט התוכנית, רוחב הדרך הינו 50 מ'.
בהתאם לתשריט התוכנית, חלק מחלקה 18 בגוש 17463 מסומן כדרך בשטח של **6,692 מ"ר**.

תוכנית מתאר מקומית גלילית ג/6540
תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **26.12.1991** בילקוט הפרסומים 3957.
התוכנית כוללת הנחיות מפורטות, הוראות וסייגים, למתן היתרי בניה למבנים חקלאיים בהתאם לשימושים. התוכנית מאפשרת להקים בהיתר בניה מבנים חקלאיים מסוימים בקרקע חקלאית ללא צורך בהכנת תוכנית מפורטת. להלן המבנים:

- בתי צמיחה
- בתי גידול פטריות עד 400 מ"ר
- דיר צאן בכפוף להגשת תוכנית בינוי
- מכון רדיה עד 65 מ"ר
- מרכז מזון בכפוף להגשת תוכנית בינוי
- מחסן חקלאי עד 30 מ"ר ל בשטח מינימאלי של 2 דונם
- סככות חקלאיות וגדרות לשטחי מרעה ושלטחים חקלאיים מעובדים

תוכנית ג/בת/125 ("אזור התעשיה ציפורית שלב א'")
תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **18.3.1993** בילקוט הפרסומים 4092.
בהתאם לתשריט התוכנית, חלק מחלקה 18 בגוש 17463 מסומן כשצ"פ בשטח של **331 מ"ר.**

[3] הצדדים מסכימים שהתביעה לירידת ערך מיוחסת רק לתוכנית ג/19806 ביחס לתמ"א 37/ב/5 שקדמה לה.
עם זאת, השמאים הזכירו בשומותיהם תוכניות נוספות שקדמו לתמ"א 37/ב/5 אשר חלקן איני מציין בפרק המצב התכנוני הקודם. ככל שאמצא שישנן תוכניות נוספות שקדמו לתמ"א 37/ב/5 אשר רלבנטיות לשומה המייעצת, אלה תצויינה בפרק ההכרעה.

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

9.9.2019
מינוי: 1220-2019
סימוכין: 1012/1905
ערר: 9013/18

תוכנית ג/בת/235 ("אזור התעשיה ציפורית שלב א'")
תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **10.4.1997** בילקוט הפרסומים 4512.
בהתאם לתשריט התוכנית, חלק מחלקה 18 בגוש 17463 מסומן כשצ"פ בשטח של **331 מ"ר**.

תוכנית מתאר ארצית - תמ"א 11/3ג' ("תוכנית מתאר ארצית לדרכים, מחוז צפון")
תוכנית זו אושרה בהחלטת ממשלה מיום **16.11.2006**.
על פי תשריט התוכנית, כביש 77 מסומן כדרך ראשית קיימת.

<u>מגבלות בניה</u>
בהתאם להוראות תמ"א 7/3 שאושרה ביום 19.12.1991, נקבע כי מרחק קווי הבנין מציר רצועת דרך ראשית יקבע בתוכנית מתאר או בתוכנית מפורטת ויהיה בין 50 מ' ועד 100 מ'.
בשטח שבין קו הבנין לבין גבול רצועת הדרך תאסר בניה למעט שימושים שיקבעו בתוכנית מתאר מקומית או בתוכנית מפורטת שלהלן:
מבני שירות, חלק ממתקני הדרך, מעברים עיליים ותחתיים להולכי רגל ולרכב, דרכי שירות, שביל לרוכבי אופניים ולהולכי רגל, אמצעים לטיפול בהפחתת מפגעים סביבתיים וכן מערכות תשתית: חשמל, מים, ביוב, טלפון, דלק וכ'ו.

תוכנית מתאר ארצית - תמ"א 37/ב/5 ("הולכת הגז הטבעי בקטע תחנת בית קשת ועד מחלף ציפורית")
תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום 11.6.2012 בילקוט הפרסומים 6430. תוכנית זו חלה על חלקות 107 ו-109.

תוכנית מתאר ארצית - תמ"א 37/ב/5/1 ("הולכת הגז הטבעי בקטע תחנת בית קשת ועד מחלף ציפורית")
תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **2.1.2013** בילקוט הפרסומים 6525. תוכנית זו חלה על חלקה 118.

<u>מטרת התוכניות</u>
תוכניות מתארת ארצית חלקית ברמה מפורטת למערכת הולכת הגז הטבעי בין בית קשת ועד מחלף הכניסה לאזור התעשיה ציפורית (לאורך דרך מס' 65 עד לצומת גולני ומשם מערבה לאורך דרך מס' 77 עד למחלף הכניסה לאזור התעשיה ציפורית). ההולכה נועדה לספק גז לאזורי התעשיה באזור. התוכניות מייעדות קרקע לרצועת תשתיות תת קרקעיות **(רצועת צינור הגז)** וקובעת את מגבלות הבניה והפיתוח משני צידי הרצועה ב-2 דרגות: אזור מגבלות בניה ופיתוח (שבו מצוי צינור הגז) ואזור מגבלות בניה ופיתוח ב' (שבו צינור הגז אינו מצוי).

<u>יעוד החלקות הצפוניות</u>
התוכניות מייעדות מסדרון תשתיות תת קרקעיות להובלת גז בתחום מלוא השטח בחלקות 107 ו-118.
החלקות מסווגת כשטח עם מגבלות בניה ופיתוח כמפורט להלן[4]:

[4] על פי מפות מדידה של מ.פוגל מדידות הנדסיות מיום 31.5.2018, שהוצגו על ידי נתיבי ישראל.

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

9.9.2019
מינוי: 1220-2019
סימוכין: 1012/1905
ערר: 9013/18

טבלה 7: ייעודי הקרקע

חלקה	יעוד	שטח	הערה
107	שטח עם מגבלות בניה ופיתוח	1,100 מ"ר	השטח כולל מסדרון תשתיות תת קרקעיות להובלת גז בשטח של **567 מ"ר**
118	שטח עם מגבלות בניה ופיתוח	2,337 מ"ר	השטח כולל מסדרון תשתיות תת קרקעיות להובלת גז בשטח של **1,108 מ"ר**

<u>יעוד החלקה הדרומית</u>
התוכנית מסווגת חלק מהחלקה כשטח עם מגבלות בניה ופיתוח ב' ומותירה את מגבלות הבניה מכח תוכניות הדרך, כמפורט להלן[5]:

טבלה 8: ייעודי הקרקע

חלקה	יעוד	שטח
109	שטח עם מגבלות בניה ופיתוח ב'	219 מ"ר
	חקלאי במגבלות קווי בנין מכביש 77	105 מ"ר

<u>השימושים המותרים</u>

בשטח מגבלות בניה ופיתוח[6]
אסורה הבניה למעט מבנה חקלאי המשמש במישרין לפעילות חקלאית כגון רפת, לול, חממה או הקמת מתקני תשתית, או הקמת גן שעשועים, ספסלים ומסלולי הליכה לרווחת הציבור. מוסד תכנון רשאי, באישור רשות הגז, לאפשר פעילות בניה נוספת שאינה מצוינת לעיל ובלבד שלא תסוכל בכך האפשרות להצמדת תשתיות בעתיד. לא תופקד תוכנית או לא יינתן היתר להקמת מבנה או מתקן כאמור אלא אם רשות הגז אישרה בכתב כי קיום של אלה לצד המערכת עומד בדרישות צו הבטיחות.

