שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

09/10/2016
ז' תשרי, תשע"ז
03.1921.10.16
מס' מינוי: 423-2016
ערר מס' תא/95170/12

לכבוד: **ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה**
מחוז תל אביב
רח' המסגר 18, תל אביב

העוררים: **מר אריה כרמל וגב' שרה כרמל ע"י עו"ד רונן ריכלין**
באמצעות מר רחמים שרם
שמאי העוררים
דרך בן גוריון 1, בני ברק
בדוא"ל: shremr@bezeqint.net

המשיבה: **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב ע"י עו"ד עמי פזטל**
באמצעות מר רמי סויצקי
שמאי המשיבה
רח' אמירים 14, תל אביב
בדוא"ל: s_ram@netvision.net.il

חוות דעת שמאית מייעצת - ירידת ערך לפי סעיף 197
גוש 6883 חלקה 39, מגרש 23 בניינים 92 ו- 93
רח' ישה חפץ 3, תל אביב

1. כללי

בהתאם להוראות פרק ט' – פיצויים סעיף 198 (ו') ס.ק. 2 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאית מייעצת לעניין ירידת הערך החלה בנכס שבנדון עקב אישורה של תכנית ג/1.

בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 28.02.2016 התבקשתי לבחון את הנושאים הבאים:

1.1 תוספת השטחים מכוחה של תכנית ג/1 לעומת זו שהתאפשרה מכוחה של תכנית ג',

1.2 השפעת התוספת לפי תכנית ג/1 על הפרטיות והנוף מהן נהנתה דירת העוררים וירידת הערך, ככל שנגרמה בגין מרכיבים אלו.

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

במסגרת הדיון בפני הוצגו המסמכים הבאים:

1.3 חוות דעת שמאי העוררים מר רחמים שרים מיום 25.10.2011, כתב הערר, מחקר בנושא "השפעת הנוף על שוויון של דירות מגורים" שנערך ע"י אגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים ופורסם באפריל 2006 והסכם רכישת הנכס ע"י העוררים. ביום 02.06.2016 התקבל נסח רישום בחלקה נשוא הדיון. במועד הדיון התקבלו תמונות המבטים והנוף מחלון חדר המגורים לכיוון מערב.

1.4 חוות דעת שמאי המשיבה מר רמי סויצקי מיום 22.12.2011. ביום 14.04.2016 התקבל כתב התשובה לערר נשוא הדיון הכולל את החלטת ועדת המשנה מיום 22.02.2012 לדחות את התביעה לירידת ערך.

1.5 ביום 08.06.2016 התקיים דיון בפני.

1.6 ביום 12.07.2016 ערכתי ביקור בנכס נשוא חוות הדעת ובסביבתו בנוכחות העוררים[1].

2. <u>מטרת השומה</u>

אומדן ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה עקב אישורה של תכנית ג/1.

3. <u>פרטי הנכסים</u>

3.1 <u>פרטי הנכס הנטען כנפגע (להלן: נכס מס' 1)</u>

גוש - 6883,

חלקה - 39,

שטח - 2,859 מ"ר,

מגרש - 23,

מס' בנין - 93,

דירה מס' - 34,

קומה - 6,

שטח דירה - 114.4 מ"ר + 12.1 מ"ר מרפסות,

כתובת - רח' ישה חפץ 3, תל אביב.

[1] מועד הסיור נמסר לצדדים ובאי כוחם לפי ההסכמה במועד הדיון

3.2 פרטי הנכס הנטען כפוגע (להלן: נכס מס' 2)

גוש - 6883,

חלקה - 39,

שטח - 2,859 מ"ר,

מגרש - 23,

מס' בנין - 92,

קומה - 5 (חדרי גג מעל דירה בקומה 4),

כתובת - רח' ישה חפץ 1 א', תל אביב.

4. התאריך הקובע

בהתאם להחלטת ועדת ערר, המועד הקובע לחוות הדעת הנו מועד אישור תכנית ג/1 ביום 20.08.2007.

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 סביבת הנכס

הנכס ממוקם בצפון מערב העיר תל אביב במתחם "הגוש הגדול", מדרום לאזורי חן, מצפון מזרח לשדה דב, במרחק של כ-600 מ' בקו אווירי מחוף הים וממערב לשד' לוי אשכול.

הסביבה מאופיינת בשימושים למגורים בבנייה חדשה ויוקרתית בגובה 4-8 קומות + דירת גג מעל קומת עמודים חלקית/ דירות גן לצד קוטג'ים טוריים צמודי קרקע, בית ספר נופי ים ושטחים ציבוריים פתוחים. רח' חפץ ישה מהווה רחוב מקומי דו סטרי המתפצל לדרום מערב מרח' מארק שגאל המתפצל מערבה משד' לוי אשכול. הפיתוח בסביבה מלא וברמת תחזוקה גבוהה.

5.2 תיאור הנכסים

5.2.1 נכס מס' 1

נכס מס' 1 מהווה דירת מגורים בקומה השישית של בניין מס' 93 הכולל קיר מערבי משותף עם בנין מס' 92.

בנין מס' 93 מהווה בניין מגורים הכולל 19 יח"ד ב-7 קומות מעל קומת קרקע הכוללת דירות גן ושתי קומות מרתף לחניה ולמחסנים. הבניין בנוי בסטנדרט גבוה הכולל ריצוף וחיפוי שיש, חיפוי חיצוני מאבן נסורה משולבת באלומיניום. הכניסה לבניין כוללת ויטרינה גבוהה, חדר מדרגות פנימי ושתי מעליות.

<u>הבניין גובל</u>

מצפון - בתים צמודי קרקע (קוטג'ים),
ממזרח - בבניין מגורים דומה,
מדרום - רח' ישה חפץ ומעברו בניין מגורים דומה בגובה 7 קומות מעל קומת קרקע חלקית,
ממערב - בבניין מס' 92 הבנוי בקיר משותף בגובה 4 קומות עם חדר גג.

<u>תיאור הדירה</u>

הדירה הממוקמת כאמור בקומה השישית הכולל 3 דירות ומהווה את הדירה הצפונית מערבית בשטח 114.4 מ"ר + מרפסת בשטח 12.1 מ"ר הכוללת 3 חדרים[2] המשמשים כחדר שינה, ממ"ד/חדר עבודה וחדר מגורים הכולל חלון רחב הצופה מערבה. בחזית הצפונית של הדירה יציאה למרפסת צפונית הצופה לנוף פנורמי.
רמת הגימור בדירה טובה וכוללת דלת פלדלת, רצפת שיש 70/70, תריסים חשמליים, חלונות דרי קיפ, ארונות מטבח עם משטח עבודה משיש, חיפוי קרמי בחדרי השירותים והרחצה, דלתות פנים מעץ ומיזוג אויר מרכזי.

5.2.2 <u>נכס מס' 2</u>

בנין מס' 92 בנוי בקיר מזרחי בצמידות עם בנין מס' 93 והוא כולל 4 קומות + חדרי גג מעל קומת קרקע חלקית ושתי קומות מרתף לחניה ומחסנים. הבניין בנוי בעיצוב וגימור זהים לבניין מס' 93.

