יעל הרון - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומוסמכת במשפטים
אורלי אגאיפור - שמאית מקרקעין, מוסמכת במשפטים ובתכנון ערים ואזורים

תאריך: 26.2.2020
מס' מינוי: 480-2019

שומה מייעצת - ערר אשד/9025/0718

תביעת פיצויים

תכנית 94/102/03/3, אשדוד

העוררים: ציונה הייני ואח'

ע"י יניב שירן שמאי מקרקעין

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד

ע"י יעקב בירנבאום שמאי מקרקעין

דוא"ל office@yharon.co.il

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 198 (ו)(2) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ולהחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז דרום מיום 27.01.2019, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מייעצת בערר אשד/9025/0718 על מנת לבחון האם מתקיימת פגיעה פרטנית בדירות נשוא ערר זה עם אישור תכנית 94/102/03/3.

נכסי התובעים והיקף התביעה

התובעים	כתובת	פרטי רישום (גו"ח)	סכום התביעה
ציונה הייני	רוגוזין 19 דירה 18	2077/106/112	₪ 170,000
בתיה גולן	רוגוזין 48 דירה 20	2076/140/20	₪ 164,000
יעקב אוהל שם	רוגוזין 48 דירה 28	2076/140/28	₪ 163,000
אוה ואפרים נויפלד	רוגוזין 48 דירה 32	2076/140/32	₪ 248,000
רוזנר ורדה	דקר 16 דירה 1	2076/130/1	₪ 269,000
קמי ומרדכי נוימן	דקר 18 דירה 3	2076/129/3	₪ 255,000
סה"כ סכום התביעה למועד אישור תכנית 94/102/03/3			₪ 1,269,000

2. מועדים

2.1. המועד הקובע לשומה: 17.1.2013 (מועד אישור תכנית 94/102/03/3).

2.2. ביקור בדירות התובעים ובמתחם הנתבע נערך ע"י החו"מ ביום 10.07.2019.

2.3. דיון התקיים ביום 27.5.2019 בהשתתפות שמאי הצדדים, באי כוחם ונציגי היזם. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום 2.6.2019.

דוא"ל office@yharon.co.il

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 <u>מטעם העוררים:</u>

- חוו"ד לאומדן ירידת ערך שנערכו ע"י מר יניב שירן שמאי מקרקעין בחודש 11/2015.
- נסחי רישום ותשריטי בית משותף של נכסי העוררים.
- תגובה מיום 7.7.2019 מאת ב"כ העוררים ושמאי העוררים.
- מחקר דלפי, מרס 2012 בעריכת אלי כהן.
- מחקר השמאי הממשלתי יעקב אודיש, השפעת הנוף על שווין של דירות מגורים.
- נתוני עסקאות השוואה.

3.2 <u>מטעם המשיבה:</u>

- חוו"ד מומחה שנערכו ע"י מר יעקב בירנבאום שמאי מקרקעין מתאריך 17.5.2016.
- תגובת ב"כ המשיבה מיום 24.07.2019, תגובת שמאי המשיבה מיום 30.07.2019
- הודעת עו"ד יהודה טלמון, ב"כ היזם, מיום 1.8.2019

4. פרטי מקרקעי התובעים והמקרקעין הנתבעים

4.1 <u>נכסי העוררים (הנכסים התובעים)</u>

העוררים	מהות הנכס	כתובת	גוש	חלקה	תת חלקה	שטח דירה רשום/ רשוי במ"ר	שטח חצר במ"ר	שטח מרפסת מ"ר
ציונה הייני	דירת מגורים	רוגוזין 19/18	2077	106	112	כ- 114	-	כ- 8 (שמש)
בתיה גולן	דירת מגורים	רוגוזין 48/20	2076	140	20	כ- 106	-	-
יעקב אוהל שם	דירת מגורים	רוגוזין 48/28	2076	140	28	כ- 106	-	-
אוה ואפרים נויפלד	דירת גג	רוגוזין 48/32	2076	140	32	כ- 156	-	39 (גג)
ורדה רוזנר	דירת גן	דקר 16/1	2076	130	1	כ- 113	כ- 170	-
קמי ומרדכי נוימן	דירת גן	דקר 18/3	2076	129	3	כ- 94	כ- 190	-

4.2 <u>המקרקעין הכלולים בתחום תכנית 94/102/03/3 (הנכס הנתבע)</u>

גוש	חלקות (בשלמות)	חלקי חלקות	כתובת	מהות הנכס	שטח התוכנית	מס' יח"ד לפינוי	מס' יח"ד לבינוי
2061	-------	143	רחוב הדקל רובע א' אשדוד	מתחם פינוי בינוי בניה רוויה	34,814 דונם	150	[1]675
2076	-------	175					
2088	2,34,35,36,37,38,39 40,41,68,69,72	19,81,89					

[1] לאחר המועד הקובע אושרה תכנית שהתירה הקמת 846 יח"ד במקרקעין הנתבעים.

דוא"ל office@yharon.co.il

5. תמצית תאור הנכסים והסביבה

נכסי העוררים מהווים דירות מגורים הממוקמות ברחוב רוגוזין וברחוב דקר, במערב העיר אשדוד.

הסביבה מהווה אזור מגורים ותיק המאופיין בבניה מעורבת של בניני מגורים גבוהים, בניה מרקמית וצמודי קרקע. הפיתוח הסביבתי מלא.

רח' רוגוזין מהווה ציר תנועה מרכזי, דו מסלולי דו נתיבי, החוצה את רובע א' ורובע ד'. רח' דקר סלול במקביל לרחוב משה דיין ומהווה רחוב פנימי צר לתנועה מקומית.

תיאור דירות העוררים[2]

שם התובע	זיהוי	קומה	שטח דירה רשום	תיאור הדירה (בהתאם למועד הביקור 10.7.2019)
ציונה היני	2077 106 [3]112	8	114.00 מ"ר	**דירת 5 חדרים ברחוב רוגוזין 19.** הדירה ממוקמת בקומה 8 של בנין מגורים הכולל 17 קומות מעל קומות מסחריות. הבנין נבנה בשנות ה-90'. רמת הגמר והתחזוקה תואמת את גיל הבנין הדירה חזיתית לרחוב רוגוזין. רמת הגמר בדירה טובה ומצבה הפיסי תואם את גילה. חדר המגורים והמרפסת בדירה פונים לכיוון מערב עם תצפית רחבה לים.
בתיה גולן	2076 140 [4]20	5	106.39 מ"ר	**דירת 4 חדרים ברחוב רוגוזין 48 קומה 5** הדירה ממוקמת בקומה 5 של בנין מגורים הכולל 9 קומות ע"ע ו-32 יח"ד. הבנין מבניה ותיקה (שנות ה-70') ממוקם בצומת הרחובות רוגוזין ומשה דיין. הדירה פונה לכיוון צפון מערב עם נוף רחב לים (מחדרי שינה צפוניים ומהמרפסת) ולכיוון מערב. הדירה עם גמר בסטנדרט מקובל לשנת הבניה ומצבה הפיסי תואם את גילה.
יעקב אוהל שם	2076 140 28	7	106.39 מ"ר	**דירת 4 חדרים ברחוב רוגוזין 48 קומה 7** הדירה משופצת בחלוקה פנימית ל-3 חדרים, פרטי גמר בסטנדרט גבוה, מצב בדק ותחזוקה טובים. בעל הדירה מסר כי השיפוץ בוצע בשנת 2012. הדירה פונה לכיוון צפון ומערב ונהניית מנוף רחב לים (מחדרי שינה צפוניים ומהמרפסת).
אוה ואפרים נויפלד	2076 140 32	8+9	155.83 מ"ר + מרפסת גג 39 מ"ר	**דירת 6 חדרים ברחוב רוגוזין 48 קומה 8 + גג** הדירה כוללת 4 חדרים בקומה 8 + 2 חדרים ומטבח בקומה 9 ומרפסת גג. הדירה פונה לכיוון צפון ומערב עם נוף רחב לים (מחדרי שינה צפוניים ומהמרפסת). הדירה עם גמר בסטנדרט מקובל לשנת הבניה ומצבה הפיסי תואם את גילה.
רוזנר ורדה	2076 130 [5]1	ק"ק	112.90 מ"ר + קרקע 169.67 מ"ר	**דירת גן 4 חדרים ברח' דקר 16** דירה בקומת קרקע של בנין דו קומתי מבניה ותיקה (שנות ה-70'), הכולל 4 יח"ד. לדירה 3 כיווני אויר עם חזית צפונית. לדירה חצר קדמית לרח' משה דיין וחצר עורפית לרח' דקר. הדירה משופצת ומטופחת. רמת הגמר טובה ומצבה הפיסי טוב ביחס לגילה.
קמי נוימן	2076 129 [6]3	ק"ק	94.10 מ"ר + קרקע 190.15 מ"ר	**דירת גן 4 חדרים ברח' דקר 18** דירה בקומת קרקע של בנין דו קומתי מבניה ותיקה (שנות ה-70'), הכולל 4 יח"ד. לדירה 3 כיווני אויר עם חזית צפונית. לדירה חצר קדמית לרח' משה דיין וחצר עורפית לרח' דקר. הדירה בגמר בסטנדרט מקובל ומצבה הפיסי תואם את גילה.

2 שטחי הדירות וההצמדות בהתאם לרישום בפנקס בתים משותפים.

3 עפ"י רישום בית משותף שטח הרצפה של הדירה כולל מחסן (3 מ"ר) בקומה שניה (כך במקור) ומרפסת לא מקורה בשטח 7.7 מ"ר. לדירה צמודה חניה בשטח 15 מ"ר בקומת מרתף שניה. הבית מורכב מ- 3 מבנים, שני בניינים בני 9 ק' ובניין בן 20 ק' (17 ק' מגורים+ 2 קומות מסחר + קומת עמודים + 2 ק' מרתפי חניה), כולל 49 יח"ד ובו ממוקם הנכס הנדון. סה"כ דירות בשלושת הבניינים- 109.

4 עפ"י רישום בית משותף בנין עם כניסה אחת, 8 קומות + קומת גג, סה"כ 32 דירות בבניין.

5 עפ"י רישום בית משותף הבית מורכב ממבנה 1 בן 2 קומות, סה"כ 4 דירות.

6 עפ"י רישום בית משותף הבית מורכב ממבנה 1 בן 2 קומות, בסה"כ 4 דירות.

דוא"ל office@yharon.co.il

<u>תאור המקרקעין בתכנית 94/102/03/3 (המקרקעין הנתבעים)</u>

תכנית 94/102/03/3 משתרעת על שטח של כ-34.8 דונם ממערב לרח' רוגוזין, בין רח' הדקל מצפון ורח' משה דיין מדרום.

במועד הקובע היו בנויים במתחם התכנית 9 בניני מגורים מבניה ותיקה בגובה 3-4 קומות שכללו בסה"כ 150 יח"ד.

תוכנית 94/102/03/3 מהווה תכנית "פינוי – בינוי" הכוללת את פינוי הבנינים הקיימים והקמת 5 מגדלים רבי קומות חדישים בעיצוב ארכיטקטוני ייחודי[7] בני 32[8] קומות שיכללו 675 יח"ד.

סה"כ שטח התכנית ברוטו 34.814 דונם בחלוקה ל: אזור מגורים ד' בשטח 12.372 דונם, שטח ציבורי פתוח 10.782 דונם ודרכים 11.66 דונם.

<u>תשריט תכנית 94/102/03/3 ע"ר הסביבה להמחשת מיקום:</u>



7 כאמור בדברי ההסבר לתכנית.

8 קומת כניסה בגובה כפול, 25 קומות טיפוסיות + 4 קומות עליונות מדורגות וקומה חלקית למתקנים טכניים על הגג.