במסדרון תשתיות תת קרקעיות
רצועת צינור הגז בהתאם לתוואי שנקבע בתמ"א 37/ב' וכן לצינורות ולמתקנים אחרים תת קרקעיים המשרתים במישרין את מערכת ההולכה והחלוקה.

בשטח מגבלות בניה ופיתוח ב' ("תחום הסקירה")[7]
הוגשה למוסד תכנון בקשה להיתר בתחום הסקירה של קטע שניתן בו היתר להקמת מערכת ההולכה, לא ייתן מוסד תכנון את ההיתר המבוקש, אלא לאחר שרשות הגז אישרה בכתב כי המאפיינים ההנדסיים שנקבעו במערכת ההולכה באותו קטע, שאורכו נקבע על ידי היטל המבנה המבוקש בהיתר על המערכת, בתוספת 200 מ' לכל צד מההיתר האמור, מאפשרים את הקמת המבנה המבוקש. ניתן לצמצם את אזור מגבלות הבניה ופיתוח ב' בהתאם להוראות המפורטות בסעיף 6.3 בתוכנית.

[5] על פי מפות מדידה של מ.פוגל מדידות הנדסיות מיום 31.5.2018, שהוצגו על ידי נתיבי ישראל.
[6] השימושים נקבעו בהוראות תמ"א 37/ב' לענין קווי בנין בסעיפים 9.3,9.4 ו-9.5.
[7] השימושים נקבעו בהוראות תמ"א 37/ב' בסעיף 11.

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

9.9.2019
מינוי: 1220-2019
סימוכין: 1012/1905
ערר: 9013/18

מצב תכנוני חדש

תוכנית ג/19806 ("מפרידן ומעבר להולכי רגל - צומת ציפורית וצומת רומת הייב - דרך 77")
תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **18.6.2014** בילקוט הפרסומים 6820.
התוכנית קובעת הוראות מפורטות למחלפון ציפורית בכביש 77 והקמת מעבר להולכי רגל ברומת הייב.

ייעודי החלקות הצפוניות
טבלה 9: ייעודי הקרקע

חלקה	יעוד	שטח	הערה
107	דרך	490 מ"ר	
	שטח עם מגבלות בניה ופיתוח	610 מ"ר	השטח כולל מסדרון תשתיות תת קרקעיות להובלת גז בשטח של **567 מ"ר**
118	דרך	863 מ"ר	
	שטח עם מגבלות בניה ופיתוח	1,474 מ"ר	השטח כולל מסדרון תשתיות תת קרקעיות להובלת גז בשטח של **1,108 מ"ר**
18	דרך	10,433 מ"ר	
	שטח עם מגבלות בניה ופיתוח	3,977 מ"ר	

ייעודי החלקה הדרומית
טבלה 10: ייעודי הקרקע

חלקה	יעוד	שטח
109	דרך	236 מ"ר
	שטח עם מגבלות בניה ופיתוח	88 מ"ר

השימושים המותרים
טבלה 11: השימושים המותרים

יעוד	השימושים
חקלאי	עיבוד חקלאי
שטח במגבלות בניה ופיתוח	כפי שנקבע בתוכניות מאושרות כדין, אך לא תותר בהם בניה לא תותר נגישות ישירה משטחים אלו לדרך
דרך	כמשמעותה בסעיף 1 לחוק התכנן והבניה

הודעה על כוונה לרכוש זכויות ולקנות חזקה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות
החלקות הנדונות כלולות בהודעה אשר פורסמה ביום **3.8.2014** בילקוט הפרסומים 6851.
בהתאם להודעה, הופקעו שטחים מהחלקות הנדונות.

התאריך הקובע לירידת הערך הנטענת

תוכנית ג/19806: 18.6.2014

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**

9.9.2019
מינוי: 1220-2019
סימוכין: 1012/1905
ערר: 9013/18

תמצית טיעוני השמאים בסוגיות השנויות במחלוקת

עמדת שמאי המבקש

מהותה של הפגיעה

תוכנית ג/19806 מייעדת קרקע לדרך בחלק משטח החלקות הנדונות לטובת סלילה של מחלפון ציפורית ולהרחבת דרך 77. התביעה לירידת ערך בכל אחת מהחלקות הנדונות נובעת משינוי יעוד חלק מהחלקה מחקלאי לדרך. כמו כן, התביעה מתייחסת לפגיעה ביתרות החלקות שנשארו בידי הבעלים לאחר ההפקעה בשיעורים שונים כמפורט להלן:

טבלה 12: שיעורי פגיעה

חלקה	שיעור פגיעה
107	25%
109	90%
118	25%
18	30%

שיעור הפגיעה נקבע בהתאם לגודל השטח שנותר, לצורתו ולכדאיות המשך העיבוד. עם זאת, במהלך הדיון, השמאי אישר שלאור קביעת בית המשפט המחוזי שקיימת פגיעה ביתרות החלקות בגין הפקעות עבר משנת 1973, אין מקום לתביעה נוספת.

ערכי שווי מצפון לכביש 77

השמאי הציג 3 מקורות של נתוני ההשוואה כמפורט להלן:

א. נתוני מס שבח

טבלה 13: נתוני מס שבח

מס'	גוש	חלקה	תאריך	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר מ"ר	התאמה לזמן	
1	17382	15	6.2.2012	4,208	₪ 234,700	₪ 56	1.05	₪ 59
2	17380	65	22.1.2012	1,590	₪ 66,200	₪ 42	1.05	₪ 44
3	17380	42	3.1.2012	1,650	₪ 75,000	₪ 45	1.05	₪ 48
4	17382	24	17.2.20111	1,257	₪ 68,100	₪ 54	1.10	₪ 60
5	17382	33	11.3.20111	3,427	₪ 171,720	₪ 50	1.10	₪ 55
6	17383	12	31.10.2011	2,937	₪ 255,000	₪ 87	1.10	₪ 96
7	16627	18	2.11.2012	425	₪ 30,000	₪ 71	1.05	₪ 74
8	16627	29	19.6.2012	496	₪ 35,000	₪ 71	1.05	₪ 74
9	16626	34	12.6.2012	400	₪ 37,000	₪ 93	1.05	₪ 97
10	17384	33	4.12.2014	1,794	140,000	₪ 78	1.00	₪ 78
11	16627	29	27.3.2013	504	35,000	₪ 69	1.05	₪ 73
12	17383	30	15.8.2014	2,550	160,000	₪ 63	1.00	₪ 63
								₪ 68
							1.30	₪ 89
								₪ 90

