תאריך: **10.3.2019**
מספר תיק: **1248-2018**

חוות דעת שמאי מייעץ לעניין :
תביעת ירידת ערך
לפי סע' 197 לחוק התוה"ב
גוש 18165 חלקה 24,
תת-חלקה 9, רחוב העליה 32,
נהריה

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לכבוד:
מר ולדימיר לוקשביץ
ע"י יצחק רוגובין, שמאי מקרקעין
שמאי הבעלים (המבקשים)
בדוא"ל
א.נ.,

הועדה המקומית לתו"ב נהריה
ע"י שחר ברקוביץ, שמאי מקרקעין
שמאי הועדה המקומית (המשיבה)
בדוא"ל
א.נ.,

שומה מייעצת
לעניין ירידת ערך לפי סע' 197
גוש 18165, חלקה 24, תת-חלקה 9
רח' העלייה 32, נהריה

בהתאם להוראות סעיף 198 (ו) לחוק התו"ב וסעיף 14 (ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, מוניתי כשמאי מייעץ לצורך מתן חוות דעת לעניין הערכת ירידת הערך, על פי סעיף 197 לחות התכנון והבניה, שחלה בשווי הנכס שבנדון (באם חלה) עקב אישור בקשה להיתר בניה במסגרת פרויקט תמ"א 38/3 (להלן – "**חוות הדעת**").

הוצגו בפני שומות הצדדים:

חוות דעתו של מר שחר ברקוביץ, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה "נהריה", מיום 15.2.2018 (להלן: שמאי הועדה").

חוות דעתו של מר יצחק רוגובין, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות במקרקעין מיום 7.11.2017 (להלן: "שמאי העוררים").

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים

- העתק רישום זכויות מפנקס הזכויות (עותק אינטרנטי) לגוש 18165 חלקה 24, מיום 8.1.2018.
- כתב הערר ופרוטוקול ישיבת ועדת משנה מיום 13.3.2018
- החלטת ועדת ערר בתיק ערר 9002/18 (הנדון) מיום 8.7.2018.
- תמונות לנכס

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בתאריך 4.9.2018 נערך דיון בנושא שבנדון בהשתתפות לוקשביץ ויקטוריה (נציגת המבקש), עו"ד דהאן אהוד (בא כח המבקשים), שמאי הצדדים והח"מ.
שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ומסמכים נלווים ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
שמאי הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וקיבלו אפשרות להגיש תגובות והערות לפרוטוקול.
לצורך מתן חוות הדעת ביקרתי בנכס הנדון ובסביבתו מספר ביקורים חיצוניים וביקור אחד פנימי ביחד עם בעלי הנכס.

להלן חוות דעתי:

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**

הכרעה במחלוקת בין הועדה המקומית לתכנון ובניה "נהריה", (להלן: "המשיבה") לבין בעלי הזכויות בנכס (להלן: "העוררים") לענין ירידת ערך בשווי הנכס שבנדון עפ"י סע' 197, בגין אשור היתר בניה עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה.

2. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**

ביקרתי ביקור אחרון בנכס וסביבתו, כאמור לעיל, בתאריך 26.2.2019.

3. **<u>המועדים הקובעים</u>**

מהות	המועד הקובע
תמ"א 38 על תיקוניה	10.4.2015 (מועד מתן ההיתר)

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

4. <u>פרטי הנכס</u>

מהות הנכס:	דירה במבנה מגורים.
גוש:	18165.
חלקה:	24.
תת חלקה:	9
שטח הדירה:	100.1 מ"ר (שטח רשום)
הזכויות בנכס:	בעלות פרטית.
כתובת הנכס:	רחוב העליה 32, נהריה.

5. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

5.1 הנכס התובע והנכס הפוגע הנדונים, ממוקמים בחלקה הצפון מערבי של העיר נהריה. אזור מפותח למגורים.

5.2 החלקה הנפגעת נמצאת ברחוב העלייה מס' 32. רחוב העלייה מקביל לרחוב המעפילים, אשר מהווה קו שני למים.

5.3 הנכס הנפגע מהווה דירת מגורים בשטח של כ-100 מ"ר הממוקמת בקומה השלישית במבנה מגורים בן 5 קומות מעל קומת קרקע הכולל 13 יח"ד. לדירה חזית מערבית עם נוף לים

5.4 בעת ביקורי בדירה נוכחתי לראות כי תצורת הבינוי החדשה של חלקה 5 המערבית לנכס הנדון, אכן פוגעת בנוף ומסתירה חלקים נכבדים ממנו. לדירה אכן נותר נוף לים אך לא באותה העצימות אשר הייתה בעבר.

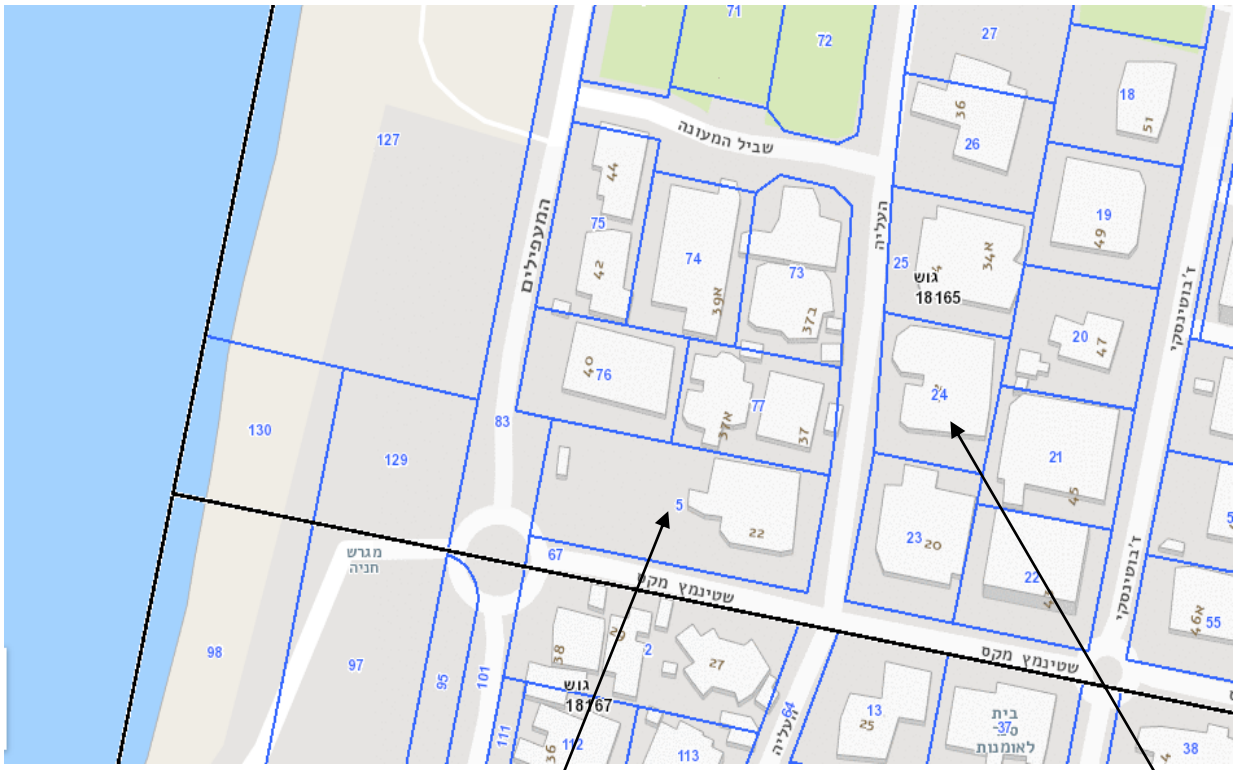
5.5 סביבת החלקה מהווה סביבת מגורים, המשלבת בין בניה רוויה, לצד מספר מבנים צמודי קרקע.