דוא"ל office@yharon.co.il

6. מצב תכנוני ורישוי

6.1 מצב תכנוני קודם של המקרקעין הנתבעים (מקרקעין בתחום תכנית 94/102/03/3)

6.1.1 תכניות מתאר ארציות ומחוזיות

תמ"א 35 – פורסמה לאישור ברשומות בי.פ. 5474 מיום 27.12.2005.
תכנית מתאר ארצית אשר על פי הוראותיה תיבחן כל תכנית מתאר מחוזית, תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת. בנוסף לאמות מידה ברורות לאישור תכניות, כוללות הוראות תמ"א 35 גם הוראות בדבר ייזום תכניות ומסמכי מדיניות לחידוש עירוני.
בהתאם לתשריט התכנית סווגה אשדוד באזור תכנון מרקם עירוני.
בהוראות התכנית נקבע, בין היתר, כמפורט: מוסד תכנון הדן בתכנית לתוספת שטח לפיתוח או לבינוי יחליט עלהפקדתה רק לאחר שבדק את הצורך בחידוש עירוני ובהרווית הבינוי הקיים ואת האפשרות לבצעם, כתנאי לתוספת שטח לפיתוח או לבינוי.
צפיפות ממוצעת נטו מינמלית למגורים: תכנית מקומית תופקד רק אם הצפיפות הממוצעת נטו למגורים בה תתאים להוראות סעיף 12.2.
על תכנית מתאר מחוזית הכוללת הוראות לעניין צפיפות מגורים יחולו הוראות סעיף 12.2 בשינויים המחויבים אלא אם נאמר במפורש אחרת.
בהתאם לסעיף 12.2: תכנית מקומית לתוספת שטח לבינוי המייעדת שטח למגורים תופקד רק אם הצפיפות הממוצעת למגורים (נטו) באותו שטח לא תפחת מהקבוע בלוח מס' 1 - צפיפות בניה מינימלית ביח"ד לדונם נטו לפי דגמי ישוב, ולא תעלה על כפל הצפיפות הקבועה בלוח מס' 1.
בהתאם ללוח מס' 1 אשדוד מסווגת כמרקם עירוני, דגם יישוב 2 אשר הצפיפות בו 7 יח"ד לדונם נטו.
על אף האמור לעיל רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית החורגת מהצפיפות המותרת אם התקיים אחד מהתנאים הבאים.
1. הצפיפות הממוצעת ביישוב (קיימת ומאושרת) נמצאת בטווח הצפיפות המותרת, והצפיפות המוצעת בתכנית אינה משנה זאת.
2. החליט מוסד תכנון לחרוג מצפיפות מינימום מאחד מהנימוקים הבאים:
א. הדירוג הסוציו אקונומי של היישוב או השכונה שלגביהם מוגשת התכנית נמוך מהחציון.
ב. גודל משק בית של האוכלוסיה הצפויה להתגורר בשטח התכנית גבוה משמעותית מהממוצע הארצי, לאורך זמן.
ג. קיימת מגבלת גובה בגין מערכות הביטחון או התעופה האזרחית המונעת את מימוש יעדי הצפיפות בבניה לגובה.
ד. בתכנית הנמצאת במחוז צפון או בנפת באר שבע – על פי הקבוע בתכנית מתאר מחוזית.
3. החליט מוסד תכנון לחרוג מכפל הצפיפות מאחד הנימוקים הבאים:
א. התכנית נמצאת בסמיכות למרכז תחבורה.
ב. התכנית מצויה במתחם שנקבע על ידי מוסד התכנון כמתחם לחידוש עירוני.
ג. מוסד תכנון השתכנע מנימוקים שנרשמו, כי האוכלוסיה הצפויה להתגורר בשטח התכנית משתייכת לדרוג הסוציו-אקונומי הגבוה, וכי קיימים אמצעים מתאימים להבטחת ניהול ואחזקת המגורים לאורך זמן.

דוא"ל office@yharon.co.il

תמ"א 38 : פורסמה לאישור ברשומות בי.פ. 5397 מיום 18.5.2005.
מטרת התוכנית הינה עידוד חיזוק מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני ה- 1 בינואר 1980, למעט מבנים אשר אינם עומדים בתקן הישראלי לרעידות אדמה (ת"י 413) באמצעות תוספת זכויות בניה. תכנית זו גוברת על כל התכניות האחרות בנושאים בהם היא עוסקת, אלא אם נאמר בה אחרת. תותר תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יחידות דיור במבנה באחת מהאפשרויות הבאות : - באמצעות סגירה ומילוי של קומה מפולשת. - באמצעות הקמת קומה אחת נוספת למבנה. - הקמת אגף נוסף למבנה. כל האפשרויות כמפורט לעיל התוספת תכלול מרחב מוגן עפ"י החוק. תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יח"ד קיימות במבנה בתנאים המפורטים בתכנית. תנאי למימוש זכויות בניה שטרם מומשו, מתוקף תכניות מפורטות שאושרו קודם אישור תכנית זו, להרחבת דיור או תכניות המאפשרות תוספת קומות, הוא כי תוספות הבניה יכללו את כל המרכיבים הדרושים לחיזוק המבנה הקיים בכללותו ביחד עם התוספת. לא תותר הרחבת דיור ו/או תוספת קומות מעבר למה שנקבע בתכנית מפורטת.
תמ"א 1/38/א : פורסמה לאישור ברשומות בי.פ. 5704 מיום 16.08.2007.
מטרת התכנית היא הבהרת היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתכניות מפורטות הקודמות לתמ"א. בדברי ההסבר לממשלה לשינוי מס' 1 צויין כי יחסים אלה בין תמ"א 38 לבין תכניות מפורטות נקבעו על מנת להעדיף תכניות מפורטות שאושרו לאזורים ומבנים ספציפיים ולמנוע פגיעה גורפת ברקמות בנויות שלמות באמצעות תמ"א כוללת שאיננה רגישה למצבים ספציפים.
תמ"א 2/38 : פורסמה לאישור ברשומות בי.פ. 6069 מיום 10.03.2010.
התכנית קבעה הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידת אדמה והקמתו מחדש בתוספת זכויות בניה בתנאי כי יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי תכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבניה האומרים בתכנית זו. ובתנאי שקווי הבנין של המבנה החדש לא יחרגו מקווי הבנין לפי התכניות המפורטות שחלות במקום.
תמ"א 3/38 : פורסמה לאישור ברשומות בי.פ. 6430 מיום 11.06.2012.
התכנית קובעת הוראות בעניין תוספת זכויות בניה למבנים המיועדים למגורים שניתן להתיר כתמריץ לחיזוק : - סגירה ומילוי של קומה מפולשת. - הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה. - הקמת קומה חלקית על הגג. - הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבנין (הקמת אגף נוסף). הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה.
תממ/14/4 : פורסמה לאישור ברשומות בי.פ. 4845 מיום 23.01.2000 :
בהתאם לתשריט התכנית הנכסים כלולים באזור בינוי עירוני. מטרות התכנית : לקבוע ההנחיות והתנאים הדרושים לביצוע תכניות מתאר ארציות, מקומיות ומפורטות בתחום המחוז, ולקבוע הוראות למעקב בקרה ועדכון של התכנית. בין מטרות התכנון : לאפשר בניה ופיתוח בשטח מחוז הדרום, בהתבסס על משאבי הטבע באזור תוך כדי צמיחה כלכלית, כנדרש עקב התחזיות לגידול האוכלוסייה ולקליטת העליה ; לקבוע ולפרט את תחזית התמורות בפריסת האוכלוסיה, גודלם החזוי של ישובים עירוניים וכוונוי התפתחותם. בהוראות התכנית נקבע : לא יאשר מוסד תכנון תכנית מקומית, אלא אם הינה תואמת את יעדי האוכלוסיה שנקבעו בתכנית זו לשנת 2010 ו- לא יאשר מוסד תכנון תכנית להרחבת ישוב עירוני או כפרי קיים, אלא אם הינה בהמשך רצוף לשטח הבנוי ואין בה שינוי מהותי של אופי הישוב וסביבתו.

דוא"ל office@yharon.co.il

6.1.2 <u>תכניות מתאר מקומיות בתחום המקרקעין הנתבעים</u>

תכנית 27/102/03/3 : פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2318 מיום 8.5.1977
בהתאם לתשריטי התכנית סווג המתחם באזור מגורים ג', שצ"פ וחניה. זכויות הבניה באזור מגורים ג' : במגרש בשטח מינימלי של 1,000 מ"ר תותר הקמת בניני מגורים בני 3-4 קומות בניצול של 30% בקומה. תותר קומת עמודים בניצול 65% משטח הבניה. חלקה 106 סווגה ביעוד אזור מגורים מיוחד בו הותרה במגרש מינימלי של 1,000 מ"ר הקמת בנין בן 4 קומות בניצול 30% בקומה. באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועה המחוזית מותר יהיה לבנות בנינים גבוהים מאלה אשר נקבעו אך לא יותר מ-150%.
תכנית 20/101/02/3 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2464 מיום 31.08.78.
תכנית שינויים לתכנית המתאר ; קובעת הוראות לחישוב חדרי המדרגות, שטחי שירות, קומת עמודים, מרפסות וכיו"ב. אחוזי הבניה המותרים למרפסות יכללו בסה"כ אחוזי הבניה המותרים. בהתאם לכך יוגדל שטח הבניה המותר ב- 25% מהאחוז המותר למגורים בלבד ולא לייעוד אחר.
תכנית 74/102/03/3 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4319 מיום 13.07.1995
התכנית חלה על גו"ח 2088/34 בלבד (בתחום מגרש פו"ב) ומטרתה יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר הרחבת יחידות דיור במסגרת פרוייקט התחדשות השכונות באמצעות : שינוי קוי בנין והגדלת השטח המותר לבניה ל-45% עיקרי בקומה (180% לבנין).
תכנית 85/101/02/3 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5051 מיום 04.02.2002.
התכנית תאפשר הוספת וקביעת זכויות בניה לשטחים עיקריים ושטחי שירות בנושאים הבאים : תוספת שטחי שירות באזורי מגורים, מרתפים באזורי מגורים א' ו-ב', סככות לרכב ומחסני חצר, בניית בריכת שחיה, התקנת מרקיזות.

6.2 <u>מצב תכנוני חדש של המקרקעין הנתבעים (מקרקעין בתחום תכנית 94/102/03/3)</u>

תכנית 94/102/03/3 פורסמה למתן תוקף בי.פ.6533 מיום 17.01.2013 – **פינוי בינוי**
התכנית חלה על המתחם הממוקם בגבול הדרומי מערבי של רובע א' רח' הדקל ושכונת חברת החשמל מצפון, שד' משה דיין מדרום, רח' רוגוזין במזרח, מגרשים שונים וחוף לידו במערב. מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית ע"י פינוי 9 בנייני מגורים ישנים (סה"כ 150 יח"ד) והקמת 5 מבנים רבי קומות במסגרת "פינוי – בינוי". בהתאם לתשריט התכנית שונה היעוד למגורים ד'. בהתאם להוראות הבניה למגורים, תותר בניית 5 מבנים בני 25 קומות טיפוסיות הכוללות 675 דירות בגדלים שונים, 4 קומות עליונות מדורגות הכוללות דירות מיוחדות בדירוג לכיוון הים. וקומה חלקית למתקנים טכניים על הגג, מעל קומת כניסה בגובה כפול שתאפשר קומת ביניים חלקית, מעל חניונים תת קרקעיים 4 קומות. סה"כ 32 קומות בכל בנין מעל 4 קומות תת קרקעיות. בקומות הקרקע ובקומת הביניים יותר שימוש לפונקציות ציבוריות משותפות לדיירי הבנין בלבד כגון : חדר כושר, מועדון דיירים, ספא וכד'.
תכנית 603-0335513 פורסמה למתן תוקף ב-6.12.2018 (לאחר המועד הקובע לשומה)
תכנית לתוספת 171 יח"ד ושינוי שלביות ביצוע במתחם פינוי בינוי – רח' הדקל, סה"כ הגדלת מס' יח"ד במתחם מ-675 ל- 846 יח"ד, ללא תוספת שטח עיקרי וללא תוספת קומות וגובה, הגדלת תכסית ל-45% הגדלת שטחי שירות במרתפי החניה מ-6,500 מ"ר ל-10,000 מ"ר

דוא"ל office@yharon.co.il

6.3 אפשרויות הניצול עפ"י הוראות תכנית 94/102/03/3:

מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה מעל כניסה קובעת (מ"ר)		שטח בניה מתחת כניסה קובעת		סה"כ שטח בניה (מ"ר)	מס' יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם נטו	תכסית (% משטח תא השטח)	גובה מבנה (מ')	מספר קומות	
		עיקרי	שרות	עיקרי מ"ר	שרות מ"ר						מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת
1	2,510	25,000	6,500	-----	6,500	38,000	135	54	36	113	32	3
2	2,557	25,000	6,500	-----	6,500	38,000	135	53	36	113	32	3
3	2,498	25,000	6,500	-----	6,500	38,000	135	54	36	113	32	3
4	2,512	25,000	6,500	-----	8,500	40,000	135	54	36	113	32	4
5	2,295	25,000	6,500	-----	8,500	40,000	135	59	36	113	32	4
סה"כ מגורים	12,372	125,000	32,500	-----	36,500	194,000	675	55[9]				

עיקרי הוראות תכנית 94/102/03/3:

היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית בשלבים ובהתבסס על עיקרון פינוי בינוי לפי יחס יחידות דיור של 1:4.5, בסדר עולה מהמערב למזרח.

תנאי מוקדם למתן היתרי בניה יהיה הגשת תכנון של מערך כל הדרכים בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן ובאישור מח' התשתיות של עיריית אשדוד.

תנאי להגשת בקשה להיתר בכל שלב הינו אישור תכנית לצרכי רשום ע"י הועדה המקומית, הכוללת כל תחום תכנית זו.

הבקשה להיתר למבנה ראשון בתא שטח 1 תכלול הריסת מבנים ישנים המיועדים לפינוי. לא יינתנו היתרים נוספים עד להריסת המבנים המיועדים לכך. תנאי נוסף למתן היתר לבניין ראשון יהיה אישור של תכנית הפיתוח של השצ"פים והדרכים בתחום תכנית זו כולל הרחבת רחוב הדקל.

תנאי להיתר בניה למבנה השני בתא שטח 2 יהיה ביצוע בפועל של החיבור בין רח' הדקל לשד' משה דיין.

תנאי להיתר בניה למבנה השלישי בתא שטח 3 יהיה ביצוע בפועל להרחבת רחוב הדקל ותנאי נוסף, אישורה של תכנית מפורטת המיעדת שטח לבית ספר יסודי חדש בסמוך למתחם הדקל.

[9] בממוצע.