בממוצע

בהתאמה לדיווחים מוטים

במעוגל

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

9.9.2019
מינוי: 1220-2019
סימוכין: 1012/1905
ערר: 9013/18

ב. החלטת שמאי מחוזי בעיון ראשון על שומות רמ"י (1181)

טבלה 14: נתוני השוואה (מקור: החלטה 1181)

מס'	גוש	חלקה	מועד קובע	מחיר מ"ר	התאמה למיקום	
1	17381	42	6.2.2012	₪ 120	1.25	₪ 150
2	17399	39	9.11.2012	₪ 200	0.8	₪ 160

בממוצע ₪ 155

ג. החלטת ועדת השגות (1181)

טבלה 15: נתוני השוואה (מקור: ועדת השגות)

מס'	גוש	חלקה	מועד קובע	מחיר מ"ר	התאמה למיקום	
1	17381	42	6.2.2012	₪72	1.25	₪90
2	17399	39	9.11.2012	₪150	0.8	₪120

בממוצע ₪105

מסקנה:
בשקלול נתוני ההשוואה מתקבל ששווי הקרקע למועד הקובע הינו **113 ₪ למ"ר** וכנגזרת משווי הקודם נקבע שווי המצב החדש ביעוד דרך לפי 11 ₪ למ"ר (בשיעור של 10% משווי המצב הקודם).

<u>ערכי שווי מדרום לכביש 77</u>

א. נתוני מס שבח

ערכי השווי מושפעים ממיקום החלקה בין אזור התעשיה של כפר כנא לבין אזור התעשיה של ציפורית.
הוצגו עסקאות השוואה מהגוש נשוא השומה ומגוש 17385 הסמוך כמפורט להלן:

טבלה 16: נתוני מס שבח

מס'	גוש	חלקה	תאריך	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר מ"ר	התאמה לזמן	
1	17385	8	25.5.2002	4,501	₪ 773,497	₪ 172	1.35	₪ 232
2	17385	4	15.8.2007	1,000	₪ 170,000	₪ 170	1.25	₪ 213
3	17385	4	2.7.2008	3,543	₪ 465,000	₪ 131	1.25	₪ 164
4	17464	55	9.12.2012	666	₪ 76,700	₪ 115	1.00	₪ 115
5	17464	28	17.1.2008	5,000	₪ 350,000	₪ 70	1.25	₪ 88

בממוצע להוציא עסקה חריגה מס' 5 ₪ 181

בהתאמה לדיווחים מוטים 1.30 ₪ 235

במעוגל **₪ 235**

ב. נתונים נוספים

השמאי מציין 2 שומות מכריעות של השמאי אבישי זיו (גו"ח 17474/121 ובגו"ח 17463/2) בהן נקבע שווי קרקע חקלאית לפי 150 ₪ למ"ר. כמו כן, השמאי מציין כי חברת נתיבי ישראל שילמה פיצויי הפקעה

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**

9.9.2019
מינוי: 1220-2019
סימוכין: 1012/1905
ערר: 9013/18

לאורך כביש 79 בגושים 17507 ו-17435 בקרקעות חקלאיות המיועדות לאזור תעשיה ומלאכה בין 300 ₪ ועד 400 ₪ למ"ר נכון למועד 11/2012.

מסקנה:
בשקלול נתוני ההשוואה מתקבל ששווי הקרקע למועד הקובע הינו **250 ₪ למ"ר** וכנגזרת משווי הקודם נקבע שווי המצב החדש ביעוד דרך לפי 25 ₪ למ"ר (בשיעור של 10% משווי המצב הקודם).

<u>תחשיב שומה</u>

1. החלקות הצפוניות

<u>חלקה</u>	**שווי מצב קודם**	<u>מ"ר</u>						
107	חקלאי	1,100	x	₪ 113	x	1.00	=	₪ 124,300
	שווי מצב חדש						=	
	דרך	490	x	₪ 11	x	1.00	=	₪ 5,390
	חקלאי (פגיעה 25%)	610	x	₪ 113	x	0.75	=	<u>₪ 51,698</u>
	שווי מצב חדש						=	₪ 57,088
	ירידת ערך						~	₪ 67,066

<u>חלקה</u>	**שווי מצב קודם**	<u>מ"ר</u>						
118	חקלאי	2,337	x	₪ 113	x	1.00	=	₪ 264,081
	שווי מצב חדש						=	
	דרך	863	x	₪ 11	x	1.00	=	₪ 9,493
	חקלאי (פגיעה 25%)	1,474	x	₪ 113	x	0.75	=	<u>₪ 124,922</u>
	שווי מצב חדש						=	₪ 134,415
	ירידת ערך						~	₪ 129,667

<u>חלקה</u>	**שווי מצב קודם**	<u>מ"ר</u>						
18	חקלאי	7,660	x	₪ 113	x	1.00	=	₪ 865,580
	דרך	6,750	x	₪ 11	x	1.00	=	<u>₪ 74,250</u>
	שווי מצב קודם							₪ 939,830
	שווי מצב חדש							
	דרך	10,150	x	₪ 11	x	1.00	=	₪ 111,650
	חקלאי (פגיעה 30%)	4,260	x	₪ 113	x	0.70	=	<u>₪ 336,966</u>
	שווי מצב חדש							₪ 448,616
	ירידת ערך						~	₪ 490,000

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

9.9.2019
מינוי: 1220-2019
סימוכין: 1012/1905
ערר: 9013/18

2. החלקה הדרומית

חלקה	**שווי מצב קודם**	מ"ר						
109	חקלאי	324	x	₪ 250	x	1.00	=	₪ 81,000
	שווי מצב חדש						=	
	דרך	236	x	₪ 25	x	1.00	=	₪ 5,900
	חקלאי (פגיעה 90%)	88	x	₪ 250	x	0.10	=	₪ 2,200
	שווי מצב חדש						=	₪ 8,100
	ירידת ערך							₪ 72,900

עמדת שמאי הועדה המקומית לתכנון ובניה מבוא העמקים
תוכנית ג/19806 אינה פוגעת מאחר ובמצב הקודם החלקות היו בתחום מגבלות בניה ופיתוח הנובעות ממסדרון הגז וכן בתחום מגבלות בניה בקווי הבנין מכביש 77. תוכנית ג/19806 מייעדת חלק מהחלקות לדרך אך אינה משנה ביתרת החלקות את שימושי הקרקע ואת מגבלות הבניה שהיו קיימים כבר במצב הקודם.

