5 בנובמבר 2014

מספרנו : 13 / 410 15

לכבוד

ועדת ערר מחוז תל אביב

העתק:

מדובוי גיל ואח'

באמצעות דניאל הראל

שמאי מקרקעין

harel-d@013.net.il

העתק:

הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים

באמצעות אסא זהר

שמאי מקרקעין

asaz@netvision.net.il

א.ג.נ.,

"שמאי מייעץ" (ערר גב/95014)

גוש 6167 חלקה 176 / חלקת משנה 1-2

חלקה 590 / חלקת משנה 4,5,8,9,12

חלקה 486 / חלקת משנה 9/10/18

רח' השניים בגבעתיים

1. מטרת השומה:

ע"פ הודעת יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, התמניתי לשמש כשמאי מייעץ לועדת הערר במחלוקת בין שמאי הועדה המקומית לבין שמאי הבעלים בנכס, לעניין פגיעה במקרקעין הנדונים עקב אישור תכנית גב/478

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

2. <u>המועדים הקובעים:</u>

תכנית גב/478 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5728 ביום 24/10/2007

3. <u>מועד הדיון:</u>

הדיון בנוכחות שמאי הצדדים נערך במשרד השמאי המכריע בתאריך 12/02/2014

4. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

ביקור בנכסים נערך בנוכחות שמאי הצדדים ביום 22.6.2014 וביום 14.9.2014
כמו כן נערך ביקור נוסף בסביבת הנכסים ללא נוכחות שמאי הצדדים ביום 3.11.2014
הביקורים נערכו ע"י: מנחם מלוכנא, שמאי מכריע, ושמעון בדיחי שמאי מקרקעין

5. <u>עיקר המסמכים שהוגשו:</u>

5.1 עמדת העוררים מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאי דניאל הראל מיום 22/10/2010 (לרבות נספחים).

5.2 עמדת הועדה המקומית מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאי אסא זהר וכן השלמה לחוות הדעת מיום 21/11/2013 (לרבות נספחים)

6. <u>פרטי המקרקעין:</u>

גוש	:	6167
חלקות העוררים	:	176, 590, 486
סוג הנכסים	:	דירות מגורים, בבתים בבניה רוויה
כתובת חלקות העוררים	:	רחוב השניים 16, 18, 20 גבעתיים בהתאמה
חלקות התכנית	:	157, 178
כתובות חלקות התכנית	:	רחוב בן ציון ישראלי 15, 17 גבעתיים בהתאמה
סוג הנכסים	:	דירות מגורים בנויים

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

7. <u>תאור הנכסים והסביבה:</u>

נכסי העוררים נשוא התביעה - דירות מגורים בבתים בבניה רוויה בני 2-6 קומות.
הדירות ממוקמות ברחוב השניים 16, 18 ו-20 בגבעתיים.

רחוב השניים מקביל מצפון לרחוב בן-ציון ישראלי.

התכנית הנתבעת ע"י העוררים חלה על 2 מגרשים בחלקות 157 ו-178 גוש 6167 גובלות מדרום לחלקות העוררים כשחזית חלקות התכנית גובלות ברחוב בן-ציון ישראלי מס' 15 ו-17.

הסביבה הינה שכונת בורוכוב. שכונה ותיקה בגבעתיים ומאופיינת בבניינים ותיקים לצד חדשים, בגבהים של 2 קומות עד 5 קומות מעל קומת כניסה. הפיתוח העירוני מלא.

חלקות העוררים:
חלקה 176 בשטח רשום של 919 מ"ר בצורה מלבנית עם חזית של 23.30 מ' לרחוב השניים
חלקה 590 בשטח רשום של 1,111 מ"ר בצורה מלבנית עם חזית של 25.67 מ' לרחוב השניים
חלקה 486 בשטח רשום של 1,151 מ"ר בצורה מלבנית עם חזית של 24.05 מ' לרחוב השניים

חלקות התכנית:
חלקה 178 בשטח רשום של 1,148 מ"ר (שטח מגרש של 976 מ"ר) בצורה קרובה למלבנית עם חזית של 26.40 מ' לרחוב בן-ציון ישראלי הכוללת כ-3 מ' רצועת מעבר מרחוב בן ציון ישראלי ועד רחוב השניים, וממוקמת ממערב לחלקה ולחלקה הדרומית לה.

חלקה 157 בשטח רשום של 928 מ"ר (שטח מגרש של 763 מ"ר) בצורה מלבנית עם חזית של 26.98 מ' לרחוב בן-ציון ישראלי.

החלקות ממוקמות במדרון מצפון לדרום כך שרחוב השניים גבוה מרחוב בן-ציון ישראלי.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

8. <u>המצב התכנוני:</u>

8.1 התכניות החלות במצב התכנוני הקודם:

שם התכנית	י.פ.	תאריך מתן תוקף
47	547	18/07/1957
53	761	06/05/1960
123	1216	23/09/1965
159	1458	20/06/1968
170	1543	14/08/1969
202	1674	19/11/1970
170 א'	2269	11/11/1976
258	2119	19/06/1975
353	2797	25/03/1982
258 א'	2974	16/12/1982
385	3475	25/08/1987
353 ד'	4235	28/07/1994
410	4291	16/03/1995
258 ו'	4690	22/10/1998
353 ה'	4701	23/11/1998
גב/מק/2002	5169	24/03/2003
353 ו'	5367	15/01/2005

על פי התכניות לעיל הוגדרו חלקות 157 ו-178 במצב הקודם בייעוד מגורים א-2

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

תכנית גב/מק/2002 שפורסמה למתן תוקף בי.פ 5169 מיום 24/03/2003

מטרת התכנית

קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי בתחום מרחב תכנון מקומי גבעתיים, בנושאים הבאים:

1. שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין.
2. קווי בניה.
3. הגדרות למפלסים השונים בבניין ובסביבתו.
4. גובה בניינים וגבהי קומות.
5. ניוד שטחי בניה בין הקומות.
6. הקמת מרתפים בבניינים.
7. בניה בקומת עמודים מפולשת ובקומת כניסה.
8. בניה על גגות.
9. ניצול חלל גג משופע.
10. הקמת מחסנים.
11. הוראות אדריכליות ועיצוביות.
12. בינוי הקומות בבניינים.
13. ביטול מס' יח"ד מירבי כפי שמופיע בתכנית גב/99 באזור מגורים ג'.

יחס התכנית לתוכניות מאושרות

1. על התכנית תחולנה הוראות תכנית המתאר גבעתיים מס' 53 והשינויים לה... תכנית זו מתקנת, מעדכנת תכניות אלה, תכנונית אדריכלית הנדסית וחוקית.
2. ...
3. תכנית זו שומרת על יעודי הקרקע וזכויות הבניה, כפי שנקבעו בתכניות התקפות השונות, החלות על כל מגרש ומגרש. אין בתכנית זו כדי להוסיף על סך כל השטחים המותרים לבניה, למעט הוספת שטחי שרות על פי תקנה 13(ב)(3) לתקנות ..."

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

פרק 5 - שטחי בניה מותרים (מצב לפני תכנית גב/מק/2002 – הערה שלי מ.מ.)

שטחי בניה מותרים לפי אזורים קיימים (ללא שנוי מתכניות תקפות)

אזור ע"פ הגדרתו בתכניות תקפות		שטחי בניה עיקריים % מהמגרש		שטחי שרות		מחסנים דירתיים מ"ר (1)	הערות
שם	סוג (ע"פ תכנית מאושרת)	סה"כ לבניין	סה"כ לקומה	מעל הקרקע מ"ר ליח"ד	מתחת לקרקע (%)		
אזור מגורים א-2	3 קומות + ק. מפולשת	101	34	35	200	10	23 מ"ר נוספים על הגג, לא כולל שטח מדרגות

(1) שטח מרבי למחסן ליח"ד שימוקם במרתף הבניין, יחושב במסגרת שטחי השרות.

תוספות כלליות

- זכויות הבניה כוללות תוספת בגין מעלית ראשונה בבניין.
- תוספת של 5% על כל מעלית נוספת.
- תוספת של 5% בגין קומת מרתף שתבנה במקום קומת עמודים מפולשת נוספת.
- תוספת של 15% בגין מגרש מדרוני.
- תוספת 2.5% בגין כל קומה נוספת.
- תוספת 5% לחלק המהווה מרתף בקומת מרתף חלקית.
- תוספת של 2.5% לחלק המהווה דירת גן או מבואת כניסה בקומת מרתף חלקית.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

<u>פרק 6 - הוראות בניה</u>

גבהי מבנים

1. גבהי מבנים **יהיו על פי <u>טבלת</u> גבהי המבנים <u>שלהלן</u>**.
2. ...
3. ...

טבלת גבהי המבנים

הציון בתשריט	**גובה בניין מותר (קומות)**
אזור מגורים א	4
אזור מגורים א	4 + ק.מפולשת / קומת כניסה
אזור מגורים א-1	1
אזור מגורים א-2 (*) (מגרשים קטנים)	4 + ק.מפולשת / קומת כניסה
אזור מגורים א-2 (*) (מגרשים גדולים)	5 + ק.מפולשת / קומת כניסה
אזור מגורים ב	5 + ק.מפולשת / קומת כניסה
אזור מגורים ב-1	5 + ק.מפולשת / קומת כניסה
אזור מגורים ב-2	5 + ק.מפולשת / קומת כניסה
אזור מגורים ג	6 + ק.מפולשת / קומת כניסה
אזור מסחרי	5+1
אזור יחידה מסחרית	6
בניינים ציבוריים	6

(*) מצפון לרח' גבע מגרש מעל 550 מ"ר הוא מגרש גדול (במקרה הנדון כל המגרשים גדולים)

<u>קומות נוספות</u>

הועדה המקומית רשאית להתיר בנית קומות נוספות על פי תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002, אם נתמלאו התנאים הבאים :

- לא יהיה שינוי בסך כל שטחי הבניה המותרים לבניה כמפורט בפרק 5 שלעיל
- שוכנעה הוועדה המקומית כי הקומות הנוספות משפרות את התכנון, הבנוי והעיצוב הארכיטקטוני של המבנה וסביבתו.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

קווי בניין

קווי הבניין במגרשי מגורים יהיו כדלקמן:

א. לחזית:

קו הבניין יהיה כמסומן בתכניות תקפות. במקרה ואין סימון בתוכניות תקפות קו הבניין לא יפחת מ-4 מ' או מקו בניינים הסמוכים הקיימים

ב. קו בניין צדדי

1-5 קומות : 3.0 מ'

כל קומה נוספת : 0.5 מ' לכל גבה הבניין

ג. קו בניין אחורי

1-5 קומות : 5.0 מ'

כל קומה נוספת : 0.5 מ' לכל גבה הבניין

ד. על אף האמור לעיל, במגרש מגורים שרוחב חזיתו עד 15 מ', יהיו קו הבניין הצידי 2.5 מ'

ה. על אף האמור לעיל, קו בניין צידי או אחורי של מגרש מגורים ובו בניין בן עד 5 קומות, הפונה אל שטח ציבורי פתוח או אל שביל הולכי רגל שרוחבו לא קטן מ-3 מ' , יהיה 2.5 מ' . על כל קומה נוספת יתווסף 0.5 מ' לקו הבניין.

ו. על אף האמור לעיל, במקרה וקיים הפרש גובה גדול מ-3 מ' בין מפלס פני הקרקע הסופיים במגרש הגובל ומפלס פני הקרקע במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר קו בניין -0- עד לגובה מפלס פני הקרקע במגרש הגובל ...

ז. על אף האמור לעיל, תותר בנית גזוזטרה בגובה של 2.5 מ' לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים, החורגת ב-2 מ' או 40% (לפי הנמוך) מהמרווח בצידו הקדמי ו/או האחורי של המגרש.

<u>גבהי קומות בבנייני מגורים</u>

בבניין מגורים שיש בו יותר מ- 2 קומות, לא יעלה הגובה של קומה טיפוסית על 3.5 מטרים, ולא יפחת מהגובה המצוין בתקנות התכנון והבניה ... הוראת גובה מקסימלי לא תחול על דירות עם גג משופע ועל דירות בקומת עמודים. הגובה המקסימאלי של דירות גן לא יעלה על 4.0 מטרים.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

<u>ניוד שטחי בניה בין הקומות</u>

התכנית מאפשרת ניוד שטחי בניה בין הקומות.

- הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הקמת דירת גג במקום מספר חדרי יציאה לגג. לצורך כך ניתן לנייד שטחי בניה מקומות תחתונות ולהוסיף על שטחי חדרי היציאה לגג, ובלבד ששטח מרפסת הגג של כל דירה כזו לא יפחת מ-50 מ״ר.

התכנית קובעת הוראות בניה בקשר למפלסי קרקע סופיים, מבני עזר, מרפסות שרות, בריכת שחיה, מצללות ומעקות. כמו כן קובעת התכנית הוראות בניה במרתפים, בקומת הקרקע בקומות עליונות ועל גגות.

<u>התכנית מציגה תשריטים של קביעת מפלסים, כינויי קומות וגבהים מחייבים.</u>

תכנית גב/353 ו׳ – פורסמה למתן תוקף בי.פ 5367 מיום 15/01/2005

התכנית מגדילה את שטח חדר היציאה לגג מ-23 מ״ר ל-40 מ״ר

8.2 התכניות החלות במצב התכנוני החדש:

תכנית גב/478 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 5728 מיום 24/10/2007

התכנית, בין היתר, משנה את יעוד חלקות 178 ו-157 מאזור מגורים א-2 לאזור מגורים מיוחד, וקובעת זכויות בניה, מס׳ יח״ד וגובה מבנים כדלקמן:

קביעת זכויות בנייה, מס׳ יח״ד וגובה מבנים באזור מגורים מיוחד כדלקמן:
חלקה 178 (מגרש מס׳ 1) - 2146 מ״ר שטח עיקרי + 120 מ״ר שטח עיקרי חדרי יציאה לגג במבנה בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומה מפולשת שחלקה מרתף ומעל 3 קומות מרתף לחנייה הכולל 22 יח״ד.
חלקה 157 (מגרש מס׳ 2) - 1728 מ״ר שטח עיקרי + 120 מ״ר שטח עיקרי חדרי יציאה לגג במבנה בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומה מפולשת שחלקה מרתף ומעל 3 קומות מרתף לחנייה הכולל 19 יח״ד.
קביעת שטח פרטי פתוח ובו שביל עם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לכלל הציבור בחלקה מס׳ 178, כמסומן בתשריט (בין רח׳ השניים ורח׳ בן ציון ישראלי).

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

על פי הוראות התכנית גובה הבניינים יהיה

חלקה	גובה
178	3 קומות מרתף + קומה שחלקה מפולשת וחלקה מרתף + 7 קומות טיפוסיות + קומת גג חלקית
157	3 קומות מרתף + קומה שחלקה מפולשת וחלקה מרתף + 6 קומות טיפוסיות + קומת גג חלקית

<u>זכויות הבניה</u>

- שטחי בניה עיקריים מחושבים על פי 210% בניה משטח מגרש נטו + 120 מ״ר עבור חדרי יציאה לגג.
- שטח דירה עיקרי כולל ממ״ד לא יפחת מ-80 מ״ר.
- לא תותר תוספת יח״ד מעבר לקבוע בתכנית זו ולא יותרו שינויים בקווי בניין ובגובה מבנים במגרשים 1 ו-2 . סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת לתכנית.
- ניתן להעביר שטחי בניה ממגרש למגרש בהסכמת הבעלים.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

מצב קיים לפי תכנית גב/מק/2002 ולפי תכנית 47

יעוד	חלקה	שטח חלקה במ"ר	שטח מגרש במ"ר	מס' יח"ד	שטחים עיקריים		שטחי שרות	
					מעל הקרקע	מתחת הקרקע	מעל הקרקע	מתחת הקרקע
מגורים א2	178	1148	976	-	101%	-	35 מ"ר לכל יח"ד	200%
	157	928	763	-	101%	-	35 מ"ר לכל יח"ד	200%

הערות:

1. שטחים אלה אינם כוללים תוספת בגין מגרשים מדרוניים.
2. שטחים אלה אינם כוללים תוספת עבור חדרי יציאה לגג.
3. שטחים אלה אינם כוללים תוספת עבור מעליות.
4. שטח המגרשים בטבלה זו מחושב לאחר הפקעה על פי תכנית 47.

מצב מוצע

יעוד	מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' יח"ד	שטחים עיקריים במ"ר		שטחי שרות במ"ר		סה"כ שטחים כוללים	
				מעל הקרקע	מתחת הקרקע	מעל הקרקע	מתחת הקרקע	מעל הקרקע	מתחת הקרקע
מגורים מיוחד	1	1022	22	120 + 2146 חדרי יציאה לגג	50 מועדון דיירים	60 מ"ר לכל יח"ד	2610 מ"ר שהם: 3 קומות מרתף מלאות +440 מ"ר בקומת מרתף חלקית.	3586	3100
	2	823	19	120 + 1728 חדרי יציאה לגג	50 מועדון דיירים	60 מ"ר לכל יח"ד	2100 מ"ר שהם: 3 קומות מרתף מלאות + 350 מ"ר בקומת מרתף חלקית.	2988	2500

<u>קווי בניין</u>

קווי הבניין מעל פני הקרקע יהיו כמסומן בתשריט.

קווי הבניין מתחת לפני הקרקע יהיו בגבול החלקות ("קו בנין 0").

ניתן יהיה להבליט את קומות הבניין מעל הקומה המפולשת החלקית מעבר לקו הבניין בחזית לרח' בן-ציון ישראלי בלבד עד 1.20 מ' כאמור בתכנית 258 א'.

גזוזטראות כאמור בסעיף 12.6 להלן ניתן שיבלטו עד 100 ס"מ מעבר לקוי הבניין הקדמיים והאחוריים.

הקטנת קווי הבניין הקדמי והאחורי במגרשים מס' 157 ו- 178, והקטנת קו הבניין המערבי במגרש 178 תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב- 2002 .

<u>שפ"פ עם זיקת הנאה לכלל הציבור</u>

- חלק משטח מגרש מס' 1
- על שטח זה יפותח מעבר הולכי רגל לכלל הציבור
- תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לכלל הציבור

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

מרתפים

במפלס הקומה המפולשת החלקית בחלק התת קרקעי ניתן יהיה להקים מחסנים דירתיים בשטח שלא יעלה על 10 מ״ר ליח״ד.

השימושים המותרים במרתפים: חניה, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים, לפי האמור בתכנית גב/מק/2002.

המחסנים הדירתיים יוצמדו ליח׳ הדיור.

תכסית המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש לשם חלחול וניקוז מי נגר עילי בתחום המגרש.

בנוסף על שטחים העיקריים תותר הקמת חדר משותף לכל דיירי הבית לצורך שימוש כמועדון ספורט ו/או חדר כושר. גודל השטח לא יעלה על 50 מ״ר. שטח זה ירשם בספר המקרקעין כרכוש משותף לכל דיירי הבית.

מצללות

בדירות הגג ניתן יהיה להקים מצללות מחומר קשיח בטון, פלדה או אחר, באישור המהנדס. בשטח המותר בתכנית גב/מק/353/ה.

בנוסף קיימות הוראות נוספות וכן הוראות לאזור לבנייני ציבור ולמגרשים אחרים שהוגדרו אזור מגורים א-2.

9. היתרי בניה

- היתר מס׳ 20080083 - רח׳ בן-ציון ישראלי 15 - מיום 19/08/2008 להריסת מבנה קיים והקמת בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת כניסה ו-3 מרתפי חניה + 2 פרגולות קלות בקומת הגג החלקית + 4 מעליות ו-22 יח״ד.
  ניוד שטחים בין המגרשים, חריגה עד 40% לגזוזטראות בחלק הקדמי והאחורי.
  תוספת באחוזי בניה - 15% בגין 3 מעליות.