<u>הבניין גובל</u>

מצפון - בתים צמודי קרקע (קוטג'ים),
ממזרח - בבניין מס' 93 הבנוי בקיר משותף בגובה 7 קומות מעל קומת קרקע,
מדרום - רח' ישה חפץ ומעברו בניין מגורים דומה בגובה 7 קומות מעל קומת קרקע חלקית,
ממערב - ברח' אויסטריך דודו ומעבר לו שטח ציבורי פתוח ומסלול המראה ונחיתה של שדה דב.

<u>תיאור הדירה</u>

לא התקיים ביקור בתוך הדירה הנטענת כפוגעת. על גג הדירה במפלס קומה חמישית נוסף חדר גג רחב היקף הכולל חזית בגובה 4.6 מ'[3] ובגובה נטו של 2.75 מ'. חדר זה בנוי ברמה גבוהה וכולל חזיתות התואמות לחומרי הגמר במבנה. מרפסת הגג מרוצפת עץ. החזית המזרחית של חדר זה מרוחקת כ-4 מ' מחזית חלון חדר המגורים של נכס מס' 1.

[2] במקור הדירה בת 4 חדרים, החדר הדרום – מערבי וחדר השירותים צורפו לשטח חדר המגורים
[3] 15.60 מ' מפלס רצפת הגג - 20.10 מ' מפלס המעקה העליון

6. <u>המצב התכנוני</u>

בהתאם למידע שנמסר, התכניות[4] החלות בשני הנכסים עד למועד הקובע, הינן כמפורט להלן:

תכנית	מהות התכנית	סטטוס	י.פ.	תאריך
<u>מצב קודם</u>				
ל'	תכנית לשטחים מעבר לירקון	תוקף	278	19.02.1953
628	תכנון מחדש ותיקון תכנית ל'	תוקף	1061	02.01.1961
1111	תכנית מתאר קביעת רובע ד'	תוקף	1515	27.03.1969
1116	תכנית מתאר לרובע ד'	תוקף	2050	06.10.1974
1658	טרנספורמטורים	תוקף	2163	06.11.1975
1740	שינוי מקומת עמודים לחניה	תוקף	2181	01.01.1976
מ'	שינוי אחוזי בנייה תוספת קומה ומרווחים וסגירת מרפסות	תוקף	2829	24.06.1982
ע'	מרתפים	תוקף	3275	28.11.1985
1/ל	קביעת שטח דירה של 110 מ"ר	תוקף	3565	12.06.1988
1/מ	ביטול סעיף 32 בתכנית מ'	תוקף	3810	01.11.1990
1111א[5] - במ9	לוי אשכול-אבן גבירול – הגוש הגדול (חלקן)	תוקף	4151	21.10.1993
ג'	בנייה על גגות	תוקף	4208	21.04.1994
2691	הרחבות דיור	תוקף	4490	11.02.1997
2710	הקמת מעליות בבניינים קיימים	תוקף	4540	03.07.1997
2754	קווי בניין לבריכות שחייה פרטיות	תוקף	4632	29.03.1998
7א111	תכנית מתאר ומפורטת	תוקף	4739	25.03.1999
ע/1	מרתפים	תוקף	5167	18.03.2003
3365	מתקנים טכניים– בתני שמירה	תוקף	5268	27.01.2004
3380	מתקנים יבילים באתרי בנייה ופיתוח	תוקף	5495	16.02.2006
3440	איחוד דירות	תוקף	5526	10.05.2006
<u>מצב חדש</u>				
ג/1	שינוי תכנית ג' – בנייה על גגות	תוקף	5705	20.08.2007

[4] התכניות המפורטות אינן כוללות תכניות מתאר מחוזיות וארציות
[5] תא/במ/1111/9א/1 – בצירוף הספח תנועה, אקוסטיקה ובינוי

להלן פירוט עיקרי התכניות הרלוונטיות:

<u>מצב קודם</u>

6.1 <u>תכנית ג'</u>

התכנית מחליפה את תכנית 1680 וקובעת הוראות בנייה על גגות כמפורט להלן:

<u>גגות שטוחים</u>

חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) שגובהו לא יעלה על 2.50 מ' ממפלס הגג[6]. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש.

היקף בניה בגגות שטוחים - שטח בנוי ליציאה לגגות ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

בניה מעל גג קומה חלקית - לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ-90% מהקומה שמתחת.

<u>בנייה בגגות משופעים</u>

שיפוע הגג - לא יקטן מ-40% ולא יעלה על 50%,

גובה - רום הגג לא יעלה על 6 מ' מהמפלס הנמוך ביותר של הקומה שמתחתיו,

מרפסת גג - בשטח שלא יעלה על 40% משטח הגג בחזית אחורית בלבד,

מתקנים טכניים - ישולבו בחלל הגג.

<u>פרגולות</u>

התכנית מאפשרת הקמת פרגולות מעל גגות בתים בשטח שלא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר יציאה לגג.

6.2 <u>תא/1111/א1 - במ9</u>

התכנית קובעת במתחם הוראות בנייה בהתאם להנחיות תכנית 1111 ו- 1111 א' וקובעת את החלקה נשוא הדיון בתחום מבנן 7 מגרש מס' 23 הכולל את בניינים מס' 92 ו- 93 להקמת 17 יח"ד בגובה 5 קומות על עמודים + דירת גג בכל אחד.

<u>שטח דירה</u>

ממוצע השטח לדירה לא יעלה על 120 מ"ר למטרות עיקריות, בתמהיל של 16% לדירות ששטחן לא יעלה על 80 מ"ר, 24% דירות לדירות בשטח 80-100 מ"ר ו- 60% לדירות ששטחן עולה על 100 מ"ר. שטחי השרות יהיו בהתאם לתכנית "ל 1".

[6] גובה מתקנים הנדסיים יהיה לפי המינימום הנדרש להפעלתם אך לא יעלה על 4 מ' מפני רצפת הגג

<u>חדרי יציאה לגג</u>

חדרי יציאה לגג יותרו בהתאם להוראות תכנית 1680 בלבד, דהיינו, רק במבנים שאין בהם קומות גג חלקיות. שטח חדרי הגג ייכלל בחישוב שטח דירה בממוצע.

<u>תנאים להיתר</u>

התכנית קובעת , בין היתר, שתנאי להיתר בניה בשטח התכנית, יהיה אך ורק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטוני, שתאושר ע"י הועדה המקומית.

<u>בינוי ועיצוב ארכיטקטוני</u>

התשריט לבינוי ועיצוב ארכיטקטוני יכלול, בין היתר, העמדת בניינים, המרחק ביניהם, בניה מדורגת, אופן חיבור הבניינים בקירות משותפים, אופן חלוקת המגרשים, מפלסי הכניסה וגובה הבניינים, עקרונות מנחים לעיצוב החזיתות.

<u>מגבלות הבניה</u>

בתחום התכנית חלות מגבלות בניה בגין חשיפה לרעש ובטיחות טיס (הגבלות גובה), בהתאם למסומן בתשריט התכנית .