ערכי שווי
השמאי הציג עסקאות השוואה שלהלן:
טבלה 17: עסקאות השוואה

מס'	גוש	חלקה	תאריך	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר מ"ר
1	17462	28	3.11.2011	1,000	₪ 22,001	₪ 22
2	17462	88	6.8.2011	2,121	₪ 65,000	₪ 31
3	17462	63	1.11.2015	4,799	₪ 145,000	₪ 30
4	17462	36	5.11.2016	1,011	₪ 30,000	₪ 30
5	17380	65	10.11.2016	1,590	₪ 67,000	₪ 42
6	17380	28	30.10.2016	2,905	₪ 120,000	₪ 41
7	17380	29	12.2.2015	3,836	₪ 170,000	₪ 44
8	17380	46	23.6.2014	3,491	₪ 160,000	₪ 46
9	17380	10	23.6.2014	1,146	₪ 52,000	₪ 45
10	17380	24	20.6.2014	2,000	₪ 84,000	₪ 42
11	17380	9	2.12.2013	1,150	₪ 50,000	₪ 43
12	17380	46	2.12.2013	400	₪ 17,500	₪ 44
13	17380	31	20.11.2013	1,180	₪ 60,000	₪ 51
14	17380	50	12.8.2013	1,790	₪ 70,000	₪ 39
15	17380	25	29.7.2012	1,230	₪ 45,210	₪ 37
16	17380	25	6.7.2012	3,273	₪ 116,000	₪ 35
17	17461	33	16.9.2014	1,637	₪ 40,000	₪ 24
ממוצע						₪ 40

בהתאמות הנדרשות מתקבל ששווי קרקע חקלאית במגבלות הבניה הקיימות הינו **50 ₪ למ"ר.**
שווי הקרקע במצב החדש ביעוד דרך נקבע לפי 25 ₪ למ"ר בהתחשב שניתן להמשיך לעבד את הקרקעות.

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**

9.9.2019
מינוי: 1220-2019
סימוכין: 1012/1905
ערר: 9013/18

<u>תחשיב</u>
לא הוצג תחשיב.

עמדת שמאי נתיבי ישראל
לבעלי החלקות שולמו פיצויי הפקעה בגין תפיסת החזקה של חלק החלקות המיועד לדרך וכן שולמו פיצויים בגין הפגיעה ביתרה. יעוד יתרת הקרקע לפי תוכנית ג/19806 נותר ללא שינוי ביחס למצב התכנוני הקודם, דהיינו ביעוד לשטח עם מגבלות בניה ופיתוח. פיצוי הפקעה שנקבעו ושולמו על ידי נתיבי ישראל כללו את רכיב ירידת הערך ועל כן אין מקום לפיצוי נוסף בהליך של התביעה לפי סעיף 197.

השמאים אף מציינים ששיעורי הפיצוי ליתרת החלקות שנותרו בידי הבעלים גבוהים מאלו שקבע שמאי המבקש. יתרה מזו, בית המשפט המחוזי קבע במסגרת תביעה לפיצויי הפקעה בחלקות הנדונות עבור הפקעות עבר משנת 1973, את שיעורי הפגיעה ביתרה. על כן, אין מקום לתביעות נוספות על פגיעה בנותר.

<u>ערכי שווי החלקות הצפוניות</u>
לקביעת ערכי השווי יש להביא בחשבון את מגבלות הבניה שקיימות בחלקות הצמודות לכביש 77 בהתאם לתמ"א 3 על שינוייה וכן למגבלות הבניה הנובעות מרצועת הגז מתמ"א 37/ב/5 ומתמ"א 37/ב/1/5. למרות האמור לעיל, הוצגו עסקאות השוואה מהסביבה הקרובה מצפון לכביש 77 שלא חלות עליהן המגבלות הנ"ל כמפורט להלן:
טבלה 18: נתוני השוואה

תאריך	**גוש/חלקה**	**מיקום**	**שטח** (במ"ר)	**תמורה**	**שווי קרקע למ"ר**
3.11.2011	17462/28	משהד	1,000	₪ 22,001	₪ 22
6.8.2011	17462/88	משהד	2,124	₪ 65,000	₪ 31
3.1.2012	17380/42	משהד	1,650	₪ 75,000	₪ 45
22.1.2012	17380/65	כפר כנא	1,590	₪ 66,200	₪ 42
6.7.2012	17380/25	כפר כנא	3,273	₪ 116,000	₪ 35
29.7.2012	17380/25	כפר כנא	1,230	₪ 45,210	₪ 37
15.6.2013	17462/2	משהד	2,609	₪ 80,000	₪ 31
5.6.2014	17461/29	משהד	1,597	₪ 60,000	₪ 38
9.7.2013	17462/26	משהד	10,797	₪ 1,264,200	₪ 117
16.9.2014	17461/33	משהד	1,637	₪ 85,000	₪ 52
ממוצע ללא עסקה חריגה					**₪ 37**

השמאים מציינים את שומת השמאית סיגלית בת שלמה משנת 2015 בהן נקבע שווי הקרקע לפי 50 ₪ למ"ר על סמך הצגת מסד נתונים נרחב של עסקאות בסביבה. על פי הערכים שנקבעו בחוות הדעת, שולמו פיצויי ההפקעה לרבות הפגיעה ביתרות החלקות שנותרו בידי בעלי הקרקע.

לאור האמור לעיל, השמאים אימצו את ערכי השווי בשומתם לפי **50 ₪ 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

9.9.2019
מינוי: 1220-2019
סימוכין: 1012/1905
ערר: 9013/18

<u>ערכי שווי בחלקה הדרומית</u>
הוצגו עסקאות השוואה של קרקעות בגוש 17464 המושפעות מתוכנית ג/20151 שמשנה את ייעודי הקרקע לאזור תעסוקה ומסחר.
טבלה 19: נתוני השוואה

מס'	גוש	חלקה	תאריך	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר מ"ר
1	17464	55	9.12.2012	666	₪ 76,700	₪ 115
2	17464	114	28.7.2016	5,218	₪ 842,410	₪ 161
3	17385	111	26.11.2016	1,700	₪ 263,200	₪ 155
4	17464	67	17.11.2016	605	₪ 81,600	₪ 135

ממוצע העסקאות, ללא עסקה מס' 1 שבה קיימים מבנים, הינו 150 ₪ למ"ר. בהתאמה לזמן ובנטרול היטל השבחה צפוי, מתקבל ששווי הקרקע הינו 100 ₪ למ"ר.

השמאים מציינים 2 שומות מכריעות של השמאי אבישי זיו (גו"ח 17464/121 ובגו"ח 17463/2) בהן נקבע שווי הקרקע חקלאית מדרום לכביש 77 למועדים 18.8.2009 ו-5.12.2016 לפי 150 ₪ למ"ר. שווי זה, לדעת השמאים, מגלם פוטנציאל אותו יש לנטרל.

לאור כל האמור לעיל, השמאים קבעו את ערכי השווי לפי **100 ₪ למ"ר.**

<u>התייחסות לערכי השווי שנקבעו בשומת המבקש</u>
מסד הנתונים של שמאי המבקש לעסקאות ההשוואה הדרומיות הינו לשנים 2002 ועד 2008 שהם 6 ועד 12 שנים לפני התאריך הקובע ועל כן אינן יכולות לשמש כעסקאות השוואה.