- היתר מס׳ 20080082 - רח׳ בן-ציון ישראלי 17 - מיום 19/08/2008 להריסת מבנה קיים והקמת בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת כניסה ו-2 מרתפי חניה + 2 פרגולות קלות בקומת הגג החלקית + 4 מעליות ו-19 יח״ד.
  ניוד שטחים בין המגרשים, חריגה עד 40% לגזוזטראות בחלק האחורי והקדמי בלבד.
  תוספת באחוזי בניה - 15% בגין 3 מעליות.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

10. <u>זכויות משפטיות:</u>

בהתאם למידע שהופק מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב עולים הפרטים הבאים:

גוש: 6167, חלקה: 176, שטח החלקה: 919 מ"ר

חלקת משנה	קומה	שטח רשום ב-מ"ר	חלק ברכוש משותף	הצמדות מ"ר	תאור	בעלות	חכירות		מס' עורר
1	קרקע	98.30	20/100	391.40 1.40 22.00	קרקע מדרגות משטח בטון	קק"ל	בן-דור לאה	1/2	
							מדובוי גיל	1/4	1
							מדובוי ורד	1/4	2
2	1	121.20	24/100	391.40 22.60 1.10 20.10 149.80	קרקע חניה מדרגות ח. מדרגות גג	קק"ל	מדובוי גיל	1/2	1
							מדובוי ורד	1/2	2

גוש: 6167, חלקה: 590, שטח החלקה 1,111 מ"ר

חלקת משנה	קומה	שטח רשום ב-מ"ר	חלק ברכוש משותף	הצמדות מ"ר	תאור	בעלות	חכירות		מס' עורר
4	1	79.73	70/985	16.00 4.11	חניה מרפסת	קק"ל	רובינשטיין יעקב	1/2	3
							רובינשטיין דפנה	1/2	4
5	1	76.57	67/985	14.50 4.11	חניה מרפסת		פריאל גבריאלה	1/2	5
							פריאל בנימין	1/2	6
8	2	81.70	72/985	7.67 29.50	מרפסת 2 חניות		שוסטר יובל	1/2	7
							שוסטר שולמית	1/2	8
9	2	81.70	72/985	33.60 7.67	2 חניות מרפסת		מזרחי טליה	1/1	9
12	3+גג	108.96	96/985	16.05 83.56	חניה 2 מרפסות		פרידמן אריה	1/2	10
							פרידמן דורית	1/2	11

גוש: 6167, חלקה: 486, שטח החלקה 1,151 מ"ר

חלקת משנה	קומה	שטח רשום ב-מ"ר	חלק ברכוש משותף	הצמדות מ"ר	תאור	בעלות	חכירות		מס' עורר
9	4 ב'	103.65	19/326	14.20 111.25	חניה גג	קק"ל	גרציקוב נחום	1/2	
							גרציקוב ניסן	1/2	13
18	4 א'	96.23	18/326	11.50 13.65 111.25	חניה ח. הסקה גג		גרציקוב נחום	1/2	
							גרציקוב פנינה	1/2	12
10	4 ב'	103.45	19/326	12.50 107.80	חניה גג		אזולאי עמיקם	1/2	14
							אזולאי חנה	1/2	15

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

11. <u>עיקר עמדות הצדדים:</u>

<table>
<tr><th>הנושא</th><th>שמאי העוררים</th><th>שמאי הועדה</th></tr>
<tr><td></td><td colspan="2"><u>תכנית גב/478 - מועד קובע 24/10/2007</u></td></tr>
<tr><td>פרוט בסעיף 13.1</td><td>ירידת הערך בעקבות אישור התכנית
<table>
<tr><th>חלקה</th><th>חלקת משנה</th><th>ירידת ערך</th></tr>
<tr><td>176</td><td>1 (חלק) + 2</td><td>680,000</td></tr>
<tr><td rowspan="5">590</td><td>4</td><td>188,000</td></tr>
<tr><td>5</td><td>173,000</td></tr>
<tr><td>8</td><td>217,000</td></tr>
<tr><td>9</td><td>200,000</td></tr>
<tr><td>12</td><td>522,000</td></tr>
<tr><td rowspan="3">486</td><td>9</td><td>685,000</td></tr>
<tr><td>18</td><td>293,000</td></tr>
<tr><td>10</td><td>543,000</td></tr>
</table></td><td>אין ירידת ערך עקב אישור התכנית</td></tr>
</table>

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

12. <u>עיקרי נתוני השוואה שנמסרו ע"י הצדדים:</u>

12.1 <u>שמאי העוררים:</u>

עסקאות רלוונטיות

1. ביום 27/02/2007 נמכרה דירה בבניין שברחוב השניים 4 - תת חלקה 6 בחלקה 601 גוש 6167 תמורה מוצהרת של 1,240,180 ₪. מראה הבניין מחופה אבן נסורה (החיפוי במצב ירוד) קיימת מעלית.
גיל הבניין : כ-25 שנים במועד העסקה (היתר משנת 1981)
הדירה ממוקמת בקומה שניה . מפלס 53 מ'.
חזיתות : צפון, מזרח, מעט דרום.
להערכתי ללא נוף.
שטח רשום 88.6 מ"ר.
הצמדות : חניה.
שטחים קורים בדירה, במדידה מתוכניות הבניה : כ- 96.4 מ"ר (4 חדרים)

2. ביום 6.3.2007 נמכרה דירת גג בבניין שברחוב השניים 14 - תת חלקה 7 בחלקה 541 גוש 6167 בתמורה מוצהרת של 1,921,010 ₪.
מראה הבניין: מחוה פסיפס קרמיקה, מצב טוב. קיימת מעלית.
גיל הבניין: כ- 18 שנים במועד העסקה (היתר משנת 1988).
הדירה ממוקמת בקומות רביעית וחמישית. מפלסים: 68.8 מ', 71.8 מ'.
חזיתות: צפון, מערב, מזרח.
נוף לצפון, ולמערב חלקית.
שטח רשום: 112.5 מ"ר
הצמדות: חניה, מחסן 3.2 מ"ר, גג 74.2 מ"ר
מצב הדירה בעת הרכישה: סטנדרטי
שטחים מקורים בדירה, במדידה מתוכניות הבניה: כ- 124 מ"ר (1+4 חדרים)
קומה תחתונה כ- 104.5 מ"ר , קומה עליונה: כ- 19.5 מ"ר ומדרגות.
המדרגות בנוחות בינונית.
לפי תחשיבי, בנכס כ- 135 מ"ר אקווויולנטי.
כדי לנרמל את המחיר, אבצע הפחתה מהתמורה של 20,000 שח בגין המחסן.

3. ביום 11.6.2007 נמכרה דירת גג בבניין שברחוב השניים 4 - תת חלקה 10 בחלקה 601, גוש 6167 בתמורה מוצהרת של 2,739,500 ₪.
מראה הבניין: מחופה אבן נסורה (החיפוי במצב ירוד). קיימת מעלית.
גיל הבניין: כ- 25 שנים במועד העסקה (היתר משנת 1981).
הדירה ממוקמת בקומות שלישית ורביעית. מפלסי הדירה: 56 מ', 59 מ'
חזיתות: צפון, מזרח, מעט דרום
להערכתי ללא נוף משמעותי.
שטח רשום: 183.5 מ"ר
הצמדות: חניה, מחסן 8.6 מ"ר, מרפסת לא מקורה 77.6 מ"ר, גג 70.7 מ"ר
שטחים מקורים בדירה, במדידה מתוכניות הבניה: כ- 193 מ"ר (כ- 7 חדרים)
קומה תחתונה כ- 111 מ"ר , קומה עליונה: כ- 82 מ"ר (כולל חלק בפרגולה סגורה)
מדרגות: רגילות
לפי תחשיבי, בנכס כ- 204 מ"ר אקווויולנטי.
כדי לנרמל את המחיר, אבצע הפחתה מהתמורה של 40,000 שח בגין המחסן.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

4. ביום 26.8.2007 נמכרה דירה בבניין שברחוב השניים 8 - תת חלקה 4 בחלקה 358 גוש 6167.
בתמורה מוצהרת של 1,252,800 ₪.
מראה הבניין: מיושן, 3 קומות על עמודים. מחופה טיח. מעלית הוספה בפינת הבית.
גיל הבניין: כ- 41 שנים במועד העסקה (היתר משנת 1964).
הדירה ממוקמת בקומה שנייה. מפלס - 58.5 מ'.
חזיתות: צפון, דרום ומערב. מעט נוף צפונה.
שטח רשום 84 מ"ר.
הצמדות: חניה.
שטחים מקורים בדירה, במדידה מתוכניות הבניה: כ- 112.2 מ"ר.

5. ביום 3.9.2007 נמכרה דירה בבניין שברחוב השניים 2 - תת חלקה 1 בחלקה 530 גוש 6167
בתמורה מוצהרת של 1,032,750 ₪.
גיל הבניין: כ- 23 שנים במועד העסקה (היתר משנת 1982). קיימת מעלית.
הדירה ממוקמת בקומה ראשונה, שחלקה מפולשת ולחניה. מפלס - 45 מ'.
חזיתות: צפון, מערב, דרום.
ללא נוף.
שטח רשום 81.4 מ"ר.
הצמדות: חניה.
שטחים מקורים בדירה, במדידה מתוכניות הבניה: כ- 88.4 מ"ר (4 חדרים)

6. ביום 3.1.2008 נמכרה דירה בבניין שברחוב השניים 8 - תת חלקה 5 בחלקה 358 גוש 6167
בתמורה מוצהרת של 1,125,000 ₪.
מראה הבניין: מיושן, 3 קומות על עמודים. מחופה טיח. מעלית הוספה בפינת הבית.
גיל הבניין: כ- 41 שנים במועד העסקה (היתר משנת 1964).
הדירה ממוקמת בקומה שנייה. מפלס - 58.5 מ'.
חזיתות: צפון, דרום ומזרח..
מעט נוף צפונה.
שטח רשום 63 מ"ר.
הצמדות: חניה.
שטחים מקורים בדירה, במדידה מתוכניות הבניה: כ- 100.7 מ"ר.

7. ביום 28.2.2008 נמכרה דירה בבניין שברחוב השניים 2 - תת חלקה 12 בחלקה 530
גוש - 6167, בתמורה מוצהרת של 2,500,000 ₪
גיל הבניין: כ 23 שנים במועד העסקה (היתר משנת 1982). בבניין קיימת מעלית.
הדירה ממוקמת בקומות חמישית ושישית. מפלסי הדירה: 57 מ', 60 מ'.
חזיתות: מערב, מזרח, דרום. להערכתי אין לדירה נוף משמעותי.
שטח רשום: 100 מ"ר
הצמדות: חניה, גג תחתון 42 מ"ר
שטחים מקורים בדירה, במדידה מתוכניות הבניה: כ 110 מ"ר (4+1 חדרים)
קומה תחתונה כ 87.5 מ"ר , קומה עליונה: כ 23 מ"ר כולל מדרגות
לפי תחשיבי, בנכס כ 121 מ"ר אקוויוולנטי.
הערה: לאור המחיר החריג לדירה בגודל זה, שוחחתי עם רוכשי הדירה
ונמסר לי שהדירה כשנרכשה על ידם היתה משופצת ברמה גבוהה ביותר, יוצאת דופן.
כן נמסר לי שהמחיר המופיע ברשומות האוצר, כפי שאני מסרתי לה, אינו מחיר הרכישה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

8. ביום 6.11.2007 נמכרה דירה בבניין שברחוב בן ציון ישראלי 1 - תת חלקה 4 בחלקה 496 גוש 6167
בתמורה מוצהרת של 1,882,350 ₪.
מראה הבניין : תקין, חיצונית מחופה טיח מותז, מבואה ראשית משופצת. קיימת מעלית.
הבניין בן 3 קומות וקומת גג, 7 דירות, 2 דירות בקומה טיפוסית.
גיל הבניין : כ- 34 שנים במועד העסקה (היתר משנת 1971)
הדירה ממוקמת בקומה שנייה. מפלס - 56.5 מ'.
חזיתות : צפון, מערב, דרום.
ללא נוף.
שטח רשום : 126.1 מ"ר.
הצמדות : חניה.
שטחים מקורים בדירה, במדידה מתוכניות הבניה : כ- 136.3 מ"ר (5 חדרים)
שטח אקווילנטי : כ- 135 מ"ר.

9. ביום 25.12.2007 נמכרה דירת גג בבניין שברחוב בצ"י 8 - תת חלקה 12 בחלקה 178 גוש 6168.
בתמורה מוצהרת של 2,300,000 ₪.
מראה הבניין : מטופח ושמור, מחופה גרנוליט, קיימת מעלית.
גיל הבניין : כ- 13 שנים במועד העסקה (היתר משנת 1992).
הדירה ממוקמת בקומות שלישית ורביעית. מפלסי הדירה : 61.5 מ', 64.5 מ'
חזיתות :מזרח ודרום.
להערכתי ללא נוף משמעותי.
שטח רשום : 116.6 מ"ר
הצמדות : 2 חניות, מרפסת 7 מ"ר, גג 79.6 מ"ר.
שטחים מקורים בדירה, במדידה מתוכניות הבניה : כ- 144 מ"ר (6.5- 7 חדרים)+ פרגולה
בקומה תחתונה כ- 105 מ"ר, בקומה עליונה :כ- 39 מ"ר, פרגולה 20.5 מ"ר.
לפי תחשיבי, בנכס כ- 161 מ"ר אקווילנטי.
כדי לנרמל את המחיר, אבצע הפחתה של כ- 60,000 ₪ מהתמורה, בגין חניה שנייה

10. ביום 9.3.2008 נמכרה דירה בבניין שברחוב השניים 22- תת חלקה 2 בחלקה 426 גוש 6167
בתמורה מוצהרת של 1,200,000 ₪.
מראה הבניין : תקין, מצב טוב, מחופה טיח, בחזית פסיפס קרמיקה, מבואות גדולות, מעלית.
הבניין בן 6 קומות + בינוי בעורף קומת הכניסה.
גיל הבניין :כ- 35 שנים במועד העסקה (היתר משנת 1970)
הדירה ממוקמת בעורף קומת הכניסה. מפלס- 62.7 מ'.
חזיתות : מערב, דרום.
ללא נוף.
שטח רשום : 68 מ"ר.
הצמדות : חניה.
שטחים מקורים בדירה, במדידה מתוכניות הבניה : 83 מ"ר (3 חדרים)

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

11. ביום 4.5.2008 נמכרה דירה בבניין שברחוב בן ציון ישראלי 10 - תת חלקה 9 בחלקה 181 גוש 6168 בתמורה מוצהרת של 1,270,000 ₪.
מראה הבניין: בחזיתו 3 קומות, בעורף עוד קומה ובינוי בקומת הקרקע. בסה"כ 11 דירות.
מחופה טיח מותז. הממנה נראה תקין וטוב לגילו. בבניין אין מעלית.
גיל הבניין: כ- 37 שנים במועד העסקה (היתר משנת 1968)
הדירה ממוקמת בקומה השלישית. מפלס- 59 מ'.
חזיתות: מערב, דרום ומזרח.
ללא נוף.
שטח רשום: 71.7 מ"ר.
הצמדות: חניה.
שטחים מקורים בדירה, במדידה מתוכניות הבניה: 98.1 מ"ר (4 חדרים)

12. מחוץ למסגרת המועדים שראיתי כרלוונטיים לגזירת השווי במועד הקובע, בשל עליות המחירים שחלו באותה תקופה, בוצעה עסקה בבניין ברחוב השניים 18.
העסקה בוצעה בדירה שהיא אחד הנכסים הנישומים בחוות דעת זו. פרטים לגבי ההשקעה הכספית הרבה בבנייתה למעשה מחדש ובשדרוגה הרב, הבאתי לעיל בהקשר לדירה.
לאור העובדה שהנכס הינו מהנכסים הנישומים ולמרות רמתו הגבוהה כ"כ בבינוי, אני מוצא לנכון להציג את העסקה, אף כי כאמור יש לייחס משקל מיוחד למאפייני הזמן ומפרט הדירה, בעסקה זו.

להלן:
ביום 30.7.2008 נמכרה דירה בבניין שברחוב השניים 18 - תת חלקה 12 בחלקה 590 גוש 6167 בתמורה מוצהרת של 2,690,000 ₪.
מראה הבניין: הבניין מחופה גרנוליט וחזיתו פסיפס קרמיקה. הבניין מתוחזק ברמה נאותה ומצבו טוב.
בחזית- המבנה הינו בן 4 קומות, בעורף- גם קומת הכניסה משמשת למגורים. מעלית

גיל הבניין: כ- 14 שנים במועד העסקה (היתר משנת 1991).
הדירה ממוקמת בקומות שלישית ורביעית. מפלס- 69.8 מ', 72.9 מ'.
חזיתות: דרום ומזרח.
במצב התכנוני החדש, שהוא המצב הידוע בעת המכירה: ללא נוף.
שטח רשום: 109 מ"ר.
הצמדות: 2 חניות, מרפסת לא מקורה 10.5 מ"ר, מרפסת 73 מ"ר
שטחים מקורים בדירה: במדידה מתוכניות הבניה - בקומה תחתונה 100.4 מ"ר
קיים היתר (בוועדה לא הוצג לי) לפיו הורחב החדר שבקומה העליונה ל- 40 מ"ר + מדרגות + פרגולה.
נותרה מרפסת גג של כ- 50 מ"ר כולל הפרגולה בה.
לפי תחשיבי, בנכס כ- 159 מ"ר אקוויוולנטי.
כדי לנרמל את המחיר, אבצע הפחתה של כ- 60,000 ₪ מהתמורה, בגין חניה שנייה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

ריכוז וניתוח נתוני העסקאות

כתובת	חודש עסקה	חד'	קומה	מפלס במ'	שטח אק' מ"ר	הערות	גיל הבנין ומצבו	מחיר למ"ר אק' ₪
השניים 4	02/07	4	ב	53	96.4		25, בינוני	12,865
השניים 14	03/07	4+1	ד-ה	69 ,72	135	עם נוף	18, ט"מ	14,080
השניים 4	06/07	כ-7	ג-ד	56 ,59	204		25, בינוני	13,230
השניים 8	08/07	5	ב	58	112.2	מעלית בצד. קנה 2 דיר'	41, כגילו	11,170
השניים 2	09/07	4	כניסה	45	88.4	מפרט בניה מעולה	23	11,680
בצ"י 1	11/07	5	ב	56	135		34, כגילו	13,940
בצ"י 8	12/07	4+3	ג-ד	61 ,64	161		13, טוב	13,920
השניים 8	01/08	4	ב	58	100.7		41, כגילו	11,170
השניים 2	02/08	4+1	ה-ו	57 ,60	121		23	20,660
השניים 22	03/08	3	כניסה	63	83		כגילו	14,460
בצ"י 10	05/08	4	ג	59	98.1	אין מעלית	37, כגילו	12,945
השניים 18	07/08	2+4	ג-ד	73 ,69	158	מפרט בניה מעולה	37, כגילו	16,645

מהנתונים לעיל מסיק שמאי העוררים כי במועד הקובע שווי מ"ר אק' בדירה ממוצעת בסביבות הנכסים הנדונים וחסרי נוף, פרטיות וכד' היה כ- 13,500 ₪ - 14,000 ₪.

עסקאות שבוצעו ושמוצעות בבניין שבכתובת בן-ציון ישראלי 17

תאריך	קומה	מס חד'	שטח במ"ר	שטח מרפסת מ"ר	כיוונים	הערות	שווי ₪	שווי למ"ר אק' ₪
10/01/2010	א	5	119.7	10	דרום + מערב		2,500,000	20,050
15/10/2009	ב	4	103.9	10	דרום + מזרח		2,300,000	21,120
28/12/2009	ב	5	119.7	10	דרום + מערב		2,565,000	20,570
08/06/2010	ג	4	100.2	8.6	צפון + מזרח		2,084,000	19,940
15/03/2009	ד	3	80	8.6	צפון + מזרח		1,560,000	18,500
06/10/2009	ד	4	103.9	10	דרום + מזרח		2,580,000	23,690
13/03/2009	ד	5	140	10	מע'+דר'+צפ'		3,555,000	24,600
22/04/2008	ו	5	149.6	34	מז'+דר'+צפ'	2 חניות	4,860,000	28,280

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

עסקאות שבוצעו ושמוצעות בבניין שבכתובת בן-ציון ישראלי 15

תאריך	קומה	מס חד'	שטח במ"ר	שטח מרפסת מ"ר	כיוונים	הערות	שווי ₪	שווי למ"ר אק' ₪
19/06/2009	א	4	96.4	גן	צפ'+מע'+מז'		2,475,000	דירת גן
18/05/2010	א	5	120	10.5	דרום+מזרח	2 חניות	2,850,000	22,100
17/01/2010	א	5	124.1	10.5	דרום+מערב		2,750,000	21,330
08/03/2010	ב	4	97.1	8	צפ'+מע'+מז'		1,850,000	18,300
16/12/2009	ב	5	119.9	10.5	דרום+מזרח		2,550,000	20,370
21/01/2009	ב	5	126.5	10.5	דרום+מערב		2,600,000	19,780
19/06/2009	ג	4	97.1	8	צפ'+מע'+מז'		2,075,000	20,520
18/02/2010	ג	5	119.9	10.5	דרום+מזרח		2,818,000	22,520
18/03/2008	ג	5	126.5	10.5	דרום+מערב		2,700,000	20,550
26/03/2010	ד	4	97.1	8	צפ'+מע'+מז'		2,200,000	21,760
21/05/2009	ד	5	119.9	10.5	דרום+מזרח		2,800,000	22,370
14/11/2007	ד	5	126.5	10.5	דרום+מערב		2,700,000	20,550
27/07/2010	ה	4	97.1	8	צפ'+מע'+מז'		2,472,000	24,450
22/04/2008	ה	5	119.9	10.5	דרום+מזרח		2,880,000	23,010
25/12/2008	ה	5	126.5	10.5	דרום+מערב		2,900,000	22,070
07/10/2008	ו	4	101.7	8	צפ' מע' מז'	בוטלה	2,480,000	23,460
מבוקש	ו	4	101.7	8	צפ' מע' מז'		2,850,000	26,960
מבוקש	ו	5	121	13.8	דרום+מזרח	2 חניות	3,750,000	28,720
27/06/2010	ו	5	127.3	13.8	דרום+מערב	2 חניות	4,050,000	29,740
מבוקש	ז	6			מז' דר' צפ'	2 חניות	6,500,000	35,670
תמחור	ז	6	172	27.6	מע' דר' צפ'	2 חניות	7,250,000	39,400
מבוקש	ח	5	152.8	31	מע' דר' צפ'	2 חניות	7,250,000	43,200

שמאי העוררים עורך ניתוח העסקאות שבוצעו ושמוצעות בפרויקט 'אילנות בורוכוב' בן ציון ישראלי 15 – 17 ע"י השוואת צמדי עסקאות שבוצעו (ומספר זוגות של עסקאות שמוצעות) מהשוואות אלה הסיק את המשקל היחסי באחוזים משווי הדירה, הניתן בשוק, במיקום ספציפי זה, לתכונות השונות של הנכסים, כגון קיומו או העדרו של נוף, פרטיות, מרחב פתוח או צפיפות, אור לעומת הצללה וכד'.

צמדי העסקאות הן למועד אחד ובהפרש זמנים של עד כחודש ימים עסקה מרעותה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

אין חשיבות למועדים עצמם והם מובאים רק כדי להבהיר שצמדי העסקאות הן למועד אחד וניתוח הנתונים התבצע כאמור באחוזים מהשווי.

השוואה מס' 1
שתי דירות (בנות 5 חדרים) נמכרו ביום 22/4/08
דירה בקומה חמישית בבניין בן ציון ישראלי 15, בכיוונים מזרח (חזית עיקרית) ודרום - בדירה אין פרטיות, בעיקר בשל הבניין בבן ציון ישראלי 17. לדירה קיים נוף מועט, מהסלון בלבד. הדירה נמכרה במחיר המשקף שווי של 23,010 ₪/מ"ר אקוויוולנטי.

דירה בקומה ו' בבניין בצ"י 17, בכיוונים מזרח (חזית עיקרית), דרום וצפון, ומאופיינת במרפסת סלון גדולה ובמרפסת נוספת, ובשטח דירה גדול יחסית. בקומה זו שתי דירות במקום שלש. בדירה נוף יפה דרומה ופרטיות רבה, אך למעט בחלק הצפוני של הדירה. הדירה נמכרה במחיר המשקף שווי של 28,280 ₪/מ"ר אקו'.

זו עלייה בת כ 23% בשווי מ"ר אקוויוולנטי. באם נפחית מעלייה זו העלאת מחיר של כ- 0.5% מעצם העלייה בקומה, ללא כל מרכיב השבחה נלווה לכך, תיוותר עליית שווי בת כ 22.2% למ"ר.

בחישוב מהדירה היקרה: 18.2% ממחיר הדירה שולמו עבור המרכיבים המייחדים אותה מהדירה בקומה ה'. מרכיבים אלה הם: נוף משופר, פרטיות וכן כיוון אוויר נוסף.

השוואה מס' 2
שתי דירות זהות (בנות 5 חדרים) בבניין בצ"י 15 נמכרו בפרק זמן של פחות מחודש ימים זו מזו (במהלך 01/2009-12/2008).

דירה בקומה ב, בכיוונים דרום ומערב (חזית עיקרית) דירה נמוכה, עם נוף ירוק למערב, וללא נוף מהסלון. לדירה פרטיות חלקית, לא מהסלון ולא מהחדר האחרון. הדירה נמכרה במחיר המבטא שווי של 19,780 ₪/מ"ר אקוויוולנטי.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

דירה בקומה ה, בכיוונים זהים, דירה עם נוף פתוח ונרחב לדרום ולמערב (חזית עיקרית), דירה שמפלסה מצוי מעל רום הבית הניצב ממול (בצ״י 16) ולכן נהנית מפרטיות די רבה, נמכרה במחיר המבטא שווי של 22,070 ₪/מ״ר אקוויוולנטי.