6.3 <u>תא/מק/1111/א7</u>

התכנית מהווה שינוי בינוי במבנן 7, הקובעת במבנן הנדון בניה מדורגת כדלהלן: בנין 93 – 7 קומות ו- 6 קומות ובנין 92 – 5 קומות ו- 4 קומות.

<u>בהתאם להוראות סעיף 17</u>

על תכנית זו יחולו הוראות תכנית ג' – לחדרי גג ותכנית ע' למרתפים, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

6.4 <u>תיק בנין נכס מס' 1– בנין 93</u>

6.4.1 בהתאם להיתר מס' 260018 מיום 22.09.2005 אושרה הקמת בנין חדש הכולל 19 יח"ד בגובה 8 קומות (כולל קומת קרקע) מעל 2 קומות מרתף.

6.5 <u>תיק בנין נכס מס' 2 – בנין 92</u>

6.5.1 בהתאם להיתר מס' 06-0513 מיום 31.07.2006אושרה הקמת בנין חדש הכולל 19 יח"ד בגובה 5 קומות (כולל קומת הכניסה והגג) בשני אגפים, מעל 2 קומות מרתף, הכולל על הגג - מערכת סולרית עם גישה דרך פתחים בתקרת חדרי המדרגות.

מצב חדש

6.6 תכנית ג/1

התכנית משנה את הוראות תכנית ג' וקובעת בגגות שטוחים הוראות בנייה על הגג כמפורט להלן:

שטח בנייה - עד 40 מ"ר,

תכסית - עד 65% כולל חדרים טכניים ומדרגות,

גובה - גובה החדר על הגג לא יעלה על 3 מ' מפני הגג[7],

קומה חלקית - לא תותר בניית חדר על הגג מעל קומה ששטחה פחות מ-80% משטח הקומה שמתחתיה,

בניה בו זמנית על הגג

תכסית הבנייה המירבית על הגג לא תעלה על 65% משטחו (כולל שטח חדר מדרגות וחדרים טכניים). תותר חלוקה שונה של שטחי חדרי היציאה לגג בין דירות שמתחת לגג או הצמדתם לאחת הדירות. לא תותר בניית דירות נפרדות על הגג .

פרגולה

תותר פרגולה בשטח עד 1/3 מהגג או מרפסת הגג או 10 מ"ר, לפי הגדול מבניהם.

העברת שטחים

לא תותר העברת שטחים לא מנוצלים בין מפלס הגג לבין מפלסי הקומות.

6.7 תיק בנין נכס מס' 1– בנין 93

6.7.1 בהתאם להיתר מס' 12-0921 מיום 15.11.2012 אושרה סגירת חללים במרפסות הקיימות בכל הדירות בקומות 1-6 (16 יחידות) ע"י יציקת ריצפה בין קורות קיימות.

6.7.2 בהתאם להיתר מס' 13-1197 מיום 29.10.2013 אושר שינוי מיקום ארובות אוורור מרתפים בתחום השפ"פ.

6.8 תיק בנין נכס מס' 2 – בנין 92[8]

6.8.1 בהתאם להיתר מס' 09-0820 מיום 10.11.2009 אושרו שינויים הכוללים, בין היתר, חיבור 2 יח"ד לדירה אחת בקומה 4, שינוי קונטור הקומה והגדלת שטח מרפסות בחזית העורפית בשטח 377.89 מ"ר ובניית חדר יציאה לגג בשטח 224.04 מ"ר מעל כל דירה הנמצאת בקומה העליונה.

6.8.2 בהתאם להיתר מס' 10-0277 מיום 09.05.2010 אושרו בנכס שינויים הכוללים הגדלת כל חדרי היציאה לגג.

---

[7] הגובה הכולל של הבנייה על הגג לא תעלה על 5 מ' מפני הגג (למעט ארובות איוורור ואנטנות תקשורת)

[8] בתיק הבניין מצויים גם היתר מס' 09-0814 ומס' 06-0513, המהווים הארכת מועד להיתר מס' 06-0513 שבמצב קודם ולא פורטו מפאת העדר רלוונטיות

7. המצב הקנייני

7.1 מנסח מס׳ 196749, שהופק ביום 02.06.2016 מפנקס הזכויות באמצעות האינטרנט, עולה שחלקה 39 בגוש 6883 בשטח 2,859 מ״ר רשומה ע"ש בעלים שונים. על החלקה רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126 בגין מכר לטובת רוכשים שונים לרבות העוררים והערה לפי תקנה 27 לטובת חברת חשמל.

7.2 בהתאם להסכם מיום 02.05.2006 רכשו העוררים את נכס מס׳ 1 המהווה דירת 4 חדרים, בקומה 6 הכוללת כיוונים לצפון מערב ודרום מזרח לרבות מחסן מס׳ 8 ושני מקומות חניה, תמורת 620,000 דולר כולל מע״מ.

8. עמדות הצדדים

8.1 הנקודות שבהסכמה

8.1.1 תיאור הנכס והמצב הקנייני,

8.1.2 המועד הקובע.

8.2 הנקודות שבמחלוקת

8.2.1 שמאי העוררים

8.2.1.1 שמאי העוררים קובע שבניית החדר על הגג בנכס מס׳ 2 גורמת לירידת ערך בשיעור 25% בנכס מס׳ 1 בגין ראשי הנזק המפורטים להלן:

הסתרת נוף

הבנייה על הגג בנכס מס׳ 2 חוסמת את הנוף הפנורמי שנשקף מהנכס לים במצב קודם וניתן היה להנות ממנו מכל חלקי הסלון. לאחר אישור תכנית ג/1 ניתן היתר בנייה לחדרי יציאה לגג בקומה שישית בנכס מס׳ 2, במרחק של כ- 3 מ׳ מחלון חדר המגורים. גובה המעקה העליון של חדר זה עומד על 2.10 מ׳ מעל מפלס רצפת הדירה בנכס מס׳ 1. בניית החדר על הגג גורמת לחסימת הנוף הפנורמי לים, שממנו נהנתה הדירה הממוקמת בקו ראשון לים. בגין הסתרת הנוף נקבע שירידת הערך עומדת על 22%.

שיעור הפגיעה נגזר מכך שתרומת מרכיב הנוף בתל אביב היא הגבוהה ביותר כפי שנקבע במחקר שנערך בשנת 2006 ע״י השמאי הממשלתי הראשי, מר יעקב אודיש ודר׳ לריסה פליישמן, מנהלת מח׳ המחקר והמידע באגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים לפיו שווי דירה ממנה נצפה נוף לים גבוה בכ- 13.5% מדירה ללא נוף, ערכו של נוף עירוני מלא בדירות יוקרה תורם כ- 17.7% לשווין וערכו של נוף מלא לים בדירות יוקרה תורם עוד 30% לשווין במצטבר.