פיצוי ההפקעה ששולמו לאורך כביש 79 בגושים 17507 ו-17435 הינם לקרקעות אשר לגביהן חלה תוכנית ג/11810 מופקדת המשנה את היעוד לתעסוקה וזאת בניגוד לחלקות הנדונות שבמועד הקובע לא חלה תוכנית מופקדת.

שמאי המבקש הפעיל מקדם התאמה בשיעור של 1.3 בגין דווח מוטה כלפי מטה. יש להתבסס על עסקאות ההשוואה בהתאם לשווי המוערך בדיווחים במס שבח.

באשר לערכי השווי בשומות המכריעות של השמאי אבישי זיו, מציינים השמאים שהשווי מגלם פוטנציאל שאין להביאו בחשבון.

<u>תחשיב שומה</u>
מאחר והוסבר שתוכנית ג/19806 אינה פוגעת מעבר לפיצוי ההפקה ששולמו, לא הוצג תחשיב.

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**

9.9.2019
מינוי: 1220-2019
סימוכין: 1012/1905
ערר: 9013/18

<u>הכרעה</u>

<u>רקע</u>
החלקות הנדונות הינן קרקעות בשימוש חקלאי הגובלת משני צידי כביש 77. על החלקות חל רצף של תוכניות מתאר, תוכנית גלילית ותוכנית מחוזית. האחרונה ברצף התכנוני הינה תוכנית ג/19806 המייעדת חלק משטחי החלקות לדרך לטובת מחלפון ציפורית וביתרת החלקות קובעת מגבלות בניה ופיתוח.
ביום 3.8.2014 וכחודשיים לאחר מועד אישורה של תוכנית ג/19806, פורסמה הודעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות בדבר הפקעה של חלק מהחלקות ביעוד הדרך. הרשות המפקיעה שילמה פיצויים בהתאם לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) - 1943, לפי 50 ₪ למ"ר בחלקות הצפוניות ולפי 100 ₪ למ"ר בחלקה הדרומית. גובה הפיצוי כלל את מרכיב ירידת הערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה וכן הפגיעה ביתרת החלקות.

<u>מהותה של התביעה לירידת ערך</u>
התביעה הנדונה הינה לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה המיוחסת - הן לשטח הדרך שהופקע והן ליתרות. במהלך הדיון, הודיע שמאי המבקש שיש לקזז מרכיב הפגיעה ביתרת החלקות, את החלק שבגינו פסק בית המשפט המחוזי בהליך אחר, שקיימת לגביו פגיעה. יתרת החלקות מבוססת על מפות המדידה של המודד מ.פוגל מדידות הנדסיות מיום 31.5.2018 שהוצגו על ידי נתיבי ישראל.

<u>ערכי שווי במצב קודם</u>
קיימת מחלוקת בין הצדדים לענין ערכי השווי במצב הקודם. שמאי המבקש ניתח עסקאות השוואה שמיקומן מצפון לכביש 77 וקובע מקדמים למועד ו"לדיווחים מוטים כלפי מטה". על סמך הניתוח, השמאי קבע את שווי המצב הקודם לפי **90 ₪ למ"ר.** ברם, בשקלול נתונים נוספים - מהחלטת ועדת השגות בגוש 17399 שמדרום לכביש 77 ומהחלטת ועדת השגות מגו"ח 17381/42 שנמצאת לצד כביש הגישה לבית רימון, השמאי קובע את השווי לפי **113 ₪ למ"ר**.

ערכי השווי <u>בצד הדרומי</u> לכביש נקבעו לפי **250 ₪ למ"ר** בהתבסס על עסקאות השוואה ופיצויים ששולמו לאורך כביש 79 בגושים 17507 ו-17435.

שמאי המשיבה מטעם נתיבי ישראל, קבעו את ערכי השווי לצד הצפוני של הכביש על בסיס מסד נתונים של עסקאות השוואה בקרקעות חקלאיות נטולות פוטנציאל מצפון לכביש 77. כמו כן, השמאים נשענים על ערכי השווי שעל פיהם נקבעו לחלקות הנדונות פיצויי ההפקעה. ערכי השווי נקבעו בשומת השמאית סיגלית בת שלמה עבור הרשות המפקיעה. על סמך מכלול הנתונים, השמאים קובעים את שווי הקרקע במצב הקודם <u>בצד הצפוני</u> של הכביש לפי **50 ₪ למ"ר.**

שמאי המשיבה מטעם הועדה המקומית קבע את ערכי השווי <u>משני צידי</u> כביש 77 לפי **50 ₪ למ"ר** על סמך עסקאות השוואה בגושים 17462,17461 ו-17380 שמצפון לכביש 77.

בחנתי את מסדי הנתונים שהוצגו בפני ולהלן מסקנותיי:

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

9.9.2019
מינוי: 1220-2019
סימוכין: 1012/1905
ערר: 9013/18

א. עסקאות השוואה מצפון לכביש 77

<u>מסד הנתונים</u>

להלן ריכוז עסקאות ההשוואה שהוצגו על ידי שמאי המבקש, שמאי נתיבי ישראל וכן אלו שהוצגו בהחלטת ועדת ההשגות 37-39/2015 מיום 29.5.2017:

טבלה 20: נתוני השוואה

	תאריך	גוש/חלקה	שטח (במ"ר)	תמורה	שווי קרקע למ"ר
1	17.2.2011	17382/24	1,257	68,100 ₪	54 ₪
2	11.3.2011	17382/33	3,427	171,720 ₪	50 ₪
3	6.8.2011	17462/88	2,124	65,000 ₪	31 ₪
4	3.11.2011	17462/28	1,000	22,001 ₪	22 ₪
5	31.10.2011	17383/12	2,937	255,000 ₪	87 ₪
6	3.1.2012	17380/42	1,650	75,500 ₪	46 ₪
7	22.1.2012	17380/65	1,590	66,200 ₪	42 ₪
8	7.5.2012	17382/105	12,361	342,360 ₪	28 ₪
9	6.7.2012	17380/25	3,273	116,000 ₪	35 ₪
10	29.7.2012	17380/25	1,230	45,210 ₪	37 ₪
11	29.7.2012	17381/25	2,404	75,000 ₪	31 ₪
12	24.4.2013	17381/20	3,490	130,000 ₪	37 ₪
13	27.4.2013	17380/25	3,273	116,000 ₪	35 ₪
14	3.5.2013	17382/18	1,230	45,201 ₪	37 ₪
15	15.6.2013	17462/2	2,609	80,000 ₪	31 ₪
16	9.7.2013	17462/26	10,797	1,264,200 ₪	117 ₪
17	10.7.2013	17382/18	1,440	40,000 ₪	28 ₪
18	12.8.2013	17380/10	1,146	52,000 ₪	45 ₪
19	9.10.2013	17382/65	1,360	55,000 ₪	40 ₪
20	20.11.2013	17380/31	1,180	60,000 ₪	51 ₪
21	2.12.2013	17380/9	1,150	50,000 ₪	43 ₪
22	2.12.2013	17380/46	400	17,500 ₪	44 ₪
23	2.12.2013	17380/45	2,450	105,000 ₪	43 ₪
24	20.12.2013	17382/38	348	18,216 ₪	52 ₪
25	5.6.2014	17461/29	1,597	60,000 ₪	38 ₪
26	23.6.2014	17381/23	4,001	163,680 ₪	41 ₪
27	24.7.2014	17380/46	3,491	160,000 ₪	46 ₪
28	4.12.2014	17384/33	1,794	97,826 ₪	55 ₪
29	16.9.2014	17461/33	1,637	85,000 ₪	52 ₪
	ממוצע כולל ערכי קיצון (עסקאות 16,5,4)				**45 ₪**

