א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

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

23.1.2017
מס' מינוי: 921-2016
סימוכין: 700/1606
ערר: 918/15

ה מ ב ק ש	ה מ ש י ב ה
אלי מרסיאנו	הועדה המקומית נהריה
שמאי מקרקעין - **אלי בוכריס**	שמאי מקרקעין - **שחר ברקוביץ**

שומה מייעצת לענין ירידת ערך
(ערר918/15)
תת חלקה 58/11 בגוש 18173
רחוב בלפור 62 פינת רחוב קפלן,
<u>נהריה</u>

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

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

23.1.2017
מס' מינוי: 921-2016
סימוכין: 700/1606
ערר: 918/15

מטרת השומה

בהתאם להודעת מינוי מטעם יו"ר מועצת השמאים מיום 7.6.2016, נתבקשתי לשמש שמאי מייעץ, ולחוות את דעתי לענין גובה ירידת ערך בנכס הנדון, אם חלה, בגין אישור תוכנית ג/20731 וזאת למועד פרסום התוכנית למתן תוקף ביום 9.9.2014.

החלטת ועדת הערר מיום 2.6.2016[1] קובעת כי:

"אנו מחליטים למנות שמאי מייעץ המתבקש לחוות דעתו אם תוכנית ג/20731 גרמה לפגיעה בדירתו של העורר בשל הסתרת נוף, ואם כן מה שיעורה, וזאת בהתייחס בין היתר לשאלה אם נתקבלו בסביבה הקלות בגובה כדבר שבשגרה במצב הקודם....
בכל מקרה, סכום הפיצוי שיפסק בסיומו של ההליך לא יעלה על סכום התביעה וכתב הערר (100,000 ₪)".

זיהוי הנכס

נכס התובע

גוש:	18173
חלקה:	58
תת חלקה:	11
כתובת:	רחוב בלפור 62 פינת רחוב קפלן, נהריה
סוג הנכס:	דירת מגורים הממוקמת בקומה רביעית בבנין בן 5 קומות מעל קומת עמודים חלקית

נכס הנתבע

גוש:	18173
חלקה:	59
כתובת:	רחוב סוקולוב 57 פינת רחוב קפלן, נהריה
סוג הנכס:	דירת מגורים הממוקמת בקומה רביעית בבנין בן 4 קומות

דיון מקצועי

מועד: 27.10.2016

משתתפים:
מטעם המבקש – אלי בוכריס, יוני אוחיון (שמאי ממשרד אלי בוכריס), אלי מרסיאנו (בעל הדירה התובע), עו"ד גיא יעקב (בא כוח הבעלים)
מטעם משיבה 1 (ועדה מקומית נהריה) – שחר ברקוביץ
מטעם משיבה 2 (הנתבע) – חיים ביניאשווילי, ניר גראואר (שמאי מקרקעין), עו"ד ציון רווה (בא כוח הנתבע)
ממשרד הח"מ: רותי בן ארי והח"מ

[1] מופנית תשומת הלב להחלטת ועדת הערר בערר הנדון מיום 8.5.2016.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

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

23.1.2017
מס' מינוי: 921-2016
סימוכין: 700/1606
ערר: 918/15

ביקור בנכס

מועד: 20.12.2016
נוכחים: אלי מרסיאנו, יוני אוחיון, ניר גראואר, חיים ביניאשווילי[2], כרמלה חורב והח"מ

המסמכים העיקריים שהוצגו

1. מטעם המבקש
- שומה מתוקנת[3] של השמאי אלי בוכריס מיום 9.6.2016 על נספחיה

2. מטעם משיבה 1
- שומת השמאי שחר ברקוביץ מיום 1.2.2015 על נספחיה
- התייחסות השמאי שחר ברקוביץ לשומה המתוקנת של השמאי אלי בוכריס מיום 24.7.2016
- החלטות ועדת ערר 918/15 מיום 8.5.2016 ומיום 2.6.2016

3. מטעם משיבה 2
- שומת השמאי ניר גראואר מיום 2.3.2015 על נספחיה
- התייחסות השמאי ניר גראואר לשומה המתוקנת של השמאי אלי בוכריס מיום 9.7.2016

תמצית תאור הסביבה והנכס

1. הסביבה

נכס התובע נמצא בצידו המערבי של רחוב בלפור פינת רחוב קפלן. נכס הנתבע נמצא בצידו המזרחי של רחוב סוקולוב פינת רחוב קפלן. הרחובות בלפור וסוקולוב הינם רחובות מקבילים אשר תחילתם בשדרות הגעתון שבצפון. שני הנכסים ממוקמים במערב העיר נהריה בקרבה לרצועת החוף.
בין שני הנכסים עובר גבול תכנוני המשמש מעין קו תפר - מרחוב סוקולוב ומערבה ועד לרצועת הים החלקות מסווגות כאזור מגורים א' ומרחוב בלפור ומזרחה החלקות מסווגות כאזור מגורים ג'.
הסביבה מאופיינת בבתי מגורים בני 4 - 5 קומות מרחוב בלפור ומזרחה ובבניה עד 3 קומות מרחוב סוקולוב ומערבה. באזור קיים פיתוח סביבתי הכולל חיבור לתשתיות העירוניות.

2. הנכסים

<u>נכס התובע</u>
מהווה דירת מגורים הממוקמת בקומה רביעית בבנין בן 5 קומות מעל קומת עמודים חלקית.
הדירה ידועה כתת חלקה 58/11 בגוש 18173 ששטחה הרשום הינו 99.2 מ"ר ולה צמודה מרפסת בשטח של 9 מ"ר. הדירה נמצאת בצד הצפון מערבי של הבנין הכולל 14 יח"ד.

[2] חיים ביניאשווילי היה נוכח רק בעת ביקור בנכס השוואה ברחוב בלפור 37, אותו הוא בונה בימים אלו.
[3] לאור החלטת ועדת ערר מיום 8.5.2016.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

23.1.2017
מס' מינוי: 921-2016
סימוכין: 700/1606
ערר: 918/15

<u>נכס הנתבע</u>
מהווה דירת מגורים הממוקמת בקומה רביעית בבנין בן 4 קומות בבנין הכולל 7 יח"ד.
נכס הנתבע נמצא מערבית לנכס התובע.