זו עלייה בת כ 11.6% בשווי מ״ר אקוויוולנטי. באם נפחית ממנה העלאת מחיר בת 0.5% לכל קומה, מעצם העלייה בקומה, ללא כל מרכיב השבחה נלווה לכך, תיוותר עליית שווי בת כ 9.9%. הפרש זה שוו״ע ל 9% משוויה של הדירה הדרומית מערבית שבקומה ה׳.

מאחר שמרכיבי השטח והקומה נוטרלו, להערכתי נכון לייחס כ 9% משוויה של הדירה, למרכיבי השיפור בנוף והשיפור בפרטיות, המאפיינים אותה לעומת הדירה בקומה ב.

<u>השוואה מס׳ 3</u>
שתי דירות (בת 4 חדרים ובת 5 חדרים) בבניין בצ״י 15, נמכרו בהפרש של פחות מחודש ימים זו מזו (במהלך 5-6/2009).

דירת 5 החדרים הינה בקומה ד, בכיוונים מזרח (חזית עיקרית) ודרום. לדירה כמעט אין נוף והיא חסרת פרטיות (בעיקר בשל בניין בצ״י 17), אך היא מאווררת ומוארת מצד דרום. הדירה נמכרה במחיר המבטא שווי של 22,370 ₪/מ״ר אקוויוולנטי.

דירת 4 החדרים הינה בקומה ג, בכיוונים צפון (חזית עיקרית), מערב ומעט מזרח. הדירה חסרת פרטיות, חסרת נוף והינה מעוטת אור. הדירה מצויה בעורף הבניין, בסמיכות מול דירות כל הבתים הסמוכים, כולל בסמיכות רבה לדירות הדרומיות שברחוב השניים 16. הדירה נמכרה במחיר המבטא שווי של 20,520 ₪/מ״ר אקו׳.

בנטרול הירידה בקומה, הדירה בקומה ג׳ נמכרה במחיר המשקף שווי מ״ר אקו׳ קטן בכ 7.8% מזה של הדירה בקומה ד׳.

מאחר שמרכיבים אחרים נוטרלו, נכון לייחס הפחתה זו מעט לנוף, ובעיקר למרכיבי ההצללה והסגירות מכל הצדדים, המאפיינים את הדירה בקומה ג׳ בכיוון הצפוני, לעומת הדירה בקומה ד׳ בכיוון המזרחי והדרומי.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

השוואה מס' 4

שתי דירות זהות (בנות 4 חדרים) בבניין בצ"י 17 נמכרו בהפרש של מספר ימים זו מזו (במהלך 10/2009)

דירה בקומה ב - בכיוונים מזרח (חזית עיקרית) ודרום. לדירה רקע ירוק של עצים, אך מול הסלון משקיף גם אל בצ"י 16. פרטיות חלקית. הדירה נמכרה במחיר המבטא שווי של 21,120 ₪/מ"ר אקוויוולנטי.

דירה זהה לה, בקומה ד', בכיוונים זהים, אשר לה מעט נוף לדרום, בנוסף לרקע ירוק, ופרטיות חלקית, נמכרה לפי מחיר של 23,690 ₪/מ"ר אקוויוולנטי.

זו עלייה בת כ 12% בשווי מ"ר אקוויוולנטי. בנטרול העלייה בשתי קומות, תיוותר עליית שווי בת כ- 11%. אלה מהווים כ 9.9% משווי הדירה שבקומה ד'.

מאחר שמרכיבים אחרים נוטרלו, נכון לייחס שיעור זה של התוספת לשווי (או חלק ניכר ממנו) לשיפור המסוים בנוף ולשיפור בפרטיות בסלון.

השוואה מס' 5

שתי דירות (בנות 5 חדרים) בבניין בצ"י 15, לא זהות אך דומות מאד, נמכרו בהפרש של חודש זו מזו (במהלך 2/2010-1).

דירה בקומה א, בכיוונים דרום ומערב (חזית עיקרית). הדירה נמכרה לפי מחיר המשקף שווי של 21,330 ₪/מ"ר אקוויוולנטי.

לדירה רקע ירוק של עצים מהחצר הסמוכה, פרטיות חלקית, אך לדירה זו מגרעות רבות: היא ממוקמת מעל חדר גנרטור המספק חשמל לכל הפרויקט ואולי גם לסביבה, ממוקמת מעל חדר האשפה של הבניין, על מטרדי הריח והרעש המשתמעים מכך, וכן מעל חדר גז. בנוסף לאלה, הדירה קרובה אל מטרדי הרחוב, וכן מצויה מעל שביל הולכי הרגל שבצד החלקה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

לעומתה, דירה בקומה ג, בכיוונים דרום ומזרח (חזית עיקרית). הינה דירה עם מעט רקע ירוק, חסרת פרטיות. דירה זו נמכרה לפי מחיר המשקף שווי של 22,520 ₪/מ״ר אקוויוולנטי.

זו עלייה בת כ 5.6% בשווי מ״ר אקוויוולנטי. באם נפחית ממנה העלאת מחיר לקומות, שנובעת מעצם העלייה לגובה, נותרת עלייה בת כ 4.5%. שהינו שווה ערך לכ- 4.3% משוויה של הדירה שבקומה ג׳.

לאור כל הפגמים המיוחסים לדירה זו שבקומה א׳, הפער מוצדק ואף היה צפוי להערכתי פער ניכר יותר.

<u>השוואה מס׳ 6</u>
(שתי דירות זהות, בבניין בצ״י 15 (בנות 4 חדרים), נמכרו בהפרש של כשבועיים זו מזו (בחודש 3/2010).

דירה בקומה ב׳, בכיוונים צפון (חזית עיקרית), מערב ומעט מזרח - הינה דירה מעוטת אור, נטולת נוף, ונטולת פרטיות בכל חלקיה הדירה מוקפת בבינוי קרוב, כולל מול חזיתה העיקרית - דירות קיימות בבניין השניים 16. הדירה נמכרה לפי מחיר המשקף שווי של 18,300 ₪/מ״ר אקוויוולנטי.

דירה בקומה ד׳, באותם הכיוונים, הינה דירה קצת יותר מוארת, יותר פתוחה (ללא נוף), עם מעט פרטיות, קצת פחות תחושת צפיפות - הדירה אינה מצויה מול דירות קיימות בשניים 16 אלא מעליהן.
הדירה נמכרה לפי מחיר המשקף שווי של 21,760 ₪/מ״ר אקוויוולנטי.

זו עלייה בת כ 18.9% בשווי מ״ר אקוויוולנטי. באם נפחית ממנה העלאת מחיר לקומות, שנובעת מעצם העלייה לגובה ושאינה משויכת למרכיבים אחרים, ייוותר פער בן כ 17.6%, שהינה שוו״ע לכ- 15% משווייה של הדירה שבקומה ד׳.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

ניתן לייחס חלק מעליית השווי להיות הדירה בקומה ד' יותר מוארת, חלק לשיפור בפרטיות, חלק להפחתה בתחושת הצפיפות. נראה שבמקרה זה חלק מעליית המחיר תוסבר בנסיבות הספציפיות שאפיינו עושי עסקאות אלה (כגון שונות ניכרת בכושר מיקוח וכד') שאינן מוסברות בניתוח שמאי.

<u>השוואה מס' 7</u>

שתי דירות זהות (בנות 5 חדרים) בבניין בצ"י 15, נמכרו בהפרש זמן של מעט יותר מחודש זו מזו (במהלך 5-6/2010).

דירה בקומה א' דירה ללא נוף, בכיוונים דרום ומזרח (חזית עיקרית) עם הצמדת 2 חניות, נמכרה לפי מחיר המשקף שווי של 22,100 ₪/מ"ר אקווי'. הדירה ללא פרטיות וללא נוף, וממוקמת בסמיכות יחסית מעל לכניסה לחניון. מול הסלון - בצ"י 16

דירה בקומה ו', בכיוונים דרום ומערב (חזית עיקרית) דירה עם נוף מלא ופתוח, כולל נוף ים רחוק, פרטיות, עם הצמדה של 2 חניות אף היא. הדירה נמכרה לפי מחיר המשקף שווי של 29,740 ₪/מ"ר אקוויולנטי.

זו עלייה בת כ 34.6% בשווי מ"ר אקוויולנטי. באם נפחית ממנה העלאת מחיר (0.5% לכל קומה) שנובעת רק עצם העלייה לגובה ושאינה משויכת למרכיבים אחרים ייוותר פער התייקרות בן כ 31.2% . פער זה שוו"ע לכ 23.8% משוויה של הדירה שבקומה ו'.

מאחר שנוטרלו המרכיבים האחרים, ניתן לייחס את החלק הארי של 23.8% אלה למרכיבי הנוף המרשים, התצפית לים, והפרטיות של הדירה שבקומה ו'. מאחר שהדירה שבקומה א' סובלת ממטרדי קומה זו ובפרט הכניסה לחניון, יש לייחס חלק קטן מהפער בין מחירי הדירות גם לגריעה יחסית בשווי של הדירה שבקומה א' (כך שהפער מוסבר יחדיו בגריעה הקלה מטה ובתוספת המרשימה מעלה).

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

השוואה מס׳ 8

דירה בת 4 חדרים, בבניין בצ״י 17, נמכרה אף היא בחודש יוני 2010 תוך פחות מחודש טרם מועד מכירתה של הדירה בקומה ו׳, בת 5 חדרים, המצוינת בהשוואה דלעיל.

הדירה בקומה ג והינה בכיוונים צפון (חזית עיקרית(ומזרח. מאופיינת בחוסר פרטיות, ללא נוף, נמצאת בחזיתה העיקרית מול השניים 18. הדירה דירה מעוטת אור. הדירה נמכרה לפי מחיר המשקף שווי של 19,940 ₪/מ״ר אקוויוולנטי.

הדירה בת 5 החדרים, שבקומה ו׳ בבניין בצ״י 15, בכיוונים דרום מערב (חזית עיקרית) כאמור לעיל, הינה דירה עם נוף מלא, כולל נוף ים רחוק, ופרטיות. הדירה כאמור נמכרה לפי מחיר המשקף שווי של 29,740 ₪/מ״ר אקוויוולנטי.

זו עלייה בת כ 49% בשווי מ״ר אקוויוולנטי. באם נפחית העלאת מחיר של כ 0.5% לתוספת כל קומה. (שנובעת מעצם העלייה לגובה ושאינה משויכת למרכיבים אחרים) ייוותר פער בן כ 46.9%.

אלה אמנם שוו״ע לכ 31.9% משוויה של הדירה שבקומה ו׳. אולם להערכתי, במקרה זה, יש לשוב לאחור ולחלק את הפער בערכי השווי, לשני חלקים: חלק אחד יסביר את המגרעות הבולטות של הדירה הנ״ל שבקומה ג, שהינה דירה מוצללת וחשוכה, ונעדרת כיוון מערב, בעוד שהחלק השני יסביר את היתרונות של הדירה שבקומה ו: נוף, תצפית לים, פרטיות, פתיחות מרחבית.

מדובר בהשוואה המבליטה את ההבדלים הגדולים הקיימים, עקב חשיפה סביבתית שונה בתכלית של הדירות השונות.

השוואה מס׳ 9

דירה נוספת בת 4 חדרים, הפעם בבניין בצ״י 15, נמכרה בחודש יולי 2010 קרי חודש אחד לאחר מועד מכירתה של הדירה בקומה ו׳, בת 5 חדרים, המצוינת בהשוואה דלעיל.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

הדירה בקומה ה, כיוניה צפון (חזית עיקרית) מערב ומזרח, נמכרה לפי מחיר המשקף שווי של 24,450 ₪/מ״ר אקוויוולנטי. הדירה מאופיינת בהעדר נוף והעדר פרטיות.

הדירה בת 5 החדרים, שבקומה ו׳ בבניין בצ״י 15, בכיוונים דרום מערב (חזית עיקרית) כאמור לעיל, הינה דירה עם נוף מלא, כולל נוף ים רחוק, ופרטיות. הדירה נמכרה לפי מחיר המשקף שווי של 29,740 ₪/מ״ר אקוויוולנטי.

זו עלייה בת כ 21.6% בשווי מ״ר אקוויוולנטי. באם נפחית העלאת מחיר של כ 0.5% לתוספת קומה (שנובעת מעצם העלייה לגובה ושאינה משויכת למרכיבים אחרים) ייוותר פער בן כ 21%. אלה שוו״ע לכ 17.3% משווייה של הדירה שבקומה ו׳.

17.3% משווייה של הדירה שבקומה ו׳, בהשוואה לדירה הנ״ל שבקומה ה, ניתן לייחס למרכיבים הבאים: נוף, עם תצפית לים, ופרטיות.

<u>השוואה מס׳ 10</u>

שתי דירות בקומה ד׳ בבניין בצ״י 17 נמכרו בהפרש של ימים זו מזו (בחודש 3/2009) דירת 3 חדרים, בכיוונים צפון (חזית עיקרית) ומזרח, נמכרה במחיר המבטא שווי של 18,500 ₪/מ״ר אקוויוולנטי. אין נוף ואין פרטיות, מעוטת אור.

דירת 3 חדרים, בכיוונים מערב (חזית עיקרית) דרום וצפון, נמכרה במחיר המבטא שווי של 24,600 ₪/מ״ר אקוויוולנטי. לדירה נוף מועט, רקע ירוק מהסלון לכיוון השצ״פ, הדירה מוארת. אין פרטיות בדירה.

זו עלייה בת כ 33% בשווי מ״ר אקוויוולנטי. אלה אמנם שוו״ע לכ 24.8% משוויה של הדירה המערבית. אך גם במקרה זה אני סבור שיש לייחס חלק מהפער למגרעות הדירה הצפונית, כמו האור המועט והעדר כיוון מערב, וחלק ליתרונות של הדירה המערבית, נוף מועט ורקע ירוק, אור וכן היות מערב כיוון עיקרי.

<u>השוואה מס׳ 11</u>

שתי דירות זהות בנות 5 חדרים, בבניין בצ״י 17, נמכרו בהפרש של ימים זו מזו (במהלך 01/10 - 12/09).

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

דירה בקומה א', בכיוונים דרום מערב (חזית עיקרית) נמכרה במחיר המשקף שווי של 20,050 ₪/מ"ר אקוויוולנטי. דירה זו מאופיינת בחוסר פרטיות, ברקע ירוק מהסלון לכיוון השצ"פ, בהימצאות בסמוך מעל הכניסה לחניון.

דירה בקומה ב, בכיוונים כנ"ל, נמכרה במחיר המשקף שווי של 20,570 ₪/מ"ר אקוויוולנטי. דירה זו מאופיינת אף היא בחוסר פרטיות, ברקע ירוק מהסלון לכיוון השצ"פ, אך בהתרחקות מהכניסה לחניון, בשיעור גובה של קומה נוספת.

העלייה הינה בשיעור של כ 2.6% בשווי מ"ר אקוויוולנטי. באם נפחית העלאת מחיר של כ 0.5% לתוספת קומה (מעצם העלייה ושאינה משויכת למרכיבים אחרים) ייוותר פער בן כ 2.1%. אלה שוו"ע לכ 2% משווייה של הדירה שבקומה ב'. ניתן לייחסה להתרחקות ממטרדי קומה א' וביניהם הכניסה למרתף.

<u>השוואה מס' 12</u>

שתי דירות בנות 4 חדרים עומדות למכירה בחודש עריכת חוות הדעת.
האחת הינה בבניין בצ"י 17, בקומה ה, בכיוונים צפון (כיוון עיקרי) ומזרח, מוצעת תמורת 26,960 ₪/מ"ר אקוויוולנטי. לדירה זו אין פרטיות ואין נוף, הדירה אינה מוארת ומצויה בצפיפות מול הבתים סביבה.

השנייה בבניין בצ"י 15, בקומה ו', בכיוונים צפון (כיוון עיקרי) מערב ומזרח, אשר מוצעת תמורת 26,960 ₪/מ"ר אקוויוולנטי. לדירה זו מעט נוף, פתיחות מהסלון, אין פרטיות, ויש כיוון אוויר נוסף.

העלייה במחיר הינה בת 10.5%. באם נפחית ממנה העלאת מחיר (0.5% לקומה), ייוותר פער בן כ 10% פער זה שוו"ע ל 9% משווייה של הדירה שבקומה ו'.

9% משווייה של הדירה שבקומה ו', ניתן לייחס לגורמים הבאים: נוף (מעט) פתיחות מרחבית (מעטה) אוויר מערבי.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

השוואה מס' 13

שתי דירות עומדות למכירה בחודש עריכת חוות הדעת.
הדירה הראשונה מתוארת בהשוואה לעיל דירת 4 בבניין בצ"י 17, בקומה ה', בכיוונים צפון (כיוון עיקרי) ומזרח, מוצעת תמורת 24,400 ₪/מ"ר אקוויוולנטי. לדירה זו אין פרטיות ואין נוף, הדירה אינה מוארת ומצויה בצפיפות מול הבתים סביבה.

הדירה השנייה הינה בבניין בצ"י 15, בבניין בצ"י 17, בקומה ו', בכיוונים מזרח (כיוון עיקרי) ודרום, והינה מוצעת במחיר המשקף 28,720 ₪/מ"ר אקוויוולנטי. לדירה נוף מהסלון, והינה חסרת פרטיות. הדירה מוארת.

העלייה במחיר הינה בת 17.7%. באם נפחית ממנה העלאת מחיר (0.5% לקומה), ייוותר פער בן כ -17.1% . פער זה שוו"ע ל 14.6% משווייה של הדירה שבקומה ו'.

גם במקרה זה אני סבור שיש לייחס חלק מהפער למגרעות המיוחדות לדירה הצפונית הצללה, וחלק ליתרונות הדירה המזרחית שבקומה ו' נוף מהסלון, והיות הדירה מוארת.

השוואה מס' 14

שתי דירות בנות 6 חדרים עומדות אף הן למכירה בחודש עריכת חוות הדעת.
שתיהן ממוקמות בקומה ז בבניין בצ"י 15.
לשתיהן יוצמדו 2 חניות ובהתאם לכך דרישות המחיר.

האחת הינה בכיוונים מזרח (חזית עיקרית) דרום וצפון, מוצעת במחיר של 35,670 ₪/מ"ר אקוויוולנטי. דירה זו מאופיינת בחוסר פרטיות, בנוף דרומה וצפונה וקצת מערבה מחדר השינה הצפוני.

השנייה הינה בכיוונים מערב (חזית עיקרית) דרום וצפון, מוצעת במחיר של 39,400 ₪/מ"ר אקוויוולנטי. דירה זו מאופיינת בנוף פתוח למערב כולל ים, ולדרום וכן לצפון, בפתיחות, ואוויר מערבי, בהעדרה של חומת בינוי ממול, ובפרטיות למעט מדירה אחת, מעל.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

העלייה במחיר הינה בת כ 10.5%. פער זה שוו"ע ל 9.5% משווייה של הדירה המערבית. כ 9.0% משוויה של הדירה המערבית, ניתן לייחס בעיקר לגורמים הבאים: שיפור הנוף, שיפור ניכר בפרטיות.

<u>השוואה מס' 15</u>

דירה בת 5 חדרים עומדת למכירה בחודש עריכת חוות הדעת.
הדירה בקומה ו' בבניין בצ"י 17, בכיוונים מערב (חזית עיקרית) דרום וצפון, מוצעת במחיר של 31,500 ₪/מ"ר אקוויוולנטי. לדירה יוצמדו 2 חניות. דירה זו מאופיינת בחוסר פרטיות, בחומת בינוי קרובה מולה, בנוף דרומה ומעט צפונה.

הדירה השנייה הינה הדירה בקומה ז (מופיעה בהשוואה הקודמת) בבניין בצ"י 15. הדירה בכיוונים מערב (חזית עיקרית) דרום וצפון, והיא מתומחרת במחיר של 39,400 ₪/מ"ר אקוויוולנטי. דירה זו מאופיינת בנוף פתוח למערב כולל ים, ולדרום וכן לצפון, בפתיחות ואוויר מערבי, בהעדרה של חומת בינוי ממולה, ובפרטיות רבה, למעט מדירה אחת, שמעל.

העלייה במחיר הינה בת כ 25%. באם נפחית ממנה העלאת מחיר (0.5% לקומה), ייוותר פער בן כ – 24.5% . פער זה שוו"ע ל 19.6% משווייה של הדירה שבקומה ז'.

כ 19.6% משווייה של הדירה המערבית, ניתן לייחס בעיקר לגורמים הבאים: שיפור ניכר מאד בפרטיות, נוף למערב, כולל לים, פתיחות והעדר חומת בינוי, אוויר מערבי.

<u>השוואה מס' 16</u>

שתי דירות עומדות למכירה בחודש עריכת חוות הדעת.
לשתיהן יוצמדו 2 חניות ובהתאם לכך דרישות המחיר.

האחת הינה בקומה ז' בבניין בצ"י 15, בכיוונים מזרח (חזית עיקרית) דרום וצפון, מוצעת במחיר של 35,670 ₪/מ"ר אקוויוולנטי. דירה זו מאופיינת בחוסר פרטיות, בנוף דרומה וצפונה וקצת מערבה מחדר השינה הצפוני.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

השנייה הינה דירה בקומה ח בבניין בצ״י 15, בכיוונים מערב (חזית עיקרית) דרום וצפון, מוצעת במחיר של 43,200 ₪/מ״ר אקוויוולנטי. דירה זו מאופיינת בנוף פתוח לדרום, למערב כולל ים, ולצפון, בפתיחות, ואוויר מערבי, בפרטיות מלאה.

העלייה במחיר הינה בת כ 21.1%. באם נפחית ממנה העלאת מחיר (0.5% לקומה), ייוותר פער בן כ 20.5%. פער זה שוו״ע ל 17% משוויה של הדירה שבקומה ח׳.

כ 17% משווייה של הדירה המערבית, ניתן לייחס בעיקר לגורמים הבאים: שיפור הנוף, פרטיות, בפתיחות, ואוויר מערבי.