דוא"ל office@yharon.co.il

6.4 סיכום יעודי קרקע וזכויות בניה במצב תכנוני קודם וחדש במקרקעין הנתבעים:

6.4.1 יעודי קרקע[10]:

מצב קודם			מצב חדש לפי 94/102/03/3			שינוי
יעוד	שטח בדונם	אחוז משטח כלול בתכנית	יעוד	שטח בדונם	אחוז משטח כלול בתכנית	
מגורים ג'	12.372	35.54%	מגורים ד'	12.372	35.54%	ללא שינוי
שצ"פ	12.591	36.16%	שצ"פ	10.782	30.97%	- 5.19%
דרכים	9.851	28.30%	דרכים	11.660	33.49%	+ 5.19%
סה"כ	34.814	100.00%	סה"כ	34.814	100.00%	0

6.4.2 אפשרויות ניצול בתחום מגרשי המגורים

סעיף	מצב קודם	מצב חדש	שינוי
שטח מגרשי מגורים	12,372 מ"ר	12,372 מ"ר	ללא שינוי
כמות מבנים	9	5	- 45%
כמות יח"ד	150 יח"ד (בפועל)	675 יח"ד[11]	+ 450%
צפיפות יח"ד	12 יח"ד/ דונם נטו	55 יח"ד/ דונם נטו	+ 450%
זכויות בניה שטח עיקרי למגורים	כ-17,512 מ"ר[12] (141%)	125,000 מ"ר (1,010%)	+ 700%
מס' קומות מכסימלי	4 קומות על עמודים	32 קומות	
גובה מבנה	(לא צויין)	113 מ'	
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	117 מ"ר	185 מ"ר	

[10] כמפורט בתכנית 94/102/03/3.

[11] בחודש 12/2018 טרם ביצוע הפרויקט, כמות היחידות הוגדלה ל-846 יח"ד.

[12] במרבית שטח התכנית זכויות הבניה במצב קודם 140% עיקרי (120% + ק"ע 19.5%), בחלקה 2088/34 זכויות הבניה 180% עיקרי.

דוא"ל office@yharon.co.il

7. מצב משפטי

פרטי הרישום והבעלות של נכסי העוררים[13]:

תאריך נסח רישום	גוש	חלקה	תת חלקה	בעלות	תיאור הנכס	שטח רשום מ"ר	הצמדות	החלק ברכוש המשותף
20.10.2015	2077	106	112	היני ציונה	דירה בקומה שמינית במבנה 3	114.00	חניה מסומנת באות יח' בשטח 15 מ"ר	11/1252
4.7.2019	2076	140	20	בתיה גולן	דירה בקומה חמישית	106.39	----------	10/374
4.7.2019	2076	140	28	אהל שם יעקב	דירה בקומה שביעית	106.39	----------	10/374
4.7.2019	2076	140	32	נויפלד אוה ואפרים	דירה בקומה שמינית+ תשיעית	155.83	מרפסת גג בשטח 39 מ"ר	15/374
29.10.2015	2076	130	1	רוזנר ורדה	דירה בקומה ראשונה	112.9	קרקע מסומנת באות ג' בשטח 120.35 מ"ר. קרקע מסומנת באות ז' בשטח 49.32 מ"ר. מקלט מסומן באות א' בשטח של 13.20 מ"ר (במשותף עם ת"ח 2) קרקע מסומנת באות ח' בשטח 90.37 מ"ר (במשותף עם ת"ח 2). גג מסומן באות יב' בשטח 94.10 מ"ר (במשותף עם ת"ח 2).	1/4
29.10.2015	2076	129	3	נוימן קמי	דירה בקומה ראשונה בכניסה ג'	94.10	קרקע מסומנת באות ד' בשטח 128.46 מ"ר. קרקע מסומנת באות ו' בשטח 61.69 מ"ר. מקלט מסומן באות ב' בשטח של 13.20 מ"ר (במשותף עם ת"ח 4) קרקע מסומנת באות ה' בשטח 122.86 מ"ר (במשותף עם ת"ח 4).	

[13] בהסתמך על רישומי בית משותף ונסחי טאבו שהועברו לעיוני.

דוא"ל office@yharon.co.il

8. גורמים ושיקולים

בתחשיב השומה הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים כמפורט:

8.1 המועד הקובע לשומה.

8.2 מיקום הנכסים בעיר אשדוד.

8.3 אפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

8.4 הבינוי הקיים במועד הקובע.

8.5 מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

9. עמדות הצדדים

להלן נתוני שומות הצדדים ותמצית טעוניהם:

9.1 <u>שומות הצדדים</u>

התובעים	זיהוי נכס התובעים	ירידת ערך שומת התובעים	ירידת ערך שומת המשיבה
ציונה הייני	2077/106/112	₪ 170,000	אין ירידת ערך.
בתיה גולן	2076/140/20	₪ 164,000	אין ירידת ערך.
יעקב אוהל שם	2076/140/28	₪ 163,000	אין ירידת ערך.
אוה ואפרים נויפלד	2076/140/32	₪ 248,000	אין ירידת ערך.
רוזנר ורדה	2076/130/1	₪ 269,000	אין ירידת ערך.
קמי ומרדכי נוימן	2076/129/3	₪ 255,000	אין ירידת ערך.

9.2 <u>הנושאים שבמחלוקת</u>

- הסתרת נוף והגדלת צפיפות
- אלמנטים משביחים בתכנית
- השפעת זכויות תמ״א 38
- השפעת מגרש 24 למלונאות
- ציפיות במצב קודם

דוא"ל office@yharon.co.il

9.3 **עמדת התובעים**

9.3.1 הסתרת נוף לים והגדלת צפיפות

(א) שינוי מהותי בנוף - איבוד נוף פתוח לים: תכנית פינוי בינוי מס' 94/102/03/3 מתירה הקמת 5 בנינים שעתידים ליצור עפ"י תכנית הבינוי חומה מול בניני התובעים.
במצב הקודם זכויות הבניה איפשרו בניני מגורים בני 4 קומות כאשר דירות התובעים נהנו מטופוגרפיה גבוהה באופן משמעותי ביחס לשטח התכנית הפוגעת. במצב החדש נוף פנורמי יחודי לעבר הים נחסם כמעט לחלוטין ובמקומו מוצעת שורת מגדלים רחבה.

במחקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי הראשי, אגף שומת מקרקעין, מחלקת המחקר והמידע במקרקעין באפריל 2006 במטרה להעריך השפעתו של נוף הנשקף מדירות מגורים על מחיריהן, וכתוצאה מכך לאמוד את הערך הכספי של סוגי נוף שונים (נוף לים, לשטחים פתוחים, נוף אורבני וכיו"ב), נמצא כי נוף הנשקף לים באופן מלא מדירות מגורים בבנייה רוויה (ללא דירות יוקרה) הממוקמות בקרבה יחסית לים (בשורת בתים ראשונה עד שלישית מהים) בערים הבינוניות בגודלן (נהריה, נתניה, בת ים ואשדוד) תורם לתוספת לשווין של הדירות בסך של כ - 13% בממוצע, לעומת דירות מגורים ללא נוף לים וגם מרוחקות ממנו.

במחקר דלפי שנערך בשנת 2012 על ידי האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל, נמדד שיעור ירידת הערך של בית מגורים שאיבד 25% מגזרת הנוף שנשקפה מחדר המגורים בו במצב הקודם. בהתאם לתוצאות המחקר עולה כי שיעור ירידת הערך הנו מ - 7% ועד 13% ובאיבוד 50% מגזרת הנוף נעו התשובות מ- 13% ועד 22%.

שיעור הפגיעה בגין איבוד מרכיב הנוף נאמד ע"י שמאי התובעים ב-10% משווי הנכס.

(ב) הגדלת צפיפות: נוצרה פגיעה מהותית בפרטיות. תוספת של מאות יח"ד, הגדלת תנועה, עומסי תנועה, חניה וצפיפות. תוספת של 525 יח"ד משמעותה מעל 1,000 רכבים ומעל 2,500 דיירים.
בתכנית לא ניתן מענה מתאים לתוספת חניות.
תנועת כלי הרכב מהחניונים המתוכננים ינוקזו אל רחוב משה דיין בסמוך לנכס הנדון.
הדירים במגדלים יוכלו להשקיף לדירות התובעים.

שיעור הפגיעה בגין הגדלת הצפיפות נאמד ע"י שמאי התובעים ב-4% משווי הנכס.

דוא"ל office@yharon.co.il

התייחסות פרטנית לדירות התובעים:

התובע	מקרקעי התובע	הסתרת הנוף
ציונה הייני	דירת מגורים	ערב אישור התכנית הדירה נהנתה מנוף פנוראמי מרהיב וייחודי, ללא כל הפרעה בנויה או מתוכננת, המשקיף אל הים שהינו יתרון די נדיר ומבוקש ואשר ייחסם באופן ניכר במרביתו בגין הבינוי המוצע. תיווצר פגיעה בפרטיות של הדירה כשבמצב הקודם הדירה ממוקמת בקומה שמינית (שישית מעל קומת עמודים וקומת קרקע מסחרית) בבניין ונהנית מפרטיות מלאה שתאבד לחלוטין. עקב אישור התכנית ישתנה הצביון הסביבתי ומהנכס הפוגע ניתן יהיה להשקיף על המתרחש בשטחי הדירה.
בתיה גולן	דירת מגורים	ערב אישור התכנית הדירה נהנתה מנוף פנוראמי מרהיב וייחודי, ללא כל הפרעה בנויה או מתוכננת, המשקיף אל הים שהינו יתרון די נדיר ומבוקש ואשר ייחסם באופן ניכר במרביתו בגין הבינוי המוצע. תיווצר פגיעה בפרטיות של הדירה כשבמצב הקודם הדירה ממוקמת בקומה החמישית בבניין ונהנית מפרטיות מלאה שתאבד לחלוטין. עקב אישור התכנית ישתנה הצביון הסביבתי ומהנכס הפוגע ניתן יהיה להשקיף על המתרחש בשטחי הדירה.
יעקב אוהל שם	דירת מגורים	ערב אישור התכנית הדירה נהנתה מנוף פנוראמי מרהיב וייחודי, ללא כל הפרעה בנויה או מתוכננת, המשקיף אל הים שהינו יתרון די נדיר ומבוקש ואשר ייחסם באופן ניכר במרביתו בגין הבינוי המוצע. תיווצר פגיעה בפרטיות של הדירה כשבמצב הקודם הדירה ממוקמת בקומה שביעית בבניין ונהנית מפרטיות מלאה שתאבד לחלוטין. עקב אישור התכנית ישתנה הצביון הסביבתי ומהנכס הפוגע ניתן יהיה להשקיף על המתרחש בשטחי הדירה.
אוה ואפרים נויפלד	דירת גג	ערב אישור התכנית הדירה נהנתה מנוף פנוראמי מרהיב וייחודי, ללא כל הפרעה בנויה או מתוכננת, המשקיף אל הים שהינו יתרון די נדיר ומבוקש ואשר ייחסם באופן ניכר במרביתו בגין הבינוי המוצע. תיווצר פגיעה בפרטיות של הדירה כשבמצב הקודם הדירה ממוקמת בקומות האחרונות של הבניין (שמינית+תשיעית) ונהנית מפרטיות מלאה בעיקר בשטחי מרפסות הגג שתאבד לחלוטין. עקב אישור התכנית ישתנה הצביון הסביבתי ומהנכס הפוגע ניתן יהיה להשקיף על המתרחש בשטחי הדירה.
רוזנר ורדה	דירת גן	ערב אישור התוכנית החלקות הממוקמות אל מול הנכס הנדון יועדו לשטח ציבורי פתוח והדירה נהנתה מנוף המשקיף אל הים שהנו יתרון די נדיר ומבוקש. במצב החדש יוקמו מגדלי מגורים בשטח הציבורי הפתוח בגינו ייחסם בחלקו הנוף המשקיף אל הים. הבינוי החדש יגרום לפגיעה בפרטיות של הדירה הממוקמת בקומת הקרקע עם חצר צמודה ונהנית מפרטיות מלאה. עקב אישור התכנית ישתנה הצביון הסביבתי ומהנכס הפוגע ניתן להשקיף על המתרחש בשטחי החצר הצמודה של הדירה. הגדלה מהותית של צפיפות המגורים הקיימת שתשפיע בהתאם על עומסי התנועה, הגדלת נפח התנועה והחניה. בסמוך לנכס הנדון מרח' משה דיין מסומנת הכניסה הראשית לחניון שיכיל 1,024 חניות.
קמי ומרדכי נוימן	דירת גן	ערב אישור התוכנית החלקות הממוקמות אל מול הנכס הנדון יועדו לשטח ציבורי פתוח והדירה נהנתה מנוף המשקיף אל הים שהנו יתרון די נדיר ומבוקש. במצב החדש יוקמו מגדלי מגורים בשטח הציבורי הפתוח בגינו ייחסם בחלקו הנוף המשקיף אל הים. הבינוי החדש יגרום לפגיעה בפרטיות של הדירה הממוקמת בקומת הקרקע עם חצר צמודה הנהנית מפרטיות מלאה. עקב אישור התכנית ישתנה הצביון הסביבתי ומהנכס הפוגע ניתן להשקיף על המתרחש בשטחי החצר הצמודה של הדירה. הגדלה מהותית של צפיפות המגורים הקיימת שתשפיע בהתאם על עומסי התנועה, הגדלת נפח התנועה והחניה. בסמוך לנכס הנדון מרח' משה דיין מסומנת הכניסה הראשית לחניון שיכיל 1,024 חניות.

9.3.1 אלמנטים משביחים בתכנית 94/102/03/3

לא נמצאו אלמנטים משביחים בתכנית.
שטח השצ"פ צומצם מ-12.5 דונם במצב קודם ל-10.7 דונם במצב חדש.
לפרוייקט אין יתרונות שישפיעו באופן חיובי על דירות התובעים.

9.3.2 זכויות תמ"א 38

זכויות תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות, מימושן תלוי בגורמים שונים והסבירות למימושם נמוכה מאוד.
גם לו מומשו מלוא זכויות התמ"א, דהיינו תוספת של 2 קומות, מדובר היה בפגיעה מזערית כך שהנוף הייחודי הצופה לים היה נשמר ברובו, אם לא בכולו.