<u>זכויות קנין</u>

נסח רישום
על פי מידע מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט הנכס הנדון רשום בשלמות בבעלות אלי מרסיאנו.

<u>מצב תכנוני</u>

<u>מצב קודם</u>

1. תוכנית ג/10715
תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **22.6.1999** בילקוט הפרסומים 4770 .
התוכנית מסווגת את החלקות כדלהלן:

	חלקת התובע (חלקה 58)	**חלקת הנתבע** (חלקה 59)
יעוד	אזור מגורים ג'	אזור מגורים א'
הוראות בניה	107% שטח עיקרי + 6% תוספת לחלקה פינתית 30% שטח שירות+ 100% תוספת שטחי בניה לכל קומת חניה תת קרקעית	64% שטח עיקרי + 4% תוספת לחלקה פינתית 15% שטח שירות + 50% תוספת שטחי בניה לכל קומת חניה תת קרקעית
מספר קומות	4 מעל קומת עמודים או 4 מעל קומה מסחרית או 5 קומות כולל קומת קרקע	2 מעל קומת עמודים 3 ללא קומת עמודים
גובה	17 מ'	10 מ'
צפיפות	11 יח"ד לדונם נטו	6 יח"ד לדונם נטו
תכסית	35%	35%
קווי בנין	5 מ' (קדמי, אחורי וצידי)	5 מ' (קדמי, אחורי וצידי)

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

23.1.2017
מס' מינוי: 921-2016
סימוכין: 700/1606
ערר: 918/15

2. תוכנית ג/18339 ("הגדלת צפיפות ואחוזי בניה ברחוב בלפור 62 נהריה")
תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **16.12.2010** בילקוט הפרסומים 6173.

התוכנית חלה על חלקה 58 בגוש 18173 (חלקת התובע) ומייעדת אותה למגורים ב'[4].
מטרת התוכנית: הוספת זכויות בניה ויחידת דיור לבנין מגורים קיים, סה"כ 14 יח"ד ב- 6 קומות.
עיקרי הוראות התוכנית: הגדלת צפיפות, תוספת אחוזי בניה, שינוי בקו בנין צפוני ושינוי בגובה המבנה, הקמת מרתף תת קרקעי לאחסון, הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

הוראות הבניה

גודל מגרש:	798.6 מ"ר
שטח עיקרי:	1,385 מ"ר
שטחי שירות:	745 מ"ר מעל הכניסה הקובעת
	90 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת
סה"כ זכויות בניה:	2,220 מ"ר
אחוזי בניה כוללים:	275.4 מ"ר
תכסית:	50%
מספר קומות:	5 מעל קומת קרקע, 1 מתחת הכניסה הקובעת
גובה:	17.90 מ'
צפיפות:	14 יח"ד למגרש, 17.5 יח"ד לדונם
קווי בנין:	קדמי מזרחי - 4.5 מ', קדמי דרומי - 4.5 מ', צידי צפוני - 4.1 מ', צידי מערבי -4.2 מ'

מצב חדש
תוכנית ג/20731 ("שינוי חלוקת שטחי בניה, תוספת יח"ד וקומה רחוב קפלן/סוקולוב 57 נהריה")
תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **8.9.2014** בילקוט הפרסומים 6873. התוכנית חלה על חלקה 59 בגוש 18173 (חלקה הנתבע) ומייעדת אותה למגורים ב'.
מטרת התוכנית: המרת שטח שירות לשטח עיקרי, קביעת הוראות בניה, תוספת קומה ו- 2 יח"ד, סה"כ 7 יח"ד.

הוראות הבניה

גודל מגרש:	872.4 מ"ר
שטח עיקרי:	82%
שטחי שירות:	36% מעל הכניסה הקובעת
סה"כ זכויות בניה:	118%
תכסית:	56%
מספר קומות:	4
גובה:	12.50 מ'
צפיפות:	7 יח"ד למגרש, 8 יח"ד לדונם
קווי בנין:	קדמי מערבי - 5.0 מ', צידי מזרחי - 4.5 מ', קדמי דרומי - 5.0 מ', צידי צפוני -4.5 מ'

בנוסף תותר בנית גזוזטראות בשטח כולל של 84 מ"ר.

[4] בתשריט התוכנית מצוין יעוד מגורים ג'.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

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

23.1.2017
מס' מינוי: 921-2016
סימוכין: 700/1606
ערר: 918/15

התאריך הקובע לירידת ערך

תוכנית ג/20731: 8.9.2014

בסיסים לשומה המייעצת

השומה המייעצת תתייחס אך ורק לנושאים הקשורים להחלטת ועדת הערר מיום 2.6.2016. נושאים אשר הועלו בשומות הצדדים אשר אינם רלוונטיים להחלטת הועדה לא נדונו בשומה המייעצת.

תמצית טיעוני השמאים בסוגיות השנויות במחלוקת

עמדת שמאי המבקש (השמאי אלי בוכריס)

הסתרת הנוף לים

הנכס נשוא השומה הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה הרביעית בבנין בן 6 קומות.
טרם אישורה של תוכנית ג/20731, דירת התובע נהנתה מנוף לים מהסלון ומהמרפסת הפתוחה. עם אישורה של תוכנית ג/20731 המתירה בין היתר תוספת 2 יח"ד ב- 4 קומות, הוקמה הקומה הרביעית וחדר המכונות בבנין בחלקה 59, אשר מסתיר את הנוף לים אשר השתקף מדירת התובע ועל כן שווי הנכס ניפגע.

ציפיה סבירה לתוספת קומות

לא היתה ציפיה לתוספת קומות אלא נהפוך הוא. כך עולה גם בהחלטת ועדת ערר 907/14 לענין מיכל וזאב גריקספלד ואחרים נ' ועדה מקומית לתו"ב נהריה שהתבססה על חוות הדעת של השמאי המייעץ עאטף עאלם.