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

שמאי העוררים מציג נתוני ביקוש לדירות רגילות בהשוואה לדירות הצופות לים, המצביעים לעמדתו על פער של 44% כמפורט להלן:

דירות רגילות ללא נוף

סוג נכס	מיקום	קומה	שטח	מרפסת / גינה	מרתף	מס ' חדרים	מחיר מבוקש	מחיר מבוקש במ"ר
דירת גן	פסגת אביב[9]	קרקע	160	250		5	$780,000	$3,506
דירה	פסגת אביב	1	130	9		4	$450,000	$3,380
דירה	פסגת אביב	8	132	9		4	$530,000	$3,922
דירה	יאשה חפץ 14	5	145	12		5	$570,000	$3,820
דירה [10]	מרום השרון	4				5	$507,300	$3,382
דירה[11]	צמח המרמן	1	142	9		5	$520,000	$3,583
דירה[12]	צמח המרמן						$530,000	$3,651
דירת גן	פסגת הים יאשה חפץ	קרקע	145	180	110	5	$800,000	$3,265
ממוצע לדירות רגילות 100%								**$3,564**

דירות הפונות לנוף

סוג נכס	מיקום	קומה	שטח	מרפסת / גינה	מרתף	מס ' חדרים	מחיר מבוקש	מחיר מבוקש במ"ר
דירה	פסגת הים יאשה חפץ	1	145	12.5		5	$750,000	$5,021
דירה	פסגת הים יאשה חפץ	2	145	12.5		5	$770,000	$5,155
דירה	פסגת הים יאשה חפץ	4	145	12.5		5	$780,000	$5,222
ממוצע לדירות צופות לים 144%								**$5,132**

[9] רח' אמיר
[10] חוזה
[11] מערב - צפון
[12] דרום - מזרח

מנתוני המכר בחלקה 39 עולה שהפער בין מחיר מ״ר בדירה הצופה לים בהשוואה לדירה שאינה צופה לים עומד על 37%, כמפורט להלן:

<u>דירות שאינן צופות לים</u>

יום מכירה	שווי מכירה	קומה	שטח בהיתר			שווי מ״ר אק׳	מקדמי התאמה		שווי משוקלל בקומת הקרקע
			מגורים	מרפסת / חצר	אקו׳		זמן	קומה	
02.03.2009	₪ 5,000,000	7	169	71	183.2	₪ 27,293	0.9000	1.14	₪ 21,542
14.06.2007	₪ 2,822,000	קרקע	125	175	160	₪ 17,638	1.061	1	₪ 18,708
23.09.2008	₪ 2,300,000	1	131	13	136.2	₪ 16,887	0.972	1.02	₪ 16,088
15.12.2008	₪ 1,818,182	3	131	13	136.2	₪ 13,349	0.952	1.06	₪ 11,989
10.08.2009	₪ 2,680,000	2	115	9	116.8	₪ 22,945	0.770	1.04	₪ 16,978
25.08.2009	₪ 2,700,000	1	93	8	96.2	₪ 28,067	0.770	1.02	₪ 21,175
18.08.2009	₪ 2,350,000	2	93	8	96.2	₪ 24,428	0.770	1.04	₪ 18,075
19.11.2009	₪ 2,650,000	קרקע	90	237	137.4	₪ 19,287	0.710	1	₪ 13,689
26.07.2010	₪ 2,198,276	קרקע	87	171	121.2	₪ 18,138	0.678	1	₪ 12,288
09.08.2010	₪ 2,200,000	5	88	9	91.6	₪ 24,017	0.678	1	₪ 14,793
30.06.2011	₪ 3,017,241	1	129	10	133	₪ 22,686	0.633	1.02	₪ 14,086
ממוצע לדירות רגילות 100%									**₪ 16,310**

<u>דירות הצופות לים</u>

יום מכירה	שווי מכירה	קומה	שטח בהיתר			שווי מ״ר אקו׳	מקדמי התאמה		שווי משוקלל בקומת הקרקע
			מגורים	מרפסת/ חצר	זמן		זמן	קומה	
02.05.2006	₪ 2,780,080	6	114	12	118.8	₪ 23,401	1.081	1.12	₪ 22,579
20.06.2006	₪ 3,595,565	6	131	13	136.2	₪ 24,931	1.081	1.12	₪ 24,054
03.09.2008	₪ 5,452,500	7	131	28	142.2	₪ 38,344	0.972	1.14	₪ 32,684
07.07.2010	₪ 3,580,000	5	131	13	136.2	₪ 26,285	0.678	1.1	₪ 16,189
16.08.2010	₪ 3,045,000	4	114	12	118.8	₪ 25,631	0.678	1.08	₪ 16,079
10.04.2011	₪ 3,550,000	7	169	71	197.4	₪ 35,968	0.633	1.14	₪ 19,981
10.01.2007	₪ 3,069,650	4	131	13	136.2	₪ 22,386	1.15	1.08	₪ 24,322
ממוצע לדירות צופות לים 137%									**₪ 22,270**

מאחר שהנוף מהדירה לא הוסתר לחלוטין נקבע שירידת הערך בגין מרכיב זה בלבד תעמוד על כ-22%.

<u>פרטיות</u>

השימוש האינטנסיבי בחדרי הגג ומרפסת הגג בסמיכות מיידית לנכס מס׳ 1, פוגע בפרטיות ממנה נהנו הבעלים שלא גבלו בשום בנייה בחזית הדרום מערבית, היות שמפלס הגג העליון בנכס מס׳ 2 עמד על 15.25 מ׳ ואילו רצפת נכס מס׳ 1 היתה במפלס 18.25 מ׳, דהיינו 3 מ׳ מעל מפלס הגג דבר שמנע אפשרות להפרעה לפרטיות.

בנוסף, במצב חדש הדירה גובלת בדירה שכנה (חדר על הגג של נכס מס׳ 2), לעומת מצב קודם שהיא כלל לא גבלה בשכנים בחזית זו.
בגין הפגיעה בפרטיות קבעת שמאי העוררים ירידת ערך בשיעור 3%.

<u>האור הטבעי וזרימת האוויר</u>

עקב בניית החדר על הגג תיווצר פגיעה באור הטבעי ממנה נהנה נכס מס׳ 1 במצב קודם בחלק ניכר משעות היום, גם זרימת האוויר הטבעי מהצד הדרום מערבי תיחסם.

8.2.1.2 <u>הוראות תכנית ג׳ במצב קודם</u>

לעמדת שמאי העוררים ובא כוחם, תכנית 1680 ותכנית ג׳[13] מחייבות ריכוז חדרי הגג סביב חדר המדרגות של הבניין. מאחר שיש שני חדרי מדרגות יש לצפות שחדרי הגג במצב קודם יוקמו ביניהם.
שטח חדר הגג עמד על 23 מ״ר, בהשוואה למסה הבנויה כיום ועומדת על כ-250 מ״ר. בתכנית 111 במ/9 נקבע ששטח חדרי הגג לפי תכנית 1680 ייכלל בשטח הדירה הממוצעת. מאחר ששטח הבנייה בהיתר הקודם מיצה את כל זכויות הבנייה (2,040 מ״ר), אין זכויות נוספות לחדרי גג במצב קודם. בהתאם להחלטת וועדת הערר במצב קודם חלה תכנית ג׳ הקובעת שבמקרה שבו שטח הקומה האחרונה קטן מ-90% מהקומה שמתחת לא תתאפשר הקמת חדר גג. מהיתר הבנייה עולה ששטח הקומה שמתחת לנכס מס׳ 2 עומד על 432 מ״ר לעומת 377.89 מ״ר בקומה רביעית מעליה התבקש החדר על הגג. שטח זה משקף 87.5% משטח הקומה שמתחת, מכאן שבנכס מס׳ 2 לא התאפשרה תוספת חדר על הגג לפי תכנית ג׳.