5.6 הובא החשבון בעת הביקור כי הטופוגרפיה של חלקה 5 ה"פוגעת" נמוכה מהחלקה הנדונה.

5.7 הפיתוח הסביבתי הינו עירוני מלא.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

5.8 לצרכי הנוחות מצב מפת הסביבה על רקע גושים וחלקות



חלקה מספר 5 - "החלקה הפוגעת"

חלקה מספר 24 – העליה 32 נהריה – משפחת לוקשביץ

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6. <u>מצב תכנוני</u>

6.1 מצב קודם לנכס הפוגע

6.1.1 **תכנית ג/851 ותכנית ג/851 עדכון** שפורסמו למתן תוקף בי.פ. 2732 מיום 30.7.1981 וב- י.פ. 3305 מיום 27.2.1986 בהתאמה.
בהתאם לתשריט התכנית משנת 1981 חלקה 24 הנדונה מסווגת ביעוד "אזור מגורים ג'" ואילו חלקה 5 "הפוגעת" מסווגת ביעוד "מגורים א'".

6.1.2 **תכנית ג/במ/103** שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 4371 מיום 16.1.1996.
בהתאם לתשריט התכנית, מסווגת חלקה 24 הנדונה ביעוד "אזור מגורים ג'" וחלקה 5 "הפוגעת" מסומנת ביעוד אזור "מגורים א'".
התכנון לגבי חלקת הנפגעת אינו רלוונטי ולכן מובא התכנון בחלקה "הפוגעת".
<u>להלן הוראות הבניה באזור מגורים א':</u>
זכויות הבניה עיקריים: 68% משטח המגרש נטו.
שטחי שירות: 15% משטח המגרש נטו.
מספר קומות: 2 קומות מעל קומת עמודים או 3 קומות, כשהקומה הראשונה צמודת קרקע. ובמטרים – עד 10 מ'.
מספר יח"ד מירבי: עד 11 יח"ד.
תכסית המבנה: עד 35% משטח המגרש.

6.1.3 **תכנית ג/10715**, פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 4770 מיום 22.6.1999.
התכנית מהווה שינוי להוראות תכנית מתאר ג/851, ולהוראות תכנית ג/במ/103.
<u>להלן הוראות בניה חלות באזורר מגורים א':</u>
שטח בניה עיקרי: 68% משטח החלקה נטו.
שטחי שירות: 15% בקומות המבנה ללא קומות עמודים וקומה תת קרקעית.
תכסית מגרש מותרת: 35%.
מספר קומות: 2 קומות מעל קומת עמודים או 3 קומות, כשהקומה הראשונה צמודת קרקע. ובמטרים – עד 10 מ'.
מספר יחידות דיור לדונם נטו: 6 יח"ד.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6.2 מצב חדש

6.2.1 תמ"א 38 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.5.2005.

מטרת התכנית:

מבנים חדשים חייבים לעמוד בתקן ישראלי 413 לשם עמידותם בפני רעידות אדמה. תמ"א 38 נועדה לאפשר חיזוק מבנים קיימים שלא נבנו על פי התקן על מנת לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה. הוראות התמ"א קובעות את המסגרת הסטטוטורית שתאפשר מתן היתרי בניה מכוחה, וכן מציעה תמריצים שיעודדו את החיזוק ויאפשרו אותו מבחינה כלכלית. זאת תוך שמירה על איזון בין הצורך לחיזוק ומימונו ובין שיקולים עירוניים רחבים אחרים.

6.2.2 תכנית ג/16964 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4685 מיום 11.11.2008. התכנית אינה רלוונטית לחלקה 5 (חלה על חלקה 24 בלבד).

בהתאם לתשריט התכנית יעודה החלקה הינו "אזור מגורים ב'".

מטרות התכנית:

התכנית אמורה לתת תשתית תכנונית לתוספות לבניין מאושר .

התכנית מציעה הגדלת אחוזי בניה, הגדלת צפיפות והגדלת גובה מרבי מותר לבניה.

<u>עיקר הוראותיה:</u>

הגדלת אחוזי בניה לשטחים עיקריים מ - 107% ל -117.7%

הגדלת הצפיפות מ-11 יח"ד לדונם ל -13 יח"ד לדונם

הקטנת קו בניין צפוני צידי מ -5 מ' ל -4.5 מ'

הקטנת קו בניין דרומי צידי מ -5 מ' ל -4.5 מ'

הקטנת קו בנין מזרחי אחורי מ -5 מ' ל -4.5 מ'

התרת הקמת גזוזטראות בקו בבניין קדמי 3 מ' ואחורי 3 מ'

התרת הקמת גגוני כניסה בקומת הקרקע בקו בבניין קדמי 3 מ'.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

להלן הוראות הבניה:

גודל מגרש מינימאלי: 1,000 מ"ר.

שטחי בניה עיקרי: 1,177 מ"ר מעל הכניסה הקובעת

שטחי שירות: 650 מ"ר מעל הכניסה הקובעת.

בסה"כ שטח בניה מותר: 1,827 מ"ר.

תכסית מותרת: 44%

מספר יחידות דיור: 13 יח"ד.

צפיפות (יח"ד לדונם נטו): 14 לדונם נטו

גובה מבנה: 18.5 מ' (ממפלס הכניסה הקובעת ועד לפני הבטון של תקרת גג העליון, לא כולל בליטת פיר מעלית ומתקנים טכניים אחרים.