השוואת מחירים בין דירות עם נוף לים ודירות ללא נוף לים

לצורך הוכחת הטענה כי קיימים הבדלים בערכי השווי בין דירות עם נוף לים וללא נוף לים, הוצג ניתוח העסקאות הבא:

א. נתוני דירות מגורים ברחוב בלפור 45 (בנות כשנתיים) אשר נמסרו על ידי חברת א.א.עלית וכן אותרו במס שבח:

תאריך	קומה	שטח (מ"ר)	תמורה	נוף / ללא נוף	שווי למ"ר
11.12.14	2	112	₪ 1,450,000	ללא נוף	₪ 12,950
3.12.14	1	108	₪ 1,400,000	ללא נוף	₪ 12,960
22.9.14	4	118	₪ 1,750,000	עם נוף	₪ 14,830
30.1.15	3	109	₪ 1,670,000	עם נוף	₪ 15,320

מתקבל כי ההפרש בין דירות עם נוף לבין כאלה ללא נוף הינו 14% (שווי מ"ר בנוי ממוצע בדירות ללא נוף הינו 12,955 ₪ ובדירות עם נוף הינו 15,075 ₪).

ב. נתוני דירות מגורים ברחוב שקד 30 ו- 32 (בנות כשנתיים) אשר נמסרו על ידי חברת רסקו וכן אותרו במס שבח:

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

23.1.2017
מס' מינוי: 921-2016
סימוכין: 700/1606
ערר: 918/15

תאריך	קומה	שטח (מ"ר)	תמורה	נוף / ללא נוף	שווי למ"ר
31.12.14	1	98	₪ 1,105,000	ללא נוף	₪ 11,300
14.12.14	2	95	₪ 1,180,000	ללא נוף	₪ 12,420
1.12.14	3	98	₪ 1,300,000	עם נוף	₪ 13,270
21.7.14	3	94	₪ 1,245,000	עם נוף	₪ 13,250

מתקבל כי ההפרש בין דירות עם נוף לבין כאלה ללא נוף הינו 11% (שווי מ"ר בנוי ממוצע בדירות ללא נוף הינו 11,860 ₪ ובדירות עם נוף הינו 13,260 ₪).

ג. נתוני דירות מגורים ברחוב העליה (דירות בנות כשנה) מתוך נתוני מס שבח:

תאריך	קומה	שטח (מ"ר)	תמורה	נוף / ללא נוף	שווי למ"ר
21.10.14	4	120	₪ 1,055,000	ללא נוף	₪ 8,800
18.11.14	6	120	₪ 1,300,000	עם נוף	₪ 10,830

מתקבל כי ההפרש בין דירות עם נוף לבין כאלה ללא נוף הינו 18.7%.

ד. דירות מגורים נוספות (בהתאמה לדירה התובע):

תאריך	כתובת	קומה	שטח (מ"ר)	גיל	תמורה	נוף / ללא נוף	שווי למ"ר
27.11.14	בלפור 14	2	120	שנה	₪ 1,500,000	ללא נוף	₪ 12,500
1.11.13	בלפור 14	1	120	שנה	₪ 1,460,000	ללא נוף	₪ 12,166
22.4.14	הרצל 104	3	110	5 שנים	₪ 1,220,000	ללא נוף	₪ 11,730

מתקבל ממוצע של 12,132 ₪ למ"ר לדירות ללא נוף לים.

<u>תחשיב הפגיעה</u>
בהתאמה לגיל נכס הנישום (12 שנים), מתקבל כי שווי הבנוי הינו 10,676 ₪ למ"ר (הפחתה של 12%).
שווי הנכס: 115 מ"ר אקווי[5] x 10,676 ₪ = 1,227,758 ₪ ובמעוגל 1,200,000 ₪.

על פי הניתוח שלעיל דירות עם נוף לים נמכרות בשווי גבוה יותר שנע בין 11% ל-18%. הובא בחשבון 11%. לכן שווי המצב הקודם הינו 1,332,000 ₪ (1,200,000 ₪ x 1.11) ובמעוגל 1,330,000 ₪.

הפגיעה נאמדת כהפרש בין 2 המצבים:
- מצב קודם: 1,330,000 ₪
- מצב חדש: 1,200,000 ₪
- ירידת ערך: <u>130,000 ₪</u>

[5] 113 מ"ר עיקרי + 9 מ"ר מרפסת.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

23.1.2017
מס' מינוי: 921-2016
סימוכין: 700/1606
ערר: 918/15

עמדת בא כח המבקש (עו"ד גיא יעקב)

<u>ציפיה סבירה לתוספת קומות</u>
קיימת החלטת ועדת ערר מיום 25.6.2015 בתביעה דומה לפיצויים לפי סעיף 197[6] שמאמצת את חוו"ד השמאי המייעץ עאטף עאלם שקבע את קיומה של ירידת ערך בשל חסימת הנוף לים. טענות המשיבות לפיהן הקלות הינן כדבר שבשגרה - נדחו. לכן יש לקבל את החלטת השמאי המייעץ וועדת הערר ולקבוע ירידת ערך. לא נמצא מסמך המאשר כי ההקלות המאושרות בנהריה הינן דבר שבשגרה.

עמדת משיבה 1 (השמאי שחר ברקוביץ)

<u>ציפיה סבירה לתוספת קומות</u>
כפי שנמסר על ידי מנהל מחלקת תכנון עיר, בעקבות החלטת הועדה המחוזית מיום 26.9.2006, נקבעה מדיניות בקשר להמשכיות פיתוח המרקם העירוני בנהריה. בהתאם למדיניות האמורה, קודמו ואושרו מספר רב של תוכניות נקודתיות משנת 2006 ועד היום. בתאריך 18.9.2013 החליטה הועדה המחוזית לאשר להפקדה את תוכנית המתאר החדשה ג/21011 ומתאריך זה התוכנית מהווה מסמך המדיניות חדש לקידום תוכניות מפורטות ועיבוי הבניה באזורים השונים של העיר. ולראיה, בחלקה 60 (ברחוב סוקולוב 55 - יעוד מגורים א') הסמוכה מצפון למבנה הנתבע בחלקה 59, בנוי בנין מגורים בן 4 קומות על פי היתר בניה משנת 2002 אשר רצפת הקומה העליונה הינו 9.35 מ' וגובה המבנה כולו הינו 13.15 מ'.