8.2.1.3 <u>המימוש במצב חדש</u>

המימוש במצב חדש הוא ל-250 מ״ר במקום 23 מ״ר בגובה 5 מ׳ במקום 2.5 מ׳.

8.2.1.4 <u>סעיף 200</u>

הפגיעה בנכס מהווה פגיעה מהותית החורגת משמעותית מתחום הסביר, לכן סעיף זה אינו חל ביחס לפגיעה הנדונה.

[13] סעיף 9 (א׳-ג׳)

8.2.2 <u>שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה קובע שעל פי החלטת וועדת הערר יש לבחון האם נפגע שווי המקרקעין בהשוואה בין הוראות תכנית ג' לתכנית ג/1 ולא למצב הקיים בפועל לפי ההיתר במצב קודם. לכן גם במצב קודם הנכס לא נהנה מנוף פתוח לים ושוויו לא נפגע עם אישורה של תכנית ג/1. בנוסף נטען שבהתאם להלכת ברעלי יש לבחון את הפגיעה בשווי נכס[14] לפי מבחן אובייקטיבי, משמע, פגיעה בתכונות המקרקעין ולא במבחן הסובייקטיבי של המחזיק במקרקעין. הפגיעה הנטענת במאפייני הדירה – נוף לים, פרטיות אור ואוויר מינורית ואינה חורגת מתחום הסביר לפי סעיף 200.

<u>הסתרת נוף</u>

לעמדת שמאי המשיבה בנכס מס' 1 קיים נוף פנורמי לכיוון צפון – מערב, מערב ודרום מערב. במצב הקודם ניתן היה לבנות חדרי יציאה לגג בנכס מס' 2 ולפיכך לא נגרמה פגיעה בנוף לים, אלא קיימת פגיעה חלקית ביותר בנוף לכיוון דרום ודרום – מערב.

במצב קודם לפי תכנית 1/א/1111 – במ 9 הותרו חדרי יציאה לגג לפי תכנית 1680 וניתן היה לבנות חדרי יציאה לגג בבניין הסמוך, מכאן שבמצב קודם היה פוטנציאל כמעט זהה לחסימת הנוף שנוצרה במימוש לפי תכנית ג/1.
היזם / הקבלן ושוק המקרקעין ראו לנגד עיניהם אפשרות בניה של חדרי יציאה בגג, אך בחרו שלא לבנותם מאחר שלקחו בחשבון את תכנית ג/1 שהייתה בהליכי אישור מתקדמים. לעמדתו, אף אם העוררים לא היו מודעים לאפשרות לבניית חדרי גג הם היו צריכים להיות מודעים שעם אישורה של התכנית יחסם חלק מהנוף.

שמאי המשיבה מציג את ההליכים לאישורה של תכנית ג/1 בהשוואה למועד רכישת הנכס כדלהלן:

תכנית ג/1	**ביום**
המלצה להפקדה למחוזית ע"י הו' המקומית	30.03.2005
תוקנה ואושרה להפקדה ע"י הו' המחוזית	27.02.2006
רכישת הנכס ע"י העוררים	**02.05.2006**
הפקדת תכנית ג/1	20.08.2006
אישור תכנית ג/1	20.08.2007

במצב חדש הפתח המרכזי והעיקרי בסלון בחזית הפונה לכיוון מערב – נותר ללא שינוי ופתח נוסף, המהווה חלון בלבד, פונה לדרום – מערב וממנו נשארת זווית ראיה לכיוון הים.

[14] האם קונה מרצון ישלם מחיר נמוך יותר לדירה הנ"ל עקב השפעתה של התכנית הפוגעת

שמאי המשיבה מתייחס לשלוש עסקאות משנת 2010, שהציג שמאי העוררים, מהם עולה שהפער בשווי דירה ללא נוף בהשוואה לדירה עם נוף עומד על 6% - 9% כמפורט דלהלן:

תאריך	שווי מכירה	קומה	שטח אקווי'	שווי מ"ר אקווי'	הערות
16.08.2010	₪ 3,045,000	4	118.8[15]	₪ 25,631	נוף לים
07.07.2010	₪ 3,580,000	5	136.2[16]	₪ 26,285	נוף לים
09.08.2010	₪ 2,200,000	5	91.6[17]	₪ 24,017	ללא נוף לים

<u>פרטיות</u>

לעמדת שמאי המשיבה, הפרטיות ממנה נהנה הנכס הנדון לא נפגעת כתוצאה משימוש אינטנסיבי בחדרי הגג ומרפסת הגג בנכס מס' 2 היות שגם במצב קודם ניתן היה לבנות חדרי יציאה לגג.

<u>האור הטבעי וזרימת האוויר</u>

לעמדת שמאי המשיבה בחלק ניכר משעות היום האור הטבעי ממנו נהנה הנכס לא יחסם, היות שהוא פונה לכיוון מערב ודרום מערב. כמו כן, זרימת האוויר הטבעי מהצד הדרום מערבי לא תפגע היות שנוצר שרוול אוויר ממערב.

8.2.2.1 <u>הוראות תכנית ג' במצב קודם</u>

במצב קודם יכלו להקים 4 חדרי גג ל-4 דירות בהיתר. מיקום חדרי הגג נקבע בסעיף 5 א' לתכנית ג', בצמוד לחלקים הבנויים שעל הגג. אם הוועדה שוכנעה שיש הצדקה למיקום שונה היא רשאית לאשר אותו והיא גם רשאית להצמיד את חדרי הגג לאחת משתי חזיתות הבניין לאחר פרסום במתכונת של הקלה. מכאן שאפשר לבנות את חדרי הגג איפה שרוצים. קווי הבנייה על הגג זהים בתכנית ג' וג/1. במרווח בין נכס מס' 1 למרפסת הגג בנכס מס' 2 יכלו במצב קודם להקים בריכת שחייה.