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

9.9.2019
מינוי: 1220-2019
סימוכין: 1012/1905
ערר: 9013/18

על פי ממוצע עסקאות ההשוואה שהוצגו על ידי שמאי הועדה המקומית בגושים 174612,17461 ו- 17380 לשנים 2011-2015, מתקבל ששווי הקרקע הינו 40 ₪ למ"ר.

<u>נטרול עסקאות</u>
מקובלת עמדת שמאי נתיבי ישראל שמבין עסקאות השוואה שהציג שמאי המבקש, יש לנטרל את העסקאות בגו"ח 16627/18,16627/29 ו-16626/34, מאחר ואילו חלקות ארוכות וצרות שצד אחד גובל באזור הבנוי של טורען והצד השני בשטחים חקלאיים ומכאן הקושי להצביע לאיזה חלק מהחלקה מיוחסת העסקה.

<u>מקדם מועד העסקה</u>
עסקאות ההשוואה מהשנים 2011 ועד 2014 שבטבלה מס' 19 לעיל, מצביעות שרמת המחירים נשמרה לאורך השנים ועל כן אין מקום להפעיל מקדם לזמן.

<u>מקדם "דווח מוטה כלפי מטה"</u>
שמאי המבקש התאים את דווח מס שבח למחיר העסקה "האמיתי" במקדם 1.3 בהסבירו שהדיווחים במגזר הערבי אינם משקפים נאמנה את המציאות ונסמך לענין זה, בין השאר, בדו"ח מבקר המדינה משנת 2007 שבו נמצא שישנם דיווחים של עסקאות המוטים כלפי מטה.
איני סבור שראוי להפעיל מקדם מסוג זה מאחר והוא מטיל דופי בציבור שלם וכן במקצועיותם של אנשי מס שבח. יש להניח, שמאז כתיבת הדו"ח בשנת 2007, המבוקרים תיקנו את הליקויים בדיווחים שנמצאו בדו"ח מבקר המדינה. במאגר מס שבח מצוין דווח העסקה כפי שהוצהר על ידי הצדדים בעסקה, לצד מחיר העסקה המוערך על ידי אנשי מס שבח. המחיר המוערך הוא המשקף את מחיר העסקה ואין להפעיל מקדם התאמה גורף נוסף.

<u>נתון השוואה מגו"ח 17381/42</u>
מקובלת עלי עמדת שמאי נתיבי ישראל שהשווי שנקבע בוועדת ההשגות לחלקה זו אינו רלבנטי לנכס הנדון, על אף שחלקה 42 נמצאת בצד הצפוני של כביש 77, זאת מאחר וחלקה 42 בגוש 17381 משלימה מתחם מפותח למגורים.

<u>לסיכום</u>
מממוצע עסקאות ההשוואה שהוצגו על ידי שמאי המבקש מצפון לכביש 77, בנטרול העסקאות בגושים 16626 ו-16627, בנטרול מקדמי התאמות למועד ולעסקאות "מוטות מטה", מתקבל ששווי הינו **56 ₪ למ"ר**.
מממוצע כלל העסקאות שהוצגו בפני כמפורט בטבלה מס' 20 ועסקאות ההשוואה של שמאי הועדה המקומית, מתקבל ששווי הינו **45 ₪ למ"ר**. ועדת ההשגות קבעה על פי ממוצע נתוני ההשוואה שערכי השווי הינם **43 ₪ למ"**ר וציינה שהפיצוי של הרשות המפקיעה לחלקות בצד הצפוני של כביש 77 במחלפון בית רימון בסך **60 ₪ למ"ר** "נוטה לצד הגבוה"[8]. עם זאת, ועדת ההשגות אימצה את שווי הקרקע לפי **60 ₪ למ"ר**.
לאור כל האמור לעיל, אני קובע ששווי החלקות בצד הצפוני של כביש 77 הינו בדומה לזה שנקבע לגבי החלקות בצד הצפוני של מחלפון בית רימון לפי **60** ₪ למ"ר למועד 18.6.2014.

[8] בהשגה 44-2016.

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

9.9.2019
מינוי: 1220-2019
סימוכין: 1012/1905
ערר: 9013/18

ב. **עסקאות השוואה מדרום לכביש 77**

שמאי המבקש קובע את השווי בהתאם לעסקאות השוואה בגושים 17385 ו-17464 והציג לענין זה 5 עסקאות בין השנים 2002 ועד 2012.

סבורני שניתן לקבוע שווי על סמך עסקאות שנכרתו לכל היותר בטווח של כ- 3 שנים לפני או אחרי המועד הקובע. עסקאות שנכרתו מספר רב של שנים לפני המועד הקובע אינן יכולות לשמש בסיס איתן לקביעת שווי בשל הקושי לקבוע נכונה את מקדם ההתאמה הראוי לזמן. על כן מבין הנתונים שהציג שמאי המבקש, העסקה הרלבנטית הינו זו מגו"ח 17463/55 מיום 9.2.2012. עסקה זו הוצגה גם על ידי שמאי נתיבי ישראל, אולם לא נעשה בה שימוש מאחר ועל חלק מהחלקה ניצבים מבנים קלים. סבורני שאין לדחות על הסף את העסקה ועל כן בהתחשב בבניה הקלה שקיימת בחלק מהחלקה, הפחתתי ממחיר העסקה - 5%.

מקובלת עלי קביעתו של שמאי המבקש כי ניתן לבסס את השווי גם על סמך עסקאות השוואה בגוש 17385, אולם מאחר ובחלק ניכר בגוש מצוי אזור תעשיה פעיל, יש לאתר עסקאות באותו הגוש ביעוד חקלאי בלבד. אותרה עסקה אחת בחלקה 57 מיום 12.3.2014.

כאמור לעיל, איני מקבל את מקדם ההתאמה בגין דווח מוטה כלפי מטה המופעל על ידי שמאי המבקש.