לאור האמור לעיל, עוד טרם אישורה של תוכנית ג/20731 היתה ציפיה סבירה שהבינוי בחלקה 59 עשוי להשתנות, בין אם על ידי תוספת גובה והרחבת התכסית לבינוי במסגרת הקלות בניה בסמכות ועדה מקומית ובין אם על ידי תוספת גובה והגדלת היקף הבניה כפי שבוצע בחלקה 58 (התובעת) באמצעות תב"ע נקודתית. יש לציין שהשינוי המבוקש בפועל בחלקה 59 הינו מינימאלי וכולל תוספת קומה חלקית.

אין להשוות את המקרה הנדון למקרה בו הכריע השמאי המייעץ עאטף עאלם (גו"ח 18169/14), שם אושרה תב"ע נקודתית לבנין של 6 קומות בקו ראשון לים עם חסימה שונה של הנוף ובטופוגרפיה שונה.

עמדת משיבה 2 (השמאי ניר גראואר)

<u>הסתרת הנוף לים</u>
דירת התובע ממוקמת בקומה הרביעית של הבנין ופונה לכיוון צפון מערב. מסלון הדירה ומהמרפסת נשקף נוף פנורמי לכיוון מערב אשר נותר גם לאחר שהסתיימה בניית הקומה הרביעית במבנה נשוא התביעה.
במחקר "השפעת הנוף על שווין של דירות מגורים" שבוצע על ידי השמאי הממשלתי בשנת 2006 נקבע בנהריה כי שווין של דירות שלהן נוף לים גבוה בכ- 5.7% בממוצע לעומת דרות ללא נוף לים. עוד צוין שהאפקט הדומיננטי המשפיע על שווין של דירות המגורים ברחובות בלפור, העליה ושטיינמץ הוא הקרבה לים ולא הנוף לים.

[6] מיכל וזאב גריקספלד ואחרים נ' ועדה מקומית לתו"ב נהריה.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

23.1.2017
מס' מינוי: 921-2016
סימוכין: 700/1606
ערר: 918/15

<u>ציפיה סבירה לתוספת קומות</u>

דירת התובע נמצאת בבנין אשר נבנה מכוח שתי תוכניות נקודתיות ג/14760 ו- ג/18339 אשר הוסיפו קומה והגביהו את המבנה. קונה סביר אשר היה מעונין לרכוש דירת מגורים בחלקה בה מצוי בנין התובע היה מצפה שתאושרנה בעתיד תוכניות נקודתיות להגבהת מספר הקומות גם בחלקה הסמוכה / גובלת כפי שאושר גם בחלקת התובע. דירת התובע נרכשה בהתאם לציפיות הסבירות הנ"ל.

הוצגה רשימה של מבנים קיימים[7] ברחוב סוקולוב המהווה הוכחה לסבירות גבוהה במועד הקובע שהמבנה הנתבע ברחוב סוקולוב יקבל הקלה בקומה ושגובהו יהיה יותר מ-3 הקומות המותרות באזור מגורים א':

כתובת	תיאור הנכס
סוקולוב 1	בנין דו אגפי אשר חלקו העורפי בן 3 קומות מעל קומת עמודים
המעפילים 2	על החלקה מבנה בבניה בשלב שלד בן 6 קומות
סוקולוב 25	בנין בן 3 קומות מעל קומת עמודים
סוקולוב 27	בנין בן 3 קומות מעל קומת עמודים
סוקולוב 29	בנין בן 3 קומות מעל קומת עמודים
סוקולוב 31	בנין בן 3 קומות מעל קומת עמודים
סוקולוב 20	בנין בן 3 קומות מעל קומת עמודים
סוקולוב 20[8]	בנין בן 3 קומות וקומה רביעית חלקית
סוקולוב 28	בנין בן 3 קומות מעל קומת עמודים
סוקולוב 49	בנין בן 3 קומות מעל קומת עמודים
סוקולוב 34	בנין בן 3 קומות וקומה רביעית חלקית

[7] צורפו גם תמונות הנכסים.
[8] כפי הנראה טעות סופר.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

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

23.1.2017
מס' מינוי: 921-2016
סימוכין: 700/1606
ערר: 918/15

<u>השוואת מחירים בין דירות עם נוף לים ודירות ללא נוף לים</u>

א. עסקאות ההשוואה של דירות מגורים בבנין התובע[9]:
לצורך בחינת קיומה / העדרה של ירידת הערך נבחנו עסקאות המכר של דירות מגורים בבנין התובע.
בבנין קיימות דירות מגורים הפונות מערבה אשר נהנות מנוף חלקי לים וכן דירות מגורים הפונות מזרחה ואשר להן אין נוף לים.
בנוסף נבדק האם קיים הפרש בין שווי דירות המגורים הפונות מערבה בקומות הנמוכות בהן היתה ודאות מלאה כי הנוף ייחסם, לבין דירות המגורים הפונות מערבה בקומות הגבוהות בהן היתה ציפיה סבירה כי הנוף ייחסם בעתיד.

תאריך	מספר דירה	קומה	שטח רשום[10] (מ"ר)	תמורה	שווי מ"ר בנוי	דירות הפונות לכיוון
7.10.10	3	1	91.5	₪ 995,000	₪ 10,874	מזרח
13.8.09	6	2	91.6	₪ 900,000	₪ 9,825	
2.8.09	9	3	91.8	₪ 890,060	₪ 9,696	
11.8.09	12	4	91.6	₪ 900,000	₪ 9,825	
ממוצע					<u>₪ 10,055</u>	
24.11.08	5	2	97.8	₪ 815,000	₪ 8,333	צפון מערב
11.3.09	8	3	99.1	₪ 900,000	₪ 9,082	
18.2.09	11	4	99.2	₪ 870,000	₪ 8,770	
ממוצע					<u>₪ 8,728</u>	
18.2.09	2	1	98.8	₪ 885,000	₪ 8,957	דרום מערב
5.2.09	4	2	98.8	₪ 900,000	₪ 9,109	
29.10.08	7	3	99.4	₪ 865,000	₪ 8,702	
24.11.08	10	4	100.0	₪ 880,000	₪ 8,800	
ממוצע					<u>₪ 8,892</u>	