[15] שטח במ"ר 114 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת
[16] שטח במ"ר 131 מ"ר + 13 מ"ר מרפסת
[17] שטח במ"ר 88 מ"ר + 9 מ"ר מרפסת

8.2.3 <u>תחשיב</u>

<u>שמאי העוררים</u>		**<u>שמאי המשיבה</u>**
שטח דירה	114 מ"ר	
שטח מרפסת	12 מ"ר	
שטח אקו'	118.8 מ"ר	
מקדם קומה	1.12	
שווי מ"ר מבונה משוקלל ק.קרקע עם נוף	22,270 ₪	
<u>מצב קודם</u>		
118.8 מר"א X 1.12 X 22,270 ₪ =	2,963,135 ₪	
<u>מצב חדש</u>		
2,963,135 ₪ X 0.75 =	2,222,351 ₪	
<u>ירידת הערך</u>		
2,222,351 ₪ - 2,963,135 ₪ =	**<u>740,784</u>** ₪	**<u>לא חלה פגיעה</u>**

9. <u>עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה</u>

באומדן הפגיעה בנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים[18]:

9.1 <u>הוראות החוק</u>

בהתאם להוראות סעיף 197 א' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה- 1965:

"נפגעו ע"י תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם, זכאי לפיצויים מהועדה המקומית בכפוף לסעיף 200."

9.2 <u>המבחן האובייקטיבי</u>

בע"א 761/85 אליהו ליפשיץ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ראשון לציון ואח', מו (1) 342, 349 נקבע: "ההלכה הינה, כי הפגיעה שבה מדבר הסעיף היא פגיעה בערכם של המקרקעין בהשוואה לערך שהיה להם עובר לתכנית הפוגעת, היינו חישוב הפיצויים נעשה תוך השוואת ערכם של המקרקעין לפני התכנית הפוגעת ולאחריה".

בהערכת ירידת ערך יש לנטרל את השוני במחיר הנכס הנובע ממצב המשק בכלל ומשוק המקרקעין בפרט **<u>ולבודד את השפעת התכניות על שווי הנכס.</u>**

9.3 <u>הערכת כלל מרכיבי ההשפעה בתכנית</u>

בע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה ואח', מז(2) 402, 410 נקבע: "במניין כלל גורמי התכנית, שהם בעלי השפעה על שווי המקרקעין, אין לכלול רק את הגורמים "הפוגעים" במקרקעין, אלא גם את היסודות המצויים בתכנית המשביחים את שוויים.

[18] הדגשות שלי בפסיקה שצוטטה – נ.ג.

<u>התוצאה המשוקללת מן ההתחשבות בכלל הגורמים היא המספקת תשובות לשאלות אם המקרקעין נפגעו ומהו שיעור פגיעתם</u>".

בע"א 483/86 יעקב (אוטו) בירנבך נ' הועדה המקומית לתכנון פד"י מב (3), 228, קבע השופט שמגר:

"הפוטנציאל התכנוני של נכס מקרקעין אשר "נפגע" על ידי תכנית, איננו מגולם אך ורק בתכנית המתאר, אשר חלה עליו עובר לכניסתה לתוקף של התכנית הפוגעת. אינפורמציה תכנונית רלבנטית מצויה גם בתכניות צפויות, המיועדות לחול על המקרקעין. **<u>המדובר בסיכוי להרחבת אפשרויות הניצול של המקרקעין, למשל, על דרך של שינוי ייעוד או הגדלת אחוזי בנייה, ובלבד שהסיכוי האמור איננו קלוש ורחוק אלא ודאי, או שהוא לפחות בגדר צפייה סבירה בנסיבות העניין</u>**"

9.4 מיקום הנכס והתכניות שאושרו בסביבה.

9.5 המתואר בפרק התכנוני והקנייני.

9.6 מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס נשוא חוות הדעת ולמועד הקובע.

10. <u>הכרעה</u>

10.1 **<u>תחולת הוראות תכנית ג' במצב קודם</u>**

בהתאם להחלטת הוועדה בערר הנדון, תכנית ג' שינתה את הוראות תכנית תא/מק/7/1111 א' ומהווה את המצב הקודם לצורך בחינת השפעתה של תכנית ג/1 וההיתר שניתן על פיה בנכס מס' 2.

בהתאם לכך דחיתי את טענות שמאי הצדדים שאינן תואמות החלטה זו.

10.2 **<u>השוואת הוראות תכנית ג' לתכנית ג/1</u>**

בהתאם להחלטת הוועדה בערר נשוא הדיון, התכנית החלה בגג נכס מס' 2 במצב קודם היא תכנית ג' ובמצב חדש תכנית ג'/1. להלן השוואת הוראות התכניות לעניין הבינוי על הגג בסוגיות הרלוונטיות למחלוקת:

מהות	**תכנית ג'**	**תכנית ג/1**
שטח חדר הגג	23 מ"ר. לפי המימוש בהיתר יש 3 יח"ד בקומה העליונה כלומר סה"כ 69 מ"ר לחדרי גג.	40 מ"ר ו/או עד 65% משטח הגג בבניה בו זמנית. המימוש בהיתר עומד על 224.04 מ"ר.
<u>השינוי</u>	**תוספת בסך 155.04 מ"ר לחדרי הגג**	
תכסית	שטח הבנייה על הגג כולל מתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.	65% משטח הגג.
<u>השינוי</u>	**תוספת 15% לתכסית על הגג.**	

מהות	תכנית ג'	תכנית ג/1
גובה	חדר גג-עד 2.5 מ' מתקן הנדסי – עד 4 מ' מרצפת הגג[19].	חדר גג- 3.0 מ' נטו[20] מתקן הנדסי – עד 5 מ' מרצפת הגג[21].
<u>השינוי</u>	תוספת 0.5 מ' לגובה חדר גג נטו ותוספת 1 מ' לגובה מתקנים הנדסיים על הגג	
מיקום	חדרי הגג יהיו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין, אלא אם כן השתכנעה רשות הרישוי שקיימת הצדקה למיקום שונה[22]. בבניין שלגביו השתכנעה הוועדה שיש הצדקה ארכיטקטונית לכך היא רשאית לדרוש הצמדת חדרי היציאה לגג לאחת או שתיים מחזיתות הבניין לאחר פרסום במתכונת של הקלה.	חדרי הגג ייבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל הבניין. בבניין טורי ייבנו חדרי היציאה לגג בצמוד לגרעיני הבניין.
<u>השינוי</u>	קיימת זהות במטרה להצמיד את החדרים למבנים הקיימים על הגג, למעט במקרים חריגים שלא הוכח כי התקיימו בנכס.	
מרחק ממעקה הגג	2.0 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג המבנה ו-1.2 מ' מיתר המעקות החיצוניים[23].	2.0 מ' מקו החזית הקדמית או האחורית של הבניין.
	קיימת זהות במרחקים הנדרשים	
חדר מעל גג קומה חלקית	לא תתאפשר הקמת חדר גג מעל קומה חלקית ששטחה קטן מ-90% מהקומה שמתחת.	לא תתאפשר הקמת חדר גג מעל קומה חלקית ששטחה קטן מ-80% מהקומה שמתחת.
<u>השינוי</u>	**קיימת הקלה בשיעור 10% בהגדרת קומה חלקית**	
עיצוב ארכיטקטוני	בתחום תחולתן של תכניות עיצוב ארכיטקטוני לא תותר הקמת חדרי גג אלא אם הוועדה השתכנעה שאין בכך כדי לפגוע ארכיטקטונית בתכנית או בבניין.	לא תותר הקמת חדרי גג בתכניות האוסרות במפורש את הקמתם.
<u>השינוי</u>	הותרה הקמת חדרי גג בתחום תכניות עיצוב ארכיטקטוני, אלא אם הקמתם נאסרה שם במפורש.	