דוא"ל office@yharon.co.il

9.3.3 השפעת מגרש 24 למלונאות

התכנית לבניית מלון בתחום מגרש 24 אינה משפיעה כלל על הנוף מדירות התובעים. המגרש בנקודה טופוגרפית בקו גובה 0 אל מול קווי גובה מירביים של 35 מ' אינו יכול לחסום את הנוף הנשקף לים מדירות התובעים בבינוי בגובה של 4 קומות בלבד (לטענת האפשרות לתוספת קומות יוער כי הן מותנות בהכנת תב"ע ולכן הטענה אינה רלוונטית). כמו כן בהיעדר כדאיות כלכלית הסבירות לבניית מלון הינה נמוכה מאוד, ראייה לכך שגם היום כ- 40 שנה לאחר אישור התכנית לא מומשו בו הזכויות ומהווה עדיין מגרש ריק. גם אם היתה מתבצעת בניה, אין כל דמיון בין מבני הענק העצומים אשר נבנים לפי התכנית נשוא הערר לבין התכנית לבניית מלונאות במגרש מרוחק.

הטענה כי במצב קודם היתה אפשרות להקים מלון שחוסם את הנוף, מהווה הרחבת חזית אסורה.

9.3.4 ציפיה

ועדת ערר הגבילה את סמכות השמאית המכריעה לבחון רק את נושא הפגיעה בכל אחת מדירות העוררים. הטענות בעניין "ציפיה סבירה" אינן טענות שעל השמאית לדון בהן.

הטענה לצפיה סבירה מהווה הרחבת חזית אסורה.

בהקשר של הקמת מלון במגרש 24, הציפיה הסבירה היא שלא תעשה כל בניה בשטח שעומד שומם עשרות שנים.

9.3.5 נתוני השוואה

חישוב ירידת ערך בוצע לפי נתוני השוואה.

נתוני עסקאות ברח' רוגוזין 19:
לעסקאות בדירות עורפיות שלא רואות ים. ניתן מקדם של 15% לנוף לים.
במצב קודם שווי של כ-12,000 ₪/מ"ר.
אחרי אישור התכנית, בבנין ברוגוזין 19 השווי ירד ל- 10,758 ₪/מ"ר. זה מבטא הפרש של 14%. הבאתי בחשבון התאמה לתקופה המאופיינת בעליות מחירים ולקומה.

עסקה ברח' רוגוזין 19 תת חלקה 142 מיום 13.12.2013:
העסקה לא כלולה בשומה. הדירה פונה לדרום ומערב עם נוף מלא לים והבינוי החדש לא משפיע. הדירה כוללת 5 חדרים בקומה 18 בשטח 111 מ"ר, נמכרה ב-1.490 מ' ₪, לאחר התאמה לתק' 5% ולקומה 5% מתקבל שווי של 12 א' ₪ למ"ר.

המשיבה הציגה עסקה ברוגוזין 48 תת חלקה 18 שנמכרה ב-13.12.2012 ב-1.08 מ' ₪.
לפי בדיקתי העסקה נמוכה ולא מייצגת שווי שוק. הראייה ששנתיים לפני ב-2010, נמכרה דירה זהה (תת חלקה 26) ב-1.08 מ' ₪. הדירה היתה טעונה שיפוץ.
הוצגה בפני השמאות של תת חלקה 26 למועד 2011 והוערכה ב-1.03 מ' ₪.

ברח' דקר לא היו עסקאות לאחר מועד התכנית.

דוא"ל office@yharon.co.il

9.4 **<u>עמדת המשיבה והנתבעים</u>**

9.4.1 <u>פגיעה בנוף</u>

שמאי התובעים מציין מחקר שנערך ע"י אגף שומת מקרקעין "השפעת הנוף על שוויין של דירות מגורים". במחקר נכללה השפעתם של שני סוגי נוף על מחירי הדירות, נוף משקיף לים ונוף עירוני. מהמחקר עולה כי נוף המשקיף לים הוא דומיננטי בהשפעתו על מחיר הדירה. שילובו של נוף לים עם נוף עירוני מלא מגדיל את התוספת למחיר הדירה. השפעת השילוב של נוף לים עם מיקום מהדירה כלפי הים, כמעט זהה בהיקפו להשפעה המשולבת של שני סוגי הנוף לים ועירוני, על ערך הדירה.
מלוח 6.7 למחקר עולה כי בעיר אשדוד:
- דירות עם נוף לים (מלא או חלקי) אין שינוי במחיר.
- דירות עם נוף לים ונוף עירוני מביא לשינוי במחיר כתוספת 5.74%.

עפ"י הבינוי המוצע:
- הבניינים יבנו בניצב לים ולכן הנוף לצפון מערב לא נחסם, יראה כבנין אחד ולא שורה של בניינים.
- המרחק בין הבניינים 29 מ' בין אחד לשני ובמצב קודם ראו בניינים של 3-4 קומות.
- הזוית לכיוון הים נשמרת.

<u>התייחסות פרטנית לדירות התובעים:</u>

העוררים	מהות הנכס	הסתרת הנוף
ציונה הייני	דירת מגורים	הדירה מרוחקת מהים. בשני המצבים יש נוף משולב לים ולנוף עירוני, לפיכך לא אמור להיות שינוי בשווי הדירה כתוצאה מאישור תכנית 94/102/03/3. הזוית הנחסמת היא צרה. הבינוי יתפוס גזרה צרה של הנוף. הדירה תמשיך לראות ים.
בתיה גולן	דירת מגורים	הדירה מרוחקת מהים. בשני המצבים יש נוף משולב לים ולנוף עירוני, לפיכך לא אמור להיות שינוי בשווי הדירה כתוצאה מאישור תכנית 94/102/03/3. בבינוי של תמ"א 38 היה נוצר קיר ולכן בכל מקרה הנוף היה מוסתר.
יעקב אוהל שם	דירת מגורים	הדירה מרוחקת מהים. בשני המצבים יש נוף משולב לים ולנוף עירוני, לפיכך לא אמור להיות שינוי בשווי הדירה כתוצאה מאישור תכנית 94/102/03/3. בבינוי של תמ"א 38 היה נוצר קיר ולכן בכל מקרה הנוף היה מוסתר.
אוה ואפרים נויפלד	דירת גג	הדירה מרוחקת מהים. בשני המצבים יש נוף משולב לים ולנוף עירוני, לפיכך לא אמור להיות שינוי בשווי הדירה כתוצאה מאישור תכנית 94/102/03/3. בבינוי של תמ"א 38 היה נוצר קיר ולכן בכל מקרה הנוף היה מוסתר.
רוזנר ורדה	דירת גן	מהדירה עצמה אין כלל נוף לים. קיים נוף חלקי מהחצר בשני המצבים, נוף משולב לים ונוף עירוני, לפיכך לא אמור להיות שינוי בשווי הדירה כתוצאה מאישור התכנית. שמאי התובעים קבע ירידת ערך זהה לזו שקבע לדירות אחרות להן יש נצפות לים. בנכס הנדון אין כלל נצפות מתוך הדירה ולפיכך קביעת שמאי התובעים נסתרת.
קמי ומרדכי נוימן	דירת גן	הדירה מרוחקת מהים. מהדירה עצמה אין כלל נוף לים. קיים נוף חלקי מהחצר בשני המצבים, נוף משולב לים ונוף עירוני, לפיכך לא אמור להיות שינוי בשווי הדירה כתוצאה מאישור התכנית. שמאי התובעים קבעי ירידת ערך זהה לזו שקבע לדירות אחרות להן יש נצפות לים. בנכס הנדון אין כלל נצפות מתוך הדירה ולפיכך קביעת שמאי התובעים נסתרת.

דוא"ל office@yharon.co.il

9.4.2 צפיפות

התכנית תואמת את עקרונות תמ״א 35. העיר לא תתפתח ותתקדם בלי תכנון שבסה״כ מעלה את רמת החיים ואיכות הסביבה הכוללת. באזור אושרו תכניות המגדילות צפיפות ולא ניתן להתעלם מהמדיניות להגדיל צפיפות ולבנות לגובה, קונה סביר צריך להביא את זה בחשבון.

9.4.3 שינויים תכנוניים ואלמנטים משביחים בתכנית 94/102/03/3

שטח השצ״פ קטן לטובת פתיחת דרך חדשה. התכנית עשתה או״ח והרחיבה את רח׳ הדקל. נושא התנועה אינו רלוונטי, התנועה מרובע ד לא עוברת בצירים האלה.
נושא משטר רוחות והצללה נבדק בתכנית, התכנית כוללת נספחים בנושא. רח׳ דקר מדרום לתכנית ואין הצללה.
תנועה: רח׳ הדקל יהיה דו סיטרי וניקוז התנועה יהיה דרך יציאה חדשה בצד המערבי.
השצ״פ יהיה מפותח עם טיילת להולכי רגל לכיוון הים.
לדירות הקיימות במצב קודם לא היתה חניה בתחום המגרשים והבניה היתה ישנה ורעועה כולל מחסנים בק״ק ושב״חים.

9.4.4 זכויות תמ״א 38

המתחם מיושן וללא פינוי-בינוי היו מנצלים תמ״א 38 ובחינת המקרקעין צריכה להתחשב גם בזה.
תמ״א 38 יכולה להביא ל-8 קומות לא כולל מתקנים על הגג. דירת התובעים הגבוהה ביותר בקומה 8.

9.4.5 מגרש למלונאות

בחלק הצפוני מערבי יש מגרשי בניה נוספים בגובה של עד 15 קומות למלונאות.
בחלק המערבי מגרש מס׳ 24 בשטח 11 דונם למלונאות, במצב קודם לפי תכנית 303119/1 משנת 1980, מותר 4 קומות, 30% לקומה ויש אפשרות לפי תקנה 13 לקבל תוספת ש״ש. בנוסף, נקבעה לגביו הוראה ייחודית כי באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית מותר יהיה לבנות בניינים גבוהים מאלה שנקבעו, אך בתנאי שאחוז הבניה הכללי לא יעלה על 150%.
עצם האפשרות להקים מבנה במגרש 24 הינה ראיה שהפגיעה כבר במצב קודם ולא ניתן להתעלם ממנה.

9.4.6 ציפיה

יו״ר ועדת ערר קובע שיש לצפות שהשכן יקבל מה שאתה קבלת.
בבנין ברח׳ רוגוזין 19 בנוי מעל 20 קומות והבנין ברוגוזין 46 בנוי 9 קומות.
המינימום שהיה צריך לצפות ל-9 קומות שזה מסתיר לכל דירות התובעים את הנוף.

שווי המקרקעין מבחינה שמאית חייב לבטא ציפיה סבירה הלוקחת בחשבון התפתחות האזור. הבניינים אינם בקו ראשון לים ולעוררים עצמם אושרה בניה של 20 קומות או 9 קומות, בוודאי שיש לצפות שבניה בגובה דומה תבנה באזור כולו. תכניות תקפות היום מאפשרות בניה לגובה.

דוא"ל office@yharon.co.il

9.4.7 נתוני השוואה

לא הוצגו עסקאות מהנכסים. השמאי לקח עסקאות מרח' האלמוגים ודקר.
הוצגו 4 עסקאות למצב קודם. נתן מקדם לנוף ולקומה ומתקבל ממוצע 16א' ₪/מ"ר.
במצב חדש קובע פגיעה של 14% שרירותית.
ככול שהסתמך על עסקאות במצב קודם היה צריך לבדוק את אותו רחוב למצב חדש.

במצב חדש: 4 עסקאות ברח' אלמוגים ודקר. לפי אותם מקדמים השווי של הדירה במצב חדש 2.2 מ'₪.
הפגיעה כלל לא קיימת, המחיר עלה כי יש תכנית חדשה מעבר לכביש שתשנה את אופי האזור לטובה.

לטעמי, לא תתכן פגיעה זהה בכל הדירות. יש לנו הוכחה שאין פגיעה.
מבחינה משפטית לא הורם נטל ההוכחה לפגיעה כי לא הובאו עסקאות למצב חדש.

דירה ברח' רוגוזין 19: דירה בקומה 6 מתוך 20 קומות הזוית הנחסמת היא צרה. הבינוי יתפוס גזרה צרה של הנוף. הדירה תמשיך לראות ים.
הוצגו 4 עסקאות לשווי של כ-10 א' ₪/מ"ר במצב חדש.
השווי המתואם 10,758 ₪ ככול שזה מצב חדש, המצב הקודם הוא פיקטיבי ולא הוכח. אולי אין נזק.
אין הוכחה לירידת ערך בבנין.

דירות ברח' רוגוזין 48:
בכל מקרה במצב קודם היה מוסתר, בבינוי של תמ"א 38 היה נוצר קיר .
שמאי התובעים ציין עסקה בבנין עם מקדם התאמה מגיעה ל-9.9 א' ₪/מ"ר
במצב חדש יש עסקה של 8א'₪/מ"ר שהיא נמוכה מהסביבה.

שמאי התובעים אינו מביא עסקאות מהבניין לאחר אישור תב"ע 94/102/03/3.

במידע נדל"ן קיימות עסקאות שנערכו ברחוב האלמוגים 4 לפני ואחרי אישור התוכנית:
מדווח כי בתת חלקה 25 בקומה 7 בשטח 112 מ"ר נערכו עסקאות:
בתאריך 12.9.2012 נמכרה ב-1,125,000 ₪ (10,044 ₪/מ"ר)
בתאריך 2.6.2014 נמכרה ב-1,290,000 ₪ (11,517 ₪/מ"ר).