מהנתונים שלעיל עולה כי שווי בנוי בדירה במבנה הנדון ללא נוף לים הינו 10,055 ₪ למ"ר ואילו שווי בנוי בדירה עם נוף לים הינו כ- 8,800 ₪ למ"ר, כלומר שווי מ"ר בנוי בדירה עם נוף לים נמוך ב- 12.5% מאשר בדירה עם נוף לים.
האמור לעיל מחזק את ממצאי המחקר שערך השמאי הממשלתי בנושא השפעת נוף לים על דירות ברחובות בלפור, העליה ושטיינמץ כי הגורם המשפיע על שווי דירה הוא קרבה לים ולא הנוף לים.
עוד ניתן ללמוד מנתונים אלו כי בדירות הפונות לים הקונה הסביר לא היה מוכן לשלם מחיר גבוה יותר עבור דירה הנמצאת בקומה גבוהה בה קיימת ציפיה סבירה כי הנוף ייחסם בעתיד בהשוואה לדירה הנמצאת בקומה נמוכה שבה קיימת ודאות מלאה שהנוף ייחסם.

[9] כמו כן הוצגו עסקאות נוספות וכן מחירי ביקוש מרחוב בלפור לשנת 2014.
[10] יש להתייחס לשטח הרשום כפי שמופיע בתקנון הבית המשותף ובנסח. כך למשל יש להביא בחשבון כי השטח הרשום של דירת התובע הינו 99.2 מ"ר ולא 113.8 מ"ר + 9 מ"ר מרפסת כפי שחישב שמאי המבקש.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

23.1.2017
מס' מינוי: 921-2016
סימוכין: 700/1606
ערר: 918/15

ב. עסקאות מכר נוספות ברחוב בלפור מהן עולה כי הקונה הסביר לא מוכן לשלם סכום גבוה יותר עבור דירה עם נוף לים מאשר עבור דירה ללא נוף (כאמור הדירה הנדונה נהנית מנוף חלקי ב- 2 מצבי התכנון).

מספר	תאריך	כתובת	תת חלקה	קומה	שטח (מ"ר)	עם נוף / ללא נוף	תמורה	שווי למ"ר בנוי
1	12.2.06	בלפור 38	3	1	65.32	ללא נוף	₪ 566,280	₪ 8,669
2	27.2.06	בלפור 38	9	3	75.02	עם נוף	₪ 612,560	₪ 8,165
3	29.8.01	בלפור 38	4	1	90.70	ללא נוף	₪ 797,625	₪ 8,794
4	31.7.01	בלפור 38	6	2	79.95	לא צוין	₪ 768,143	₪ 9,607
5	2.8.01	בלפור 38	8	3	75.02	עם נוף	₪ 653,635	₪ 8,712
6	28.8.09	בלפור 44	6	2	63.00	ללא נוף	₪ 650,000	₪ 10,317
7	25.3.08	בלפור 44	8	3	104.36	עם נוף	₪ 980,000	₪ 9,390
8	18.7.13	בלפור 44	5	2	87.80	עם נוף	₪ 1,180,000	₪ 13,439
9	14.10.12	בלפור 44	9	3	47.43	ללא נוף	₪ 730,000	₪ 15,391

מעסקאות 1 ו- 2 עולה כי שווי מ"ר בדירה עם נוף לים נמוך משווי מ"ר בדירה ללא נוף לים.
מעסקאות 3, 4, 5 עולה כי שווי מ"ר בדירה עם נוף לים נמוך משווי מ"ר בדירה ללא נוף לים.
מעסקאות 6 ו- 7 עולה כי שווי מ"ר בדירה עם נוף לים נמוך משווי מ"ר בדירה ללא נוף לים.
מעסקאות 8 ו- 9 עולה כי שווי מ"ר בדירה עם נוף לים נמוך משווי מ"ר בדירה ללא נוף לים.

מהמפורט לעיל עולה כי התביעה לא הוכחה וכי ברחוב בלפור בנהריה נוף לים אינו תורם לשווי הדירה. לכן יש לדחות את התביעה ולקבוע כי לא חלה ירידת ערך בעקבות אישור התוכנית.

<u>התייחסות לעסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת המבקש</u>
השמאי לא הציג אסמכתאות לענין קיומו / היעדרו של נוף מהדירות שציין והסתפק באמירה כללית כי הנתונים נמסרו לו מהחברה היזמית. משום כך ובהתאם לסעיף 13 (א) לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ) תשס"ט-2008, יש לדחות את כל העסקאות המפורטות בעמוד 16 לשומה המעודכנת.

שמאי המבקש פירט עסקאות מרחוב שקד הנמצא בשכונת עין שרה. תוצאות המחקר "השפעת הנוף על שווים של דירות מגורים" המתייחסות לשכונת עין שרה קובעות שהשפעת הנוף לים מוסיפה לערך הדירות הנהנות ממנו 5.3% בממוצע וכי הפער בין דירות עם ובלי נוף לים יכול להגיע עד כ- 9.7%, זאת בניגוד לקביעה כי ברחובות בלפור (בו ממוקמת דירת התובע), העליה ושטיינמץ האפקט הדומיננטי לבתי מגורים הוא הקרבה לים ולא נוף לים. הנה כי כן, מתוצאות המחקר ניתן ללמוד כי מאחר ושווי הדירות בכל אחד מהאזורים בנהריה מושפע מגורמים שונים, לא ניתן להסתמך על עסקאות מכר בשכונת עין שרה כדי לבחון האם חלה ירידת ערך בדירת התובע.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

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

23.1.2017
מס' מינוי: 921-2016
סימוכין: 700/1606
ערר: 918/15

עמדת בא כח המשיבה (עו"ד ציון רווה)

<u>ציפיה סבירה לתוספת קומות</u>
הובאו מראי מקום לפסיקות והיבטים תכנוניים המראים כי כבר במצב הקודם היתה קיימת ציפיה סבירה לתוספת קומה בנכס הנתבע:

א. ערר ים 240/06, עמ 189/07, ערר 9005/08.