מספר קומות: עד 6 קומות מעל הכניסה הקובעת.

קווי בניין: קדמי – 5 מ', 3 מ' לגזוזטראות; צידי ימני – 4.5 מ'; צידי שמאלי – 4.5 מ'; אחורי – 4.5 מ', 3 מ' לגזוזטראות.

6.2.3 תמ"א 38 /3, שינוי מס' 3 לתמ"א 38 אשר פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים 6430 מיום 11.6.2012.

מטרת התכנית:

לשנות את הוראות התכנית העיקרית בנושאים הבאים:

1. קביעת הוראות בעניין תוספת זכויות בניה למבנים המיועדים למגורים שניתן להתיר כתמריץ לחיזוק.
2. קביעת הנחיות בנוגע לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידת אדמה
3. קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש שלא טעון חיזוק, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.
4. קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים.
5. קביעת היחס בין זכויות בניה לפי תמ"א לבין זכויות בניה מתוקף תכנית מפורטת או תכניות מפורטות שחלות במקום וטרם מומשו.
6. קביעת הוראות בעניין חיזוק בהתאם לדרישות התקן, לרבות חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6.2.4 היתר בניה על חלקה מס' 5 : מס' 20140083 מיום 10.4.2015 שמהותו הריסת מבנה קיים עפ"י תמ"א 38/3 ובמקומות הקמת 2 בנייני מגורים משותפים עם 16 יח"ד, בניין א' עם 10 יח"ד ב-4 קומות ובניין ב' עם 6 יח"ד ב-3 קומות מהקרקע.

6.2.5 היתר בניה על חלקה מס' 5 : מס' 20170069 מיום 17.7.2017 שמהותו תכנית שינויים לבקשה להיתר שניתנה עפ"י תמ"א 38/3 לבניית 2 בנייני מגורים משותפים עם 16 יח"ד, כאשר בניין א' מכיל 10 יח"ד ב-4 קומות מעל קומת קרקע עם מחסנים, ובניין ב' עם 6 יח"ד ב-3 קומות, סה"כ 16 יח"ד על כל המגרש.

7. <u>הזכויות בנכס</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות אשר הופק באמצאות האינטרנט מיום 8.1.2018, חלקה 24 בגוש 18165, בשטח של 1,000 מ"ר, כוללת 14 תתי חלקות.
תת-חלקה מס' 9 בשטח של 100.10 מ"ר בקומה שלישית ומחסן בשטח של 2.50 מ"ר וצמודה לה חניה בשטח של 14.10 מ"ר ומרפסת בשטח של 20 מ"ר.
הבעלויות:
לוקשביץ' ולדימיר, בשלמות.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

8. תמצית שומות הצדדים

הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן ותמציתן מובא להלן:

8.1 שומת הועדה המקומית (המשיבה)

מר שחר ברקוביץ, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, קבע בשומתו כי לאחר בחינת שומת התובעים, שהוכנה ע"י השמאי מר יצחק רוגובין, מתאריך 7.11.2017, הגיע לכלל דעה כי אין בתביעה ממש, ואין באמור בה בכדי לבסס תביעה לירידת ערך בדירת מגורים הממוקמת בקומה השלישית של בניין מגורים ברחוב העליה 32 בנהריה. טיעוניו המפורטים יובאו בסעיף בהמשך חוות דעתי

8.2 שומת בעלי הזכויות בנכס (המבקש)

מר יצחק רוגובין, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות בנכס, העריך כי הפגיעה בגין אישורה התכנית כלהלן:

שווי הנכס למועד הקובע:	1,700,000 ₪
תיאור הפגיעה:	
הסתרת נוף:	15%
חסימת אוויר:	2%
סה"כ פגיעה בשווי הנכס:	17%
חישוב הפגיעה:	1,700,000 ₪ X 17% = 289,000 ₪
סה"כ הפגיעה במעוגל:	290,000 ₪ כולל מע"מ.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

9. <u>עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה</u>

9.1 **הנושאים השנויים במחלוקת:**

בין הצדדים קיימות מחלוקות בנושאים הבאים:

- התיחסות לפיתוח עירוני סביר ומערכת ציפיות של קונה סביר
- התיחסות לחסימת קו רקיע, מבט לים וחסימת זרימת אויר

9.2 **פירוט עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:**

- <u>התיחסות לפיתוח עירוני סביר ומערכת ציפיות של קונה סביר</u>

עמדת שמאי הועדה:

שמאי הועדה, טען שבהתאם לנתוני התכנון הרלוונטיים בסביבת המקרקעין ואופי האזור, עוד בטרם מתן היתר בניה מס' 20140083 מיום 10.4.2015, הייתה קיימת ציפייה סבירה כי הבינוי בחלקה מס' 5 עשוי להשתנות באופן סביר, בין אם ע"י תוספת גובה והרחבת תכסית לבינוי במסגרת הקלות בנייה בסמכות ועדה מקומית, ובין אם ע"י תוספת גובה והגדלת היקף בניה כפי שבוצע בחלקה התובעת במסגרת פרוייקט מכח תמ"א 38 (הריסה ובניה).

השמאי הוסיף כי במכלול השיקולים יש לקחת בחשבון גם ציפיות מוכחות לשינויים תכנוניים, ציפיות שהיו נלקחות בחשבון על ידי קונה פוטנציאלי, על אחת וכמה אם שינויים מעין אלו בוצעו בחלקה התובעת מספר שנים קודם.

יתרה מכך, נטען כי מול דירת התובעים בנוי מבנה על חלקה מס' 73 (רח' העליה 37 ב'), אשר גם בו בנוי בית מגורים עם קומה שלישית חלקית, אשר נבנה בטרם הקמת הבניינים בחלקה מס' 5. מזה ניתן היה להבין כי הבינוי שאושר בחלקה מס' 5 הינו סביר ותואם את המגמה התכנונית בסביבה.

כתמיכה לטענותיו הפנה השמאי למספר פסיקות אשר התייחסו למקרים דומים כטענתו:

- ע"א 483/86 יעקב (אוטו) בירנבך נ' הועדה המקומית לתו"ב.
- עת"מ 134/01 הרב שיק נ' הועדה המקומית לתו"ב גליל מזרחי.
- החלטת ועדת ערר מחוז מרכז בערר מס' 0476/06.
- ערר תא 95065/07 אבי אדרי ו-33 אח' נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב ואח'.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

- ערר 95038/09 רוזנברג ורד ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן.
- ערר (תא)95193/07 חוה אקירוב ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב.
- שומה מייעצת של השמאי המכריע אריה אריאל, בערר 918/15 (רח' בלפור 62, נהריה). שלטענת שמאי המשיבה הינה רלוונטית גם במקרה דנן.