מניתוח נתוני העסקאות מסיק שמאי העוררים כדלקמן:

תכונה	תרומתה/ביטויה
דירה המעניקה פרטיות מלאה	בכ- 10% משוויה של הדירה
דירה המעניקה פרטיות בחלקים בדירה	בכ- 5% משוויה של הדירה
קיום נוף מרשים מחלקים נרחבים בדירה	בכ- 10% משוויה של הדירה
קיום נוף חלקי	בכ- 5% משוויה של הדירה
קיום תצפית לים	בכ- 2% משוויה של הדירה
דירה שסביבה חומת בינוי קרובה	גריעת כ- 5% משוויה של הדירה
דירה עם הצללה רבה(כמו דירה צפונית)	גריעת כ- 5% משוויה של הדירה
דירה מאוררת ובפרט נהנית מכיוון מערב	בכ- 5% משוויה של הדירה

מסקירת נתוני עסקאות מפרויקט אילנות בורוכוב, עסקאות בסמיכות זמנים למועד הקובע, עולות העובדות הבאות:

- דירת 5 חדרים בקומה ד׳, בבניין בצ״י 15, בכיוונים דרום-מערב, נמכרה בחודש נובמבר 2007 במחיר המשקף שווי של 20,550 ₪/למ״ר אקוויוולנטי.
- דירה זהה, בקומה ג, נמכרה במחיר זהה, 4 חודשים לאחר מכן.
- בסמוך לאותו מועד נמכרה דירה בקומה ה׳ כיוונים דרום ומזרח, במחיר המשקף שווי של כ 23,000 ₪/למ״ר אקו׳.

השמאי החליט על מחיר בסיס של 20,000 ₪/מ״ר מבונה (כנראה התכוון לבנוי מ.מ.) אקו׳ כמחיר מוצא.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

לפי הגדרות ממ"י, החלקה מבונה בבנייה רוויה ועל כן זכויות מהוונות פטורות מתשלום דמי הסכמה במכירת הנכס.

<u>חילוץ שווי הקרקע פר מ"ר אקוויוולנטי בדירה</u>

הפחתת רווח יזמי: 20%

הפחתת מע"מ: 16%

בניית מ"ר עילי אקוויוולנטי: 5,000 ₪

בניית חלק יחסית במרתף: 1,000 ₪

אגרות והיטלים: 500 ₪

תכנון, פיקוח: 600 ₪

מימון: 600 ₪

שונות: 500 ₪

אומדן היטל השבחה: 800 ₪

סה"כ אומדן עלויות: כ 9,000 ₪/מ"ר אקוויוולנטי בדירה

יתרה לקרקע: כ 5,400 ₪/מ"ר אקוויוולנטי.

12.2 <u>שמאי הועדה:</u>

לטענת שמאי הועדה בבדיקת עסקאות ההשוואה של שמאי העוררים יש להתחשב בפרמטרים המשפיעים על שווי נכסי ההשוואה כדלקמן:

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

<u>נכס השוואה 1</u>

יום מכירה 27/02/2007

רח' השניים 4

הבנין בן 25 שנה לעומת הדירות הנישומות שרובן בין 30 ל 40 שנה.

לפי שמאי התובעים-מחיר למ"ר אקו': 12,865 ₪ למ"ר.

יש לתאם לגיל המבנה (הפחתה).

<u>נכס השוואה 2</u>

יום מכירה 06/03/2007

רח' השניים 14.

גיל הבניין 18 שנה, נמוך המדירות הנישומות.

הדירה הינה דירת גג.

הדירה בקומה רביעית וחמישית, גבוה יחסית.

מהדירה נשקף נוף.

לפי שמאי התובעים-מחיר למ"ר אקו': 14,080 ₪ למ"ר.

יש לתאם לקומה גבוה, נוף וגיל (הפחתה).

<u>נכס השוואה 3.</u>

יום מכירה 11/06/2007

רח' ההשניים 4.

גיל הבניין 25 שנה, נמוך המדירות הנישומות.

הדירה הינה דירת גג.

הדירה בקומה שלישית ורביעית, גבוה יחסית.

שמאי הועדה מתייחס לדירה כדירה ללא נוף למרות שנוף למרחב פתוח (מגרש כדורגל) מהווה נוף אורבני.

לפי שמאי התובעים-מחיר למ"ר אקו': 13,230 ₪ למ"ר

יש לתאם לגיל המבנה, דירת גג ונוף (הפחתה).

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

<u>נכס השוואה 4.</u>

יום מכירה 26/08/2007

רח' השניים 8.

גיל הבניין תואם את הדירות הנישומות.

הבניין בקומה שניה.

מהדירה נשקף נוף.

לפי שמאי התובעים-שווי מ"ר אקו': 11,170 ₪ למ"ר.

יש לתאם נוף (הפחתה)

<u>נכס השוואה 5.</u>

יום מכירה 03/09/2007

רח' השניים 2

גיל הבניין 23 שנה, נמוך המדירות הנישומות.

הבניין בקומה ראשונה.

ללא נוף.

לפי שמאי התובעים-שווי מ"ר אקו': 11,680 ₪ מ"ר.

<u>נכס השוואה 6.</u>

יום מכירה 06/11/2007

בן ציון ישראלי 1.

גיל הבניין 34 שנה, בתחום הדירות הנישומות.

צפון מערב ודרום. כיוון דרום ברחוב בן ציון ישראלי מהווה רצועה קרקע פתוחה המקנה פרטיות.

הדירה בקומה שניה.

ללא נוף.

לפי שמאי התובעים-שווי מ"ר אקו': 13,940 ₪ מ"ר.

<u>נכס השוואה 7.</u>

יום מכירה 25/12/2007

רח' בן ציון 8.

גיל הבניין 13 שנה, נמוך המדירות הנישומות.

הדירה הינה דירת גג.

לדירה חזיתות למזרח ולדרום. חזית לדרום ברחוב בן ציון ישראלי המהווה רצועת קרקע פתוחה מגלמת פרטיות.

הבניין בקומה שלישית ורביעית, גבוה יחסית.

לפי שמאי התובעים-שווי מ"ר אקו': 13,920 ₪ מ"ר.

יש לתאם לגובה הקומה (הפחתה).

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

<u>נכס השוואה 12.</u>

יום מכירה 30/07/2008.

ברחוב השניים 18 תת חלקה 12.

גיל הבניין כ - 17 שנה

אחד הנכסים הנישומים

ללא נוף.

לפי שמאי התובעים-שווי מ"ר אקו': 16,645 ₪ למ"ר.

הדירה חדשה יחסית ושופצה. נמכרה לאחר אישור התכנית. מחירה גבוה ביחס לדירות אחרות בסביבה. גם לאחרי התאמה (הפחתה), נראה שמחירה לא נפגע מהתכנית.

<u>סיכום:</u>

בבדיקת תחשיבי שמאי התובעים נמצא כי לא נעשו התאמות לדירות גג, קומה, נוף, כיוונים וכו'. לפיכך שווי מ"ר בנוי לדירה רגילה, שחושב , כולל למעשה את המרכיבים אותם הוסיף השמאי בשלב חישוב הפגיעה.

ב. **<u>בדיקת תחשיבי שמאי התובעים למציאת שיעור תוספת לפרמטרים שונים, לפי נכסי השוואה מן הפרויקט החדש</u>**

<u>בדיקת אומדן שיעור תוספת לקומה כפי שמתקבלים מנתוני שווי בפרויקט:</u>

השוואה בין שווי דירות בכיוונים זהים, הממוקמות בקומה שונה.

בן ציון 17 קומה א' דירה 3 שווי מ"ר אקו' 20,050 ₪/מ"ר מעסקה בתאריך 10/01/2010.

בן ציון 17 קומה ב' דירה 6 שווי מ"ר אקו' 20,570 ₪/מ"ר מעסקה בתאריך 28/12/2009.

מיחס המחירים בין קומה א' וב' באותו בניין ואותם כיוונים מתקבל 1.0259 שהם 2.6%

בן ציון 17 קומה ב' דירה 5 שווי מ"ר אקו' 21,120 ₪/מ"ר מעסקה בתאריך 15/10/2009.

בן ציון 17 קומה ד' דירה 11 שווי מ"ר אקו' 23,690 ₪/מ"ר מעסקה בתאריך 06/10/2009.

מיחס המחירים בין קומה ד' וב' באותו בניין ואותם כיוונים מתקבל 1.121 (ל 2 קומות) שהם כ -6% לקומה.

מהבדיקה נובע, כי שיעור תוספת לקומה בבנין הנ"ל, הינה בגבולות 2.5% בקומות הנמוכות, ויותר מכך בקומות הגבוהות, שכן באותם הכיוונים מתקבלים ערכים גבוהים שחלקם בוודאי משוייך לפרמטרים נוספים. לפיכך, קביעת שמאי הבעלים כי התוספת לקומה הינה 0.5% שגויה.

מכאן נובע, כי תחשיב שמאי הועדה בו פערי מחירים בין הדירות השונות, בניכוי הפחתה של 0.5% לקומה, ששוייך לפרמטרים אחרים לרבות פרטיות ונוף, שגוי.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

<u>בדיקת תחשיבי שמאי התובעים למציאת ערכי תוספת ושיוכם לפרמטרים שונים :</u>

<u>השוואה מס'1</u>

שתי דירות שנמכרו באותו מועד 22/04/08.

<u>דירה בקומה ה' ברחוב בצ"י 15/14, בכיוונים מזרח (חזית עיקרית) ודרום.</u>

שגה שמאי התובעים בטענה כי לדירה אין פרטיות ועם נוף מועט. טענה זו איננה נכונה, שכן מצד דרום יש מבט פתוח לנוף ואין בתים שכנים. בנוסף החסימה לנוף הקיים מצד מזרח הקיים לחדרי השינה שאינם מהווים גורם משמעותי למחיר, ולא לחדרי המגורים שם יש למבט לנוף השפעה גדולה יותר על המחיר.

הדירה נמכרה ב 23,010 ₪ למ"ר.

<u>דירה בקומה ו' ברחוב בצ"י 17/16, בכיוונים מזרח (חזית עיקרית), דרום וצפון.</u>

שגה שמאי התובעים בטענה כי לדירה יש נוף יפה ופרטיות רבה, שכן היא נכונה באותה מידה לדירה בצ"י 15/14.

הדירה נמכרה ב 28,280 ₪ מ"ר

שגה שמאי הועדה כשלקח בחשבון בגין תוספת כל קומה תוספת בשיעור של 0.5% במקום 2.5% בממוצע.

שגה שמאי התובעים כשלא לקח פרמטרים יחודיים לדירה

לדירה יש תוספת פרטיות הנובעת מהתכנון שקבע בקומה, 2 דירות במקום 3 דירות.

לדירה חזית נוספת (צפון) המהווה כיוון אויר נוסף.

תיקון התחשיב:

בהפחתה לקומות מתקבל 27,573=0.975X28,280 ₪/ מ"ר ופער המחירים הינו4,563 ₪ /מ"ר המהווה 16.5% ממחיר הדירה הגבוהה.

סביר יהיה ליחס תוספת זו לפרמטרים הבאים נוף משופר, שיפור בפרטיות וכיוון אוויר נוסף ותכנון משופר של מספר הדירות בקומה.

הווה אומר שההפרש כולל פרמטרים שחלקם רלוונטיים לתביעה, וברובו מיוחס לפרמטרים שאינם רלוונטיים לתביעה.

מבדיקה זו עולה כי שמאי התובעים שגה בערכים המיוחסים לפרמטרים, ובמרכיבים לחם מיוחס הערך.

<u>השוואה מס'2</u>

שתי דירות שנמכרו בבניין בצ"י 15 בהפרש זמנים של כחודש 12/2008 ו – 01/2009.

<u>דירה בקומה ב' ברחוב בצ"י 15/6, בכיוונים דרום מערב (חזית עיקרית).</u>

שגה שמאי התובעים בטענה כי לדירה פרטיות חלקית, שכן לדירה קיים מרחב פתוח מדרום וממערב.

הדירה נמכרה ב 19,780 ₪/מ"ר.

<u>דירה בקומה ה' ברחוב בצ"י 15/15, בכיוונים זהים לדרום ומערב (חזית עיקרית).</u>

הדירה נמכרה ב 22,070 ₪/מ"ר.

שגה שמאי הועדה שניטרל בגין תוספת כל קומה 0.5% במקום 2.5% בממוצע.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

תיקון התחשיב:

בהפחתה לקומות מתקבל 20,966=0.95X22,070 ₪ /מ"ר ופער המחירים הינו 1,180 ₪ /מ"ר המהווה 5.6% ממחיר הדירה הגבוהה.

בהתאם לכך, תחשיב שמאי התובעים שגוי.

פער המחירים בין הדירות נובע ברובו מהבדל נוף, פרטיות ובנוסף לכך חדרי מתקנים הנדסיים הממוקמים בקמות הכניסה שמתחת לדירה. כמו כן פער זה יכול לנבוע ממו"מ ואינטרסים שיווקיים של הקבלן.

<u>השוואה מס'3</u>

שתי דירות שנמכרו בבניין בצ"י 15 בהפרש זמנים של 06/2009 ו – 05/2009.

<u>דירה (5 ח') בקומה ד' ברחוב בצ"י 15/11, בכיוונים מזרח (חזית עיקרית) ודרום.</u>

שגה שמאי התובעים בטענה כי לדירה כמעט אין נוף וחסרת פרטיות, שכן בכיוון דרום ברצועת הרחוב יש מרחב פתוח .

הדירה נמכרה ב 22,370 ₪ מ"ר.

<u>דירה (4 ח') בקומה ג' ברחוב בצ"י 15/7, בכיוונים צפון (חזית עיקרית), מערב ומעט מזרח.</u>

שגה שמאי התובעים בטענה כי לדירה חסרת פרטיות, נוף ואור, שכן במידה מסויימת מצד מערב החלק האחורי של חלקה 541 ובצרוף רצועת הרחוב בחלק המערבי של רח' בן ציון ישראלי מהווה מרחב פתוח.

הדירה נמכרה ב 20,520 ₪ /מ"ר.

שגה שמאי הועדה שניטרל בגין תוספת כל קומה 0.5% במקום 2.5% בממוצע.

תיקון התחשיב:

בהפחתה לקומות מתקבל 21,810=0.975X22,370 ₪ /מ"ר ופער המחירים הינו 1,290 ₪ /מ"ר המהווה 5.9% ממחיר הדירה הגבוהה.

בהתאם לכך, תחשיב שמאי התובעים שגוי.

שגה שמאי הועדה המייחס הפחתה זו למרכיבי הצללה והסגירות, בעוד שרוב ההפחתה נובעת מחוסר נוף, כפי שקיים בדירה הדרומית, וחוסר פרטיות, לעומת הדירה הדרומית בה קיימת השפעה יחודית של רצועת הדרך, המבדילה מדירות שכנים.

כמו כן הדירות שונות בכיוונים ובשטח המעטפת החיצונית.

<u>השוואה מס 4</u>

שתי דירות שנמכרו במהלך 10/2009.

<u>דירה בקומה ב' ברחוב בצ"י 17/5, בכיוונים מזרח (חזית עיקרית) ודרום.</u>

שגה שמאי התובעים בטענה כי לדירה פרטיות חלקית בשל ההשקפה לבצ"י 16, הממקום דרומית מערבית לה, שכן הבניין ברח' בצ"י 16 מרוחק מהדירה הנידונה ובסטייה ממנה. לעומת זאת לדירה פרטיות מכיוון דרום ומזרח.

הדירה נמכרה ב 21,120 ₪ מ"ר.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

<u>דירה בקומה ד' ברחוב בצ"י 17/11, בכיוונים זהים, מזרח (חזית עיקרית), דרום .</u>

הדירה נמכרה ב 23,690 ₪ מ"ר

שגה שמאי הועדה שניטרל בגין תוספת כל קומה 0.5% במקום 2.5% בממוצע.

תיקון התחשיב:

בהפחתה לקומות מתקבל 0.95X23,690=22,505 ₪ /מ"ר ופער המחירים הינו 1,385 ₪ /מ"ר המהווה 6.1% ממחיר הדירה הגבוהה.

בהתאם לכך, תחשיב שמאי התובעים שגוי.

בדוגמה זו הדירות זהות וקיים שינוי קטן שיכול לנבוע ממו"מ ושיקולי שיווק של הקבלן.

<u>השוואה מס 5</u>

שתי דירות (בנות 5 חדרים) לא זהות אך דומות מאוד שנמכרו במהלך 1-2/2010.

<u>דירה בקומה א' ברחוב בצ"י 15/3, בכיוונים דרום ומערב (חזית עיקרית).</u>

שמאי התובעים טוען כי לדירה מגרעות רבות ובהן מיקום מעל חדר גנרטור, מיקום מעל חדר אשפה, וכן מעל חדר הגז. בנוסף לאלו הדירה קרובה אל מטרדי הרחוב והשביל.

הדירה נמכרה ב 21,330 ₪ מ"ר.

<u>דירה בקומה ג' ברחוב בצ"י 15/8, בכיוונים דרום ומזרח (חזית עיקרית).</u>

שגה שמאי התובעים בטענה כי הדירה עם מעט רקע ירוק וחסרת פרטיות, שכן לדירה אין רקע ירוק ויש פרטיות מהמתרב הפתוח ברצועת הכביש.

הדירה נמכרה ב 22,520 ₪ מ"ר

שגה שמאי הועדה כשלקח בחשבון בגין תוספת כל קומה תוספת בשיעור של 0.5% במקום 2.5% בממוצע.

תיקון התחשיב:

בהפחתה לקומות מתקבל 0.95X22,520=21,394 ₪ /מ"ר ופער המחירים הינו 64 ₪ /מ"ר המהווה 0.3% ממחיר הדירה הגבוהה.

מתקבל שיעור שוני זניח שכן הדירה המערבית אומנם מעל מקורות מטרד אך יש לה יתרון של רקע ירוק מהשביל ומרחב פתוח מהשביל ומהחצר האחורית של חלקה 541.

מכאן שלא ניתן ליחס לשביל תרומה שלילית.

מסקנת שמאי הועדה מבדיקת תחשיבי שמאי התובעים למציאת שיעור התוספת למרכיבים השונים הינה כי התחשיבים שגויים הן בערכים שהתקבלו והן במרכיבים להם יוחסו הפערים בערכים.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

13. <u>עקרונות גורמים ושיקולים / ההכרעה:</u>

קוים דיון במשרדי לשמיעת טענות הצדדים, נערך ביקור בנכס, עיינתי בתכניות השונות במסמכים ובחוות הדעת שהוגשו לעיוני, בהסתמך על כך הגעתי לכלל דעה ולמסקנות כדלקמן:

חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון – פס"ד ציון פמיני נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (רע"א 4217) אשר קבע ב- 22/10/2006 כי "שיטת המדרגות" המחשבת את ההשבחה לכל תכנית בנפרד לעומת התכנית הקודמת לה, היא השיטה הנכונה לקבוע את ההשבחה.

בסעיפים בהם חישוב ההשבחה מתבסס על תוספת זכויות בלבד, ולא על חישוב שווי מצב חדש כולל זכויות הבנייה הנוספות לעומת שווי זכויות הבנייה במצב הקודם, דרך החישוב נבחרה לאחר בדיקה כי תוספת הזכויות כאמור איננה משפיעה או מושפעת מנתוני שווי זכויות המקרקעין במצב הקודם.

13.1 <u>תכנית גב/478 – מועד קובע 24/10/2007</u>

<u>שמאי העוררים :</u>

להלן תחשיבי יריידת הערך שערך שמאי העוררים (והם מוצגים כפי שנכתבו על ידו)

<u>א. חלקה 176</u>

<u>א.1. חלקת משנה 1 + 2 בחלקה 176, גוש 6167</u>

השניים 16 , שטח החלקה: 919 מ"ר, תקנון מוסכם.
נבדקת השפעת התכנית על זכויות החכירה של ה"ה מודובוי.
חלקת משנה 1 מחצית. חלק חלקת המשנה ברכוש המשותף: 20/100. מחצית: 10/100
וחלקת משנה 2 בשלמות. חלק חלקת המשנה ברכוש המשותף: 24/100.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

מודל הבינוי העתידי

קומה א' 3 דירות, בשטח אקו' (כולל ממ"ד ומרפסת) של 330 מ"ר

קומה ב' 3 דירות, בשטח אקו' (כולל ממ"ד ומרפסת) של 330 מ"ר

קומה ג' 3 דירות, בשטח אקו' (כולל ממ"ד ומרפסת) של 330 מ"ר

קומה ד' 3 דירות מיני פנטהאוז, בשטח אקו' (כולל ממ"ד ומרפסת) 300 מ"ר

קומה ה' 2 פנטהאוזים דירות, בשטח אקו' (כולל ממ"ד ומרפסת) של 300 מ"ר

ה"ה מודובוי זכאים לקבל את החלקים הבאים בבינוי העתידי

יח"ד צפונית בקומה א' מחצית

יח"ד צפונית בקומה ב' בשלמות

יח"ד צפונית בקומה ג' בשלמות

יח"ד צפונית בקומה ד' מחצית

יח"ד צפונית בקומה ה' מחצית

יח"ד אמצעית בקומה א שליש

יח"ד אמצעית בקומה ב שליש

יח"ד אמצעית בקומה ג שליש

יח"ד אמצעית בקומה ד שליש

להלן פירוט השפעת התכנית על כל אחת מיחידות דיור אלה:

יח"ד צפונית בקומה א' מחצית

יח"ד צפונית בקומה ב' בשלמות

יח"ד צפונית בקומה ג' בשלמות

יח"ד צפונית בקומה ד' מחצית

בגין מטרד השביל 3% הפחתה

בגין מטרדי סביבה ותחבורה בקיזוז תרומת השביל להולכי הרגל 3% הפחתה

יחידות דיור אמצעיות בקומה א שליש , בקומה ב שליש , בקומה ג שליש

בגין מטרד השביל 3% הפחתה

בגין מטרדי סביבה ותחבורה בקיזוז תרומת השביל להולכי הרגל 2.5% הפחתה

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

יח״ד אמצעית בקומה ד שליש

בגין מטרד השביל 3% הפחתה

בגין מטרדי סביבה ותחבורה בקיזוז תרומת השביל להולכי הרגל 2.5% הפחתה

בגין חסימת הנוף לדרום 3% הפחתה

יח״ד צפונית בקומה ה׳ מחצית

בגין מטרד השביל 2.0% הפחתה –

בגין מטרדי סביבה ותחבורה בקיזוז תרומת השביל להולכי הרגל 2.5% הפחתה

בגין פגיעה בפרטיות בשטח הלא מקורה 10%

בגין חומת הבינוי קרוב מצד דרום, הגורם נחיתות יחסית לדירת הפנטהאוז 3%

חישוב ירידת ערך הזכויות

1. יח״ד צפונית בקומה א׳ מחצית 55 מ״ר אקו׳.

בגין מטרד השביל 3% הפחתה

בגין מטרדי סביבה ותחבורה בקיזוז תרומת השביל להולכי הרגל 3% הפחתה

תוספת ערך לדירה 12% בגין הנוף המערבי והים

אוורור מערבי 5%

שווי במצב קודם

23,400 ₪ x 55 מ״ר אקו׳ = 1,287,000 ₪

שווי הזכויות בקרקע: 1,287,000 \ 1.2 \ 1.16 - 9,000 ₪ x 55 מ״ר = 429,000 ₪

שווי במצב חדש: 94% * 1,287,000 ₪ \ 1.2 \ 1.16 - 9,000 ₪ x 55 מ״ר = 374,000 ₪

ירידת הערך: 55,000 ₪ = 12.8% משווי מצב קודם.