ב. פרוטוקול הועדה המחוזית בענין התנגדויות לתוכנית שבנדון מיום 6.8.2014 אשר דחתה את התובעים.

ג. תוכנית כוללנית נהריה ג/21011 אשר הופקדה ב- 30.12.2014. לגבי מגורים א' במסגרת תוכניות מפורטות ניתן לאשר תוספת קומה אחת מעבר ל- 3 קומות ללא צורך באישור הועדה המחוזית.

ד. מסמך עקרונות לקבלת החלטות ביחס לתוכניות ובקשות המוגשות בהתבסס על תמ"א 38/3 בנהריה לפיו משנת 2013 הועדה מנסה להתוות מדיניות כללית גם באזורים בעלי רגישות כמו אזור מגורים א' אשר גם בו ניתן להגביה את מספר הקומות.

ה. החלטת מדיניות מיום 4.8.2013 לענין "מסלול ירוק" להתרת תוספת קומה באזור מגורים א' תוך שמירה על המדרג.

ו. פרוטוקול ועדה מיום 26.12.2013 הרואה בחיוב קידום תמ"א 38 ומאפשר תוספת של קומה אחת באזור מגורים א'. חוזר על שיקול הדעת לגבי אזורים בעלי רגישות נופית גבוהה כגון מגורים א' ועל הצורך בשמירה על מדרג הגובה.

ז. פרוטוקול ועדה מיום 2.8.2016 לעידוד תמ"א 38 גם באזור מגורים א' עד 2.5 קומות במסגרת תמ"א. האיזון הוא כי כל קומה נוספת מעל 3 קומות תבנה בנסיגה בכיוון צפון דרום.

ח. החלטות ועדה עבור בקשה להיתר לחיזוק לפי תמ"א 38:
לתוספת קומה ברחוב המעפילים 12 ותוספת 2 קומות ברחוב המעפילים 14[11].
לתוספת קומה ברחוב אזדרכת 4 קו ראשון לים.

ט. החלטת ועדה מיום 13.1.2015 ברחוב סוקולוב 34 לתוספת קומה למרות התנגדויות.

[11] הוגש ערר על החלטה למתן היתר.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

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

23.1.2017
מס' מינוי: 921-2016
סימוכין: 700/1606
ערר: 918/15

<u>הכרעה</u>

<u>האם תוספת הקומה בבנין הנתבע מסתירה את הנוף מדירת התובע</u>?
התרשמותי החד משמעית מביקורי בדירת התובע היא שמסלון הדירה נגלה קיר הקומה הרביעית של הבנין שהוקם בחלקה 59. הקומה הרביעית מסתירה את מלוא הנוף העירוני וכל שכן את הנוף לים. הנוף מוסתר כמעט באופן מלא גם כשמתקרבים פיזית לחלון הסלון. ממרפסת הסלון (הממוקמת בפינה הצפון מערבית של הדירה) נראית עדיין הקומה הרביעית של הבנין שבחלקה 59 אך עם זאת נגלה נוף עירוני חלקי כשבאופק רצועת הים.
על פי התמונות שצולמו מתוך מרפסת הדירה הנדונה לפני הקמתה של הקומה הרביעית בחלקה 59, עולה שניתן היה לצפות ממרפסת הדירה לנוף עירוני מלא כולל רצועת ים שלמה[12].

לאור התרשמותי מהביקור בדירה, איני מקבל את טענת שמאי המשיבה שהקומה הרביעית בחלקה 59 אינה מסתירה את הנוף, אלא נהפוך הוא, הדירה מסתירה באופן מהותי את הנוף שהיה קיים מתוך הסלון ומסתירה באופן חלקי את הנוף שהיה קיים מתוך מרפסת הסלון.

<u>ציפיה סבירה לתוספת קומות</u>
האם נתקבלו בסביבה הקלות בגובה כדבר שבשגרה במצב הקודם?
הנכס נשוא השומה ממוקם בקו התפר בין האזור הסמוך לקו הים המסווג כאזור מגורים א' והאזור המרוחק ממנו והמסווג כאזור מגורים ג'. הועדה המקומית נהריה הקפידה במשך השנים כבר בתוכנית ג/851 משנת 1981 לשמור על מדרג בקומות בין אזור מגורים א' לבין אזור מגורים ג'. המדרג נשמר גם בתוכנית ג/במ/103 ובתוכנית ג/10715 הקובעת 5 קומות במגורים ג' לעומת 3 קומות במגורים א'. גם תוכנית המתאר ג/21011 המופקדת (מיום 30.12.2014) שומרת על מדרג הקומות כפי שעולה מסעיף ט' בהוראותיה (גובה מבנים):

- הוספת קומה אחת באזורי גובה עד 3 קומות
- הוספת 2 קומות לכל היותר באזורי גובה עד 5 קומות ובאזורים עד 8 קומות

מכאן הייחודיות של דירות המגורים בקומות העליונות הממוקמות בקו התפר שבין אזור מגורים א' לבין אזור מגורים ג'. הדירות הממוקמות בקומות הגבוהות בקו התפר באזור מגורים ג' נהנות מנוף פתוח לעומת דירות אחרות בקומות הגבוהות באזור מגורים ג' שאינן בקו התפר.

המשיבות פרשו לפני יריעה רחבה של מסמכים של הועדה המקומית המוכיחים לדבריהם את הצפי הקיים לתוספת קומה באזור מגורים א', ולהלן התייחסותי:

- קבלת התוכנית תוכנית המתאר ג/21011 בוועדה המקומית ביום 11.6.2013 ופרסום להפקדה ברשומות מיום 30.12.2014.