עמדת שמאי המבקש:

שמאי המבקש טען שהאזרחים רכשו בית עם נוף לים ולאחר הוצאת היתר הבניה מכח התמ"א נחסם להם נוף הים. במצב קודם היה מותר 3 קומות ובמצב חדש אושרה בניית 4 קומות. הנכס הנדון בקומה 3 מעל עמודים והנוף הוסתר.

השמאי טען כי בחן את שווי הנכס לפני ואחרי המועד הקובע.

קיים קושי להביא נתונים לצרכי השוואה ולכן העריך שווי באחוזים מוחלטים, ובחן עסקאות שוק בין רחובות עם נוף לבין רחוב ללא נוף.

בצומת הרחובות העלייה ושטיינמיץ נבנה במסגרת תמ"א 3/38 מבנה מגורים בן 6 קומות 15 יח"ד, במקום בניה עד 3 קומות שהיה מאושר קודם.

הוגשו ערערים וההיתר שונה לתוספת קומה אחת מעל המותר, סה"כ 4 קומות עם הגבלות גובה מוחלט.

לגבי הציפיות: בדירה ספציפית זו מתגורר דייר נכה המרותק לכיסא גלגלים או למיטת טיפולים במהלך כל היום. בחירתם בבניין זה ובדירה ספציפית זו הייתה ברורה ומשמעותית ביחוד בשל הנוף לים הנשקף ממנה. הזמן בו שוהה הדייר המסוים הזה מול הנוף הם רגעי השקט והשלווה היחידים הקיימים אצלו במהלך היום. אילו הייתה ציפייה או תחזית לבניה עתידית אשר תגרום להסתרה של הנוף לא רוכשים נכס זה. ברור שמדובר בפגיעה באדם בעוד שבמקרה זה אנו מתדיינים בפגיעה במקרקעין אך אנקדוטה זו באה להפריח את נושא הציפיות להסתרת הנוף. אדם סביר אינו רוכש נכס עם נוף לים במיקום שבו הוא צופה שנוף זה יוסתר.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

הכרעה:

הפסיקות וההכרעות שהוצגו לעניין ציפיות או חוסר ציפיות אינן תואמות את התהליך הקים במקרה זה. לא מדובר בקצה ישוב בו נבנית שכונה חדשה או בהתפתחותו של ישוב או בבניה שאותה מנסים למנוע אלו שבנו בחלקה סמוכה בינוי זהה. מדובר על נכס הממוקם במרכזה של עיר קיימת ומתוכננת. כל הנכסים בסביבה בעלי אפיון ברור וקיים תכנונית. הוצאת היתר הבנייה בחלקה 5 הוא שיצר את שינוי תכונות המקרקעין בנכס הנפגע וכל טענה אחרת לגבי ציפיות אינה יכולה להוות "מצב קודם" להיתר. לא ניתן לתבוע פגיעה בגין ציפיות ואפילו אילו היו מוכחות וברורות. במקרה הנדון לא אושרה תכנית מסויימת על חלקה 5 אלא הוצא היתר מכח תכנית ארצית. תמונת המראה לסעיף 197 הינו היטל ההשבחה וברור שגם בהיטל השבחה לא ניתן לחייב בהשבחה בגין מסמך מדיניות מסויים ובוודאי שלא להעלות שווי קודם רק בשל פרסום מסמך מדיניות העיריה שאינו מהווה תב"ע.

לאחר בדיקת טענות הצדדים, מצבי התכנון הישן והחדש הן לנכס הנדון והן לנכס "הפוגע", הנני בדעה כי קונה סביר בבואו לרכישת נכס מסוים הבודק את התכנון הקיים בסביבה באותה נקודת זמן (ערב היתר הבניה) בין אם מדובר בתכניות מאושרות, ובין בתכניות מופקדות, אינו יכול להביא בחשבון את הפגיעה האמורה ואינו יכול לצפות שתאושר הקמת קומה נוספת על המבנים ממול, מבלי שתינתן לו הזכות החוקית להתנגד ו/או לתבוע פיצויים בגין ירידת ערך. מעבר לכך, ובוודאי בעת הרכישה, לא ניתן לצפות ביצוע פרויקט במסגרת תמ"א 38.

לאור האמור הנני בדעה כי במקרה הנדון יש לבחון את ירידת הערך ללא התחשבות בציפייה לפיתוח עירוני סביר בעת חישוב שווי הדירה במצב קודם.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

- התיחסות לחסימת קו רקיע, מבט לים וחסימת זרימת אויר

עמדת שמאי הועדה:

שמאי המשיבה טען כי על מנת לבחון את ההשפעה של הנוף על שווי הדירות, במידה וקיימת, הציג ניתוח מחירי מכירה של הדירות הרגילות בבניין התובע (בבניין "הנפגע" בשומת אריה אריאל ברחוב בלפור 62 בנהריה) הפונות לכיוון מערב, כפי שנתקבלו מאתר רשות המיסים:

הדירות הצפון-מערביות

חלקת משנה	יום מכירה	שווי מכירה	חדרים	קומה	שטח טאבו	מחיר למ"ר	הפרש מהקומה שמתחת	
							ב-₪	ב-%
5	24/11/2008	₪815,000	4	2	97.8	₪8,333		
8	11/03/2009	₪900,000	4	3	99.1	₪9,082	₪748	8.98%
11	18/02/2009	₪870,000	4	4	99.2	₪8,770	-₪312	-3.43%

הדירות הדרום-מערביות

חלקת משנה	יום מכירה	שווי מכירה	חדרים	קומה	שטח טאבו	מחיר למ"ר	הפרש מהקומה שמתחת	
							ב-₪	ב-%
2	18/02/2009	₪885,000	4	1	98.8	₪8,957		
4	05/02/2009	₪900,000	4	2	98.8	₪9,109	₪152	1.69%
7	29/10/2008	₪865,000	4	3	99.4	₪8,702	-₪407	-4.47%
10	24/11/2008	₪880,000	4	4	100	₪8,800	₪98	1.12%

לטענתו, ההשוואה המשקפת באופן הטוב ביותר את המצב החדש, הינה ניתוח מחיר מכירה של הדירה בקומה ה-3 (תת חלקה 8, הממוקמת מתחת לדירה התובעת, באותה השומה בבלפור 62) ביחס למכירה של הדירה התובעת הממוקמת בקומה הרביעית (תת חלקה 11), אשר מהווה דירות זהות למעט הקומה.