[19] למעט מתקני תקשורת
[20] רצפה עד תקרה
[21] למעט מתקני תקשורת
[22] במקרה כזה הוועדה רשאית לדרוש הצמדת חדרי הגג לאחת או שתיים מחזיתות הבניין, לאחר פרסום במתכונת של הקלה
[23] במקרים בהם הוועדה השתכנעה שנסיבות המקרה מצדיקות נסיקה קטנה יותר מ-1.2 מ' היא תהא רשאית להתיר זאת לאחר פרסום במתכונת של הקלה

10.3 <u>היתרי בנייה בנכס מס' 2</u>

<u>מצב קודם - היתר מס' 06-0513 מיום 31.07.2006</u>

מס' יח"ד בקומה 4	-	3,
שטח קומה 3	-	536.15 מ"ר[24],
שטח קומה 4	-	466.69 מ"ר[25],
תכסית קומה 4 בהשוואה לקומה 3	-	87.04%.

<u>מצב חדש - היתר מס' 09-0820 מיום 31.07.2006</u>

מס' יח"ד בקומה 4	-	3,
שטח קומה 3	-	532.65 מ"ר[26],
שטח קומה 4	-	468.46 מ"ר[27],
תכסית קומה 4 בהשוואה לקומה 3	-	87.95%
שטח חדרי גג	-	224.04 מ"ר,
תכסית חדרי הגג	-	47.82%.

10.4 <u>מסקנות</u>

10.4.1 במצב קודם חלה תכנית ג' והיתר מס' 06-0513 שלפיו תכסית קומה 4 עומדת על כ-87% משטח קומה ג'. **מכאן שעל אף שתכנית ג' חלה בנכס מס' 2 במצב קודם, לא התאפשר מימוש חדרי הגג לפי הוראותיה.**

10.4.2 **השינוי בהגדרת קומה חלקית בתכנית ג/1 איפשר את הקמת חדרי הגג בנכס מס' 2.**

10.4.3 לא מצאתי בהוראות למיקום חדרי הגג שונות מהותית בין הוראות תכנית ג ו-ג/1.

10.4.4 תכסית ושטח בנייה על הגג- תכנית ג/1 מוסיפה 155.04 מ"ר לשטח הבנייה על הגג בהשוואה למצב קודם לסה"כ 224.04 מ"ר במצב חדש לעומת 69 מ"ר במצב קודם.

10.5 <u>הפוטנציאל לאישורה של תכנית ג/1</u>

טענות המשיבה לכך שיש להביא בחשבון השווי במצב קודם את הפוטנציאל לאישורה של תכנית ג/1 נדחו ע"י וועדת הערר בהחלטתה מיום 28.02.2016, לפיכך פוטנציאל כזה, ככל שהיה קיים, לא יובא בחשבון שווי נכס מס' 1 במצב קודם.

---

[24] 452.89 מ"ר עיקרי
[25] 393.13 מ"ר עיקרי
[26] 432.01 מ"ר עיקרי + 100.64 מ"ר שירות
[27] 377.89 מ"ר עיקרי + 90.57 מ"ר שירות

10.6 השפעת אישורה של ג/1 על נכס מס' 1

10.6.1 פגיעה בנוף

לעמדת שמאי העוררים הפגיעה בשווי הנכס בגין הפגיעה בנוף עומדת על 22%, לעומת שמאי המשיבה הסבור שאין פגיעה בגין מרכיב זה.

המפלס העליון במעקה הגג בנכס מס' 2 עומד על 20.35 מ' לעומת 18.00 מ' ברצפת נכס מס' 1. מכאן שגובה הקיר הממוקם מול דירת העוררים עומד על 2.35 מ' מתוך גובה הדירה העומד על 2.64 מ'.
גובה זה עולה על גובה אדם ממוצע ולכן מסתיר את הנוף שנשקף בחדר המגורים בדירה, בחזית הדרומית מערבית, הכולל מבט רחב לכיוון מערב ולים.

החלון ממנו נחסם המבט לכיוון זה מקביל לכניסה לדירה וניצב ליציאה למרפסת בחזית הצפונית מערבית שגם ממנה נשקף נוף לים ולכיוון צפון מערב.

תכניות בסביבה

הצפי התכנוני לשטחים שממערב למתחם 7 לפי תכנית במ/9, אינו כולל בנייה ומותיר את הנוף פתוח למערב.

השפעת הנוף על שווי דירות

מחקר השמאי הממשלתי

בהתאם למחקר שנערך על ידי מחלקת המחקר באגף שומת מקרקעין, משרד המשפטים בנושא "השפעת הנוף על שוויין של דירות מגורים" – אפריל 2006 נקבע בהתייחס לעיר תל אביב:
במחקר שאינו כולל דירות יוקרה, **במרכז העיר**, נמצא שדירת מגורים המשקיפה לים יקרה יותר מדירת מגורים דומה שאינה משקיפה לים בשיעור ממוצע של 13.5%. בהסתברות של 95%, התוספת המינימאלית לערך הדירות נובע מנוף לים מסתכמת ב-7%, ואילו **היקפה המירבי יכול להגיע עד 20.5% משווי הדירה**.

בצפון תל אביב כל התצפיות בוצעו לדירות מרוחקות יחסית מהים, כלומר, אף אם הדירות ממוקמות בשורת הבתים הראשונה לים, באזור זה הים אינו נגיש וקרוב לדירות אלו כמו במרכז תל אביב. במחקר נמצא שדירת מגורים המשקיפה לים יקרה יותר מדירת מגורים דומה שאינה משקיפה לים בשיעור ממוצע של 3%. **בהסתברות של 90%, תוספת זו אינה עולה על 5.6%**, בתנאי שהנוף לים מלא ללא שילוב נוף למטרדים.

השיעור הנמוך יחסית להשפעת הנוף נומק במחקר בגין השפעת הגורמים שלהלן:

- חסימה הדרגתית של הנוף ע"י בניית שכונה חדשה (הגוש הגדול) ומודעות הרוכשים לבנייה זו.
- מיקומם של מטרדים סביבתיים כגון מיכלי דלק, רידינג, ושדה דוב,
- מרחק גדול יחסית בין השכונה לים.