- מסמך עקרונות לקבלת החלטות ביחס לתוכניות ובקשות המוגשות בהתבסס על תמ"א 38/3 מיום 15.10.2013 וישיבת המשך - פרוטוקול הועדה מיום 26.12.2013. במסמך צויין כי במטרה למנוע

[12] התמונות צולמו על ידי שמאי הצדדים מתוך מרפסת הדירה. לא הוצגו תמונות מתוך הסלון.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

23.1.2017
מס' מינוי: 921-2016
סימוכין: 700/1606
ערר: 918/15

פגיעה במבנה המתארי המוסדר של העיר ועל מנת לשמור על הרקמה האורבנית מחד גיסא ותוך מתן אפשרות לחיזוק המבנים בהתאם לתמ"א 38 מאידך גיסא, קיימת התייחסות לאזור מגורים א': "אזורים בעלי רגישות גבוהה": במסגרת שיקול הדעת של הועדות בבקשות שאינן כלולות במסלול הירוק, יינתן משקל לאזורים בעלי רגישות גבוהה, כגון אזור רצועת הבינוי המערבית (אזור א'). ייעשה ניסיון לשמור על מדרג הגובה הן ממערב למזרח והן מצפון לדרום לכיוון מרכז העיר.

- החלטת ועדה מיום 13.1.2015 לתוספת קומה רביעית בגו"ח 18173/30 סוקולוב 34 (מגורים א').
- החלטת ועדה מיום 31.5.2016 לתוספת קומה רביעית בגו"ח 18169/7 המעפילים 12 (מגורים א').
- החלטת ועדה מיום 2.8.2016 להריסת מבנה ובנית בנין בן 5 קומות לפי תמ"א 38/3 בגו"ח 18169/6 המעפילים 14 (מגורים א').
- שמאי המשיבה הציג רשימת מבנים הבנויים ב- 3 קומות מעל קומת עמודים ברחובות סוקולוב והמעפילים (באזור מגורים א') המוכיחים לדבריו כי באזור הסמוך לחוף הותרה בניה בגובה של 4 קומות עוד בעבר[13].

מהמסמכים שהוצגו בפני נפרשת תמונה כללית לפיה עיריית נהריה החלה כבר במהלך שנת 2013 (כשנה לפני מועד אישורה של תוכנית ג/20731) לקדם מדיניות לתגבור הבניה בעיר תוך שמירה על מדרוג גובה המבנים בין האזור החופי לאזור הבניה הרוויה. באם תתווספנה קומות באזור החופי, תתווספנה גם קומות באזור הבניה הרוויה כך שהמדרוג יישמר.
מכאן שהחל משנת 2013 הנוף הנשקף מדירת התובע בשל הימצאותה בקו התפר מוגבל בזמן בלתי ידוע עד אשר תתממש מדיניות העירייה לתגבור הקומות.
ומכאן שערב אישורה של תוכנית ג/20731 היה קיים צפי לאישור ההקלה לתוספת קומה במסגרת המדיניות.

סבורני שלענין קביעת ירידת ערך ישנה חשיבות למועד רכישתה של הדירה. אין דומה מקרה שבו נרכשת דירה לפני תחילתה של היווצרות מדיניות עירונית חדשה לבין דירה שנרכשה בעיצומה של היווצרותה של מדיניות גלויה. במקרה הנדון הדירה נרכשה על ידי התובע בשנת 2010. במועד זה לא היה אמור הרוכש לצפות שיום מן הימים יתווספו קומות באזור מגורים א' וכל שכן בחלקה 59, מאחר וכאמור מדיניות העירייה החלה רק בשנת 2013.

מכאן שסביר שהיעדר הצפי לתוספת קומה באזור מגורים א' של רוכש הדירה הנדונה במועד רכישתה, יבוטא במחיר רכישה גבוה מזה של דירות הבנין בקומות שמתחתיה שבהן הידוע שנוף יוסתר בוודאות. שיעור ההפרש בין מחיר רכישת הדירה הנדונה בהשוואה למחירי הדירות שמתחתיה מבטא את היקף הפגיעה שבאה עם הקמתה של הקומה הרביעית בחלקה 59.

[13] סבורני שבתים אלו נבנו על פי תוכנית ג/551 עוד בטרם נכנסה לתוקף תוכניות המשקפות את מדיניות המדרוג של נהריה ולפיכך אתעלם מנתונים אלה.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

23.1.2017
מס' מינוי: 921-2016
סימוכין: 700/1606
ערר: 918/15

<u>האם תוכנית ג/20731 גרמה לפגיעה בדירתו של העורר בשל הסתרת הנוף</u>?
שמאי המבקש ציין את מחקרו של השמאי הממשלתי משנת 2006 "השפעת הנוף על שווין של דירות מגורים" שעל פיו בנהריה קיים הפרש בשווי הדירות בין הדירות הפונות לים לבין אלו שאינן פונות לים בשיעור של 5.7%.
שמאי המשיבה מדגיש כי מחקרו של השמאי הממשלתי מצביע ששווי הדירות ברחובות בלפור, העליה ושטייניץ מושפע מקרבתם לרצועת החוף ולא מהנוף לים וזאת בניגוד לדירות בשכונת עין שרה המושפעות גם מהנוף לים.

במחקר של השמאי הממשלתי יעקב אודיש ושל לריסה פליישמן "השפעת הנוף על שווין של דירות מגורים" מאפריל 2006, נבדקו 190 דירות בנהריה המצויות ב- 2 מוקדים לאורך חוף הים: מוקד אחד בשכונת עין שרה הממוקמת בחלק הדרומי של נהריה ומוקד שני במרכז העיר ברחובות בלפור (בו ממוקמת החלקה נשוא השומה), העליה ושטיינמץ.
מהמדגם עולה שמחירי הדירות בנהריה מושפעים מ- 2 משתנים כמפורט להלן:

משתנה	שינוי במחיר
דירות המצויות בשורות בתים שניה או שלישית ביחס לים לעומת דירות מרוחקות יותר	8.69%
דירות עם נוף לים (חלקי או מלא)	5.75%

בשכונת עין שרה המשתנה היחיד מבין השניים שמשפיע על שווי הדירות הינו הנוף לים כמפורט להלן:

משתנה	שינוי במחיר	טווח בטחון של מקדמי השינוי	
		מקסימום	מינימום
דירות עם נוף לים (חלקי או מלא)	5.26%	9.68%	1.02%