הפער, אמור לשקף את הפרש השווי בין דירה בקומה 3 אשר ידוע כי קיים לה נוף חלקי, לבין דירה בקומה 4 אשר לכאורה מצפה לנוף פתוח עפ"י תב"ע מאושרת.

השמאי סיכם את טענותיו בכך שניתוח נתוני המכירה בבניין ברח' בלפור 62, מסביר וממחיש באופן הטוב ביותר את ההשפעה הזניחה של תוספת הקומה החלקית בבניין "הפוגע" לכאורה, על שווי הדירה התובעת. בהתאם לנתונים אלו קבע השמאי אריה אריאל כי לא נגרמה פגיעה.

השמאי הוסיף כי מאחר והתביעה ברח' בלפור 62 נובעת מהסתרת נוף בולטת ומובהקת יותר מהתביעה במקרה דנן (רח' העליה 32), קל וחומר שגם בדירת התובעים אין כל פגיעה בשווי כתוצאה מהסתרה חלקית של הנוף.

שמאי הועדה טען כי הבניינים הבנויים על חלקה 5 (החלקה "הפוגעת" לכאורה), כלל אינם ממוקמים ממערב וממול לדירת התובעים, אלא באלכסון לכיוון דרום מערב לחלקת התובעים. חלקה מס' 5 אף אינה גובלת בחלקת התובעים, אלא נמצאת בקרבתה.

משכך, גם הפגיעה הנטענת הינה זניחה ומינורית ביחס לנוף הנשקף ממרפסת דירת התובעים, שכן החלקה "הפוגעת" לכאורה, מהווה מקטע קטן מתוך ספקטרום רחב של כ-180 מעלות, אליו פונה מרפסת התובעים.

השמאי הפנה למחקר אמפירי שנעשה על ידי השמאי הממשלתי הראשי בשנת 2006, בנושא השפעת הנוף על דירות מגורים. במחקר מעל 2000 עסקאות אשר 190 מתוכם בנהריה והוא מתייחס בין היתר גם לנוף ים. על פי תוצאות המחקר, נראה כי נוף ים מלא או חלקי מוסיף לשווי כ-5.8% ואין אבחנה ברורה בין נוף חלקי לנוף מלא.

לטעם שמאי המשיבה מדובר על פגיעה פחותה מ-5.8% היות וההסתרה הינה חלקית ומסוימת ואף על הצד הנמוך.

השמאי הוסיף כי בנהריה, נוף לים מלא או חלקי מוסיף 5.7%.

הקרבה לים מיקרת בממוצע בכ-8.7%.

לעניין הדירוג בין הבניינים: טען השמאי כי חשוב לציין כי הדירוג בין הבניינים נשמר ולא הופר, מאחר ודירת התובעים ממוקמת בבניין בן 6 קומות ואילו הבניינים "הפוגעים" לכאורה בני 2 ו-3 קומות מעל קומת קרקע, בעוד בניין התובעים ממוקם על קרקע הגבוהה טופוגרפית מחלקה מס' 5. מכאן כי הבינו על פי ההיתר שמר על הדירוג שבין קו ראשון לים לבין קו שני או שלישי.

לעניין הטענה כי סיבת הרכישה היא בשל נכותו של בעל הדירה, טען השמאי כי עם כל הצער הכנה שבדבר, בחינת ירידת הערך הינה בחינה כלכלית של שווי שוק אשר אינו מושפע מטעמיו של קונה או מוכר מסוים, ולכן טענה זו אינה רלוונטית לתביעה הנדונה.

לעניין חסימת זרימת אויר אשר נטענה ע"י שמאי העוררים, טען שמאי המשיבה כי הבניינים "הפוגעים" לכאורה כלל אינם ממוקמים ממערב לדירת התובעים ובשל מיקומם ונפחם המצומצם ביחס לגזרת הנוף, אין כל הפרעה לזרימת אויר. יתרה מכך, טענה שכזו צריכה להיות מגובה בחוות דעת מקצועית, וניתנת לבחינה יסודית, אך התובעים בחרו שלא לבצע בדיקה שכזו.

עמדת שמאי המבקש:

בשומתו העריך את הפגיעה באחוזים משווי הנכס וקבע כי יש לבדוק את הפער שבין הדירות ברחובות פנימיים ללא נוף לדירות ברחוב העליה שנהנות מנוף ים וכן את הפער שבין דירות בפרויקט הפוגע שנהנות מחזית לים לעומת שאינן נהנות.

בתמיכה לקביעותיו לעניין ערכי השווי, צירף השמאי את נתוני השווי שלהלן:

- עסקאות בדירות בעלות מאפיינים דומים ובמבנים בגיל דומה בסביבת הנכס:

1. העליה 32 (הנדון) – חלקת משנה 32/2 בגוש 18165, דירה בת 5 חדרים כמו הנדונה, 106 מ"ר. קומה ראשונה נמכרה בתאריך 5.1.2014 בסך 1,700,000 ₪ המשקף שווי בגובה של 17,000 ₪/מ"ר, בהתאמה לזמן + 15%, 19,550 ₪ למ"ר.
2. העליה 39 (ממול לנדונה) – חלקת משנה 73/1 בגוש 18165, דירה בת 5 חדרים, 120 מ"ר. קומה ראשונה נמכרה בתאריך 26.12.2016 בסך 1,870,000 ₪ המשקף שווי של 15,583 ₪/מ"ר.
3. העליה 50 – פרויקט מגורים חדיש, מצפון לבנין הנדון, חלקה 33 גוש 18165 – דירה בת 5 חדרים, 114 מ"ר, קומה ראשונה, נמכרה בתאריך 21.6.2015 בסך של 1,705,900 ₪ המשקף שווי של 14,964 ₪/מ"ר.
4. העליה 50 – פרויקט מגורים חדיש, מצפון לבנין הנדון, חלקה 33 גוש 18165 – דירה בת 5 חדרים, 108 מ"ר, קומה ראשונה, נמכרה בתאריך 21.10.2015 בסך של 1,655,850 ₪ המשקף שווי של 15,332 ₪/מ"ר.

השמאי סיכם כי מתקבל שטווח המחירים לדירות בנות 5 חדרים בשטח 106 – 114 מ״ר נע בגבולות 1,700,000 ₪ - 1,900,000 ₪, כ-15,000 עד 15,600 ₪ למ״ר.
בהתחשב במיקום עדיף על פני הבניין במס׳ 50 ובהתחשב בעסקה שנערכה בבניין הנדון העריך את הדירה הנדונה על בסיס 16,000 ₪ למ״ר. מתקבל שווי של 1,700,000 ₪ במעוגל לדירה הנדונה.