2. יח״ד צפונית בקומה ב׳ בשלמות 110 מ״ר אקו׳

לפי אותו תחשיב., בהכפלה בשניים.

ירידת הערך: 104,000 ₪ = 13.9% משווי במצב קודם.

3. יח״ד צפונית בקומה ג׳ בשלמות 110 מ״ר אקו׳

לפי אותו תחשיב. ירידת הערך: 104,000 ₪ = 13.9% משווי במצב קודם.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

4. יח״ד צפונית בקומה ד׳ מחצית 58 מ״ר אקו׳
לפי אותו תחשיב. ירידת הערך : 55,000 ₪ = 13.9% משווי במצב קודם.

5. יח״ד אמצעית בקומה א שליש 36.6 מ״ר אקו׳
בגין מטרד השביל 3% הפחתה –
בגין מטרדי סביבה ותחבורה בקיזוז תרומת השביל להולכי הרגל 2.5% הפחתה
תוספת ערך לדירה - 5% בגין נוף חלקי.

שווי במצב קודם
21,000 ₪ * 36.6 מ״ר אקו׳ = 768,600 ₪
שווי הזכויות בקרקע: 744,400 ₪ \ 1.2 \ 1.16 - 9,000 ₪ * 36.6 מ״ר = 223,000 ₪
שווי במצב חדש : 94.5% * 768,600 \ 1.2 \ 1.16 - 9,000 ₪ * 36.6 מ״ר = 193,000 ₪
ירידת הערך : 30,000 ₪ = 13.5% משווי במצב קודם.

6. יח״ד אמצעית בקומה ב׳ שליש 36.6 מ״ר אקו׳
לפי אותו תחשיב. ירידת הערך : 30,000 ₪ , 13.5% משווי במצב קודם

7. יח״ד אמצעית בקומה ג׳ שליש 36.6 מ״ר אקו׳
לפי אותו תחשיב. ירידת הערך : 30,000 ₪ , 13.5% משווי במצב קודם

8. יח״ד אמצעית בקומה ד׳ שליש 39 מ״ר אקו׳
בגין מטרד השביל 3% הפחתה
בגין מטרדי סביבה ותחבורה בקיזוז תרומת השביל להולכי הרגל 2.5% הפחתה
בגין חסימת הנוף לדרום 3% הפחתה
תוספת ערך לדירה, לחישוב שווי במצב קודם
5% בגין נוף חלקי , 2% בגין קומות

שווי במצב קודם
21,400 ₪ * 39 מ״ר אקו׳ = 834,600 ₪
שווי הזכויות בקרקע: 834,600 \ 1.2 \ 1.16 - 9000 ₪ * 39 מ״ר = 249,000 ₪
שווי במצב חדש: 91.7% * 834,600 \ 1.2 \ 1.16 - 9,000 ₪ * 39 מ״ר = 199,000 ₪
ירידת הערך : 50,000 ₪ , 20% משווי במצב קודם

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

9. יח״ד צפונית בקומה ה׳ מחצית 75 מ״ר אקו׳
בגין מטרד השביל 2.5% הפחתה
בגין מטרדי סביבה ותחבורה בקיזוז תרומת השביל להולכי הרגל 2.5% הפחתה
בגין פגיעה בפרטיות בשטח הלא מקורה 10%
בגין חומת הבינוי קרוב מצד דרום, הגורם נחיתות יחסית לדירת הפנטהאוז 3%

תוספת ערך לדירה, לחישוב שווי מצב קודם:
10% בגין נוף
2% נוף ים
מערב פתוח 5%
בגין קומות: 2.5%

שווי במצב קודם
24,100 ₪ * 75 מ״ר אקו׳ = 1,807,500 ₪
שווי הזכויות בקרקע: 1,807,500 \ 1.2 \ 1.16 - 9,000 ₪ * 75 מ״ר = 623,000 ₪
שווי במצב חדש: 82.9% *.1,807,500 ₪ \ 1.2 \ 1.16 - 9,000 ₪ * 75 מ״ר = 401,000 ₪
ירידת הערך: 222,000 ₪ , 35.6% משווי במצב קודם

סך ירידת ערך לזכויות החוכרים גיל מודובוי וורד מודובוי, בגין התכנית: 680,000 ₪

ב. חלקה 590

ב.1. חלקת משנה מס׳ 4 בחלקה 590 גוש 6167

דירה מס׳ 3 בקומה א׳, רח׳ השניים 18
דירת מגורים, מפלס אחד. חזיתות הדירה: לדרום, למזרח. משודרגת, מצב טוב ושמור.
שטח אקו׳ כ 91.5 מ״ר.

שווי מ״ר אקו׳ בסיסי 13,750
מקדם הגדלת ערך של 10% בשל מפרט הדירה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

<u>לתחשיב שווי במצב קודם</u>

מרחב שמיים פתוח יחסית הבניין ממול בנוי לגובה רגיל ובמרחק רגיל.

שווי במצב קודם : 13,750 ₪/מ״ר * 91.5 מ״ר * 110% = 1,384,000 ₪

<u>השפעת התכנית על שווי הדירה</u>

- הבינוי הגבוה מסתיר חלק ניכר ממרחב השמיים, נוצרת תחושת סגירות מרחבית.
- ייווצרו מטרדי רעש מוגברים בשל כמות הדירות וקרבתן היתרה, ובשל גובה הבניינים.
- קיימת הצללה מוקדמת על הדירה המעטה ניכרת בחשיפה לאור במהלך היום.
- יומעט השצ״פ לטובת דרך ושב״צ פגיעה בנוף הירוק, הנוף היחיד של הדירה.
- מטרדי תחבורה בשכונה הגדלת העומס התנועתי ועימו רעש וזיהום האוויר.
- שיפור נגישות ע״י השביל.
- שינוי אופי השכונה ע״י פגיעה בתכנון הסביבתי, ציפוף נוסף וחריגה מהסביר (לא שוקלל).

<u>תחשיב שווי במצב חדש</u>

הבינוי הגבוה והקרוב מביא להסתרת שמיים, נוצרת תחושת סגירות מרחבית, להצללה מוקדמת ולמטרדי רעש מוגברים מהדירות. תשוקלל הפחתה כוללת על כך, בת 10%

מטרדי סביבה ותחבורה בקיזוז תרומת השביל להולכי הרגל : 2% הפחתה

המעטת בנוף לשצ״פ 2% הפחתה

שווי במצב חדש : 98% * 98% * 90% * 110% * 91.5 מ״ר * 13,750 ₪/מ״ר = 1,196,000 ₪

ירידת הערך בסכום : 188,000 ₪ , 13.6% משווי במצב קודם.

<u>ב.2. חלקת משנה מס׳ 5 בחלקה 590 גוש 6167</u>

דירה מס׳ 4 בקומה א׳, רח׳ השניים 18

דירת מגורים, מפלס אחד. חזיתות הדירה : לדרום ולמערב הדירה במפרט סטנדרטי

שטח אקו׳ כ 91.5 מ״ר.

שווי מ״ר אקו׳ בסיסי 13,750 ₪

לתחשיב שווי במצב קודם

מרחב שמיים פתוח יחסית הבניין ממול בנוי לגובה רגיל ובמרחק רגיל, אוורור ממערב

שווי במצב קודם 13,750 ₪/מ״ר * 91.5 מ״ר = 1,258,000 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

השפעות התכנית על שווי הדירה

- הבינוי הגבוה מסתיר חלק ניכר ממרחב השמיים ונוצרת תחושת סגירות מרחבית.
- ייווצרו מטרדי רעש מוגברים בשל כמות הדירות וקרבתן היתרה, ובשל גובה הבניינים.
- קיימת הצללה מוקדמת על הדירה, המעטה ניכרת בחשיפה לאור במהלך היום.
- מטרדי תחבורה בשכונה הגדלת העומס התנועתי ועימו רעש וזיהום האוויר.
- שיפור נגישות ע״י השביל.
- שינוי אופי השכונה ע״י פגיעה בתכנון הסביבתי, ציפוף נוסף וחריגה מהסביר (לא שוקלל).

תחשיב שווי במצב חדש

הבינוי הגבוה והקרוב מביא להסתרת שמיים /סגירות מרחבית, להצללה מוקדמת ולמטרדי רעש מוגברים מהדירות. תשוקלל הפחתה כוללת על כך, בת 12% (ליד הבניין הגבוה יותר).
מטרדי סביבה ותחבורה בקיזוז תרומת השביל להולכי הרגל: 2% הפחתה.
שווי במצב חדש: 98% * 88% * 91.5 מ״ר * 13,750 ₪/מ״ר = 1,085,000 ₪

ירידת הערך בסכום: 173,000 ₪ , 13.7% משווי במצב קודם

ב.3. חלקת משנה מס׳ 8 בחלקה 590 גוש 6167

דירה מס׳ 7 בקומה ב׳, רח׳ השניים 18
דירת מגורים, מפלס אחד, משודרגת ומעוצבת
שטח אקו׳: 105.6 מ״ר.

שווי מ״ר אקו׳ בסיסי 13,750 ₪
תוספת מקדם למצב דירה - 10%

תחשיב שווי במצב קודם

- מרחב שמיים פתוח יחסית הבניין ממול בנוי לגובה רגיל ובמרחק רגיל

שווי במצב קודם: 110% * 105.6 מ״ר * 13,750 ₪/מ״ר = 1,597,000 ₪

השפעות התכנית על שווי הדירה

- הבינוי הגבוה מסתיר חלק ניכר ממרחב השמיים, ונוצרת תחושת סגירות מרחבית.
- ייווצרו מטרדי רעש מוגברים בשל כמות הדירות וקרבתן היתרה, ובשל גובה הבניינים.
- קיימת הצללה מוקדמת על הדירה, המעטה ניכרת בחשיפה לאור במהלך היום.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

- מטרדי תחבורה בשכונה הגדלת העומס התנועתי ועימו רעש וזיהום האוויר.
- שיפור נגישות ע"י השביל.
- שינוי אופי השכונה ע"י פגיעה בתכנון הסביבתי, ציפוף נוסף וחריגה מהסביר (לא שוקלל).

<u>תחשיב שווי במצב חדש</u>

הבינוי הגבוה והקרוב מביא להסתרת שמיים כמעט מלאה/סגירות מרחבית, להצללה מוקדמת ולמטרדי רעש מוגברים מהדירות. תשוקלל הפחתה כוללת על כך, בת 10%
מטרדי סביבה ותחבורה בקיזוז תרומת השביל להולכי הרגל: 2% הפחתה.
המעטת בנוף לשצ"פ 2% הפחתה
שווי במצב חדש: 110% * 98% * 98% * 90% * 105.6 מ"ר * 13,750 ₪ = 1,380,000 ₪

ירידת הערך בסכום: 217,000 ₪ , 13.6% משווי במצב קודם.

<u>ב.4. חלקת משנה מס' 9 בחלקה 590 גוש 6167</u>

דירה מס' 8 בקומה ב', רח' השניים מס' 18
דירת מגורים, מפלס אחד. הדירה במפרט משודרג מעט ממפרט רגיל.
שטח אקו': 105.6 מ"ר.
שווי מ"ר אקו' בסיסי 13,750 ₪

<u>לתחשיב שווי במצב קודם</u>

מרחב שמיים פתוח יחסית הבניין ממול בנוי לגובה רגיל ובמרחק רגיל.
שווי במצב קודם: 13,750 ₪/מ"ר * 105.6 מ"ר = 1,452,000 ₪

<u>השפעות התכנית על שווי הדירה</u>

- הבינוי הגבוה מסתיר חלק ניכר ממרחב השמיים, ונוצרת תחושת סגירות מרחבית.
- ייווצרו מטרדי רעש מוגברים בשל כמות הדירות וקרבתן היתרה, ובשל גובה הבניינים.
- קיימת הצללה מוקדמת על הדירה, המעטה ניכרת בחשיפה לאור במהלך היום.
- מטרדי תחבורה בשכונה הגדלת העומס התנועתי ועימו רעש וזיהום האוויר.
- שיפור נגישות ע"י השביל.
- שינוי אופי השכונה ע"י פגיעה בתכנון הסביבתי, ציפוף נוסף וחריגה מהסביר (לא שוקלל).

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

<u>תחשיב שווי במצב חדש</u>

הבינוי הגבוה והקרוב מביא להסתרת שמיים כמעט מלאה/סגירות מרחבית, להצללה מוקדמת ולמטרדי רעש מוגברים מהדירות. תשוקלל הפחתה כוללת על כך, בת 12% (ליד הבניין הגבוה יותר) מטרדי סביבה ותחבורה בקיזוז תרומת השביל להולכי הרגל: 2% הפחתה.

שווי במצב חדש: 98% * 88% * 105.6 מ״ר * 13,750 ₪/מ״ר = 1,252,000 ₪

ירידת הערך בסכום: 200,000 ₪ , 13.8% מווי במצב קודם

<u>ב.5. חלקת משנה מס׳ 12 בחלקה 590 גוש 6167</u>

דירה מס׳ 11 בקומות ג׳ + ד׳, רח׳ השניים 18

דירת גג, בעלת 2 מפלסים, שניהם מבונים. חזיתות הדירה לדרום ולמזרח. מפרט בנוי יוקרתי מאד . במפלס העיקרי: 106 מ״ר אקו׳ במפלס עליון : כ 60 מ״ר אקו׳

שווי מ״ר אקו׳ בסיסי 13,705 ₪ , מקדם הגדלת ערך 20% בשל מפרט הדירה.

<u>תחשיב שווי במצב קודם</u>

מקומת הגג, נוף דרומה ודרום מערבה נוף עירוני מרהיב לגבעתיים ולת״א. וכן תצפית אל הים. גילום של 62% למפלס הגג.

מהמפלס העיקרי לא היה נוף אך היה מרחב שמיים פתוח - לא יגולם פה.

היתה פרטיות במפלס העיקרי, בצד דרום גילום של 5% למפלס עיקרי.

מפלס עיקרי: 125% * 100/95 * 106 מ״ר * 13,750 ש״/מ״ר = 1,917,700 ₪

מפלס הגג : : 125% * 100/88 * 60 מ״ר * 13,750 ש״/מ״ר = 1,171,900 ₪

שווי במצב קודם: 3,090,000 ₪

<u>השפעת התכנית על שווי הדירה</u>

- הוסתר הנוף.
- נשללה הפרטיות במפלס העיקרי.
- הבינוי הגבוה מסתיר בשני המפלסים (יותר בעיקרי) חלק ניכר ממרחב השמיים.
- ייווצרו מטרדי רעש בשל כמות הדירות וקרבתן היתרה, בשל גובה הבניינים.
- הצללה מוקדמת בשל הבניינים הגבוהים וקרובים בפרט במפלס העיקרי.
- מטרדי תחבורה בשכונה הגדלת העומס התנועתי, ועימו רעש וזיהום האוויר.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

- שיפור נגישות ע"י השביל.
- שינוי אופי השכונה ע"י פגיעה בתכנון הסביבתי, ציפוף נוסף וחריגה מהסביר (לא שוקלל).

<u>תחשיב שווי במצב חדש</u>

יופחתו התוספות שהוספו לעיל.

הבינוי הגבוה והקרוב מדי יוצר סגירות מרחבית רבה, הצללה מוקדמת, מטרדי רעש.

ביחד מביאים להפחתה בת כ 10%

מטרדי סביבה ותחבורה בקיזוז תרומת השביל להולכי הרגל: 2% הפחתה.

מפלס עיקרי: 125% * 90% * 106 מ"ר * 13,750 ש"ח/מ"ר = 1,639,700 ₪

מפלס הגג : : 125% * 90% * 60 מ"ר * 13,750 ש"ח/מ"ר = 928,100 ₪

שווי במצב חדש: 2,568,000 ₪.

ירידת הערך : בסכום: 522,000 ₪, 16.9% משווי במצב קודם.

<u>ג. חלקה 486</u>

<u>ג.1. חלקת משנה מס' 9 בחלקה 486 גוש 6167</u>

דירה מס' 9 ,בקומות ד+ ה בכניסה עורפית, רח' השניים 20.

דירת מגורים, עם גג צמוד, לא מבונה וללא מעקה.

חזיתות: לדרום, למערב וחזית חלקית לצפון. סטנדרט הבנייה: פשוט

שטח מקורה בדירה: 115.1 מ"ר.

בקומת הגג: כ 64 מ"ר אקו', בנייתם כרוכה בעלויות של כ 320,000 ₪

שווי מ"ר אקו' בסיסי 13,750 ₪, הפחתה 5% למפרט הדירה (מקדם 95%)

<u>מצב קודם:</u>

במרבית הדירה נוף דרום מערב. נופי עירוני, פתוח ומרהיב, כולל תצפית לים. פרטיות באזור הסלון. וכן פרטיות במפלס הגג.

<u>תחשיב שווי במצב קודם</u>

נוף דרומי מערבי ותצפית ים ממפלס הגג גילום של 12% , ממפלס עיקרי 8%

פרטיות: גילום של 10% למפלס הגג, 5% למפלס עיקרי

מפלס עיקרי: 95% * 100/95 * 105 * 100/92 * 115.1 מ"ר * 13,750 ₪/מ"ר = 1,720,200 ₪

מפלס הגג : 10/9 * 100/88 * 64 מ"ר * 13,750 ₪/מ"ר = 1,111,100 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

הפחתת עלויות הבנייה על הגג: 320,000 ₪ (-)

שווי במצב קודם: 2,511,000 ₪

<u>השפעת התכנית על שווי הדירה</u>

- הוסתר הנוף המרשים דרום מערבה, משני המפלסים.
- נשללה הפרטיות במפלס הגג וכן בסלון במפלס העיקרי.
- ייפגע חלק מהנוף הירוק דרומה מטה, לשצ"פ, עקב הקטנתו.
- בינוי מאסיבי גבוה המסתיר חלק ממרחב השמיים ויוצר סגירות מרחבית מעיקה.
- הצללה מוקדמת שקיעה מוקדמת של השמש.
- בלימה חלקית של זרימת אוויר מהמערב כלפי הדירה.
- מטרדי תחבורה בשכונה הגדלת העומס התנועתי, ועימו רעש וזיהום האוויר.
- שיפור נגישות ע"י השביל.
- שינוי אופי השכונה ע"י פגיעה בתכנון הסביבתי, ציפוף נוסף וחריגה מהסביר (לא שוקלל).

<u>תחשיב שווי במצב חדש</u>

יופחתו התוספות שהוספו לעיל. הפגיעה בנוף הירוק לא תופחת בנוסף לכך.

בינוי גבוה היוצר סגירות + הצללה מוקדמת + בלימת אוויר: יופחתו 8%, בקומת הגג 6%

מטרדי סביבה ותחבורה בקיזוז תרומת השביל להולכי הרגל: 2% הפחתה.

מפלס עיקרי: 95% * 92% * 98% * 115.1 מ"ר * 13,750 ₪/מ"ר = 1,355,500 ₪

מפלס הגג: 95% * 94% * 98% * 64 מ"ר * 13,750 ₪/מ"ר = 770,100 ₪

הפחתת עלויות הבנייה על הגג: 300,000 ₪ (-)

שווי במצב חדש: במעוגל 1,826,000 ₪

ירידת הערך בסכום: 685,000 , 27.2% משווי במצב קודם.

<u>ג.2. חלקת משנה מס' 18 בחלקה 486 גוש 6167</u>

דירה מס' 8, קומות ד' + ה', כניסה חזיתית, רח' השניים 20.

דירת מגורים, עם גג צמוד, לא מבונה. חזיתות: לצפון, למערב וחזית חלקית לדרום.

מפרט הדירה סטנדרטי וצנוע, משופר מעט, הדירה מתוחזקת היטב.

שטח מקורה במפלס תחתון: 115.1 מ"ר.

בקומת הגג: כ 64 מ"ר אקו', כרוך בעלויות של כ- 300,000 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

במצב קודם: מהחלק הדרומי של המפלס העיקרי, וכן ממרבית השטח במפלס הגג, נוף עירוני מרהיב ומרשים. וכן פרטיות בגג הדירה.

שווי מ״ר אקו׳ בסיסי 13,750 ₪

<u>תחשיב שווי במצב קודם</u>

נוף דרומי מערבי מהמפלס העיקרי: גילום של 3% (מתוך 5%)

נוף דרומי מערבי ממפלס הגג: גילום של 9% (מתוך 12% כולל ים)

פרטיות: גילום של 10% בשווי מפלס הגג.

מפלס עיקרי: 100/97 * 115.1 מ״ר * 13,750 ₪/מ״ר = 1,631,600 ₪

מפלס הגג: 10/9 * 100/91 * 64 מ״ר * 13,750 ₪/מ״ר = 1,074,400 ₪

הפחתת עלויות הבנייה על הגג: 300,000 ₪ (-)

שווי במצב קודם: במעוגל 2,406,000 ₪

<u>השפעת התכנית על שווי הדירה</u>

- הוסתר הנוף המרשים דרום מערבה, משני המפלסים
- נשללה הפרטיות במפלס הגג.
- מטרדי תחבורה בשכונה הגדלת העומס התנועתי, ועימו רעש וזיהום האוויר.
- שיפור נגישות ע״י השביל.
- שינוי אופי השכונה ע״י פגיעה בתכנון הסביבתי, ציפוף נוסף וחריגה מהסביר (לא שוקלל).

<u>תחשיב שווי במצב חדש</u>

יופחתו התוספות שהוספו לעיל.

וכן מטרדי סביבה ותחבורה בקיזוז תרומת השביל להולכי הרגל: 2% הפחתה

מפלס עיקרי: 98% * 115.1 מ״ר * 13,750 ₪/מ״ר = 1,551,000 ₪

מפלס הגג: 98% * 64 מ״ר * 13,750 ₪/מ״ר = 862,000 ₪

הפחתת עלויות הבנייה על הגג: 300,000 ₪ (-)

שווי במצב חדש: 2,113,000 ₪

ירידת ערך בסכום: 293,000 ₪, 12.2% משווי הנכס במצב קודם.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

ג.3. חלקת משנה מס׳ 10 בחלקה 486 גוש 6167

דירה מס׳ 10 בקומות ד׳+ ה׳, כניסה עורפית, רח׳ השניים 20.