מעסקות אלו ניתן לראות שבבנין ברחוב אלמוגים, אשר גם לו ניצפות לתוכנית "הנטענת כפוגעת", מחירי הדירות לא מצביעים על כל פגיעה. שווי הדירות בבניין ברחוב אלמוגים גבוה יותר בכל תקופה מאלו בנכס בו ממוקמת דירת התובעים. רחוב אלמוגים הינו רחוב פינתי ושקט לעומת רח' רוגוזין ורח' משה דיין. שמאי התובעים היה צריך לתת תיקון מחיר בשל הימצאות הבניין ברחוב אלמוגים.
לטעמי לא ניתן להשוות. הבנין ברוגוזין 48 במקום סואן על 2 צירי תנועה. רח' אלמוגים פנימי ושקט.
אני מכיר לא מעט פסיקות שהפער בין רח' ראשי לפנימי 20% עד 40% ולכן לא ניתן לגזור מבנינים במיקום שקט.
בחוות דעתי מובאות בס' 9.2 עסקאות השוואה לדירות ברח' אלמוגים ונראה שהמחירים עלו. יש נצפות מהדירות לפרוייקט. לכאורה גם ברח' אלמוגים נחסם הנוף והעסקאות מראות עליה בשווי.
דירה בקומה ראשונה 106 מ"ר נמכרה ב-5/2016 ב-1.360 מ' ₪ לפי 12 א' ₪ מ"ר
קומה ראשונה לא רואה ים. אם במצב קודם 9.9א' ₪/מ"ר ובמצב חדש 12 א' ₪/מ"ר, הרי ברור שהשווי עלה.
יש לבחון את כל השפעת התכנית כולל גורמים משביחים. העסקאות מצביעות על עליית שווי.

דוא"ל office@yharon.co.il

10. הכרעה

10.1 כללי

בהתאם להחלטת ועדת ערר מחוז דרום מיום 27.1.2019 (אשד/9025/0718) מונתי לבחון האם מתקיימת פגיעה פרטנית בכל אחת מהדירות נשוא ערר זה עקב אישור תכנית 94/102/03/3.
לא דנתי בשאלות משפטיות של הגדרת מקרקעין גובלים וסעיף 200[14];
בחוות דעתי דנתי בציפיות הנובעות מהתפתחות טבעית של העיר, שהינו להבנתי נושא שמאי.

חוות הדעת תיבחן האם כתוצאה מאישור תכנית 94/102/03/3 השתנו תכונות נכסי העוררים.
במידה וימצא שינוי בתכונות נכסי העוררים, תיבדק ההשפעת השינוי על שווי המקרקעין.

10.2 המצב התכנוני בתחום המקרקעין הנתבעים

המקרקעין הנתבעים כלולים בתחום תכנית 94/102/03/3 הקובעת הוראות לפינוי של 9 בנינים בני 3-4 קומות הכוללים 150 יח״ד והקמת 5 בנינים בני 32 קומות הכוללים 675 יח״ד.

במצב התכנוני הקודם זכויות הבניה במרבית המתחם מסתכמות בכ-170% (120% עיקרי + 19.5% ק״ע + 30% מרפסות) ובחלקה 2088/34 זכויות הבניה 180% עיקרי.

במצב החדש זכויות הבניה מסתכמות בכ-1,010% המהווים 125,000 מ״ר עיקרי.

תכנית 94/102/03/3 מאפשרת הקמת 675 יח״ד בשטח עיקרי ממוצע של 185 מ״ר ליח״ד.
היקף זכויות הבניה בתכנית 94/102/03/3 יצר את התשתית לאישור תכנית 603-0335513 הקובעת 846 יח״ד במתחם הנתבע.

זכויות הבניה שאושרו בתכנית 94/102/03/3 מאפשרות הקמת יח״ד בשטח דירתי[15] ממוצע של כ-200 מ״ר ליח״ד (לא כולל מרפסות), שטח חריג בהיקפו.
בחודש 12/2018 אושרה במקרקעין הנתבעים תכנית נוספת שמספרה 603-0335513. התכנית קובעת תוספת של 171 יח״ד במסגרת זכויות הבניה המאושרות, ללא שינוי בגובה המבנים, אולם עם הגדלת התכסית מ-36% ל-45%.

דהיינו, על בסיס זכויות הבניה שאושרו בתכנית 94/102/03/3 בגינה הוגשו התביעות נשוא שומה זו, ולאחר אישור ההליך התכנוני המשלים[16] במצב החדש ניתן להקים במקרקעין הנתבעים 846 יח״ד בצפיפות המתקרבת ל-70 יח״ד לדונם ובתכסית של 45%.

[14] בהחלטת ביניים של ועדת ערר מיום 27.1.2019 נקבע: התיק יועבר לשמאי מייעץ שיבחן האם מתקיימת פגיעה פרטנית לכל דירה ודירה נשוא ערר זה. לאחר קבלת חוות דעת השמאי המייעץ, יהיו רשאים הצדדים לטעון ביחס לשאלות המשפטיות (התפתחות טבעית של העיר, גובלים, סעיף 200 וכיוצ״ב) וכן להשיג את שומת השמאי המייעץ.

[15] שטח עיקרי + ממ״ד.

[16] לעניין קשר משלים בין תוכנית בנין עיר: ראה החלטת ועדת ערר מרכז בעניין יורם ידעי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא (ערר 105/17/48 מיום 27.12.2018) הקובעת קיום זיקה תכנונית ישירה וברורה בין תוכניות.

דוא"ל office@yharon.co.il

10.3 <u>העקרונות לבחינת השפעת תכנית 94/102/03/3 על נכסי התובעים</u>

בחינת השפעת אישור תכנית 94/102/03/3 תעשה בהתאם לעקרונות שנקבעו בפסיקה.

בפס"ד עא 1188/92[17] נקבע כי יש לבחון קיום פגיעה במקרקעין עצמם, כלומר בתכונות המקרקעין, ולא לפי מבחן סובייקטיבי של פגיעה באדם המחזיק אותו זמן במקרקעין. אדם בא והולך, ואילו המקרקעין לעולם עומדים. הפגיעה נמדדת לפי שווי המקרקעין. לצורך זה יש לשום את שווי המקרקעין לפני שהתכנית נתקבלה ואת שווים לאחר שהתכנית נתקבלה.

בחינת הפגיעה תעשה בהתאם לעקרונות שהתוותה ועדת ערר (ת"א) 9006/11[18] שקבעה כי לא די בהצבעה על שינוי מהותי בתכנית כדי להוביל למסקנה כי היא תכנית פוגעת ויש לבחון לגבי כל אחד מראשי הנזק הנטענים האם אכן יש בתכנית החדשה פגיעה בתכונות המקרקעין לעומת המצב התכנוני הקודם.

10.4 <u>בחינת ראשי הנזק</u>

התביעה מתייחסת לפגיעה בראשי הנזק כדלקמן:

- אובדן נוף.
- פגיעה בפרטיות.
- הגדלת הצפיפות.
- הגדלת עומסי נפח התנועה והחניה.

בשומות התובעים חושבה ירידת ערך כתוצאה מאישור תכנית 94/102/03/3 בשיעור מצטבר של 14% בגין כל המרכיבים: איבוד מרכיב הנוף, פגיעה בפרטיות, הגדלת צפיפות והגדלת נפח התנועה והחניה.

10.5 <u>אובדן נוף</u>

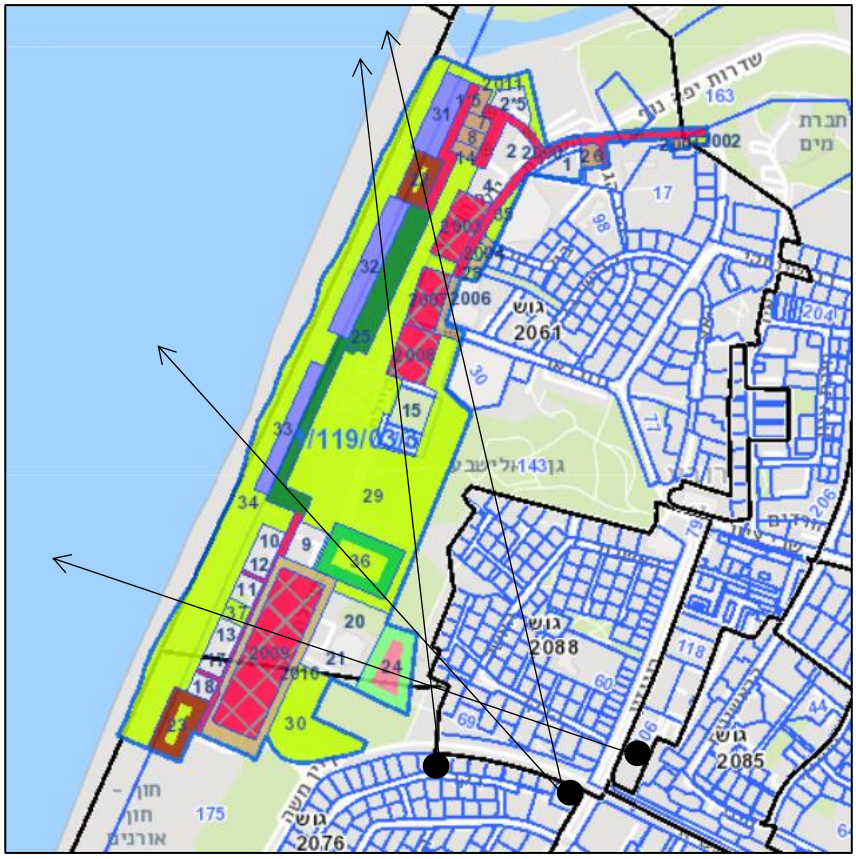
לאחר שבחנתי את המצב התכנוני ובקרתי בדירות התובעים, מצאתי כי מימוש זכויות הבניה לפי תוכנית 94/102/03/3 יביא להסתרת נוף הים ונוף עירוני הנשקף מדירות ומחצרות התובעים, ברמות שונות, בהתאם למיקום הדירה.

במצב התכנוני הקודם (כולל זכויות הבניה של מגרש 24 בתכנית 1/119/03/3) נמצא:
- דירות התובעים בבנינים ברחוב רוגוזין 19 ורוגוזין 48, נהנות מתצפית רחבה לנוף;
- התצפית לים מהדירות והחצר ברח' דקר 16 ו-18, חלקית ומעטה.

[17] הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נ' ברעלי ואח'.
[18] פיקר ישראל ושרית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא.

דוא"ל office@yharon.co.il

המחשה: שדה ראיה לים מדירות התובעים



10.6 ניצול זכויות תמ"א 38:

בחנתי את עמדת המשיבה והנתבעים כי במצב הקודם יש להביא בחשבון אפשרות לתוספת קומות לפי תכנית מתאר ארצית 38 באופן שלא היתה לדירות חשיפה לים.
איני מקבלת עמדה זו היות וזכויות תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות.

כמו כן איני מקבלת את הטענה שהאפשרות לנצל זכויות מכח תמ"א 38 מאיינת את התביעה, היות שגם אם במתחם הנתבע היתה מאושרת בניה מכח תמ"א 38, עדין היתה עומדת לעוררים זכות תביעה לפי סעיף 197[19].

[19] ראה ערר (צפון) 9002/18 ולדימיר לוקשביץ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה נהריה מיום 4.2.2020
וערר (דרום) 6098/17 גדז' ברטה ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה אשדוד מיום 14.5.2019,
בהם נדנו ערערים על החלטת ועדה מקומית לתו"ב לדחות תביעת עוררים לפיצויים בשל ירידת ערך המקרקעין שנגרמה בגין החלטת המשיבה ליתן היתר בהתאם לתמ"א 38.

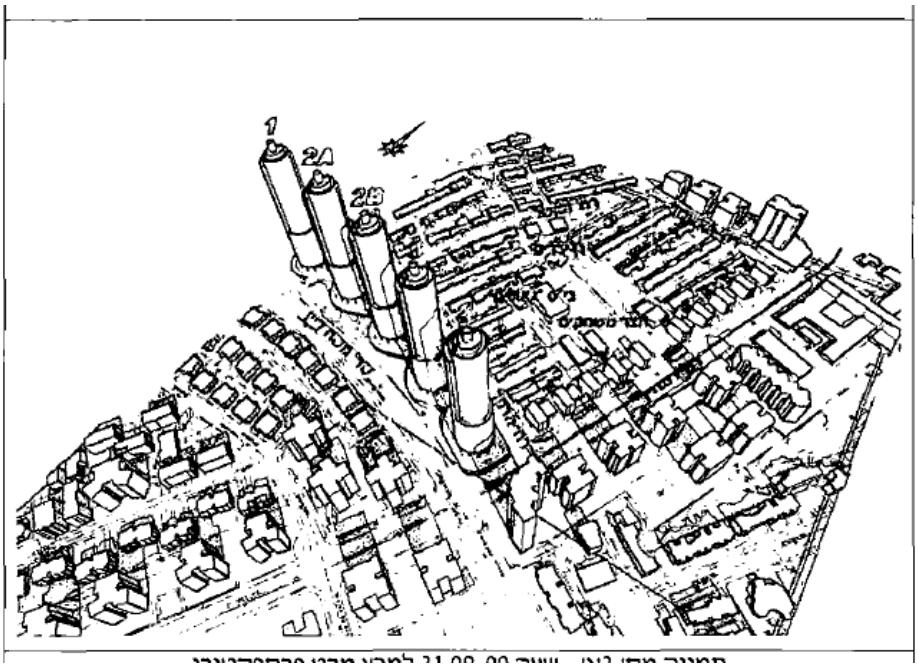
דוא"ל office@yharon.co.il

10.7 <u>פגיעה בפרטיות</u>

שמאי המבקשים טען לפגיעה בפרטיות בעקבות הבניה המתוכננת, שממנה יהיה קו צפייה ישיר לדירות התובעים.