לצורך בחינת הפער הובאו עסקאות לדירות ברחובות פנימיים ללא נוף:

זבוטינסקי 57

גוש חלקה	יום מכירה*	תמורה	שטח	מס' חדרים	מ"ר / ₪
018165-0015-000-00	14/01/2016	1,560,000	120	5	13000
018165-0015-008-00	09/03/2016	1,595,000	120	5	13292
018165-0015-057-00	21/04/2016	1,625,000	100	5	16250
018165-0015-057-00	10/05/2016	1,590,000	120	5	13250
018165-0015-000-00	02/09/2016	1,520,000	120	5	12667
018165-0015-000-00	18/09/2016	1,535,000	120	5	12792
018165-0015-000-00	15/11/2016	1,500,000	105	4	14286
				ממוצע	13,648 ₪

זבוטינסקי 25

גוש חלקה	יום מכירה*	תמורה	שטח	מס' חדרים	מ"ר / ₪
018167-0029-000-00	10/12/2015	1,430,000	108	5	13241
018167-0029-000-00	23/12/2015	1,380,000	101	4	13663
018167-0029-000-00	07/09/2016	1,370,000	100	4	13700
018167-0029-000-00	01/03/2016	1,475,000	120	5	12292
018167-0029-025-00	17/05/2016	1,390,000	100	4	13900
018167-0029-000-00	13/07/2016	1,360,000	90	4	15111
018167-0029-000-00	29/08/2016	1,360,000	100	4	13600
018167-0029-000-00	01/03/2017	1,290,000	90	4	14333
018167-0029-000-00	30/05/2017	1,565,000	108	5	14491
				ממוצע	13,815 ₪

הטווחים נעים בין 13,650 – 13,815 ₪/מ״ר בממוצע 13,700 ₪/מ״ר.
השמאי הגיע למסקנה שהפער הינו בגובה של 15% (13,700/16,000) ביחס לשווי מ״ר בבניין הנדון.

- עסקאות שנערכו בפרוייקט "הפוגע" רחוב מקס שטיינץ 22 – פרוייקט SEA SHALL:

מס"ד	גוש חלקה	יום מכירה*	תמורה	שטח	חדרים	קומה	מ"ר / ₪
1	018165-0005-000-00	25/05/2016	1,600,000	110	5	4	14545
2	018165-0005-022-00	06/07/2016	2,000,000	110	5	1	18182
3	018165-0005-000-00	15/09/2016	1,700,000	100	4	4	17000
4	018165-0005-000-00	27/11/2016	1,980,000	119	5	1	16639
5	018165-0005-000-00	18/09/2016	5,390,000	260	8	דירת פנט'	20731
6	018165-0005-005-00	09/04/2017	1,325,000	99	4	1	13384
7	018165-0005-000-00	11/05/2017	1,335,000	110	5	לא ידוע	12136
8	018165-0005-006-00	06/08/2017	1,900,000	117	5	2	16239

השמאי קבע כי ניתן להסביר את הפער בשווי למ"ר במיקום הדירות (עורפי/חזית לנוף), וקבע כי הפער בשווי הינו בממוצע של כ-26%. בכך מתקבלת הפחתה שבין 15% - 26%, וטען שגם אם נניח שהדירה הנדונה נפגעה חלקית, עדיין הפחתה של 15% הינה הפחתה סבירה.
לאור האמור, קבע שמאי המבקש בשומתו כי ההפחתה בגין פגיעה בחסימת קו רקיע ומבט לים הינה בגובה של 15%, והפחתה נוספת בגין פגיעה בזרימת אוויר מכיוון מערב בגובה של 2% ובסה"כ 17%.

לגבי המחקרים – שמאי המבקש טען כי המחקר האמפירי שהפנה אליו אינו מעיד על דבר, הוא אינו רלוונטי למועד הקובע ויש לבדוק את המיקום ספציפית, היות ומדובר על מחקר ותיק משנת 2006.

<u>הכרעה:</u>

(א) לגבי מחקר השמאי הממשלתי לעניין השפעת הנוף על שוויין של דירות מגורים: אין מחלוקת כי המחקר הראה באופן ברור כי קיימת השפעה חיובית של נוף ים על שווי דירות. המחקר התבסס על 190 עסקאות בנהריה שנאספו בין השנים 1997 ועד 2004 ובממוצע כ- 15 שנה טרם המועד הקובע במקרה הנדון. מדובר על פרק זמן בו עלו מחירי במקרקעין במדינה ובנהריה בפרט. טעמי הצרכן השתנו בצורה מהותית ובייחוד בעיר פריפריאלית כדוגמאת נהריה. העדפות הצרכנים וטעמי הצרכן אשר תחילתם בת"א מוסעים לערי הלוויין והפריפריה. 15 שנים הינם תקופת זמן מהותית בתחום הנדל"ן ביחוד לאור הצפות הביקושים לדירות עם נוף לים שהביאו עימם עולים ומשקיעים יהודים מאירופה.
עוד ניתן להסיק כי ככל ששווי הנכסים עולה כך עולה יחס בהפרש המחירים שבין דירה עם נוף לדירה ללא נוף. אין ספק כי במהלך 15 השנים ממועד עריכת הסקר לבין המועד הקובע בחוות דעתי עלו מחירי הנדל"ן בעיר נהרייה בצורה קיצונית ובייחוד לאור הביקושים לנוף ים.

(ב) שומתו של אריה אריאל התבססה ואני מצטט *"מבין כלל הנתונים שהוצגו בפני בחרתי להתייחס לעסקאות ההשוואה בבנין המגורים בו ממוקמת דירת התובע מאחר ואלו משקפות את כל הנתונים הרלוונטיים לנכס הנדון דוגמת הנוף שנשקף מהדירות, מיקום הבנין ברחוב עצמו, הסתרת הנוף בחלק מהדירות וכדומה"* השמאי ביסס את החלטתו על 6 עסקאות ממאגר מס שבח שנעשו בשנים 2008 ו – 2009 (כ- 5 עד 6 שנים קודם למועד הקובע בשומתו). עסקאות אלו לא הראו עליה מובהקת (בלשון המעטה) של דירות בקומות גבוהות לעומת דירות בקומות נמוכות ללא אלמנט הנוף.