דירת גג, בעלת 2 מפלסים מבונים. חזיתות הדירה: לדרום, למזרח, וחזית חלקית לצפון.
הדירה משופצת, סטנדרט גמר טוב, הדירה מתוחזקת היטב.
שטח מקורה בדירה עפ״י מדידה גראפית מהיתרי הבניה: במפלס העיקרי: 115.1 מ״ר,
לפי חישובי, בהנחת השלמת הבינוי על הגג, יהיו במפלס זה כ 63 מ״ר אקו׳.
הנ״ל כרוך יהיה להערכתי בעלויות של כ 150,000 ₪
שווי מ״ר אקו׳ בסיסי 13,750 ₪
מקדם הגדלה של 5% בשל מפרט הדירה מפלס עיקרי (מקדם 105%)

<u>תחשיב שווי במצב קודם</u>

לדירה נוף דרומה וכן דרום מערבה, מהסלון, מפינת האוכל, מהמטבח וכן מהגג. כולל תצפית ים.
גילום של 10% למפלס הגג, למפלס עיקרי 7.5%
פרטיות בקומה העיקרית הסלון, פינת האוכל, המטבח גילום של 5% למפלס עיקרי
מפלס עיקרי: 105% * 100/95 * 100/92.5 * 115.1 מ״ר * 13,750 ₪/מ״ר = 1,891,000 ₪
מפלס הגג: 100/90 * 64 מ״ר * 13,750 ₪/מ״ר = 977,800 ₪
הפחתת עלויות הבנייה על הגג: 150,000 ₪ (-)
שווי במצב קודם: 2,719,000 ₪

<u>השפעת התכנית על שווי הדירה</u>

- הוסתר הנוף המרשים דרום מערבה, משני המפלסים. יופחתו התוספות דלעיל.
- נשללה הפרטיות במפלס העיקרי כנ״ל.
- ייפגע חלק מהנוף הירוק דרומה מטה, לשצ״פ, עקב הקטנתו.
- בינוי מאסיבי גבוה המסתיר חלק ממרחב שמיים ויוצר סגירות מרחבית כלפי הדירה.
- הצללה מוקדמת אחה״צ שקיעה מוקדמת של השמש.
- בלימה של זרימת אוויר מהמערב.
- מטרדי תחבורה בשכונה הגדלת העומס התנועתי, ועימו רעש וזיהום האוויר.
- שיפור נגישות ע״י השביל.
- שינוי אופי השכונה ע״י פגיעה בתכנון הסביבתי, ציפוף נוסף וחריגה מהסביר (לא שוקלל).

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

<u>תחשיב שווי במצב חדש</u>

יופחתו התוספות שהוספו לעיל.

בינוי גבוה היוצר סגירות + הצללה מוקדמת + בלימת אוויר: יופחתו 7.5%, בקומת הגג 5%

מטרדי סביבה ותחבורה בקיזוז תרומת השביל להולכי הרגל: 2% הפחתה.

מפלס עיקרי: 105% * 92.5% * 98% * 115.1 מ"ר * 13,750 ₪/מ"ר = 1,506,400 ₪

מפלס הגג: 95% * 98% * 64 מ"ר * 13,750 ₪/מ"ר = 819,300 ₪

הפחתת עלויות הבנייה על הגג: 150,000 ₪ (-)

שווי במצב חדש: במעוגל 2,176,000 ₪

ירידת הערך בסכום: 543,000 , 20% משווי במצב קודם

בהתאם לחוות דעת שמאי העוררים, בעקבות אישור תב"ע גב\ 478 ירד ערך חלקות המשנה הנישומות, ליום אישור התכנית , כדלקמן :

גוש 6167

חלקה	חלקת משנה	ירידת ערך	סעיף פירוט לעיל
176	1 (חלק) + 2	680,000	א.1.
590	4	188,000	ב.1.
	5	173,000	ב.2.
	8	217,000	ב.3.
	9	200,000	ב.4.
	12	522,000	ב.5.
486	9	685,000	ג.1.
	18	293,000	ג.2.
	10	543,000	ג.3.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

שמאי הועדה :

א. חלקה 176

א.1. חלקת משנה 1 + 2 בחלקה 176, גוש 6167

(במסמך נרשם חלקה 590 אני מניח כי הכוונה היתה לחלקה 176 מ.מ.)

מצב החלקה בה ממוקמות הדירות, מבחינת הנוף לא השתנה עקב אישור התכנית, שכן הפרויקט ממילא אמור היה להבנות במקום בו הוא נבנה. גם במצב תכנוני קודם הדירות בחלקה היו באותו מצב, ולכן, אין השפעה לתכנית החדשה.
יצויין כי במערב לחלקה רצועת השביל מהווה מרחב פתוח, המרחיק את דירות השכנים בחלקות ממערב.
לפיכך, לא נגרע מערך הדירה בשל גובה הבינוי, הצללה, רעש וכו'.
מטרדי הסביבה הנטענים אינם נכונים . נהפוך הוא בקטע בו ממוקמת הדירה, התנועה תפחת בעקבות הנגשת מבני הציבור מרחוב בן ציון ישראלי.
לפיכך, אין בסיס לטענת ירידת ערך.

ב. חלקה 590

ב.1. חלקת משנה מס' 4 בחלקה 590 גוש 6167

דירה מס' 3 קומה א', רח' השניים 18

בדירה היה ונשאר נוף חלקי לכיוון מזרח. הנוף בחדרים לא השתנה.
הפרויקט ממילא אמור היה להבנות במקום בו הוא נבנה, הדירה ממוקמת בקומה א' גם במצב תכנוני קודם היתה באותו מצב ולכן אין השפעה עקב התכנית החדשה.
לפיכך, לא נגרע מערך הדירה בשל גובה הבינוי, הצללה, שינוי בשצ"פ וכו'.
מטרדי הסביבה הנטענים אינם נכונים . נהפוך הוא בקטע בו ממוקמת חדירה, התנועה תפחת בעקבות הנגשת מבני הציבור מרחוב בן ציון ישראלי.
לפיכך, אין בסיס לטענת ירידת ערך.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

ב.2. חלקת משנה מס' 5 בחלקה 590 גוש 6167

דירה מס' 4 בקומה א', רח' השניים 18

מצב הדירה מבחינת הנוף לא השתנה עקב אישור התכנית.
הפרויקט ממילא אמור היה להבנות במקום בו הוא נבנה, הדירה ממוקמת בקומה א' גם במצב תכנוני קודם היתה באותו מצב ולכן אין השפעה לתכנית החדשה.
לפיכך, לא נגרע מערך הדירה בשל גובה הבינוי, הצללה, רעש וכו'.
מטרדי הסביבה הנטענים אינם נכונים . נהפוך הוא בקטע בו ממוקמת הדירה, התנועה תפחת בעקבות הנגשת מבני הציבור מרחוב בן ציון ישראלי.
לפיכך, אין בסיס לטענת ירידת ערך.

ב.3. חלקת משנה מס' 8 בחלקה 590 גוש 6167

דירה מס' 7 בקומה ב', רח' השניים 18

מצב הדירה מבחינת הנוף לא השתנה עקב אישור התכנית, שכן הפרויקט ממילא אמור היה להבנות במקום בו הוא נבנה. הדירה ממוקמת בקומה ב' גם במצב תכנוני קודם היתה באותו מצב ולכן, אין השפעה לתכנית החדשה.
יצוין, כי חלקה 487 מדרום מזרח לדירה נותרה ללא שינוי ביעוד לשצ"פ.
לפיכך, לא נגרע מערך הדירה בשל גובה הבינוי, הצללה, רעש וכו'.
מטרדי הסביבה הנטענים אינם נכונים . נהפוך הוא בקטע בו ממוקמת הדירה, התנועה תפחת בעקבות הנגשת מבני הציבור מרחוב בן ציון ישראלי.
לפיכך, אין בסיס לטענת ירידת ערך.

ב.4. חלקת משנה מס' 9 בחלקה 590 גוש 6167

דירה מס' 8 בקומה ב', רח' השניים מס' 18

מצב הדירה מבחינת הנוף לא השתנה עקב אישור התכנית, שכן הפרויקט ממילא אמור היה להבנות במקום בו הוא נבנה. הדירה ממוקמת בקומה ב' גם במצב תכנוני קודם היתה באותו מצב ולכן, אין השפעה לתכנית החדשה.
לפיכך, לא נגרע מערך הדירה בשל גובה הבינוי, הצללה, רעש וכו'.
מטרדי הסביבה הנטענים אינם נכונים . נהפוך הוא בקטע בו ממוקמת הדירה, התנועה תפחת בעקבות הנגשת מבני הציבור מרחוב בן ציון ישראלי.
לפיכך, אין בסיס לטענת ירידת ערך.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

ב.5. חלקת משנה מס' 12 בחלקה 590 גוש 6167

דירה מס' 11 בקומות ג' + ד', רח' השניים 18

במבט לכיוון דרום קיימת הסתרה של נוף ע"י המבנה הבנוי מדרום לו. ואולם בדיקת הגבהים בשטח, של הגבהים המותרים לבניה במצב הקודם, מעלה כי גם אם נבנה הבנין לפי זכויות קודמות ללא תוספת הגובה, שנתקבלה עם אישורה של התכנית נשוא חוות הדעת, היה הבנין מסתיר את הנוף לכיוון דרום גם. מטרדי הסביבה הנטענים אינם נכונים . נהפוך הוא בקטע בו ממוקמת הדירה, התנועה תפחת בעקבות הנגשת מבני הציבור מרחוב בן ציון ישראלי.
לפיכך, לדירה אין ירידת ערך.

ג. חלקה 486

ג.1. חלקת משנה מס' 9 בחלקה 486 גוש 6167

דירה מס' 9 ,בקומות ד+ ה בכניסה עורפית, רח' השניים 20

בדירה היה ונשאר נוף פתוח לכיוון מזרח. הנוף מערבה בחדרים לא השתנה. רק בחלון אחד, באזור פינת האוכל, אם מכוונים בממוקד מבט לדרום מערב, רואים את הפרויקט. הפרויקט ממילא אמור היה להבנות שם, ובהתחשב בכך כי מדובר בבית עם מתקנים על הגג, גם במצב קודם גובהו היה חוסם כמו במצב התכנוני החדש.
לפיכך לא נגרע מהותית מהנוף, הפרטיות, הנוף הירוק והאוורור כמו כן אין ברוב היום אין משמעות להצללה.
מטרדי הסביבה הנטענים אינם נכונים . נהפוך הוא בקטע בו ממוקמת הדירה, התנועה תפחת בעקבות הנגשת מבני הציבור מרחוב בן ציון ישראלי.
לפיכך, אין בסיס לטענת ירידת ערך.

ג.2. חלקת משנה מס' 18 בחלקה 486 גוש 6167

דירה מס' 8, קומות ד+ ה, כניסה חזיתית, רח' השניים 20

דירה זו כלל אינה נפגעת מהתכנית, שכן היא פונה צפונה וממוקמת מול ב"ס בורכוב. הבניה שמוצעת עקב אישור התכנית אינה משפיעה על אכות החיים בדירה ובודאי לא על שווי השוק שלה. רק אם משתדלים, ניתן לצפות בפרויקט מחלון דרומי של אחד החדרים או מהגג הצמוד לדירה. יש לציין, כי ממילא אם המבנים היו נבנים ע"פ תכנית קודמת, ניתן היה להבחין בהם הן מאותו חדר במפלס העקרי והן מהגג הצמוד. בכל מקרה הדירה נהנת מנוף אורבני מערבה הן מהמפלס העקרי והן מהגג הצמוד.
מטרדי הסביבה הנטענים אינם נכונים . נהפוך הוא בקטע בו ממוקמת הדירה, התנועה תפחת בעקבות הנגשת מבני הציבור מרחוב בן ציון ישראלי.
לפיכך, לדירה אין ירידת ערך.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

ג.3. חלקת משנה מס' 10 בחלקה 486 גוש 6167

דירה מס' 10 בקומות ד'+ ה', כניסה עורפית, רח' השניים 20

בדירה היה ונשאר נוף פתוח לכיוון מזרח. הנוף לדרום ולמערב בחדרים לא השתנה מהותית.
הפרויקט ממילא אמור היה להבנות במקום בו הוא נבנה, וכמקובל היום להתקין בגג מערכת סולרית מרכזית ומתקנים הנדסיים על הגג, גם במצב קודם גובהו היה חוסם כמו במצב התכנוני החדש.
לפיכך לא נגרע מהותית מהנוף, הפרטיות, הנוף הירוק והאוורור כמו כן אין ברוב היום אין משמעות להצללה.
מטרדי הסביבה הנטענים אינם נכונים . נהפוך הוא בקטע בו ממוקמת הדירה, התנועה תפחת בעקבות הנגשת מבני הציבור מרחוב בן ציון ישראלי.
לפיכך, אין בסיס לטענת ירידת ערך.

מסקנת שמאי הועדה היא, כי התובעים לא הרימו את נטל הראיה ולא הוכיחו כי חלה ירידת ערך בדירות התובעים, בין המועד שלפני אישור תכנית גב/478 לאחריה .
לאור זאת הגיע שמאי הועדה לכלל דעה כי לא חלה פגיעה כלשהי בשווי השוק של הדירות הנדונות.

הכרעה :

הנחיות ועדת הערר לשמאי המייעץ הן כדלקמן :
" בשלב ראשון החלטנו, ולו למען הזהירות, למנות שמאי מייעץ אך ורק לגבי חלק מהעוררים אשר השמאי המייעץ ימצא כי דירתם גבוהה מהבינוי על פי המצב התכנוני הקודם, והכל בכפוף להנחיותינו שלהלן :

1. יש להבחין בין החלקות השונות, כאשר לגבי חלקות 590 ו – 486 אין פגיעה ממערב. לגבי חלקות אלו יש לבחון האם הפגיעה הנטענת לכיוון דרום-מערב, בשל תוספת קומה או שתיים לפי העניין, יש בה כדי להוות פגיעה במקרקעין לעניין ראשי נזק אלו, לעומת המצב התכנוני הקודם.
2. אשר לעוררים 1-2, יש לבחון את הפגיעות הנטענות בגין ראשי נזק אלו ביחס למצב התכנוני הקודם והחדש, כאשר השינוי הוא מדרום לחלקתם, ואין שינוי לכיוון דרום-מערב.
3. השמאי המייעץ יבחן את טענות הצדדים בכל הנוגע לגבהים האבסולוטיים במצב התכונני הקודם והחדש והשפעתם על ראשי הנזק שלעיל. השמאי המייעץ מוסמך גם למנות

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

מומחה מטעמו בעניין זה ושכר טרחתו יחול על הצדדים בחלקים שווים, 1/3 על העוררים ו – 1/3 על כל אחת מהמשיבות.

4. על פי ממצאי השמאי המייעץ בענין מדידות הגבהים, יחליט מי מבין עוררים 3-15 דירתם גבוהה מהבניין המתוכנן במצב הקודם, ורק לגבי אלו יבחן את הפגיעות הנטענות בגין ראשי הנזק שפורטו לעיל. עוררים שיימצא כי דירתם נמוכה או מקבילה לבינוי במצב התכנוני הקודם, ערכם ידחה במלואו, כמפורט לעיל.
אשר לחישוב הגבהים – כפי שקבענו כבר בעבר, לעניין פגיעה לפי סעיף 197 יש לבחון את הפגיעה הנטענת בשני מצבי התכנון – המצב התכנוני הקודם והמצב התכנוני החדש על פי התכניות המאושרות ולא על פי הקלות בשני מצבי התכנון.
5. השמאי המייעץ יבחן את טענות הצדדים בכל הנוגע לקיומם של אלמנטים משביחים בתכנית. ככל שימצא כי ישנם אלמנטים משביחים, יבחן האם יש בהם כדי לקזז או לאיין את הפגיעה בגין ראשי הנזק שלעיל, ככל שיקבע כי ישנה.
6. ככל שיקבע השמאי המייעץ כי נגרמה פגיעה במקרקעין למי מבין העוררים שנותרו בעררים, יפרט את מרכיבי הפגיעה ואת שיעורה לגבי כל אחד מהעוררים בנפרד. "

על החלטת ועדת הערר הגישו העוררים בקשה להבהרת החלטה, הבקשה נדחתה מאחר ובבקשה הועלו טענות לגוף ההחלטה .
במועד מאוחר יותר (17/10/1013) הגישו העוררים בקשה נוספת לעיון חוזר. עיקר אי ההבנה מצד העוררים היתה בקשר למספר הקומות המתאפשר במצב התכנוני הקודם (תכנית גב/מק/2002).
ועדת הערר החליטה (מיום 18/10/2013) כדלקמן:

1. ככל שהשמאי המייעץ יראה צורך לפי שיקול דעתו המקצועית לפנות לועדת הערר, חזקה עליו שיעשה כן, ואל לעוררים לשים עצמם כביכול בנעליו.
2. אשר לבקשה גופה החלטה בעניינה כבר ניתנה ביום 16/10/2013 ומיותר לחזור שוב ושוב על אותם הדברים.

לעניין מס' הקומות במצב התכנוני הקודם.

על הצדדים וגם עלי מקובל כי תכנית גב/מק/2002 מהווה את התכנית במצב קודם שבה מפורטים הקומות והגבהים השונים.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

לטענת שמאי העוררים מספר הקומות המפורט בתכנית גב/מק/2002 באזור מגורים א-2, - הינו 3 קומות מעל קומה מפולשת.
שמאי העוררים נקב את מספר הקומות כפי שרשום בפרק 5 שבתכנית גב/מק/2002.

מעיון בתכנית גב/מק/2002 עולה כי :
בכותרת פרק 5 כתוב "שטחי בניה מותרים".
מתחת לכותרת כתוב "שטחי בניה מותרים לפי אזורים קיימים (ללא שינוי מתכניות תקפות) "
בתוך הטבלה שבפרק 5 כתוב

- בעמודת "האזור" - כתוב " ע"פ הגדרתו בתכניות תקפות"
- ובעמודה "סוג" - המתייחסת למס' הקומות כתוב "(ע"פ תכנית מאושרת)"

דהיינו פרק 5 מתייחס לתכניות התקפות ומאושרות עוד בטרם אושרה תכנית גב/מק/2002, כלומר המצב שקדם לתכנית גב/מק/2002.

פרק 6 מתייחס למצב החדש שנקבע בתכנית גב/מק/2002
כותרת פרק 6 - "הוראות בניה"
בסעיף 6.1.2 - גבהי מבנים כתוב :

4. גבהי מבנים **יהיו על פי <u>טבלת</u> גבהי המבנים <u>שלהלן</u>**.
5. ...
6. ...

טבלת גבהי המבנים (בטבלה נכתב בין היתר)

הציון בתשריט	גובה בניין מותר (קומות)
אזור מגורים א	4
אזור מגורים א	4 + ק.מפולשת / קומת כניסה
אזור מגורים א-1	1
אזור מגורים א-2 (*) (מגרשים קטנים)	4 + ק.מפולשת / קומת כניסה
אזור מגורים א-2 (*) (מגרשים גדולים)	5 + ק.מפולשת / קומת כניסה

(*) מצפון לרח' גבע מגרש מעל 550 מ"ר הוא מגרש גדול (במקרה הנדון כל המגרשים גדולים)

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

דהיינו, לאחר אישור תכנית גב/מק/2002, מספר הקומות האפשרי בחלקות 157 ו- 178 בגוש 6167 ששטחן מעל 550 מ״ר ומוגדרות אזור מגורים א-2, הינו כדלקמן :

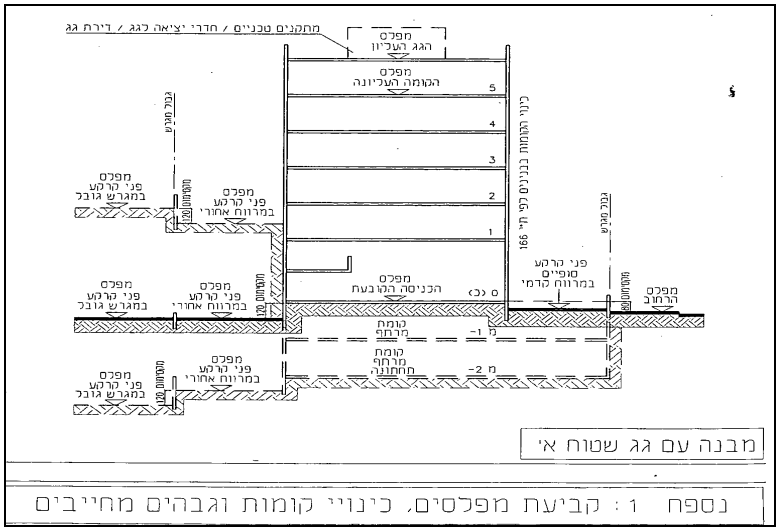
קומות מרתפים

+ קומה מפולשת

+ 5 קומות

+ קומת יציאות לגג / דירת גג

התכנית אף מציגה תשריט ברור ומחייב של 5 קומות + קומה מפולשת + יציאה לגג.



<u>מעבר לכתוב בטבלה</u> מתייחסת התכנית לקומות נוספות בבניין, ונכתב

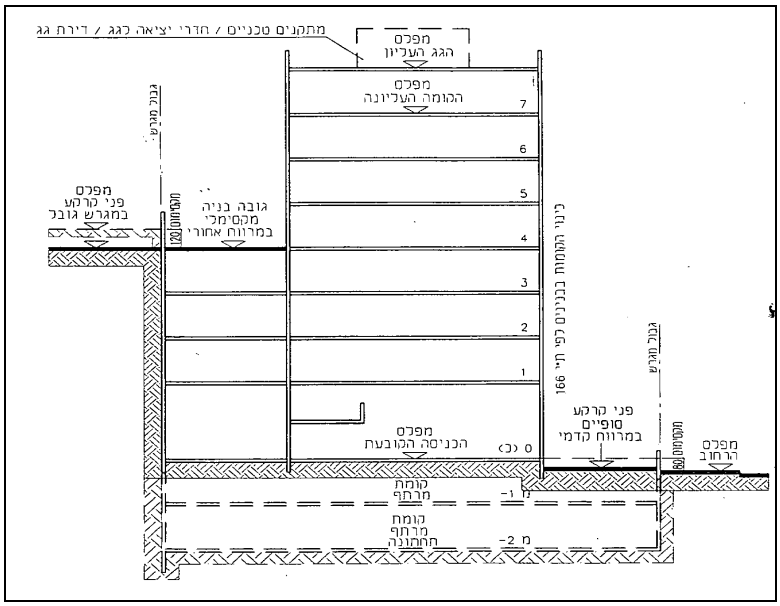
״ קומות נוספות בבניין

הועדה המקומית רשאית להתיר בנית קומות נוספות על פי תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס״ב 2002, אם נתמלאו התנאים הבאים :

- לא יהיה שינוי בסך כל שטחי הבניה המותרים לבניה כמפורט בפרק 5 שלעיל.
- שוכנעה הוועדה המקומית כי הקומות הנוספות משפרות את התכנון, הבנוי והעיצוב הארכיטקטוני של המבנה וסביבתו. ״

דהיינו **<u>בנוסף</u>** לקומות האמורות, ניתן לקבל - קומות נוספות, בהליך של הקלה, על פי תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס״ב 2002.
גם למקרה זה מופיע תשריט ברור ומחייב של 7 קומות + קומה מפולשת + יציאה לגג.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il



לאור האמור לעיל במצב התכנוני הקודם היה ניתן לבנות 5 קומות מעל קומה מפולשת + חדרי יציאה לגג, וכן לקבל הקלה לעוד 2 קומות נוספות, המאפשרות מצב של 7 קומות מעל קומה מפולשת + חדרי יציאה לגג.