בקרתי בדירות התובעים ומצאתי כי מימוש זכויות הבניה לפי תוכנית 94/102/03/3 אכן יביא לפגיעה ממשית בפרטיות של דירות וחצרות התובעים, ברמות שונות, בהתאם למיקום הדירה.

<u>הדמיה: מבט פרספקטיבי (מתוך מסמך חוות דעת אקלימית לתכנית 94/102/03/3)</u>



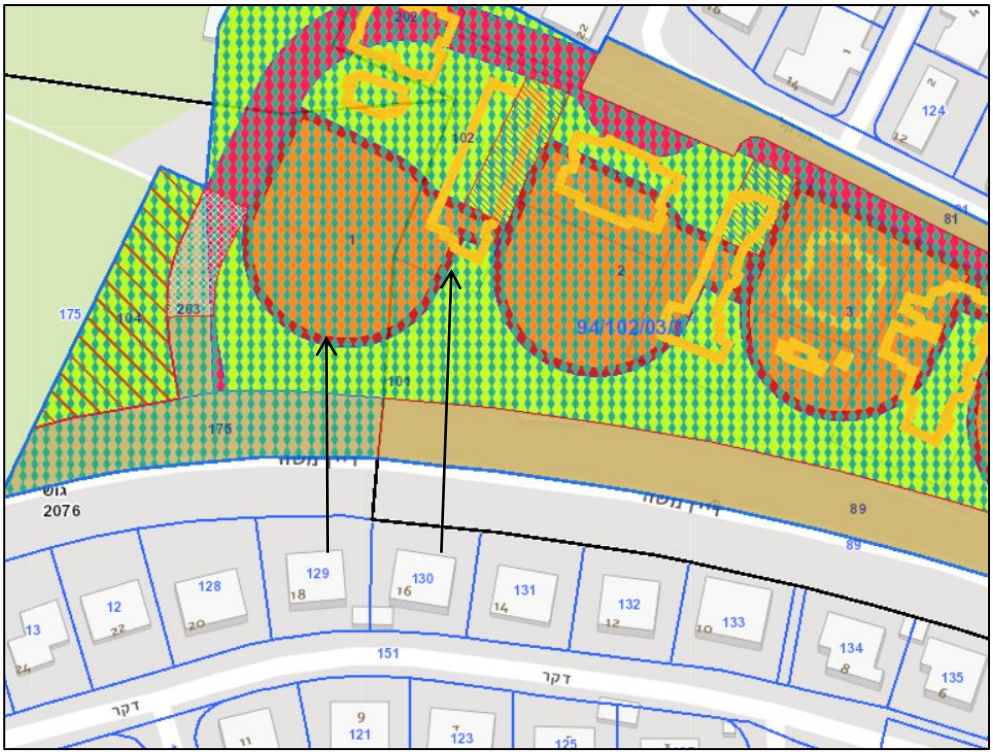
הדירות ברח' דקר 16 ו-18 שלהן חצר צמודה יפגעו ביחס למצב הקודם כתוצאה מהגידול המסיבי בגובה הבנינים וכתוצאה מהשינוי בהעמדת הבנינים בחלק המערבי של המתחם הנתבע, כמפורט:

(א) במצב קודם מול חלקות 129, 130 היה מצוי שצ"פ
ובמצב החדש מצוי בנין מגורים בן 32 קומות.

(ב) במצב הקודם המרחק המינימלי בין בתי התובעים למגרשי הבניה היה כ-70 מ' ובמצב החדש המרחק המינימלי בין בתי התובעים למגרשי הבניה כ-50 מ'.

דוא"ל office@yharon.co.il

המחשת מרחק בין בתי התובעים למגרשי הבניה:



10.8 <u>הגדלת הצפיפות והגדלת עומסי נפח התנועה והחניה.</u>

סעיף זה עוסק בשאלת הציפיה להתפתחות טבעית של העיר.

השינויים שאושרו במצב התכנוני החדש:

כמות יח"ד	תוספת יח"ד מ-150 יח"ד ל-675 יח"ד ותוכנית משלימה המגדילה את כמות יח"ד על בסיס זכויות הבניה שאושרו בתכנית 94/102/03/3 ל-846 יח"ד.
צפיפות לדונם נטו	הגדלת צפיפות מכ-12 יח"ד לדונם לכ-54 יח"ד/דונם בתכנית 94/102/03/3 ובשלב שני, הגדלת צפיפות עד כ-68 יח"ד לדונם בתכנית משלימה 603-0335513
גובה	מ-4 קומות על עמודים ל-32 קומות
תכסית	במצב קודם אין מגבלת תכסית. בניצול כל זכויות הבניה כולל מרפסות, שטחי שירות וממ"דים, התכסית הממוצעת הינה כ-45%. תכנית 94/102/03/3 קובעת תכסית של 36% והתכנית המשלימה שאושרה על בסיסה קובעת תכסית של 45%.

דוא"ל office@yharon.co.il

בהתאם לשינויים בפרמטרים המגדירים את הבינוי, קרי: כמות יח"ד, צפיפות, גובה ותכסית, הגעתי למסקנה כי תוכנית 94/102/03/3 תגרום לשינוי באופי הסביבה.

מסקנה זו תואמת את עמדת ועדת משנה להתנגדויות של הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום, שקבעה בישיבה מספר 2012011 מיום 27.8.2012 בסעיף 1.2ב להחלטתה כי:
התהליך במהותו אכן משנה את אופי המרקם הבנוי ומצופפו.

עמדת המשיבה והנתבעים גורסת כי שווי מקרקעין חייב לבטא ציפיה סבירה הלוקחת בחשבון את התפתחות האזור.
כשהבנינים אינם בקו ראשון לים ולעוררים עצמם אושרה בניה של 20 קומות או 9 קומות, בוודאי שיש לצפות שבניה בגובה דומה תבנה באזור כולו. שווי מקרקעין חייב לשקף את ההתפתחות הטבעית באזור בשים לב שזה לא קו ראשון לים.

מקובלת עלי הקביעה שבאומדן שווי נכס יש להביא בחשבון ציפיות לשינויים בסביבה הנובעים מהתפתחות טבעית של העיר. אולם במקרה הנדון, היקפי הבניה שאושרו בתכנית 94/102/03/3 חורגים להבנתי מגדר "הציפיה הסבירה".

מסקירת תוכניות להתחדשות עירונית שאושרו בעיר אשדוד, נמצא כי תכנית 94/102/03/3 שאושרה בחודש 1/2013, מהווה את התכנית הראשונה בעיר אשדוד הקובעת הוראות לפינוי בינוי במכפיל יח"ד 4.5[20] ומגדילה את זכויות הבניה פי 7.5.
בהתאם לאמור, במועד הקובע קונה סביר לא היה מצפה לאישור היקפי הבניה שאושרו בתכנית 94/102/03/3.

10.9 ציפיה שיאושרו בסביבה היקפי בניה לפחות כפי שיש בבניני התובעים:

אני דוחה את עמדת שמאי המשיבה כי בעלי הזכויות בגו"ח 2077/106 (בתחומה בנוי בנין בן 20 קומות) ובעלי הזכויות בגו"ח 2076/140 (בתחומה בנוי בנין בן 9 קומות) היו בהכרח צריכים לצפות כי בסביבה יאושרו היקפי בניה לפחות כמו בתחום חלקותיהם.

מערכת השיקולים בתכנון עירוני מביאה בחשבון את מכלול ההשפעות הסביבתיות של הגדלת צפיפות והעמסה על תשתיות והדעת נותנת שבמקרים מסויימים, דווקא אם בסביבה כבר בנוי בניין רב קומות, המתכננים יביאו בחשבון את הצפיפות הקיימת ויעדיפו להמנע מלהעמיס צפיפות נוספת על הסביבה.

בהקשר זה, אציין את פס"ד עמנ (ת"א) 125/07 בן אמוץ עמי ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב מצפה אפק, בו נקבע כי יש לבחון את קיומה של הפגיעה במבחן האובייקטיבי באמצעות הערכת שמאי וביחס לכל הפגיעות הנטענות ולא בהתייחס למדיניות כי "הרחבה סבירה" איננה מזכה בפיצוי וכן אין מקום להפר את האיזון שקבע המחוקק כפי שפורש בהלכה הפסוקה ולחסום את דרכם של תובעים באמצעות קביעת מדיניות גורפת לפיה כל "הרחבה סבירה" משמעותה שאין פגיעה בבעלי המקרקעין.

[20] לאחר אישור התכנית המשלימה מס' 603-0335513 מתקבל מכפיל של 5.6.

דוא"ל office@yharon.co.il

10.10 <u>השפעת הנוף על שווין של דירות מגורים</u>

שמאי הצדדים נסמכו בין היתר, על מחקר בנושא השפעת הנוף על שווין של דירות מגורים (להלן "מחקר אודיש")[21]. מטרת המחקר היתה להעריך את השפעת נוף הנשקף מדירות מגורים על מחיריהן וכתוצאה מכך לאמוד את הערך הכספי של סוגי נוף שונים (נוף לים, נוף לשטחים פתוחים ירוקים, נוף מדברי ונוף אורבני) על שוויין של דירות מגורים.

<u>ממצאי המחקר לגבי העיר אשדוד</u>: ממצאי המודל מעידים על תוספת למחיר הדירה הנהנת הן מנוף מלא לים והן מנוף עירוני של כ-5.7% בממוצע. בהסתברות של 95% התוספת לערך הדירה המשקיפה לים וכן עם נוף פתוח עירוני, נעה בטווח של 2.6% ל-9%[22].

מסקנה נוספת שעולה מהמחקר היא, שנוף לים הוא המשפיע ביותר על מחירי דירות מבין ארבעת סוגי הנוף[23]. מאמידת המודל מסתבר כי נוף הנשקף לים באופן מלא מדירות מגורים בבניה רוויה (ללא דירות יוקרה) הממוקמות בקרבה יחסית לים (שורת בתים ראשונה עד שלישית מהים) בערים בינוניות בגודלן (נהריה, נתניה, בת ים ואשדוד) תורם לתוספת לשווין של הדירות בסך של כ-13% בממוצע לעומת דירות מגורים ללא נוף לים וגם מרוחקות ממנו[24].

10.11 <u>הכרעות ועדות ערר בהתאם ל"מחקר אודיש"</u>:

במקרה דומה של תביעת פיצויים לפי סעיף 197 עקב הסתרת נוף לדירות מגורים, בו דנה ועדת ערר (י-ם) 146/13[25] נפסק כי יש לאמץ את ממצאי מחקרו של השמאי הממשלתי ("מחקר אודיש"):

> *"בנסיבות אלו אנו סבורים שתוצאה משפטית נכונה יותר הינה להסתמך על תוצאות מחקר אודיש ולקבוע את שיעור ירידת הערך בהתאם לתוצאה המצרפית הסטטיסטית המוצגת בדו"ח זה לעיר ירושלים.....* מסקנתנו הינה אפוא כי יש להעמיד את שיעור הפגיעה בנכסי העוררים על 6.4% שהוא הממוצע שנקבע בעניין זה במחקר אודיש".

במקרה אחר, ועדת ערר (צפון) החליטה בערר 9002/18[26] לא לקבל את שומת השמאי המייעץ שהתבססה על מחקר דלפי בלבד וציינה בס' 12 להחלטתה:

"אין בשומה כל ביסוס עובדתי לקביעה זו, העומדת בסתירה לממצאי מחקר השמאי הממשלתי, אשר נקבעו על בסיס מסד נתונים נרחב שנאסף אך כעשר שנים קודם למועד הקובע"

בהתאם לקביעות ועדת ערר, ההכרעה בשומתי תתבסס על ממצאי מחקר השמאי הממשלתי המכונה "מחקר אודיש" ביחס לעיר אשדוד.

---

[21] יעקב אודיש, לריסה פליישמן, השפעת הנוף על שווין של דירות מגורים, בדיקה אמפירית של השפעת סוגי נופים שונים, אגף שומת מקרקעין, משרד המשפטים, 2006.

[22] שם, עמוד 70.

[23] במחקר נעשתה הבחנה בין ארבעה סוגים של נוף: (א) נוף לים (מכונה "נוף כחול"), (ב) נוף לשטח פתוח ירוק (מכונה "נוף ירוק"), (ג) נוף מדברי, (ד) נוף עירוני.

[24] שם, עמ' 73.

[25] מרים ואליקים רובינשטיין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, 21.12.2015, עמ' 9.

[26] ולדימיר לוקשביץ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה נהריה, 4.2.2020.

דוא"ל office@yharon.co.il

10.12 <u>פרמטרים לכימות הפגיעה</u>

לצורך כימות הפגיעה בחנתי את הבינוי ואת החשיפה לנוף ב-2 מצבי התכנון, עבור כל אחד מנכסי התובעים.

השינוי נבחן בהתאם לחסימת הנוף ע"י הבינוי המוצע בהשוואה לנוף הקיים מדירות התובעים במצב התכנוני הקודם, לא כולל אפשרות למימוש זכויות בניה לפי תמ"א 38.