בהמשך הגיע למסקנה כלהלן:
"מכאן שדירת התובע נרכשה ללא תוספת מחיר המשקף את <u>יתרונותיה</u> לעומת הדירות שמתחתיו " (ההדגשה אינה במקור היא שלי מ.ד.) השמאי מכיר ביתרונות של דירה עם נוף לים לעומת דירה ללא נוף או לכל הפחות דירה בקומה עליונה מול דירה

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

בקומה תחתונה (במבנה חדיש יחסית עם מעלית) אך למרות זאת דבק במחירים המדווחים למס שבח מבלי שיש לו אפשרות אמתית לבדוק ולבחון מידע נוסף לגבי העסקאות הללו. יתכן שהדירות בקומה העליונה נרכשו ללא גמר פנימי כמו ריצוף, מטבח, חלוקה וכדומה. אולי הדיווחים למס שבח לא היו אמינים, אולי הרוכש תיווך את העסקאות האחרות ועל בסיס זה קיבל הנחה, לא חסרות אפשרויות להשלים מידע זה ולעולם לא נוכל להשלימו לפיכך יש קושי להתייחס ולהתבסס על עסקאות אלו לצורך קבלת החלטה. מעבר לכך שנתונים אלו עומדים בסתירה למחקר השמאי הממשלתי שקבע בוודאות כי קיימת עליית שווי לדירות הנהנות מנוף לים. יחס שווי המחירים בין נוף לים לבין דירה ללא נוף לים מצטמצם בין הערים במהלך השנים ובעקבות ביקושים גואים לנכסים מסוג זה.

(ג) לאחר בחינת טענות הצדדים והעסקאות שצורפו על ידם הגעתי לכלל דעה כי לא ניתן להתבסס על העסקאות השונות אשר צורפו ע"י שני הצדדים בכדי לכמת את גובהה הפגיעה החלקית מחסימת הנוף ואת גובה הפגיעה מחסימת אוויר שנטענה ע"י שמאי המבקש בשיטת ההשוואה, מאחר ומדובר בהפרשי מכירה מזעריים יחסית התלויים בכמה גורמים שונים אשר חלקם תכנוניים שונים, חלקם מטעמים אישיים של אותו קונה, מאפייני דירה שונים, וחלקם נובעים מנקודת זמן שונה. לדעתי אין אפשרות לחלץ את גובהה "הפגיעה" ע"י השוואה בעסקאות אחרות במקרה הנדון. מדובר בבדיקת פגיעה יחסית ספציפית בין שני מצבים של אותה דירה, מצב קודם עם חשיפה לנוף ים רציף לבין מצב חדש עם חסימת נוף חלקית. לצורך הכרעתי, הבאתי בחשבון את שני המצבים האמורים ביחס לאותה דירה ספציפית, ונשאלת השאלה מה היה משלם קונה פוטנציאלי עבור אותה דירה נדונה למחרת יום אשור ההיתר הנדון לעומת הסכום אשר היה אותו קונה פוטנציאלי משלם עבור אותה דירה, ערב לפני אשור ההיתר בחלקה 5?

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

(ד) לגבי משטרי הרוחות אני בדעה כי תוספת קומה אינה מהווה שינוי מהותי במשטרי רוחות בקומות עליונות ולפיכך בגין ראש נזק זה איני רואה לנכון לפצות את התובעים. מעבר לכך גם אילו הייתה פגיעה הרי שהיא לא הוכחה ולא נתמכה בכל ראייה.

(ה) בחנתי את שומת אריאל ואת שומת עאטף עאלם. באופן כללי אטען כי מדובר בנכסים שונים

1. כפי שכבר ההתייסתי, שומת אריאל התבססה בעיקרה על העסקאות המכר שבוצעו כ- 5 עד 6 שנים טרם המועד הקובע אשר סותרים באופן מובהק אפילו את מחקרו של השמאי הממשלתי דאז אשר קבע לגבי עסקאות ישנות יותר (כ- 15 שנים קודם למועד הקובע) כי העדפות הצרכן מורות על יתרון לשווי בגין נוף ים. מעבר לכך גם בחינת סבירות העסקאות עליה הסתמכה חוות דעתו אינה ברורה ולו מהטעם הבסיסי שככל שעולים בקומות בבניין עם מעלית היינו מצפים לראות עלית מחירים מובהקת. בנוסף מדובר על נכס בקו עורפי יותר לים מאשר הנכס הנדון ולמרות זאת משומתו של אריאל היה ניתן להבין כי בניה מערבית אכן יכולה לחסום בצורה מהותית נוף לים התרשמותו מהדירה בפסקה השניה בעמוד 13 לשומתו. הנכס בשומתו של אריאל ממוקם מדרום לשדרות הגעתון אשר מהווה אזור שונה מהאזור של הנכס המדון בחוות דעת זו הממוקם מצפון לשדרות הגעתון.
2. שומתו של עאטף עאלם מתייחסת למועד קובע בשנת 2010, 5 שנים טרם המועד הקובע לנכס הנדון בחוות דעתי זו. למרות שהחלטתו ניתנה למועד קובע קודם משמעותית ביחס לאלמנט זה נקבע ירידת ערך של עד 8% לחסימת נוף חלקית כאשר לדעת השמאי המכריע חסימה מלאה מהווה עד 13% פגיעה. טעמי הצרכן משתנים כל הזמן ובצורה קיצונית בעיקר כאשר אלמנט נוף הים הינו מוגבל. אעיר כי גם השמאי עאטף עאלם קבע בסעיף ט בעמוד 33 לשומתו כי לא ניתן להתבסס על העסקאות ברחוב בלפור 62 (עליהם הסתמך אריה אריאל), וזאת עוד טרם שומתו של אריה אריאל.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

(ו) בסיבוב חטוף ברחובות הסמוכים לקו המים ניתן לראות בניה אשר מנסה לנצל את קו המיים ולבנות בצורה מיטבית לצורך ניצול הנוף. עובדה זו מבהירה באופן מובהק את החשיבות לשווי הדירות הצופות לים.