<u>החלטת ועדת הערר לעניין הקומות</u>

ועדת הערר קבעה כי "יש לקחת בחשבון את השינוי לעומת המצב התכנוני הקודם, לאמור : 5 קומות מעל קומה מפולשת + חדרי יציאה לגג."
כמו כן קבעה כי "יש לבחון את הפגיעה הנטענת בשני מצבי התכנון - המצב התכנוני הקודם והמצב התכנוני החדש על פי התכניות המאושרות ולא על פי הקלות בשני מצבי התכנון".

החלטתה של ועדת הערר ברורה מובנת ומקובלת עלי לחלוטין.
משמעותה שיש לחשב את המצב התכנוני הקודם לפי גובה כולל של 7 קומות (קומה מפולשת+ 5 קומות+ קומת יציאה לגג) ולא לפי גובה כולל של 9 קומות (קומה מפולשת+ 5 קומות+ 2 קומות בהקלה+ קומת יציאה לגג).

כל זאת, כפי שכתבה ועדת הערר, מאחר "והפגיעה במקרקעין על פי סעיף 197 לחוק היא פגיעה תכנונית בגין אישור תכנית ולא בגין אישור הקלות. ההשוואה לצורך בחינת הפגיעה צריכה להיעשות בין תכניות מאושרות בשני מצבי התכנון. "

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

<u>מפלס הכניסה הקובעת</u>

התכנית מפנה לתקנות התכנון והבניה אולם על פי התשריטים המחייבים ניתן לראות בבירור כי מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 80 סמ' ממפלס הרחוב הקדמי.

<u>גובה קומה</u>

התכנית קובעת בסעיף 6.1.3 - גבהי קומות בבנייני מגורים

"בבניין מגורים שיש בו יותר מ- 2 קומות, לא יעלה הגובה של קומה טיפוסית על 3.5 מטרים, ולא יפחת מהגובה המצוין בתקנות התכנון והבניה ... הוראת גובה מקסימלי לא תחול על דירות עם גג משופע ועל דירות בקומת עמודים. הגובה המקסימאלי של דירות גן לא יעלה על 4.0 מטרים.

<u>בניה בקומת קרקע</u>

התכנית קובעת בסעיף 6.2.2

קומת כניסה - גובה קומת הכניסה יהיה עד 3.5 מטרים

קומת עמודים מפולשת - לא יעלה על 3.5 מטרים

<u>חדר יציאה לגג</u>

התכנית קובעת בסעיף 6.2.3.2

תת סעיף ג. - גובה חדר יציאה לגג לא יעלה על 3.5 מטרים

תת סעיף ז. - בבנין חדש במקרה ששטח חדר היציאה לגג יצורף לאחת הקומות מתחתיו, ישמש מפלס הגג העליון לצורך הקמת שטחי שרות ומעברים משותפים לדיירי הבית. כל שטח הגג יירשם כרכוש משותף, ולא ניתן יהיה להקים עליו בניה נוספת.

<u>הגדרת "גובה קומה"</u>

התכנית מגדירה גובה קומה כדלקמן :

"המרחק האנכי בין גימור רצפת הקומה (או החלל) לבין גימור תחתית תקרת הקומה (או החלל) ..."

משמעות הדבר כי גובה הקומה מוגדר כגובה נטו

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

<u>הגדרת "גובה בניין"</u>

התכנית מגדירה גובה בניין כדלקמן :

"המרחק האנכי הנמדד בין מפלס הכניסה הקובע ובין מפלס הגג עליון"

<u>הגדרת "מפלס הרחוב"</u>

התכנית מגדירה את מפלס הרחוב כדלקמן :

"מפלס המדרכה הקיימת או המתוכננת בחזית המגרש. במגרש מדרוני יחושב המפלס באמצע גבול החלקה הגובל בדרך.

לאור כל האמור לעיל אני קובע כדלקמן :

מספר הקומות האפשרי במצב התכנוני הקודם הינו 5 קומות + קומת כניסה + עליית גג . סה"כ 7 קומות (ולמען הסר ספק - כל זאת לפני וללא הקלות).

גובה הבניין האפשרי במצב התכנוני הקודם מעל מפלס הרחוב הקדמי רחוב בן ציון ישראלי הינו כדלקמן :

סעיף	גובה נטו במטרים	גובה ברוטו במטרים
מפלס כניסה קובעת	0.8	0.8
קומת כניסה (1)	3.5	3.8
5 קומות טיפוסיות	(3.5 x 5 =) 17.5	(3.8 x 5 =) 19.0
יציאה לגג/ דירת גג	3.5	<u>3.8</u>
סה"כ גובה בניין (2)		27.4

(1) שמאי הועדה המקומית קבע את גובה קומת הכניסה ל-4 מ' כנראה בהנחה שתיבנה בה דירת גן. להערכתי מאחר ומדובר בקומה שבמדרון שחלקה בתוך הקרקע אני מעריך שהקומה תשמש לקומת כניסה ולכן קבעתי גובה של 3.5 מ'.

(2) שמאי הועדה חישב גובה של 6 מ' בגין מתקנים טכניים. הגדרת גובה הבניין אינה כוללת את המתקנים הטכניים ולכן אין הם נכללים בתחשיב הגובה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

כאמור הנחיית ועדת הערר הינה כי

"

- אשר לעוררים 1-2, יש לבחון את הפגיעות הנטענות בגין ראשי נזק אלו ביחס למצב התכנוני הקודם והחדש, כאשר השינוי הוא מדרום לחלקתם, ואין שינוי לכיוון דרום-מערב.

- השמאי המייעץ יבחן את טענות הצדדים בכל הנוגע לגבהים האבסולוטיים במצב התכנוני הקודם והחדש והשפעתם על ראשי הנזק שלעיל. השמאי המייעץ מוסמך גם למנות מומחה מטעמו בעניין זה ושכר טרחתו יחול על הצדדים בחלקים שווים, 1/3 על העוררים ו – 1/3 על כל אחת מהמשיבות.

- על פי ממצאי השמאי המייעץ בעניין מדידות הגבהים, יחליט מי מבין עוררים 3-15 דירתם גבוהה מהבניין המתוכנן במצב הקודם, ורק לגבי אלו יבחן את הפגיעות הנטענות בגין ראשי הנזק שפורטו לעיל. עוררים שיימצא כי דירתם נמוכה או מקבילה לבינוי במצב התכנוני הקודם, עררם ידחה במלואו, כמפורט לעיל. "

שמאי הצדדים הציגו נתונים לגבי גבהי הבניינים הגובלים בתכנית.

שמאי העוררים מציין כי "בדקתי את מפלסי הבניינים ברחוב השניים צפונית לחלקות 178, 157 שברח' בן-ציון ישראלי, וכן את 2 המבנים הגובלים באותם מבנים".
לפי בדיקתו עולה :

כתובת	מפלס הקרקע מ'	גובה הבניין מ'	מפלס מעקה עליון שמעל קומת המגורים
השניים 16 (חל' 176)	59.20	מבנה ישן נמוך	67.50 (*)
השניים 18 (חל' 590)	61.00	15.00	76.00
השניים 20 (חל' 486)	62.07	17.40	79.50

(*) לטענת שמאי העוררים צפוי לקום בחלקה זו בעתיד בניין שמפלס המעקה העליון שלו יהיה בגובה 79.20 מ'

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

שמאי הועדה הגיש חוות דעת ותשריט של מודד מוסמך שכלל מדידות מפורטות של המבנים השונים.

לפי תשריט המודד המוסמך עולה :

כתובת	מפלס הקרקע מ'	מפלס גובה גג הבניין מ'
השניים 16 (חל' 176)	כ- 56.00	66.72
השניים 18 (חל' 590)	כ- 58.00	75.38
השניים 20 (חל' 486)	כ- 58.61	78.00

בין תוצאות בדיקת שמאי העוררים לבין תוצאות המודד המוסמך, קיימים הבדלים.
מאחר והנושא מדידה הוא בתחום מומחיות מודד מוסמך, אימצתי את המלצת ועדת הערר למנות, מודד מוסמך מטעמי, בעניין זה (להלן – "המודד מטעמי") על מנת לקבוע את הגבהים השונים במבנים שבנדון.

על פי תשריט המודד מטעמי (נספח א') מתקבלים הנתונים הבאים :

כתובת	מפלס הקרקע מ'	גובה הבניין מ'	מפלס גג עליון
השניים 16 (חל' 176)	58.54	מבנה ישן נמוך	68.24
השניים 18 (חל' 590)	60.11	15.76	75.87
השניים 20 (חל' 486)	61.38	18.38	79.76
בן ציון י. 15 (חל' 178)	50.81		
בן ציון י. 17 (חל' 157)	50.46		

<u>הכרעה לעניין הגובה – לגבי עוררים 3-15 (רח' השניים 18-20)</u>

ההכרעה מתייחסת לשאלה מי מבין עוררים 3-15 דירתם גבוהה מהבניין המתוכנן במצב הקודם ומי מבין העוררים דירתו נמוכה או מקבילה לבינוי במצב התכנוני הקודם שבחלקות 178 ו- 157.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

כפי שפרטתי לעיל, גובה בניין על פי התכנית במצב הקודם במגרשים גדולים, יכול להתנשא לגובה של 27.4 מ׳ ממפלס הקרקע. גובה זה כולל 80 ס״מ מפלס כניסה קובעת ביחס למפלס הקרקע ו-7 קומות (קומת כניסה + 5 קומות + קומת גג) שגובה כל אחת מהן הוא 3.5 מ׳ נטו (3.8 מ׳ ברוטו).
אומנם, גובה קומה סטנדרטית מקובלת נמוך מגובה של 3.5 מ׳ נטו, ושמאי העוררים הציג מספר בתים שנבנו עפ״י אותה תכנית, לצורך קבלת התרשמות לגודל המקובל בבניה של מבנה כזה. אולם מאחר ומדובר בתביעה לפיצויים אין אפשרות להתעלם מהזכות שהייתה קיימת בתכנית במצב הקודם לקומות גבוהות, ולקבוע גובה סטנדרטי שונה מהגובה שנקבע בתכנית.
לפיכך גובה הבניין האפשרי במצב התכנוני הקודם בחלקה 178 (בן ציון ישראלי 15) הינו גובה מוחלט של 78.21 מ׳ (50.81 מ׳ + 27.4 מ׳) ובחלקה 157 (בן ציון ישראלי 17) הינו גובה מוחלט של 77.86 מ׳ (50.46 מ׳ + 27.4 מ׳)

להלן השוואת גובה מפלס הגג של בנייני העוררים 3-15 לגובה מפלס הגג האפשרי לפי הבינוי הקודם בחלקות 178 ו-157 :

עוררים	חלקה	גובה גג בניין העוררים במטרים	גובה מפלס הגג העליון האפשרי במצב קודם בחלקות 178 ו-157	דירות העוררים ביחס לגובה מפלס גג עליון במצב הקודם בחלקות 178 ו- 157
3-11	590	75.87	78.21 ו- 77.86	נמוכים יותר
12-15	486	79.76	78.21 ו- 77.86	גבוהים יותר במפלס היציאות לגג

<u>הכרעה לעניין עוררים 1-2 (רחוב השניים 16)</u>

המבנה הקיים הוא מבנה ישן בן 2 קומות. לטענת שמאי העוררים בחלקה 176 צפוי לקום בניין שמפלס המעקה שלו שמעל קומות המגורים יהיה בגובה 79.20 מ׳. בהנחה שמפלס הגג העליון נמוך בכ-1.3 מ׳ ממפלס המעקה, עולה כי גובה מפלס הגג העליון הצפוי הוא בגובה אבסולוטי של 77.90 מ׳.
מכאן שגובה המבנה הצפוי להיבנות בחלקה 176, מקביל לבינוי במצב התכנוני הקודם שבחלקות 178 ו- 157 שמדרום לחלקתם.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

מתקבלות המסקנות הבאות :

1. על פי החלטת ועדת הערר " עוררים שיימצא כי דירתם נמוכה או מקבילה לבינוי במצב התכנוני הקודם, עררם ידחה במלואו" - דהיינו יקבע כי לא נפגעו ע"י תכנית גב/478 .
2. דירות עוררים 3-11 נמוכות מהבינוי האפשרי במצב התכנוני הקודם בחלקות 178 ו-157. לכן עפ"י החלטת ועדת הערר תביעתם נדחית.
3. מפלס גג עליון של הבניין הצפוי לקום בחלקה 176 (עוררים 1-2) מקביל לגובה הבינוי האפשרי במצב התכנוני הקודם בחלקה 157. לכן עפ"י החלטת ועדת הערר גם תביעתם נדחית.
4. דירות עוררים 12-15 גובה מפלס הגג העליון גבוה מהבינוי האפשרי במצב התכנוני הקודם בחלקות 178 ו-157. לכן ביחס לדירות אלה תיבחן התביעה הנטענת בהמשך שומה זו.

<u>הערכת הפגיעה בדירות עוררים 12-15 חלקה 486 רחוב השניים 20 .</u>

על פי החלטת ועדת הערר לחלקה 486 אין פגיעה ממערב ויש לבחון את הפגיעה הנטענת לכיוון דרום-מערב, לעומת המצב התכנוני הקודם.

מדובר ב-3 דירות הכוללות מפלס עיקרי ומפלס גג צמוד. באחת מהן בנוי חדר על הגג, ולשתי הדירות האחרות יש זכויות לבנית חדר על הגג שטרם מומשו.
בשלושת הדירות החדר על הגג (הבנוי או האפשרי) גבוה מהבינוי האפשרי במצב התכנוני הקודם בחלקות 178 ו-157, בעוד שהקומה העיקרית שמתחת לקומת הגג, מקבילה לקומת הגג במבנה האפשרי שבמצב התכנוני הקודם בחלקות 157 ו-178. ירידת ערך במידה וקיימת תחושב גם ביחס לקומת הגג וגם ביחס לקומה העיקרית מאחר וכל יח"ד מהווה יחידה בשלמות.

<u>לעניין ערכי שווי</u>

שמאי העוררים הציג עסקאות השוואה (ראה סעיף 12.1 לעיל) מתוכם הסיק כי שווי מ"ר בנוי בדירה ממוצעת ללא נוף ופרטיות היה בין 13,500 ₪ ל- 14,000 ₪ למ"ר.
שמאי הועדה חלק על הקביעה של שמאי העוררים והעיר הערות ביחס לעסקאות ההשוואה של שמאי העוררים (כמפורט בסעיף 12.2) מבלי לבטל אותן מעיקרן אך לא קבע הערכה אחרת משלו לשווי בסיסי למ"ר בנוי ו/או מבונה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

שמאי הועדה בדק את שיעור התוספת לקומה והגיע למסקנה כי שיעור התוספת לקומה בבניין בן ציון 17 הינו בגבולות 2.5% בקומות הנמוכות ויותר מכך בקומות הגבוהות , את תחשיביו ערך לפי שיעור תוספת של 2.5% לקומה.

לאחר שבחנתי את הנתונים ואת טענות הצדדים לעסקאות ההשוואה, ובהתחשב לכך ששמאי הועדה לא קבע שווי למ״ר בנוי, אני מאמץ את הגבול התחתון של ההערכה שקבע שמאי העוררים. דהיינו שווי בסיסי של 13,500 ₪ למ״ר בנוי בדירות הנדונות. מאידך אני מקבל את עמדת שמאי הועדה כי שיעור התוספת לקומה הינו בערכים של כ-2.5% לקומה.

שמאי העוררים ערך תחשיב חילוץ בגישת השווי השיורי לשווי מ״ר קרקע מבונה מעסקאות במבנים החדשים שבחלקות 157 ו-178 והגיע לשווי של 5,400 ₪ למ״ר מבונה לאחר שהפחית 800 ₪ בגין היטל השבחה וכן הפחית 1,000 ₪ בגין בניית מרתפים (ראה סעיף 12.1 לעיל).
ללא הפחתת היטל השבחה ועלות בגין מרתף חניה מתקבל שווי של 7,200 ₪ למ״ר מבונה בקומה ממוצעת.

שמאי העוררים העריך כי עלות הבניה של חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ״ר הינה בגבולות של 300,000 ₪. דהיינו 7,500 ₪ למ״ר עלויות בניה חדשה.

<u>השפעה על המבנה</u>
הבניין נבנה בשנת 1978 וצבר פחתים פיזיים לכן אני מעריך את שווי המבנה לפי 6,500 ₪ למ״ר לגבי 3 הדירות. כמו כן יש לקחת בחשבון כי לתכנית ״הפוגעת״ אין השפעה על המרכיב הפיזי של בניין העוררים, אלא רק על המרכיב התכנוני שלו. לכן אם קיים פחת תכנוני במבנה העוררים, יש לשייך פחת זה לדירה שכיוונה העיקרי תוכנן דרומית-מערבית (דהיינו לדירה 9), דירה 10 ודירה 18 אינן בנויות בכיוון עיקרי לדרום-מערב ולכן לא מצאתי שיש לייחס להן פחת תכנוני.

<u>לעניין מטרדי תחבורה, עומס תנועה רעש וזיהום אויר וכד׳</u>
שמאי העוררים מפחית 2% משווי הנכסים במצב החדש בגין הגדלת העומס התנועתי, רעש, זיהום אויר, ציפוף ועוד.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

לטענת שמאי הועדה במצב התכנוני הקודם ממילא היו אמורים להבנות סה״כ 36 יח״ד ובמצב החדש מותרות 41 יח״ד וסה״כ התוספת הכוללת היא של 5 יח״ד שהיא אינה משמעותית, והתנועה הנגרמת עקב בית הספר במקום אינה תוצאה של התב״ע.

אני מקבל את עמדת שמאי הועדה שבמצב הקודם ממילא היו אמורים להבנות 36 יח״ד, ולאחר שלושה סיורים שערכתי במקום התרשמתי כי תוספת 5 יח״ד במתחם הרחוב בן ציון ישראלי ורחוב השניים, וקביעת מעבר בין רחוב השניים לרחוב בן-ציון ישראלי, בסה״כ אין בהם משום השפעה מהותית על ערכי השווי של הדירות הנדונות.

<u>חישוב שטחים</u>

שמאי העוררים חישב את השטחים על בסיס מדידה גרפית. לאחר ששקלתי את הנושא, בקומה העיקרית אני מעדיף להתבסס על השטח הרשום בנסח הרישום כעדיף על המדידה הגרפית.

ב-3 הדירות, ניתן במפלס הגג לבנות יציאה לגג בשטח של 40 מ״ר ונותר שטח שמעל ל-50 מ״ר למרפסת גג. שמאי העוררים ערך תחשיב לשטח אקוויוולנטי והגיע לתוצאה של 64 מ״ר אק׳ במפלס הגג. בחנתי את התחשיב והוא סביר לכן אני מקבל את הערך של 64 מ״ר אק׳ לצורך חישוב מפלס הגג.

<u>בחינה פרטנית של כל דירה</u>

<u>חלקת משנה מס׳ 9 בחלקה 486 גוש 6167</u>

דירה מס׳ 9 , בקומות ד + ה בכניסה עורפית (דרומית מערבית), רח׳ השניים 20 .

הדירה מהווה דירת מגורים שמעליה גג צמוד לא בנוי.

הקומה העיקרית מהווה את המפלס התחתון וממוקמת בקומה הרביעית. עפ״י נסח הטאבו הקומה הרביעית הינה בשטח רשום של 103.65 מ״ר ולה צמוד גג בשטח רשום של 111.25 מ״ר עליו ניתן לבנות חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ״ר ולפיכך תיוותר לאחר הבניה מרפסת גג בשטח של כ-71.25 מ״ר .

כאמור לעיל חדר היציאה לגג, האפשרי לבניה בדירה, יהיה גבוה מהבינוי האפשרי במצב התכנוני הקודם בחלקות 178 ו-157 בעוד שהקומה העיקרית שמתחת לגג מקבילה לקומת הגג בבינוי האפשרי הקודם בחלקות 178 ו-157. מאחר ומדובר ביח״ד אחת בשלמות תיבחן ההשפעה על כל היחידה דהיינו לגבי שתי הקומות.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

<u>הסתרת הנוף והפגיעה בפרטיות</u>

לטענת שמאי המבקשים, השפעת התכנית על שווי הדירה מתבטאת ע"י הסתרת הנוף בכיוון דרום-מערב בשני המפלסים. ובנוסף ייפגע חלק מהנוף הירוק לשצ"פ עקב הקטנתו.

לטענת שמאי הועדה, בדירה היה ונשאר נוף פתוח לכוון מזרח. הנוף מערבה בחדרים לא השתנה. רק בחלון אחד, באזור פינת האוכל, אם מכוונים בממוקד מבט לדרום מערב, רואים את הפרויקט. כמו כן הפרויקט ממילא אמור היה להבנות שם, ובהתחשב בכך כי מדובר בבית עם מתקנים על הגג, גם במצב הקודם גובהו היה חוסם כמו במצב התכנוני החדש. לכן לדעת שמאי הועדה אין פגיעה מהותית מהנוף ומהפרטיות.

שמאי העוררים מחלק את הפגיעה למפלס העיקרי ולמפלס הגג. להערכתו, במצב הקודם יש להוסיף לשווי הבסיסי למ"ר בנוי כדלקמן:

בקומה העיקרית 8.7% בגין נוף 5.3% בגין פרטיות ולהפחית 5% בגין מפרט הדירה.

במפלס הגג תוספת של 13.6% בגין נוף ו-11% בגין מפלס הגג.

במצב החדש, להערכתו, בקומה העיקרית כלל אין תוספת לנוף ולפרטיות, מעבר לכך קיימת הפחתה של 8% עקב בלימת אויר סגירות והצללה. במפלס הגג הפחתה של 6% עקב בלימת אויר סגירות והצללה. ובשני המפלסים הפחתה של 2% בגין מטרדי סביבה ותחבורה בקיזוז תרומת השביל להולכי רגל.

על פי המדידה שנערכה ע"י המודד מטעמי, הקומה העיקרית מקבילה לקומה העליונה שבחלקות 157 ו-178 במצב התכנוני הקודם, לכן אין לקחת בחשבון את הנוף המיוחס לכיוון דרום-מערב אלא רק את הנוף המיוחס לכיוון דרום שנותר ללא שינוי.