במרכז העיר המשתנה היחיד מבין השניים שמשפיע על שווי הדירות הינו מיקום הדירות בשורת הבתים השניה או השלישית ביחס לים כמפורט להלן:

משתנה	שינוי במחיר	טווח בטחון של מקדמי השינוי	
		מקסימום	מינימום
דירות המצויות בשורות בתים שניה או שלישית ביחס לים לעומת דירות מרוחקות יותר	7.77%	12.22%	3.49%

מסקנה:
הנכס הנדון ממוקם ברחוב בלפור בשורת הבתים השישית לים. בהתאם למחקר עולה שמחירי הדירות ברחוב זה אינם מושפעים מהנוף לים.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

23.1.2017
מס' מינוי: 921-2016
סימוכין: 700/1606
ערר: 918/15

שמאי המבקש הציג מסד של נתוני עסקאות ברחבי העיר נהריה שעל פיהן נטען ששווין של דירות באותו בנין הנהנות מנוף לים גבוה יותר מדירות ללא נוף. מהנתונים מצא שקיים פער בין 11% ועד 18% ובסופו של דבר קבע את ירידת הערך בדירה הנדונה בשיעור של 11%.
עוד ציין שמאי המבקש את קביעתו של השמאי המייעץ עאטף עאלם בגו"ח 18169/14 שם נקבע כי נגרמה ירידת ערך ב- 3 דירות מגורים בשל הסתרת הנוף.
שמאי המשיבה הציגו עסקאות מרחוב בלפור 38 ו- 44 מהן עולה ששווי הדירות בצד המזרחי שלהן אין נוף לים, גבוה יותר משווי דירות עם נוף לים. עוד הוצגו נתוני השוואה לדירות בבנין התובע, מהן עולה אותה המסקנה.

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.

הבנין בו ממוקמת דירת התובע (רחוב בלפור 62) כולל 14 דירות מגורים, מתוכן 9 דירות המוגדרות כ"סטנדרטיות"[14] בקומות 2 - 4.
כל הדירות ה"סטנדרטיות" בבנין נרכשו בפרק זמן קצר של כ- 10 חודשים (בין נובמבר 2008 ועד אוגוסט 2009) ועוד טרם הקמת הבנין בחלקה 59.
בכל קומה 2 דירות דומות הפונות למערב ודירה אחת הפונה למזרח. הדירות בצד המזרחי לא יכללו בניתוח הנתונים בשל מאפיינים שונים מאלו של דירת התובע[15]. על כן יבדקו ערכי השווי ל- 6 הדירות שבקומות 2 - 4 שפונות למערב הדומות זו לזו.

לדירות הפונות למערב בקומות 2 ו -3 היה ידוע שהנוף יוסתר בידיעה שיום מן הימים ייבנה בנין בן 3 קומות בחלקה 59. על כן מחירי הרכישה של דירות אלה משקפים שווי ללא צפי לנוף לים.
מחירי 2 הדירות שבקומה 4 אמורים לשקף את היתרון שהיה לנוף ללא צפי להסתרתו בעתיד.

להלן ניתוח העסקאות הדירות בבנין עצמו[16].

[14] הדירות בקומות 2 - 4, ללא הדירות בקומה הראשונה וללא דירות הפנטהאוז.
[15] הדירות פונות למזרח, ללא נוף עירוני וללא מבט ישיר לים. הדירות בנויות בתכנון שונה עם 3 כיווני אוויר בעוד שהדירות בצד המערבי בנויות עם 2 כיווני אוויר בלבד.
[16] השטחים שהובאו בחשבון הינם בהתאם לשטחים המופיעים בתקנון הבית המשותף. מקדמים: שטח עיקרי 1.0, מחסן הממוקם במרתף 0.4 ומרפסת 0.5. התאמה לזמן 1.0.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מייעץ לפי חוק התכנון והבניה

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

23.1.2017
מס' מינוי: 921-2016
סימוכין: 700/1606
ערר: 918/15

קומה	תאריך	תמורה	דירה	כיוון	שטח עיקרי	מחסן אקווי	מרפסת אקווי	סה"כ שטח אקווי	שווי למ"ר בנוי	שווי ממוצע לקומה
2	5.2.09	900,000 ₪	4	דרום מערב	94.5	1.72	6.2	102.4	8,787 ₪	**8,456 ₪**
	24.11.08	815,000 ₪	5	צפון מערב	94.5	1.32	4.5	100.3	8,124 ₪	
3	29.10.08	865,000 ₪	7	דרום מערב	94.5	1.96	6.2	102.7	8,426 ₪	**8,675 ₪**
	11.3.09	900,000 ₪	8	צפון מערב	94.5	1.84	4.5	100.8	8,925 ₪	
4	24.11.08	880,000 ₪	10	דרום מערב	94.5	2.2	6.2	102.9	8,552 ₪	**8,588 ₪**
	18.2.09	870,000 ₪	11	צפון מערב	94.5	1.88	4.5	100.9	8,624 ₪	
								ממוצע	**8,573 ₪**	

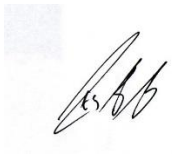
המסקנה:
מנתוני העסקאות עולה שמחירי הדירות הפונות למערב נרכשו בערכים דומים, ללא הבדלים מובהקים בין הקומות לרבות הדירה הנדונה. הדירות בקומה 4 נרכשו במחירים דומים לדירות שבקומות 2 ו- 3 שלהן כבר ברור שהנוף יוסתר בעתיד עם הקמתו של בנין על חלקה 59.

מכאן שדירת התובע נרכשה ללא תוספת מחיר המשקף את יתרונותיה לעומת הדירות שמתחתיו.
מכאן שהסתרת הנוף ברבות הימים עם הקמתו של בנין בחלקה 59 לא פגעה בשווי הדירה.

<u>ירידת ערך</u>

לאור האמור לעיל באתי לכלל דעה כי תוכנית ג/20731 אינה מהווה תוכנית פוגעת.
חוות הדעת נערכה לפי מיטב הבנתי ונסיוני.

אריה אריאל
שמאי מייעץ



<u>העתק</u>: מזכיר מועצת שמאי המקרקעין

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il