(ז) בשומת עאטף עאלם הוצגו נתוני עסקאות נוספים מבניין סמוך לנכס הנדון – רחוב העלייה 32:

מועד עסקה	מחיר חוזי	שטח	קומה	מתקבל מחיר למ"ר
29.10.2010	₪ 970,000	100 מ"ר	2	₪ 9,700/מ"ר
31.10.2010	₪ 920,000	100 מ"ר	2	₪ 9,200/מ"ר
7.11.2010	₪ 970,000	100 מ"ר	1	₪ 9,700/מ"ר
16.11.2010	₪ 950,000	100 מ"ר	1	₪ 9,500/מ"ר
9.2.2011	₪ 970,000	100 מ"ר	1	₪ 9,700/מ"ר
15.12.2010	₪ 1,450,000	115 מ"ר	4	₪ 12,600/מ"ר
29.11.2010	₪ 1,520,000	120 מ"ר	4	₪ 12,660/מ"ר
22.12.2010	₪ 1,400,000	117 מ"ר	3	₪ 11,965/מ"ר
1.2.2011	₪ 1,527,600	120 מ"ר	3	₪ 12,730/מ"ר
ממוצע				**₪ 10,861**

ממוצע בקומות 1-2 = 9560 ₪/מ"ר
ממוצע בקומות 3-4 = 12,488 ₪/מ"ר
הפרש באחוזים = כ- 23.5%

השמאי עאטף עאלם חישב את השפעת הנוף לאחר קיזוז אלמנט הקומה. לטעמי הקיזוז עצמו משקף חלק מהמשמעות של עליה בקומה המהווה נוף פתוח אולם גם אם נקבל כי ההבדל הינו רק 13% אזי ברור שמדובר במקדם אשר יכול להיות תואם את שנת 2010 ולא מקדם ריאלי לנוף לשנת 2015.

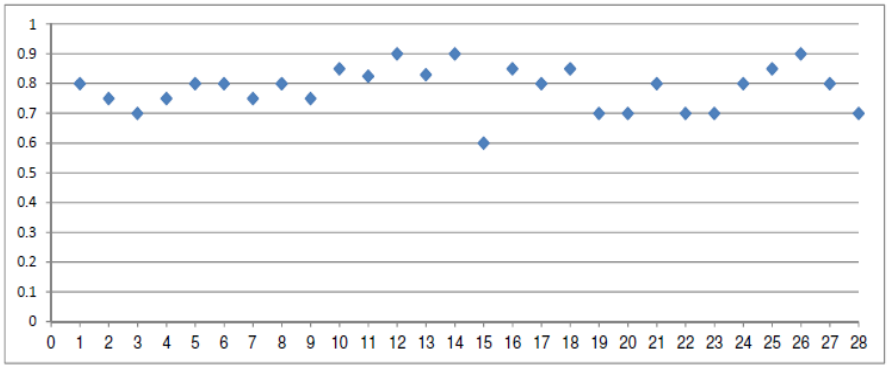
(ח) מחקר דלפי ממרץ 2012 שנערך באקדמיה, נמצא ששיעור ירידת הערך של מרכיב הנוף בשווי בית מגורים שאיבד 50% מגזרת הנוף שנשקפה מחדר המגורים במצב הקודם, הינה בין 13% ל- 22%. בממוצע כ- 18%.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

(ט) אציין כי קיימים סוגי נוף שונים לים, אין נוף לים של "אופק-ים כחול" ב"מבט עולה" לנוף ים ממנו נשקפת גם רצועת החול. אומנם אין הדבר דומה במדויק לנכס הנדון אך במצב הקודם התרשמתי כי היה נוף ים משמעותי וכיום הוא צומצם באופן משמעותי.

(י) בהתאם למחקר דלפי שנערך בשנת 2014, בין 28 שמאי מקרקעין, נמצא כי הפרש השווי בין יחידות דיור ללא נוף לבין יח"ד עם נוף מלא הינו בממוצע 21.5%. אני בדעה כי פגיעה בנוף החלקי מוערכת על ידי לכדי 60% מהפגיעה (לא מהנוף) המהווה 13% פגיעה בשווי. אומנם נותר נוף לים הוא הוא נפגע משמעותית בשל הבינוי בחזית.

שאלה 54 - מהו מקדם השווי הראוי ליח"ד בבניה רוויה ללא נוף לים לעומת יח"ד זהה עם נוף מלא לים?



נמוך	0.6
גבוה	0.9
ממוצע	0.7841
סטית תקן	0.0731

מס' משיב	תשובה
1	0.8
2	0.75
3	0.7
4	0.75
5	0.8
6	0.8
7	0.75
8	0.8
9	0.75
10	0.85
11	0.825
12	0.9
13	0.83
14	0.9
15	0.6
16	0.85
17	0.8
18	0.85
19	0.7
20	0.7
21	0.8
22	0.7
23	0.7
24	0.8
25	0.85
26	0.9
27	0.8
28	0.7

בהתאם לכל האמור לעיל אני בדעה כי דירת התובעים נפגעת בכ- 13% משוויה.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

10. <u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>

בהערכת "ירידת ערך" בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בסע' 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, עקב אישור בקשה להיתר בניה מכח תמ"א 38, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

10.1 בחישוב ירידת הערך במקרה שבנדון בחנתי את שווי הדירה בכל אחד ממצבי התכנון השונים. בחנתי את רכיבי הנכס אשר נפגעו והבאתי בחשבון רכיבים אלו בתחשיבי.

10.2 הבאתי בחשבון כי הזכויות בנכס הינן זכויות בעלות פרטית.

10.3 הובא בחשבון כי הפגיעה בשומתי זו מתייחסת לירידת הערך בדירה בגין פגיעה מהותית בנוף הים.

10.4 המועד הקובע להערכה הינו המועד כמפורט בסעיף 3 לעיל.

10.5 הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס בישוב נהריה.

10.6 הבאתי בחשבון את מאפייני הנכס לרבות שטחו, צורתו ומיקומו.

10.7 הבאתי בחשבון נתוני שוק רלוונטיים כפי שהוצגו ע"י הצדדים.

10.8 הובא החשבון בעת הביקור כי הטופוגרפיה של חלקה 5 ה"פוגעת" נמוכה מהחלקה הנדונה.

10.9 אני מקבל את קביעת שמאי המבקשים לעניין שווי הנכס הנפגע המצב הקודם.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

11. <u>תחשיבי שומה</u>

חישוב ירידת הערך בנכס הנדון עקב אישור היתר הבניה מכח תמ"א 38, למועד הקובע 10.4.2015:

<u>שווי במצב קודם</u>

שווי הדירה = ₪ 1,700,000

<u>שווי במצב חדש</u>

שווי הדירה במצב קודם * 0.87% = ₪ 1,480,000

ירידת הערך ₪ 220,000.

12. <u>סיכום שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את "ירידת הערך" שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תכנית תמ"א 38/3 ובגין מימוש בדרך של היתר בניה בהתאם להחלטת הועדה המקומית כפי שפורט לעיל, כדלקמן:

<u>מהות</u>	<u>מועד קובע</u>	<u>ירידת ערך</u>
תמ"א 38	10.4.2015	₪ 220,000

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

ועל זאת באתי על החתום

מוטי דיאמנט

שמאי מקרקעין, כלכלן ושמאי חקלאי

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com