לעומת זאת במפלס הגג, יש להביא בחשבון את ההשפעה על מפלס הגג גם ביחס לפרטיות וגם ביחס לנוף לכיוון דרום מערב.

ביקרתי בדירה פעמיים. המבנים "הפוגעים" גבוהים כ-2 קומות מעל המפלס המקביל לדירה. בביקורי בדירה התרשמתי כי עקב הקרבה של שני המבנים ותוספת הקומות מעל המפלס המקביל לקומה העיקרית, קיימת השפעה בנושא הפרטיות ותחושת הסגירות בקומה העיקרית. וביחס לקומת הגג, שעל פי המדידה היתה כאמור גבוהה מהקומה העליונה במצב התכנוני הקודם בחלקות 157 ו-178 קיימת השפעה גם בנושא הפרטיות וגם בנושא הנוף.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

שמאי העוררים מתייחס לשני המפלסים כבנויים תוך הפחתת עלויות בניה מוערכות של כ-300,000 ₪ בגין בניית חדר היציאה לגג בשטח של 40 מ״ר.
להערכתי יש להפריד בין שווי המבנה לבין שווי זכויות הבניה. ולחשב את ההשפעה על כל מרכיב בנפרד. בעיקר מאחר וחדר היציאה לגג אינו בנוי.

לאחר שבחנתי את הנושא, אני קובע כדלקמן :
התאמות לשווי מ״ר מבונה (זכויות) במצב הקודם :
מפלס עיקרי: תוספות של 5% - נוף לדרום, 0% - נוף לדרום-מערב, 5% - פרטיות, 2.5% קומה – סה״כ כ- 12.5%
מפלס גג : תוספות של 5% - נוף לדרום, 5% - נוף לדרום-מערב, 5% - פרטיות 5% קומה – סה״כ כ-20%

התאמות לשווי מ״ר מבונה במצב חדש :
מפלס עיקרי: תוספות של 5% - נוף לדרום, 0% - נוף לדרום-מערב, 0% - פרטיות, 2.5% קומה = סה״כ כ- 7.5%
מפלס גג : תוספות של 5% - נוף לדרום, 0% - נוף לדרום-מערב, 0% - פרטיות, 5% - קומה = סה״כ כ- 10%
השפעת הפחת תכנוני על המבנה מתבטא בכך, שלהערכתי אילו היו מתכננים את המבנה תוך ידיעה על גובה המבנים בחלקות ״הפוגעות״ יתכן והתכנון של הבתים הקיימים היה שונה. אני קובע פחת תכנוני זה בשיעור של 5% משווי מבנה הדירה.

שווי מצב קודם

מפלס עיקרי : 7,200 ₪ X 103.65 מ״ר X 1.125 = 839,565 ₪

מפלס גג : 7,200 ₪ X 64 מ״ר אק׳ X 1.20% = 552,960 ₪

סה״כ שווי זכויות = 1,392,525 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

שווי מצב חדש

מפלס עיקרי	7,200 ₪ X 103.65 מ״ר X 1.075	= 802,251 ₪
מפלס גג	7,200 ₪ X 64 מ״ר אק׳ X 1.10%	= 506,880 ₪
סה״כ שווי זכויות		= 1,309,131 ₪
הפרש		= 83,394 ₪
פחת תכנוני	103.65 מ״ר X 0.05 X 6,500 ₪	= 33,686 ₪
סה״כ ירידת ערך		= 117,080 ₪

<u>חלקת משנה מס׳ 18 בחלקה 486 גוש 6167</u>

דירה מס׳ 8 , בקומות ד + ה בכניסה חזיתית (צפונית מערבית), רח׳ השניים 20

הדירה מהווה דירת מגורים שמעליה גג צמוד לא בנוי.
הקומה העיקרית ממוקמת בקומה הרביעית בשטח רשום של 96.23 מ״ר ולה צמוד גג בשטח של 111.25 מ״ר עליו ניתן לבנות חדר בשטח של 40 מ״ר ותיוותר מרפסת גג בשטח של כ-71.25 מ״ר .
חדר היציאה לגג האפשרי לבניה בדירה, יהיה גבוה מהבינוי האפשרי במצב התכנוני הקודם בחלקות 178 ו-157 בעוד שהקומה העיקרית שמתחת לגג מקבילה לקומת הגג בבינוי האפשרי הקודם בחלקות 178 ו-157. מאחר ומדובר ביח״ד אחת בשלמות תיבחן ההשפעה על כל היחידה דהיינו לגבי שתי הקומות.

<u>הסתרת הנוף והפגיעה בפרטיות</u>

לטענת שמאי המבקשים, השפעת התכנית על שווי הדירה מתבטאת ע״י הסתרת הנוף בכיוון דרום-מערב בשני המפלסים. ונשללה הפרטיות במפלס הגג.
לטענת שמאי הועדה, דירה זו כלל אינה נפגעת מהתכנית, שכן היא פונה צפונה וממוקמת מול בי״ס בורוכוב. הבניה שמוצעת עקב אישור התכנית אינה משפיעה על איכות החיים, ובוודאי לא על שווי השוק שלה.

שמאי העוררים מחלק את הפגיעה למפלס העיקרי ולמפלס הגג. להערכתו, במצב הקודם יש להוסיף לשווי הבסיסי למ״ר בנוי כדלקמן:
בקומה העיקרית כ- 3% בגין נוף דרומי מערבי
במפלס הגג תוספת של כ- 10% בגין נוף דרומי מערבי ו-11% בגין מפלס הגג .

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

במצב החדש, להערכתו אין תוספת לנוף דרומי מערבי ובשני המפלסים, בקומה העיקרית ובמפלס הגג, קיימת הפחתה של 2% בגין מטרדי סביבה ותחבורה בקיזוז תרומת השביל להולכי רגל.

<u>קומה עיקרית</u>

ביקרתי בדירה פעמיים, הדירה בעיקרה פונה לכיוון צפון וביחס לדירות הדרומיות היא מרוחקת יחסית מהמבנים ה"פוגעים". לעניין מטרדי סביבה ותחבורה, כאמור לעיל, דחיתי טענה זו לגבי כל הדירות. לעניין נוף לכוון דרום-מערב, הקומה העיקרית ממילא מקבילה לקומה העליונה במצב התכנוני הקודם שבחלקות 157 ו-178, ולכן לא היה לה נוף כזה.
לאור האמור הגעתי למסקנה כי אין ירידת ערך במפלס העיקרי.

<u>קומת הגג</u>

כיוונה העיקרי של קומת הגג פונה גם הוא לכיוון צפון. מדרום לה ממוקם הגג של דירה 9 שהיציאה לגג שלה, (שכאמור כיום אינה בנויה), תחסום את הנוף לכיוון דרום. לעומת זאת יש לקחת בחשבון את הנוף במפלס הגג לכיוון דרום מערב. נוף זה נחסם ע"י הבניה החדשה שבחלקות 157 ו-178.
חדר היציאה לגג אינו בנוי לכן התחשיב יערך לגבי הזכויות בלבד.

לאור האמור לעיל התחשיב יערך לגבי מפלס הגג בלבד ולאחר שבחנתי את הנושא, אני קובע כדלקמן :
התאמות לשווי מ"ר מבונה (זכויות) במצב הקודם :
מפלס גג : תוספות של 5% - נוף לצפון, של 3% - נוף לדרום-מערב, של 3% - פרטיות, של 5% בגין קומה – סה"כ כ-16%

התאמות לשווי מ"ר מבונה במצב חדש :
מפלס גג : תוספות של 5% - נוף לצפון, של 0% - נוף לדרום-מערב, של 0% - פרטיות, של 5% - בגין קומה = סה"כ כ- 10%

כאמור דירה זו פונה בעיקר לכיוון צפון ולכן אין בתכנית "הפוגעת" משום השפעה על מרכיבי הבניה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

שווי מצב קודם

מפלס גג : 7,200 ₪ X 64 מ״ר אק׳ X 1.16% = 534,528 ₪

שווי מצב חדש

מפלס גג : 7,200 ₪ X 64 מ״ר אק׳ X 1.10% = 506,880 ₪

סה״כ ירידת ערך = 27,648 ₪

חלקת משנה מס׳ 10 בחלקה 486 גוש 6167

דירה מס׳ 10 , בקומות ד + ה בכניסה עורפית (דרומית מזרחית), רח׳ השניים 20 .

הדירה מהווה דירת מגורים עם גג צמוד ויציאה לגג בנויה
הקומה העיקרית ממוקמת בקומה הרביעית בשטח רשום של 103.65 מ״ר ולה צמוד גג בשטח של 107.80 מ״ר עליו בנוי חדר יציאה לגג, עפ״י היתר בשטח של 23 מ״ר וקיימות זכויות של 17 מ״ר להרחבת החדר על הגג לכדי 40 מ״ר ותיוותר מרפסת גג בשטח של כ-67.8 מ״ר.

חדר היציאה לגג גבוה מהבינוי האפשרי במצב התכנוני הקודם בחלקות 178 ו-157 בעוד שהקומה העיקרית שמתחת לגג מקבילה לקומת הגג בבינוי האפשרי הקודם בחלקות 178 ו-157. מאחר ומדובר ביח״ד אחת בשלמות תיבחן ההשפעה על כל היחידה לגבי שתי הקומות.

הסתרת הנוף והפגיעה בפרטיות

לטענת שמאי המבקשים, השפעת התכנית על שווי הדירה מתבטאת ע״י הסתרת הנוף בכיוון דרום-מערב בשני המפלסים, נשללה הפרטיות במפלס העיקרי וייפגע חלק מהנוף הירוק לשצ״פ עקב הקטנתו.
לטענת שמאי הועדה, בדירה היה ונשאר נוף פתוח לכוון מזרח. הנוף לדרום ולמערב בחדרים לא השתנה מהותית. הפרויקט ממילא אמור היה להבנות שם, ובהתחשב בכך כי מדובר בבית עם מתקנים על הגג, גם במצב הקודם גובהו היה חוסם כמו במצב התכנוני החדש. לכן לדעת שמאי הועדה אין פגיעה מהותית מהנוף ומהפרטיות.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

שמאי העוררים מחלק את הפגיעה למפלס העיקרי ולמפלס הגג. להערכתו, במצב הקודם יש להוסיף לשווי הבסיסי למ״ר בנוי בגין נוף לדרום, לדרום-מערב כדלקמן:
בקומה העיקרית 8.1% בגין נוף 5.3% בגין פרטיות ותוספת 5% בגין מפרט הדירה.
במפלס הגג תוספת של 11% בגין מפלס הגג.
במצב החדש, להערכתו, בקומה העיקרית כלל אין תוספת לנוף ולפרטיות, מעבר לכך קיימת הפחתה של 7.5% עקב בלימת אויר סגירות והצללה. במפלס הגג הפחתה של 5% עקב בלימת אויר סגירות והצללה ובשתי הקומות 2% בגין מטרדי סביבה ותחבורה בקיזוז תרומת השביל להולכי רגל.

על פי המדידה שנערכה ע״י המודד מטעמי, הקומה העיקרית מקבילה לקומה העליונה שבחלקות 157 ו-178 במצב התכנוני הקודם, לכן אין לקחת בחשבון את הנוף המיוחס לכיוון דרום-מערב אלא רק את הנוף המיוחס לכיוון דרום שנותר ללא שינוי.
לעומת זאת במפלס הגג, יש להביא בחשבון את ההשפעה על מפלס הגג גם ביחס לפרטיות וגם ביחס לנוף לכיוון דרום מערב.

ביקרתי בדירה פעמיים. לצד מזרח וצד דרום אין למעשה שינוי ביחס למצב הקודם. המבנים ה״פוגעים״ ממוקמים בכיוון דרום-מערב ובאים לידי ביטוי בקומה העיקרית בחלקים של הסלון אשר בעיקר פונה לכיוון דרום. הקומה העיקרית היתה אמורה להיות מקבילה לקומה העליונה במצב התכנוני הקודם שבחלקות 157 ו-178, אך המבנים ״הפוגעים״ גבוהים בכ-2 קומות מעל לקומה העיקרית, ולכן נוצרת השפעה מסוימת בנושא הפרטיות בחלקים מסוימים של הסלון.
הגעתי למסקנה כי בקומה העיקרית קיימת השפעה מסויימת בנושא הפרטיות אולם אין השפעה לעניין הסגירות והנוף.
בקומת הגג קיימת גם פגיעה מסוימת בנוף אשר ממנה ניתן היה לראות בכיוון דרום-מערב אופק יחסית פתוח מעל הגגות.

שמאי העוררים, מתייחס לשני המפלסים כבנויים במלוא הזכויות תוך הפחתת עלויות הבניה מוערכות להגדלת החדר על הגג. חדר היציאה לגג בנוי עפ״י ההיתר בשטח של 23 מ״ר. ותוספת הזכויות הינה של 17 מ״ר.
להערכתי יש להפריד בין שווי המבנה לבין שווי זכויות הבניה. ולחשב את ההשפעה על כל מרכיב בנפרד. בעיקר מאחר וחדר היציאה לגג בנוי בחלקו.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

לאחר שבחנתי את הנושא, אני קובע כדלקמן :

התאמות לשווי מ״ר מבונה (זכויות) במצב הקודם :

מפלס עיקרי: תוספות של 5% - נוף לדרום, 0% - נוף לדרום-מערב, 5% - פרטיות, 2.5% קומה – סה״כ כ- 12.5%

מפלס גג : תוספות של 5% - נוף לדרום, 5% - נוף לדרום-מערב, 5% - פרטיות 5% קומה – סה״כ כ-20%

התאמות לשווי מ״ר מבונה במצב חדש :

מפלס עיקרי: תוספות של 5% - נוף לדרום, 0% - נוף לדרום-מערב, 2.5% - פרטיות, 2.5% קומה = סה״כ כ- 10%

מפלס גג : תוספות של 5% - נוף לדרום, 2.5% - נוף לדרום-מערב, 2.5% - פרטיות, 5% - קומה = סה״כ כ- 10%

הדירה הנדונה פונה בעיקר לדרום מזרח, לכן לא מצאתי כי קיימת השפעת פחת תכנוני על המבנה.

שווי מצב קודם

מפלס עיקרי :	7,200 ₪ X 103.65 מ״ר X 1.125	= 839,565 ₪
מפלס גג :	7,200 ₪ X 64 מ״ר אק׳ X 1.20%	= 552,960 ₪
סה״כ שווי זכויות		= 1,392,525 ₪

שווי מצב חדש

מפלס עיקרי :	7,200 ₪ X 103.65 מ״ר X 1.10	= 820,908 ₪
מפלס גג :	7,200 ₪ X 64 מ״ר אק׳ X 1.10%	= 506,880 ₪
סה״כ שווי זכויות		= 1,327,788 ₪
סה״כ ירידת ערך		= 64,737 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

14. <u>השומה:</u>

לאור כל האמור לעיל אני קובע כי דירות העוררים 3-11 וכן הבינוי הצפוי במגרש העוררים 1-2 נמצאו נמוכים או מקבילים לבינוי האפשרי במצב התכנוני הקודם של חלקות 178 ו-157.

3 דירות (עוררים 12-15) נמצאו דירות הגג גבוהות לבינוי האפשרי במצב התכנוני הקודם של חלקות 178 ו-157.

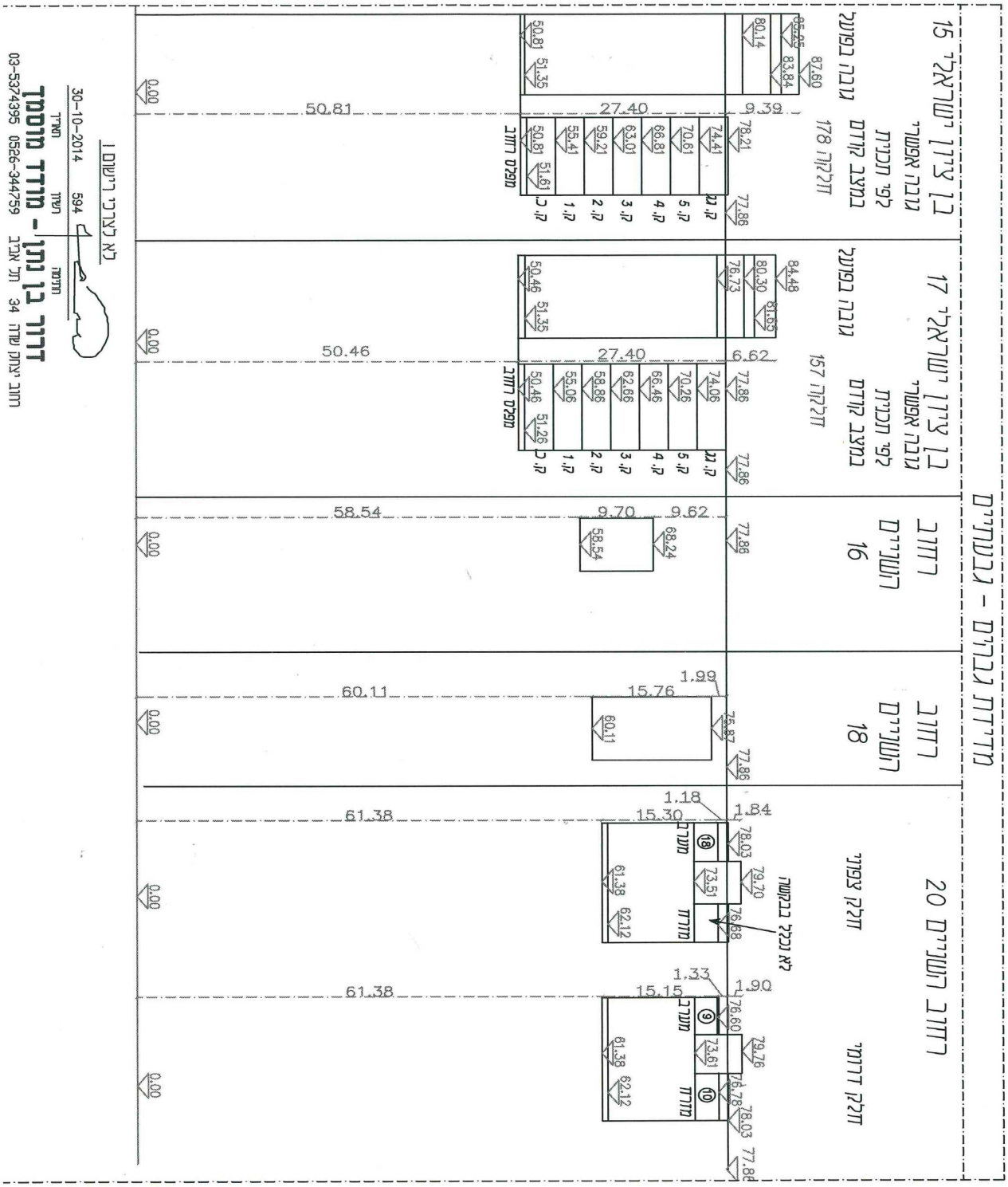
על פי החלטת ועדת הערר לא חלה ירידת ערך במקרקעי העוררים גוש 6167 חלקה 176 / חלקת משנה 1,2 , חלקה 590 / חלקות משנה 4,5,8,9,12
ירידת הערך בחלקה 486 / חלקות משנה 9,10,18, רח' השניים 20 בגבעתיים, עקב תכנית גב/478, למועד קובע של 24/10/2007 הינה כדלקמן:

דירה	ירידת ערך ב-₪
חלקת משנה 9	₪ 117,080
חלקת משנה 18	₪ 27,648
חלקת משנה 10	₪ 64,737

מנחם מלוכנא
שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' טשרניחובסקי 16 כפר-סבא 4415002
טל: 03-5626230 פקס: 09-7490053 shamaut@melochna.co.il

נספח א' – תשריט המודד מטעמי


מדידת גבולות - גבעתיים
רחוב רשיים 20
חלקה דרומי
רחוב רשיים 18
רחוב רשיים 16
בן ציון ישראלי 17
גובה אפשרי
לפי תכנית
במצב קודם
חלקה 157
בן ציון ישראלי 15
גובה אפשרי
לפי תכנית
במצב קודם
חלקה 178
לא נכלל בבקשה
מגרש 18
מגרש 9
מגרש 10
מדרך
מפלס רחוב
קומת עמודים
קומה א'
קומה ב'
קומה ג'
קומה ד'
קומה ה'
קומה ו'
קומה ז'
קומה ח'
קומה ט'
קומה י'
קומה יא'
קומה יב'
קומה יג'
קומה יד'
קומה טו'
קומה טז'
קומה יז'
קומה יח'
קומה יט'
קומה כ'
קומה כא'
קומה כב'
קומה כג'
קומה כד'
קומה כה'
קומה כו'
קומה כז'
קומה כח'
קומה כט'
קומה ל'
קומה לא'
קומה לב'
קומה לג'
קומה לד'
קומה לה'
קומה לו'
קומה לז'
קומה לח'
קומה לט'
קומה מ'
קומה מא'
קומה מב'
קומה מג'
קומה מד'
קומה מה'
קומה מו'
קומה מז'
קומה מח'
קומה מט'
קומה נ'
קומה נא'
קומה נב'
קומה נג'
קומה נד'
קומה נה'
קומה נו'
קומה נז'
קומה נח'
קומה נט'
קומה ס'
קומה סא'
קומה סב'
קומה סג'
קומה סד'
קומה סה'
קומה סו'
קומה סז'
קומה סח'
קומה סט'
קומה ע'
קומה עא'
קומה עב'
קומה עג'
קומה עד'
קומה עה'
קומה עו'
קומה עז'
קומה עח'
קומה עט'
קומה פ'
קומה פא'
קומה פב'
קומה פג'
קומה פד'
קומה פה'
קומה פו'
קומה פז'
קומה פח'
קומה פט'
קומה צ'
קומה צא'
קומה צב'
קומה צג'
קומה צד'
קומה צה'
קומה צו'
קומה צז'
קומה צח'
קומה צט'
קומה ק'
קומה קא'
קומה קב'
קומה קג'
קומה קד'
קומה קה'
קומה קו'
קומה קז'
קומה קח'
קומה קט'
קומה ר'
קומה רא'
קומה רב'
קומה רג'
קומה רד'
קומה רה'
קומה רו'
קומה רז'
קומה רח'
קומה רט'
קומה ש'
קומה שא'
קומה שב'
קומה שג'
קומה שד'
קומה שה'
קומה שו'
קומה שז'
קומה שח'
קומה שט'
קומה ת'
קומה תא'
קומה תב'
קומה תג'
קומה תד'
קומה תה'
קומה תו'
קומה תז'
קומה תח'
קומה תט'
קומה תי'
קומה תיא'
קומה תיב'
קומה תיג'
קומה תיד'
קומה תיה'
קומה תיו'
קומה תיז'
קומה תיח'
קומה תי