בנוסף נבחנה השפעת הבינוי המוצע על רמת הפרטיות והרווחה בדירות התובעים.

(1) <u>דירת מגורים (ציונה הייני) גו"ח 2077/106 תת חלקה 112</u>

תאור	דירת מגורים 5 חדרים, ברח' רוגוזין 19 קומה 8 לדירה מרפסת לכיוון מערב באורך 4.2 מ', ונוף למערב וצפון מחדרי שינה
שינוי בנוף	במצב קודם: מהחזית המערבית נשקף נוף מלא פנורמי לים בשילוב עם נוף עירוני. במצב חדש נוף חלקי, מוסתר בחזית מערבית ופגיעה בזוית הראיה הצפון מערבית. זוית הראיה הדרום מערבית אינה נפגעת.
שינוי בפרטיות ותחושת הרווחה	במצב קודם דירת התובעת בקומה 8 ונהנית מפרטיות. במצב חדש: מגדל בן 32 קומות במרחק של כ-40 מ' מדירת התובעת.
נוף ממרפסת הפונה למערב מסלון דירה 18 ברח' רוגוזין 19. צולם ב- 10.7.2019 במועד הצילום קיים הבנין המערבי בלבד במרחק של כ-300 מ' מדירת התובעת. טרם נבנו 4 בניינים שימוקמו בין המגדל הקיים לדירת התובעת וצפויים לחסום את מרבית הנוף. הבנין המזרחי במקרקעין הנתבעים ימוקם במרחק של כ-40 מ' מדירת התובעת.	

<u>קו ראיה לים מדירה ברח' רוגוזין 19 קומה 8:</u>



(2) <u>דירות מגורים ברחוב רוגוזין 48 גו"ח 2076/14 חלקות משנה 20,38,32</u>

תאור	תת חלקה 20 (בתיה גולן) דירת מגורים 4 חדרים, קומה 5 תת חלקה 28 (אהל שם יעקב) דירת מגורים 4 חדרים, קומה 7 תת חלקה 32 (אוה ואפרים נויפלד) דירת גג 6 חדרים, קומות 8-9
שינוי בנוף	במצב קודם : מהחזית המערבית נשקף נוף פנורמי לים בשילוב עם נוף עירוני. במצב חדש חסימת הנוף כמעט לחלוטין,
שינוי בפרטיות ותחושת הרווחה	במצב קודם דירות התובעים גבוהות מהבינוי המותר בסביבה ונהנות מפרטיות. במצב חדש : מגדל בן 32 קומות במרחק של כ-40 מ' מדירות התובעים.
נוף לצפון ולצפון-מערב ממרפסת קומה 5 טרם נבנו 4 בניינים שימוקמו מול דירות התובעים, במרחק של כ-60 מ'.	
נוף לצפון מערב מחדר שינה קומה 7	
נוף למערב ממרפסת גג קומה 9 הבנין הקיים בתחום המקרקעין הנתבעים ממוקם כ-<u>230 מ'</u> מדירות התובעים	

דוא"ל office@yharon.co.il

(3) <u>דירות מגורים ברחוב דקר 16,18 גו״ח 2076/129, גו״ח 2076/130</u>

תאור	גו״ח 2076/130/1 (ורדה רוזנר) : דירת גן בשטח רשום של כ-113 מ״ר + חצר בשטח 170 מ״ר גו״ח 2076/129/3 (קמי ומרדכי נוימן) : דירת גן בשטח רשום של כ-107 מ״ר + חצר בשטח 190 מ״ר
שינוי בנוף, בפרטיות ובתחושת הרווחה	- מיקום מגדל מגורים מול הדירה בדקר 18, במקום שהיה שטח ציבורי פתוח. - צימצום רצועת השצ״פ מול הדירה ברח׳ דקר 18. - במצב החדש צומצם המרחק בין הבנינים בתחום המקרקעין הנתבעים ודירות התובעים, הוגדל נפח הבניה ומס׳ הקומות, דהיינו, בינוי גבוה וקרוב של של 32 קומות במקום בינוי רחוק של 4 קומות ע״ע. - מיקום כניסה לחניון מול דירת התובעים בחלקה 129.
צולם ביום 10.7.2019 מסלון הדירה ברח׳ דקר 16 ומחצר הדירה ברח׳ דקר 18 בחזית ממוקם בנין המגורים המערבי (בנין ראשון מתוך 5 בנינים) שנבנה בתחום המקרקעין הנתבעים	דקר 16  דקר 18 

דוא"ל office@yharon.co.il

בחנתי את השפעת הבינוי במגרש 24 (בית מלון בגובה 4 קומות) על חשיפת דירות התובעים לנוף, ומצאתי כי מימוש זכויות הבניה במגרש 24 יביא לצמצום הנוף מחלקה 130 ולהסתרת הנוף מחלקה 129.



10.13 <u>אלמנטים משביחים בתכנית 94/102/03/3</u>

בחנתי את הוראות תוכנית, התשריט והבינוי ולא מצאתי גורמים המשביחים את הנכסים שבנדון למעט העובדה שהתוכנית אפשרה פינוי מתחם מוזנח והפיכתו למתחם בניה חדשה ומודרנית.

לטענה כי תכנית מציעה שצ״פ איכותי הכולל עצים למיניהם, פינות ישיבה, מזרקות, גני נוי וכן הבטחת 80 מקומות חניה אשר ישרתו את באי השצ״פ, מצאתי כי בפועל שטח השצ״פ צומצם ביחס למצב קודם וכי פיתוח השצ״פ ניתן היה לבצוע ב-2 מצבי התכנון.

לטענה כי התכנית מנגישה את חוף הים עבור הציבור הרחב ובמיוחד לציבור הולכי הרגל באמצעות מעבר תחתי, קבלתי את עמדת התובעים כי עיקר התנועה לים נעשית דרך רח׳ משה דיין והשפעת מעבר תחתי להולכי רגל זניחה.

תרומתה החיובית של התכנית הינה כאמור תרומה עקיפה בהפיכת שטח התכנית משטח מוזנח עם בינוי ישן לשטח עירוני מודרני ומטופח. סביר שהשפעה זו תורגש רק בסיום עבודות הבניה.

דוא"ל office@yharon.co.il

10.14 שווי דירות התובעים

(א) ערכי שווי שנקבעו בשומות הצדדים:

זיהוי			שומת התובעים		שומת המשיבה	
שם התובעים	כתובת	שטח רשום	קודם	חדש	קודם	חדש
ציונה הייני	רוגוזין 19 דירה 18	114 מ"ר	1,395,700 ₪ (12,200 ₪/מ"ר)	1,225,700 ₪	10,646 ₪/מ"ר (1,213,644 ₪)	10,758 ₪/מ"ר (1,226,412 ₪)
בתיה גולן	רוגוזין 48 דירה 20	106.39 מ"ר	1,166,000 ₪ (11,000 ₪/מ"ר)	1,002,000 ₪	9,314 ₪/מ"ר	9,461 ₪ /מ"ר
יעקב אוהל שם	רוגוזין 48 דירה 28	106.39 מ"ר	1,378,000 ₪ (13,000 ₪/מ"ר)	1,215,000 ₪	9,314 ₪/מ"ר	9,461 ₪ /מ"ר
אוה ואפרים נויפלד	רוגוזין 48 דירה 32	155.83 מ"ר	1,771,000 ₪ (11,400 ₪/מ"ר)	1,523,000 ₪	9,314 ₪/מ"ר	9,461 ₪ /מ"ר
רוזנר ורדה	דקר 16 דירה 1	112.9 מ"ר	1,920,000 ₪ (17,000 ₪/מ"ר)	1,651,000 ₪	לא נקבע שווי	לא נקבע שווי
קמי ומרדכי נוימן	דקר 18 דירה 3	107 מ"ר (כולל מרפסת סגורה)	1,820,000 ₪ (17,000 ₪/מ"ר)	1,565,000 ₪	לא נקבע שווי	לא נקבע שווי

(ב) סקר שוק

על מנת לקבוע את שווי דירות התובעים ואת השפעת אישור תכנית 94/102/03/3, בחנתי עסקאות המכר שבוצעו בניינים המשותפים בהן ממוקמות דירות התובעים (רח' רוגוזין 19 ו-48) בהשוואה לעסקאות מכר שבוצעו בבנינים הצמודים אליהם, כמפורט:

- נבחנו עסקאות בבנין ברח' רוגוזין 19 בהשוואה לעסקאות בבנין ברח' רוגוזין 17, אשדוד.
  נבחנו עסקאות בבנין ברח' רוגוזין 48 בהשוואה לעסקאות ברח' רוגוזין 50, אשדוד.
- התקופה שנבחנה: 1.1.2010 – 31.12.2019[27].
- נתוני העסקאות והדירות בהתאם למידע פומבי באתר רשות המיסים ובהתאמה למסמכי בית משותף.

[27] התקופה שהוגדרה לבחינת השפעות התכנית על מחירי הדירות בסביבה עד סוף שנת 2019, מתוך הכרה כי השינוי הצפוי הינו תהליך ממושך וכי מרבית הציבור שאינו עוקב אחר השינויים התכנוניים, מפנים את השפעת הפרוייקט רק עם תחילת ביצוע בפועל.
סקירת העסקאות שבוצעו לאחר המועד הקובע נועדה לבחון את ההשפעה של החשיפה למקרקעין הנתבעים ולא לקביעת ערכי שווי.

דוא"ל office@yharon.co.il

(ג) <u>סקר שוק – ממצאים ומסקנות</u>

רח' רוגוזין 50, 48 אשדוד (פרוט עסקאות בנספח א' לשומה)

זיהוי הבנין	תאור	מועד עסקה אחרונה	שיעור העליה בתמורה הממוצעת למ"ר בעסקאות בתקופה שלאחר המועד הקובע (2013-2019) ביחס לעסקאות בתקופה שקדמה למועד הקובע (2010-2012)
רוגוזין 48 גו"ח 2076/140	בנין הממוקם מול המקרקעין הנתבעים ובו ממוקמות 3 מדירות התובעים. הבנין כולל 32 יח"ד	**5.5.2016**	+ 10%
רוגוזין 50 גו"ח 2076/139	בנין הממוקם מעברו הדרומי של רח' דקר עם חשיפה פחותה למקרקעין הנתבעים. הבנין כולל 32 יח"ד.	2.9.2019	+ 31%

רח' רוגוזין 19, 17 אשדוד (פרוט עסקאות בנספח ב' לשומה)

זיהוי הבנין	תאור	מועד עסקה אחרונה	שיעור העליה בתמורה הממוצעת למ"ר בעסקאות בתקופה שלאחר המועד הקובע (2013-2019) ביחס לעסקאות בתקופה שקדמה למועד הקובע (2010-2012)
רוגוזין 17 גו"ח 2077/106	בנין הממוקם מול המקרקעין הנתבעים ובו ממוקמת דירת תובעים. הבנין כולל 50 יח"ד	**6.9.2016**	+ 30%
רוגוזין 19 גו"ח 2077/106	בנין הממוקם מצפון לרוגוזין 19 עם חשיפה פחותה למקרקעין הנתבעים. הבנין כולל 30 יח"ד	7.5.2019	+ 60%

<u>ממצאים ומסקנות</u>:

התקופה שבין השנים 2013-2019 התאפיינה בעליית מחירי דירות.

מניתוח העסקאות בבנינים בהן ממוקמות דירות התובעים בהשוואה לבנינים צמודים עולה:

- בבנינים בהם מצויות דירות התובעים לא אותרו עסקאות מכר שבוצעו בשנים 2017-2019[28]
- ככול שהבנין חשוף יותר למקרקעין הנתבעים, בוצעו בבנין באופן יחסי, פחות עסקאות.
- ככול שהבנין חשוף יותר למקרקעין הנתבעים, בעלי הדירות נהנו פחות מעליית שווי הדירות.

מסקנתי שלא בלתי סביר לקבוע כי העדר עסקאות בבנינים בהן ממוקמות דירות התובעים בשנים 2017-2019, הינו פועל יוצא של הפנמת השוק כי מול הבנינים יוקם פרוייקט הכולל 5 בנינים בני 32 קומות.

[28] מועד בו החלו בביצוע הפרוייקט במקרקעין הנתבעים.

דוא"ל office@yharon.co.il

(ד) <u>אומדן שווי מצב קודם</u>

לא קבלתי את הערכים שנקבעו בשומות הצדדים.
בהתאם לנתוני עסקאות מדווחות באתר רשות המיסים[29] קבעתי את שווי הדירות במצב קודם כמפורט:

<u>שווי דירות מגורים בבנינים משותפים</u>:
נקבע בהתאם לעסקאות השוואה, בהתאם למיקום ורמת הגמר בטווח של: 11,400 ₪/מ״ר – 9,900 ₪/מ״ר.

<u>שווי דירות גן</u>:
בהתחשב במיעוט נתוני השוואה לנכסים דומים נאמד שווי דירות גן במצב קודם בהתאם למיקום, רמת הגמר ושטח חצר על בסיס שווי מ״ר בנוי בדירות בבנינים משותפים בטווח של:
11,000 ₪/מ״ר - 10,000 ₪/מ״ר.

[29] פירוט העסקאות בנספח א ו-ב לשומה.

דוא"ל office@yharon.co.il

11. תחשיב השומה

11.1 כימות הפגיעה

א) מסקנתי מהאמור לעיל כי תכנית 94/102/03/3 גרמה לפגיעה במקרקעי התובעים.