שמאי נתיבי ישראל קבעו את השווי על סמך הצגת עסקאות השוואה לקרקעות זמינות לבניה לפי תוכנית ג/20521[9] שהמחיר הממוצע שלהן 150 ₪ למ"ר ובהתאמה לזמן ולהיטל השבחה צפוי, קבעו את השווי הקרקע החקלאית לפי 100 ₪ למ"ר. "המעבר" משווי קרקע זמינה לבניה לקרקע חקלאית לא נתמך בתחשיב ועל כן קיים קושי לבחון את הממצאים.

עסקאות ההשוואה שבחנתי כוללות את הנתונים של שמאי הצדדים שמצאתי כרלבנטיים מהנימוקים המוסברים לעיל, וכן עסקאות השוואה מגוש 17384 אשר שימשו גם את שמאי הצדדים בערר זה בתביעות לירידת ערך במחלפון בית רימון, כמפורט להלן:

[9] להוציא עסקה בגו"ח 17464/114 שנכרתה מספר ימים טרם פרסום למתן תוקף של תוכנית ג/20521.

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@arieharIel.com

9.9.2019
מינוי: 1220-2019
סימוכין: 1012/1905
ערר: 9013/18

טבלה 21: נתוני השוואה

עסקאות בגוש 17464

מס'	חלקה	תאריך	שטח במ"ר	מחיר מכירה	הפחתה למבנים קיימים בבניה קלה 5%	מחיר מ"ר
1	55	9.12.2012	666	₪ 76,700	₪ 72,865	₪ 109
2	142	27.1.2014	2,569	₪ 204,307	₪ 204,307	₪ 80

ממוצע **₪ 94**

עסקאות בגוש 17385

מס'	חלקה	תאריך	שטח במ"ר	מחיר מכירה	הפחתה למבנים קיימים בבניה קלה 5%	מחיר מ"ר
3	57	12.3.2014	3,404	₪ 834,000	₪ 792,300	**₪ 233**

עסקאות בגוש 17384

מס'	חלקה	תאריך	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר מ"ר
4	47	10.1.2012	2,208	₪ 592,400	₪ 268
5	118	11.6.2012	2,315	₪ 540,000	₪ 233
6	47	24.12.2012	1,000	₪ 250,000	₪ 250
7	15	16.2.2013	1,800	₪ 530,000	₪ 294

ממוצע **₪ 262**

לסיכום:
על פי ממוצע הנתונים שלעיל, מתקבל שהשווי הינו כ- 196 ₪ למ"ר. אולם, אני סבור ש-2 העסקאות בגוש 17464 הינן חריגות בהינתן שכבר בשנים 2002 - 2008 המחירים בגוש 17385 נעו בין 130 ₪ לבין 170 ₪ למ"ר[10] וכן בהתחשב בקביעות של השמאי המכריע אביש זיו לערכי קרקע לפי 150 ₪ למ"ר לשנים 2006 ו-2009. יוער גם ששמאי נתיבי ישראל קבעו את השווי בשומה לענין תביעת ירידת ערך בחלקות 118,116 ו-130 בגוש 17384 לפי 240 ₪ למ"ר(ערר: מבה/9010/0418).

לאור האמור לעיל, אני קובע את שווי הקרקע למועד הקובע לפי **220 ₪ למ"ר**.

ערכי שווי במצב חדש
בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי (מאי 2008), ערך מרכיב הקרקע של דרך בינעירונית יחושב כשווי קרקע חקלאית ללא זכויות מים וללא פוטנציאל לשינוי יעוד. נכון יותר במקרה הנדון לחשב את השווי כערך אבסולוטי ולא כנגזרת משווי קרקע ביעוד חקלאי כפי שסבור שמאי המבקש. בהתאם

[10] העסקאות הוצגו על ידי שמאי המבקש.

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

9.9.2019
מינוי: 1220-2019
סימוכין: 1012/1905
ערר: 9013/18

להחלטת רשות מקרקעי ישראל מס' 969 מיום 11.12.2003, שווי קרקע חקלאית כאדמת בעל הינו 13.5 ₪ למ"ר נכון למדד 5/2003. בהצמדה לתאריך הקובע לפי מדד המחירים לצרכן מתקבל ששווי הקרקע הינו 14.6 ₪ למ"ר ובמעוגל **15 ₪** למ"ר.

<u>פגיעה ביתרה</u>
שמאי המבקש קובע שתוכנית ג/19806 פוגעת ביתרת החלקות שנשארו בידי הבעלים לאחר ההפקעה אך אינו מנמק את קביעתו. עם זאת, מקובל עליו שככל שנפסק בהליך משפטי אחר כי קיימת פגיעה ביתרה, אין להביאה בחשבון פעם נוספת.

בטרם התייחסותי לסוגיית הפגיעה, אסכם את הנתונים שהוצגו בפני, כמפורט להלן:
טבלה 22: שיעורי פגיעה

חלקה	שיעור פגיעה בשומת המבקש	שיעור הפגיעה בחוות הדעת לבית המשפט המחוזי
107	25%	35%
109	90%	65%
118	25%	0
18	30%	45%

מהממצאים שלעיל, עולה שבחלקות 107 ו-18 נפסק בבית המשפט שקיימת פגיעה ביתרת החלקות בשיעורים הגבוהים מאלו שבשומת המבקש. להבנתי, מאחר ושמאי המבקש מקזז את הפגיעות שנפסקו בהליך משפטי אחר, נותרה תביעתו בערר זה רק לשיעורי פגיעה בחלקה 118 בשיעור של 25% ובחלקה 109 בשיעור של 25% (90% -65%).
כאמור, התביעה של שמאי המבקש אינה מנומקת ועל כן קיים קושי להתייחס נקודתית לפגיעות הנטענות. בא כח המשיבה הדגישו בפני את ההבדלים שבין פיצויי ההפקעה לבין פיצויים לירידת ערך. בתביעה לפיצויי הפקעה נבדקת פגיעה בערכה הכלכלי של יתרת החלקה כתוצאה מההפקעה עצמה (דוגמאות אפשריות לסוגי פגיעה: התארכות דרכים, חוסר כדאיות בעיבוד הקרקע). לעומת זאת, בתביעה לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, לא נבדקת פגיעה ביתרת החלקה אלא האם כתוצאה מאישורה של תוכנית הדרך, שווי הקרקע במצב החדש נמוך משווי הקרקע תחת מגבלות הבניה שקיימות במצב התכנוני הקודם.
עמדת המשיבה (נתיבי ישראל) מקובלת עלי ועל כן, נותרה השאלה האם כתוצאה מאישורה של תוכנית ג/19806, שוויה של יתרת החלקה נפגעה מבחינה תכנונית? או במילים אחרות, האם כתוצאה מאישורה של התוכנית, מימוש הזכויות התכנוניות הקיימות בחלקה במצב הקודם נפגע?
תוכנית ג/19806 אינה פוגעת ביתרה מאחר וכבר במצב הקודם החלקה היתה ללא פוטנציאל בשל יעוד הקרקע תחת מגבלות הבניה לצד מסדרון הגז וכן בשל מגבלות קווי הבנין מכביש 77. תוכנית ג/19806 מייעדת חלק מהחלקה לדרך אך אינה משנה ביתרת החלקה את שימושי הקרקע ואת מגבלות הבניה שהיו קיימים במצב הקודם כמפורט להלן:

מצב קודם:
התוכנית המשקפת כאמור את המצב הקודם הינה תמ"א 37/ב/5 ותמ"א 37/ב/5/1 וכן התוכניות שקובעות את מגבלות הבניה מכביש 77.