במגדלי היוקרה בתל אביב נמצא שהפער בשווי בין דירות שאינן משקיפות לים לעומת דירות להן יש נוף חלקי לים או נוף עירוני חלקי או מלא עומד על 17.66% ואילו הפער בין דירות עם נוף מלא לים ונוף עירוני מלא או חלקי לעומת **דירות עם נוף חלקי עומד על 29.97%. הפער הממוצע הכולל בשווי של דירות עם נוף מלא לדירות ללא נוף יעמוד על 48%.**

<u>נתוני מכר לדירות מגורים בתחום חלקה 39</u>

שמאי העוררים הציג נתוני עסקאות למכר דירות מגורים בתחום החלקה והשווה בין המחיר למ"ר בנוי עם נוף וללא נוף, לאחר התאמת המחיר לקומה בה ממוקם הנכס בהשוואה לקומה 5 ולאחר התאמה לזמן. מנתונים אלו עולה שהפער בשווי בין דירות המשקיפות לים לכאלו שאינן משקיפות לים עומד על 37%.
שמאי המשיבה בחן את הפער בשווי ל-3 עסקאות מתוכן לשנת 2010 והגיע למסקנה לפיה הפער בשווי בדירות עם נוף לים עומד על 6%-9% בלבד. השווי בו נקט בעסקאות אלו תואם את השווי שנקבע ע"י שמאי העוררים. מכאן ששמאי המשיבה אינו חלוק על ההתאמות שנקבעו ע"י שמאי העוררים.

מאחר ששמאי העוררת בחן 7 עסקאות לדירות עם נוף לים לעומת 11 דירות ללא נוף לים ובהתחשב בכך שנערכה בהן התאמת השווי למועד הקובע, העדפתי את הנתונים שהציג, על פני ניתוח 3 עסקאות בלבד, שערך שמאי המשיבה.

לצורך אומדן התוספת לשווי לדירות הפונות לנוף, בחנתי את נתוני שמאי העוררים, ללא נתוני השווי לדירות צמודות הקרקע המהוות דירות מיוחדות. כמו כן לא הבאתי בחשבון את שווי הדירות בקומה 7, המהווה קומה אחרונה וייתכן שמגלמת שווי לתוספת חדרי גג. מניתוח זה עולה שפער המחירים עומד על כ-28% בממוצע.

<u>השפעת הנוף על הדירה נשוא הערר</u>

במצב קודם הדירה נהנית מנוף פנורמי לדרום מערב וצפון. במצב חדש הדירה נהנית מנוף חלקי למערב ונוף פנורמי לצפון.

מאחר שנכס מס׳ 1 מהווה דירה ייחודית הנהנית משתי חזיתות הנהנות מנוף פנורמי במצב קודם קיבלתי את שיעור התוספת לשווי שקבע שמאי העוררים בסך 37%.

במצב חדש, הדירה נהנית מנוף חלקי. מאחר ששמאי הצדדים לא הציגו נתונים לשווי דירות עם נוף חלקי, הבאתי בחשבון את התוספת לשווי שנקבע במחקר השמאי הממשלתי לעניין זה בדירות יוקרה, בשיעור 29.97%.

10.6.2 <u>פגיעה בפרטיות, באיוורור ובאור</u>

לעמדת שמאי העוררים שיעור הפגיעה בשווי לעניין זה יחד עם הפגיעה באור ואיוורור עומד על 3%, לעומת שמאי המשיבה הסבור שאין פגיעה בגין מרכיב זה ולדבריו נוצר ״צינור אוויר״ בין המבנים ולכן גם אין פגיעה באיוורור.

<u>אור ואיוורור</u>

שמאי הצדדים לא המציאו חוות דעת מקצועיות לעניין האור והאיוורור.

בעדר חוות דעת מקצועית בעניין זה לא מצאתי שהורם נטל ההוכחה לעניין פגיעה באור ובאיוורור בנכס מס׳ 1, לפיכך לא קבעתי ירידת ערך בעניין זה.

<u>פרטיות</u>

לאור מסקנתי כי בשל מגבלת הבנייה מעל קומה חלקית, הקבועה בתכנית ג׳, לא תתאפשר בניית חדר על הגג במצב קודם, יש להביא בחשבון השווי בנכס כי החלון נשוא הדיון היה פונה במצב קודם לגג פנוי.

<u>שיעור הפגיעה</u>

מאחר שבמצב חדש נבנה חדר במרחק כ-4 מ׳ העובר בגובהו כמעט את כל החלון הדרום מערבי בנכס מס׳ 1 ובהתחשב באופי הבנייה בבניין יוקרתי, מצאתי שאומדן שמאי העוררים לירידת ערך בשיעור 3% מהווה אומדן סביר לפגיעה בפרטיות.

10.7 **<u>מתודולוגיה</u>**

פגיעה בנוף - לצורך אומדן השפעת הנוף הבאתי בחשבון השווי את שטח נכס מס' 1 כדירה הנהנית מנוף פנורמי לכיוון דרום מערב, מערב, צפון מערב וצפון ובמצב חדש נוף חלקי למערב וצפון מערב.

פגיעה בפרטיות - מאחר שבניית החדר על הגג פוגעת בפרטיות בדירת המגורים כולל בשימוש במרפסת הקיימת בנכס, הבאתי בחשבון ירידת ערך בשיעור 3% בשווי הדירה.

מרפסת- מאחר ששווי הדירה כולל את המרפסת והמחקרים עוסקים בשטח דירה כולל, שטחה גולם בשווי לפי מקדם 0.35 בשני המצבים.

10.8 **<u>שווי</u>**

שמאי המשיבה קובע ששווי מ"ר בנוי עם נוף לים עומד על 22,270 ₪ ועל 16,310 ₪ למ"ר ללא נוף לים. שמאי המשיבה אינו נוקב בשווי.

קיבלתי את השווי שקבע שמאי המשיבה למ"ר בנוי בדירה ללא נוף לים בסך 16,310 ₪. על שווי זה הפעלתי מקדמי התאמה בהתאם להכרעתי לעיל כמפורט להלן:

מהות	שווי מ"ר בסיסי	מקדם קומה	מקדם נוף	מקדם פרטיות	שווי בנכס
שווי מ"ר בנוי ללא נוף	16,310 ₪	1.12	1.00	1.00	18,267 ₪
שווי מ"ר בנוי עם נוף מלא		1.12	1.37	1.00	**25,026** ₪
שווי מ"ר בנוי עם נוף מלא ופגיעה בפרטיות		1.12	1.37	0.97	24,275 ₪
שווי מ"ר בנוי עם נוף חלקי		1.12	1.2997	1.00	23,742 ₪
שווי מ"ר בנוי עם נוף חלקי ופגיעה בפרטיות		1.12	1.2997	0.97	**23,030** ₪

10.9 **<u>תחשיב</u>**

<u>שווי מצב קודם</u>

(114.40 מ"ר + 12.10 מ"ר X 0.35) X 25,026 ₪ = <u>2,968,960 ₪</u>

<u>שווי מצב חדש</u>

(114.40 מ"ר + 12.10 מ"ר X 0.35) X 23,030 ₪ = 2,732,164 ₪

<u>ירידת הערך</u> (7.98%) **<u>236,796 ₪</u>**

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

11. חוות הדעת

בכפוף לכל האמור ובהתאם להחלטת וועדת הערר ומרכיבי הפגיעה שנטענו הגעתי לכלל דעה כי סך ירידת הערך בנכס מס' 1 עומדת על 236,796 ₪.

על הסכום זה יחולו הוראות החוק לעניין ריבית והצמדה.

ולראייה באתי על החתום,



אדר' נורית ג'רבי
שמאית מכריעה