ב) פגיעה בנוף: בהתאם להחלטת ועדת ערר (י-ם) 146/13, מרים ואליקים רובינשטיין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים מיום 21.12.2015, כי יש לאמץ את ממצאי מחקרו של השמאי הממשלתי ("מחקר אודיש"), קבעתי את שיעור הפגיעה בדירות התובעים בגין הסתרת נוף בהתאם לממצאי המודל לגבי העיר אשדוד.
ממצאי המודל מעידים על תוספת למחיר הדירה הנהנית הן מנוף מלא לים והן מנוף עירוני של כ-5.7% בממוצע, בהסתברות של 95% התוספת לערך הדירה המשקיפה לים וכן עם נוף פתוח עירוני, נעה בטווח: 2.6% - 9% .
בתחשיב השומה נקבע לכל דירה ודירה מרכיב פגיעה המביא בחשבון את החשיפה לנוף ב-2 מצבי התכנון.

ג) פגיעה הנובעת משינוי אופי הסביבה הכוללת הגדלת צפיפות ופגיעה בפרטיות:

מקדם ההתאמה לפגיעה הנובעת משינוי אופי הסביבה נגזר מנתוני ההשוואה המגלמים את מכלול השפעות התכנית.

על מנת לבודד את השפעת השינוי באופי הסביבה, בחנתי את התמורה הממוצעת למ"ר דירתי לאחר המועד הקובע, בבנינים בהם ממוקמות דירות התובעים (רח' רוגוזין 19 ו-48) ביחס לתמורה הממוצעת למ"ר דירתי בבנינים סמוכים שהשפעת תוכנית 94/102/03/3 עליהן פחותה.
ומתקבל:

תאור	תמורה ממוצעת למ"ר בשנים 2013-2019	תמורה ממוצעת למ"ר בשנים 2010-2012	שינוי בתמורה למ"ר בנוי בהשוואה למצב קודם	שיעור הפגיעה
רוגוזין 48 - בנין תובעים	₪ 9,931	₪ 9,043	109.8%	19%
רוגוזין 50 - בנין השוואה	₪ 12,717	₪ 9,735	130.6%	
רוגוזין 19 - בנין תובעים	₪ 13,156	₪ 10,104	130.2%	23%
רוגוזין 17 - בנין השוואה	₪ 16,022	₪ 9,985	160.5%	
שיעור מכסימלי המיוחס לאובדן נוף בעיר אשדוד עפ"י סקר השמאי הממשלתי				9%
שיעור הפגיעה המיוחס לשינוי אופי הסביבה				10% - 14%

סיכום:
בהעדר בסיס אמפירי מספק לא ניתן לבסס השומה על הנתונים המפורטים לעיל ויש לראות בערך המוגדר כ"שיעור הפגיעה" אינדיקציה בלבד לקיום פגיעה בבנינים בהם ממוקמות דירות התובעים.

בתחשיב השומה אמדתי את הפגיעה הנובעת משינוי אופי הסביבה כמפורט:
בדירות מגורים בבנינים משותפים: רכיב פגיעה של 6%.
בדירות גן: רכיב פגיעה של 10% המבטא פגיעה משמעותית בפרטיות.

דוא"ל office@yharon.co.il

11.2 <u>תחשיב</u>

<u>שווי דירות מגורים בבנינים משותפים</u>:
נקבע בהתאם לעסקאות השוואה, בהתאם למיקום ורמת הגמר
בטווח של 9,900 ₪/מ״ר – 11,400 ₪/מ״ר.

<u>שווי דירות גן</u>:
בהתחשב במיעוט נתוני השוואה והשונות בין הנכסים נאמד שווי דירות גן במצב קודם בהתאם למיקום, רמת הגמר ושטח חצר, כמפורט:

זיהוי	שטח דירה	שטח חצר	שווי מ״ר בנוי	מקדם חצר	שווי דירת גן
2076/130/1	113	170	₪ 11,000	0.333	₪ 1,870,000
2076/129/3	107	190	₪ 10,000	0.333	₪ 1,700,000

ומתקבל:

	בעלים	כתובת	קומה	שטח רשום/ רשוי	שווי מצב קודם	שווי למ״ר קודם	נוף	שינוי אופי הסביבה	סה״כ פגיעה	פגיעה בש״ח	שווי חדש
1	ציונה היינה	רוגוזין 19 דירה 18	8	114	₪ 1,300,000	₪ 11,400	7%	6%	13%	₪ 169,000	₪ 1,131,000
2	בתיה גולן	רוגוזין 48 דירה 20	5	106.4	₪ 1,050,000	₪ 9,900	8%	6%	14%	₪ 147,000	₪ 903,000
3	אוהל שם יעקוב	רוגוזין 48 דירה 28	7	106.4	₪ 1,200,000	₪ 11,300	8%	6%	14%	₪ 168,000	₪ 1,032,000
4	אוה ואפרים נוייפלד	רוגוזין 48 דירה 32	8,9	155.8	₪ 1,600,000	₪ 10,300	7%	6%	13%	₪ 208,000	₪ 1,392,000
5	רוזנר ורדה	דקר 16 דירה 1	קרקע	113	₪ 1,870,000	₪ 16,500	3%	10%	13%	₪ 243,000	₪ 1,627,000
6	קמי ומרדכי נויימן	דקר 18 דירה 3	קרקע	107	₪ 1,700,000	₪ 15,900	1%	10%	11%	₪ 187,000	₪ 1,513,000
סה״כ										₪ 1,122,000	

דוא"ל office@yharon.co.il

12. השומה

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי עם אישור תכנית 94/102/03/3 במועד קובע 17.1.2013, חלה ירידה בערך הדירות נשוא התביעה, כמפורט:

התובעים	כתובת	פרטי רישום (גו"ח)	היקף ירידת ערך
ציונה הייני	רוגוזין 19 דירה 18	2077/106/112	₪ 169,000
בתיה גולן	רוגוזין 48 דירה 32	2076/140/32	₪ 147,000
יעקב אוהל שם	רוגוזין 48 דירה 20	2076/140/20	₪ 168,000
אוה ואפרים נויפלד	רוגוזין 48 דירה 28	2076/140/28	₪ 208,000
רוזנר ורדה	דקר 16 דירה 1	2076/130/1	₪ 243,000
קמי ומרדכי נוימן	דקר 18 דירה 3	2076/129/3	₪ 187,000
סה"כ סכום התביעה למועד אישור תכנית 94/102/03/3			₪ 1,122,000

ערכתי שומה מייעצת זו לפי מיטב ידיעותיי ונסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני, ואין לי כל עניין אישי או חלק בנכס הנדון.



באתי על החתום,

יעל הרון

שמאית מכריעה

דוא"ל office@yharon.co.il

נספח א:

נתוני עסקאות מכר בבנינים ברח' רוגוזין 50, 48 אשדוד בשנים 2010-2019 :

רח' רוגוזין 48 אשדוד												
	גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	חלק נמכר	שטח רשום	קומה	חדרים	תמורה למ"ר רשום	סה"כ לתקופה	סה"כ שטח שנמכר במ"ר	תמורה ממוצעת למ"ר רשום	שינוי בתמורה למ"ר בגוי בהשוואה למצב קודם
1	002076-0140-004-00	05/05/16	₪ 1,359,999	0.3	106.39	1	4	₪ 12,783	₪ 6,004,997	605.8	₪ 9,913	110%
2	002076-0140-025-00	04/05/15	₪ 1,050,000	1	110.87	7	4	₪ 9,471				
3	002076-0140-031-00	16/02/15	₪ 1,415,000	0.5	166.80	8,9	5	₪ 8,483				
4	002076-0140-021-00	02/01/15	₪ 1,050,000	0.2	110.87	6	4	₪ 9,471				
5	002076-0140-013-00	12/05/14	₪ 1,129,998	0.3	110.87	4	4	₪ 10,192				
6	002076-0140-018-00	13/12/12	₪ 1,030,000	1	110.58	5	4	₪ 9,315	₪ 3,000,000	331.74	₪ 9,043	
7	002076-0140-026-00	27/12/10	₪ 1,080,000	1	110.58	7	4	₪ 9,767				
8	002076-0140-002-00	24/05/10	₪ 890,000	1	110.58	1	4	₪ 8,048				

רח' רוגוזין 50 אשדוד												
	גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	חלק נמכר	שטח רשום	קומה	חדרים	תמורה למ"ר רשום	סה"כ לתקופה	סה"כ שטח שנמכר במ"ר	תמורה ממוצעת למ"ר רשום	שינוי בתמורה למ"ר בגוי בהשוואה למצב קודם
1	002076-0139-022-00	13/08/19	1,490,000	1	106.36	6	4	₪ 14,009	₪ 11,165,000	877.9	₪ 12,717	131%
2	002076-0139-020-00	08/07/19	1,580,000	0.5	110.58	5	4	₪ 14,288				
3	002076-0139-024-00	23/05/19	1,525,000	1	110.58	6	4	₪ 13,791				
4	002076-0139-020-00	10/12/17	1,580,000	1	110.58	5	4	₪ 14,288				
5	002076-0139-015-00	04/01/16	1,280,000	1	110.87	4	4	₪ 11,545				
6	002076-0139-026-00	16/02/15	1,300,000	1	106.39	7	4	₪ 12,219				
7	002076-0139-020-00	15/10/13	1,240,000	1	110.58	5	4	₪ 11,214				
8	002076-0139-025-00	16/09/13	1,170,000	1	112.00	7	4	₪ 10,446				
9	002076-0139-015-00	18/11/10	1,025,000	1	110.87	4	4	₪ 9,245	₪ 2,115,000	217.26	₪ 9,735	
10	002076-0139-026-00	02/03/10	1,090,000	1	106.39	7	4	₪ 10,245				

דוא"ל office@yharon.co.il

נספח ב:

נתוני עסקאות מכר בבנינים ברח' רוגוזין 19, 17 אשדוד בשנים 2010-2019 :

רח' רוגוזין 19, אשדוד										
	גו"ח	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	מספר חדרים	שטח רשום	קומה	תמורה למ"ר רשום	סה"כ לתקופה	סה"כ שטח שנמכר במ"ר	תמורה ממוצעת למ"ר רשום	שינוי בתמורה למ"ר בנוי בהשוואה למצב קודם
1	002077-0106-119-00	6/9/2016	₪ 1,870,000	4.5	105.9	11	₪ 17,658	₪ 21,994,997	1,672	₪ 13,156	130%
2	002077-0106-122-00	4/8/2016	₪ 1,480,000	4	103	12	₪ 14,369				
3	002077-0106-096-00	7/7/2016	₪ 1,670,000	4	120.4	3	₪ 13,870				
4	002077-0106-129-00	21/12/2015	₪ 1,599,998	4	118	14	₪ 13,559				
5	002077-0106-109-00	10/11/2015	₪ 1,650,000	5.5	115.9	7	₪ 14,236				
6	002077-0106-131-00	9/11/2015	₪ 1,595,000	4	103	15	₪ 15,485				
7	002077-0106-103-00	18/10/2015	₪ 1,480,000	5	115.4	5	₪ 12,825				
8	002077-0106-119-00	1/3/2015	₪ 1,375,000	4.5	105.9	11	₪ 12,984				
9	002077-0106-130-00	29/9/2014	₪ 1,450,000	5	111	14	₪ 13,063				
10	002077-0106-114-00	9/3/2014	₪ 1,400,000	4	118	9	₪ 11,864				
11	002077-0106-141-00	4/11/2013	₪ 1,320,000	4	118	18	₪ 11,186				
12	002077-0106-137-00	28/10/2013	₪ 1,299,999	5	103	17	₪ 12,621				
13	002077-0106-142-00	13/10/2013	₪ 1,490,000	5	111	18	₪ 13,423				
14	002077-0106-096-00	15/7/2013	₪ 1,000,000	4	120.4	3	₪ 8,306				
15	002077-0106-122-00	21/3/2013	₪ 1,315,000	4.5	103	12	₪ 12,767				
16	002077-0106-119-00	4/6/2010	₪ 1,070,000	4	105.9	11	₪ 10,104			₪ 10,104	

רח' רוגוזין 17, אשדוד										
	גו"ח	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	מספר חדרים	שטח רשום	קומה	תמורה למ"ר רשום	סה"כ לתקופה	סה"כ שטח שנמכר במ"ר	תמורה ממוצעת למ"ר רשום	שינוי בתמורה למ"ר בנוי בהשוואה למצב קודם
1	002077-0106-070-00	7/5/2019	₪ 1,450,000	4	83	6	₪ 17,470	₪ 8,779,998	548	₪ 16,022	160%
2	002077-0106-060-00	4/12/2017	₪ 1,700,000	5	100	4	₪ 17,000				
3	002077-0106-077-00	23/4/2017	₪ 1,600,000	5	99	8	₪ 16,162				
4	002077-0106-075-00	22/10/2015	₪ 1,599,998	3	83	7	₪ 19,277				
5	002077-0106-070-00	22/3/2015	₪ 1,280,000	4	83	6	₪ 15,422				
6	002077-0106-060-00	16/2/2015	₪ 1,150,000	5	100	4	₪ 11,500				
7	002077-0106-060-00	19/10/2012	₪ 1,049,998	5	100	4	₪ 10,500	₪ 4,642,998	465	₪ 9,985	
8	002077-0106-078-00	13/4/2011	₪ 835,000	4	83	8	₪ 10,060				
9	002077-0106-077-00	22/3/2011	₪ 1,038,000	5	99	8	₪ 10,485				
10	002077-0106-058-00	1/8/2010	₪ 820,000	4	83	3	₪ 9,880				
11	002077-0106-060-00	16/2/2010	₪ 900,000	4	100	4	₪ 9,000				

דוא"ל office@yharon.co.il