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

9.9.2019
מינוי: 1220-2019
סימוכין: 1012/1905
ערר: 9013/18

מצב חדש:
תוכנית ג/19806 מייעדת חלק מהחלקות לדרך ואת היתרה מותירה כקרקע חקלאית תחת מגבלות בניה מכח המצב התכנוני הקודם. להלן טבלת השוואה בין 2 מצבי התכנון:

טבלה 23: ייעודי הקרקע ב-2 מצבי התכנון

	מצב קודם		**מצב חדש**	
חלקה	**יעוד**	**שטח**	**יעוד**	**שטח**
107	שטח עם מגבלות בניה ופיתוח (מרצועת מסדרון הגז)	1,100 מ"ר (כולל מסדרון גז 567 מ"ר)	דרך	490 מ"ר
			שטח עם מגבלות בניה ופיתוח (כולל מסדרון גז 567 מ"ר)	610 מ"ר
	סה"כ	**1,100 מ"ר**	**סה"כ**	**1,100 מ"ר**
109	שטח עם מגבלות בניה ופיתוח ב' (מרצועת מסדרון הגז)	219 מ"ר	דרך	236 מ"ר
			שטח עם מגבלות בניה ופיתוח	88 מ"ר
	חקלאי במגבלות קווי בנין מכביש 77	105 מ"ר		
	סה"כ	**324 מ"ר**	**סה"כ**	**324 מ"ר**
118	שטח עם מגבלות בניה ופיתוח (מרצועת מסדרון הגז)	2,337 מ"ר (כולל מסדרון גז 1,108 מ"ר)	דרך	863 מ"ר
			שטח עם מגבלות בניה ופיתוח (כולל מסדרון גז 1,108 מ"ר)	1,474 מ"ר
	סה"כ	**2,337 מ"ר**	**סה"כ**	**2,337 מ"ר**
18	דרך	6,692 מ"ר	דרך	10,433 מ"ר
	שצ"פ	331 מ"ר	שטח עם מגבלות בניה ופיתוח	3,977 מ"ר
	שטח עם מגבלות בניה ופיתוח (מרצועת מסדרון הגז)	7,387 מ"ר		
	סה"כ	**14,410 מ"ר**	**סה"כ**	**14,410 מ"ר**

מסקנה:
מהטבלה שלעיל עולה שמלבד הועדת חלק משטח החלקה לדרך, יתרת החלקות נותרה תחת מגבלות בניה שמקורן מתוכנית הגז (תמ"א 37/ב/5 ותמ"א 37/ב/1/5) או מתוכניות דרכים. ההבדל שבין 2 מצבי התכנון הוא בתמהיל שונה של המקורות שבגינן נקבעו מגבלות הבניה והפיתוח. בתוכנית ג/19806 נקבע שמגבלות הבניה בתוכנית זו הינן כפי שנקבע בתוכניות מאושרות כדין. ועל כן, לא מצאתי שמבחינה תכנונית השימושים בקרקע חקלאית תחת המגבלות שהותרו במצב הקודם שונים מאלו המותרים במצב 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@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**

9.9.2019
מינוי: 1220-2019
סימוכין: 1012/1905
ערר: 9013/18

תחשיב

חלקה 107

שווי מצב קודם	מ"ר				
חקלאי מגבלות בניה ופיתוח מסדרון ג'	1,100	x	60 ₪	=	66,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם					66,000 ₪
שווי מצב חדש					
דרך	490	x	15 ₪	=	7,350 ₪
חקלאי מגבלות בניה ופיתוח	610	x	60 ₪	=	36,600 ₪
סה"כ שווי מצב חדש					43,950 ₪
ירידת ערך					**22,050 ₪**

חלקה 109

שווי מצב קודם	מ"ר				
חקלאי מגבלות בניה ופיתוח מסדרון ג'	219	x	220 ₪	=	48,180 ₪
חקלאי מגבלות בניה תוכניות דרך	105	x	220 ₪	=	23,100 ₪
סה"כ שווי מצב קודם					71,280 ₪
שווי מצב חדש					
דרך	236	x	15 ₪	=	3,540 ₪
חקלאי מגבלות בניה ופיתוח	88	x	220 ₪	=	19,360 ₪
סה"כ שווי מצב חדש					22,900 ₪
ירידת ערך					**48,380 ₪**

חלקה 118

שווי מצב קודם	מ"ר				
חקלאי מגבלות בניה ופיתוח מסדרון ג'	2,337	x	60 ₪	=	140,220 ₪
סה"כ שווי מצב קודם					140,220 ₪
שווי מצב חדש					
דרך	1,474	x	15 ₪	=	22,110 ₪
חקלאי מגבלות בניה ופיתוח	863	x	60 ₪	=	51,780 ₪
סה"כ שווי מצב חדש					73,890 ₪
ירידת ערך					**66,330 ₪**

חלקה 18

שווי מצב קודם	מ"ר				
דרך	6,692	x	15 ₪	=	100,380 ₪
שצ"פ	331	x	15 ₪	=	4,965 ₪
חקלאי מגבלות בניה ופיתוח מסדרון ג'	7,387	x	60 ₪	=	443,220 ₪
סה"כ שווי מצב קודם					548,565 ₪
שווי מצב חדש					
דרך	10,433	x	15 ₪	=	156,495 ₪
חקלאי מגבלות בניה ופיתוח	3,977	x	60 ₪	=	238,620 ₪
סה"כ שווי מצב חדש					395,115 ₪
ירידת ערך					**153,450 ₪**

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

9.9.2019
מינוי: 1220-2019
סימוכין: 1012/1905
ערר: 9013/18

<u>ירידת ערך</u>

לאור האמור לעיל באתי לכלל דעה כי בחלקות הנדונות חלה ירידת ערך במועד הקובע 18.6.2014, בגין אישורה של תוכנית ג/19806, כמפורט להלן:

טבלה 24: ירידת ערך

חלקה	החלקה בשלמותה	חלקו של התובע 1/3
107	₪ 22,050	₪ 7,350
109	₪ 48,380	₪ 16,126
118	₪ 66,330	₪ 22,110
18	₪ 153,450	₪ 51,150

מהסכומים הנ"ל יש לקזז מפיצויי ההפקעה אשר שולמו לתוכנית ג/19806, את הרכיב המגלם את ירידת הערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.



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