



קרליבך 10, ת"א | ת.ד. 51992 מיקוד 6713214
טל': 03-9772111 | פקס. 03-9702111
שלוחת הצפון: יגאל אלון 31, קריית טבעון מיקוד 3608331
טל': 04-9536303 | פקס. 04-9835823
E mail: Info@agassiy.co.il | www.agassiy.co.il

יצחק פרץ ז"ל - מייסד המשרד
יוסי אגסי - כלכלן ושמאי מקרקעין (MBA)
עדי אגסי - כלכלן ושמאי מקרקעין (BA)
יוסי מור - שמאי מקרקעין (MBA)
איתמר מור - שמאי מקרקעין וכלכלן
אורי צופן - מתמחה (BA)

דו"ח מספר : [REDACTED]
תאריך : 31 מאי 2021

תיק בית משפט מס' [REDACTED]

חוות דעת מומחה

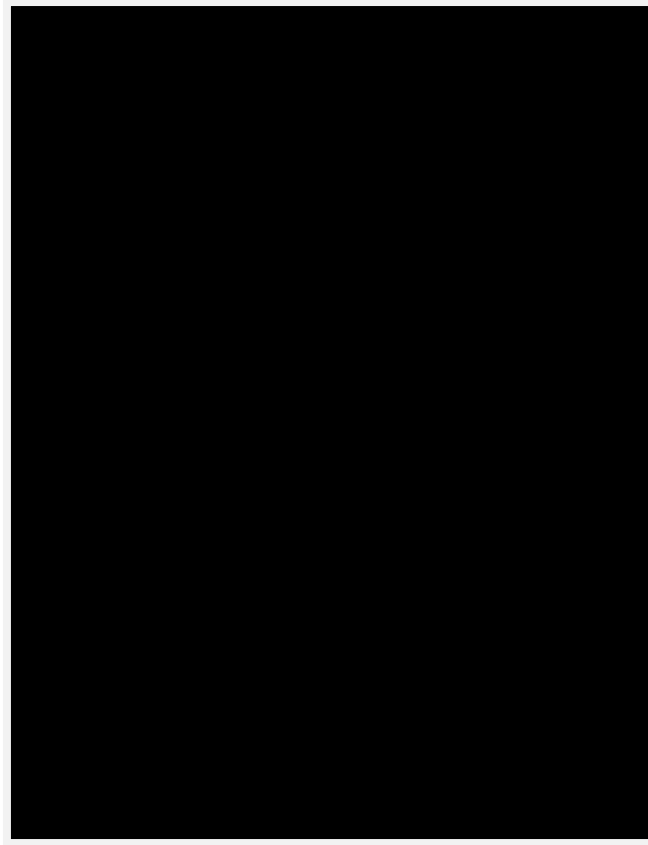
הערכת גובה ירידת ערך של דירת מגורים

רחוב [REDACTED]

גוש [REDACTED], חלקה [REDACTED]

נווה גן

דמת השרון





תוכן עניינים

3.....	רזומה של המומחה
4.....	מטרת חוות הדעת
4.....	פרטי הנכס
5.....	זכויות במקרקעין
8-6.....	מצב תכנוני
9.....	תיאור הסביבה
11-10.....	תיאור הדירה
12.....	תיאור הליך בירור התביעה
13.....	טענות הצדדים
14.....	הכרעה
15.....	שיקולים ועקרונות בהערכה
17-16.....	פרוט נתוני השוואה ותחשיבים
18.....	הערכה

חוות דעת של מומחה

שם המומחה: יוסי אגסי
 מען מקום עבודתו: רחוב קרליבך 10, ת"ד 51992, תל אביב. 6713225

אני החתום מטה מונית ע"י כבוד השופטת קרין וישינסקי – שופטת בית המשפט השלום בתל-אביב, לחוות את דעתי המקצועית לעניין הערכת גובה ירידת ערך של דירת מגורים, הממוקמת ברחוב [REDACTED] בנוה גן, רמת השרון.
 הנני עורך את חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בבית המשפט, דין חוות דעתי זו, כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות, שנתתי בבית המשפט.

ואלה פרטי השכלתי וניסיוני:השכלה:

2018-2019	תואר שני (MBA) במנהל עסקים, התמחות במימון נדל"ן, האוניברסיטה העברית ירושלים.
1990-1992	בוגר החוג לשמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת תל-אביב.
1981-1984	בוגר תואר ראשון בכלכלה באוניברסיטת תל-אביב.

ניסיון מקצועי:

2005 עד בכלל	מתחילת שנת 2005 אני בעלים ומנהל של משרד העוסק בכלכלה ושמאות מקרקעין בעיקר בתחום בחינת ההיבטים הכלכליים של נכסי מקרקעין והערכת שווי נכסים.
1996-2004	שמאי מוסמך ועובד במשרד פרץ את אגסי.
-15/03/1996	הסמכה כשמאי מקרקעין – תעודת רישום בפנקס שמאי המקרקעין מספר 460 – מטעם מועצת השמאים, משרד המשפטים, מדינת ישראל.
1991-1996	טרום התמחות והתמחות במשרד יצחק פרץ.
1990-1994	גזבר הרשות המקומית יהוד.
1990-1985	עבודה בתפקידים שונים ככלכלן.

הערה :

לצורך הכנת חוות הדעת כולל: הביקור בדירה, עיון במסמכים הרלוונטיים, שהוצגו ע"י הצדדים, נוכחות בעת הדיון במשרדי עם שמאי הצדדים, בחינת כול ההיבטים הרלוונטיים לטענות הצדדים וכתיבת חוות הדעת, צירפתי לצוות משרדי את אינג' יעקב שפט – מהנדס אזרחי.

וזו חוות דעתי :**1. נשוא חוות הדעת**

נשוא חוות דעת זו הנה דירת מגורים, הממוקמת בבניין, הבנוי על חלקה ■■■, בגוש ■■■, הנמצאת ברחוב ■■■, נוה גן, רמת השרון (להלן "הדירה").

2. מטרת חוות הדעת

להעריך את גובה ירידת הערך של הדירה, כתוצאה מליקויי תכנון וביצוע, בשתי מרפסות פתוחות, מקורות בקירוי גבוה, שנטענו ע"י בעלי הזכויות בדירה ובהתבסס על חוות דעת מומחה, שהוצגה בפני כבוד בית המשפט הדן בתיקים הנדונים, מהנדס רפאל גיל.

3. התאריך הקובע להערכה : 6 בינואר 2014 (יום סיום הליך קבלת הדירה ע"י התובעים).**4. תאריך הביקור :** הביקור בדירה נערך, ע"י החתום מטה, אנגי יעקב שפט – מהנדס אזרחי ומר עדי אגסי – כלכלן ושמאי מקרקעין, בתאריך 21 באפריל 2021.**5. פרטי הדירה**

גוש : ■■■

חלקה : ■■■

שטח בנוי

שטח הדירה הנו כ- 274 מ"ר ברוטו בתוספת מרפסות פתוחות בשטח כולל של כ- 120 מ"ר (נטו לא כולל קירות חוץ) מתוכן 2 מרפסות פתוחות ומקורות בקירוי בגובה כ- 6 מטר. אחת (מערבית) בשטח כ- 92 מ"ר נטו (לא כולל קירות חוץ) ואחת מזרחית בשטח כ- 5 מ"ר נטו (לא כולל קירות חוץ). השטח ברוטו כולל ממ"דים, קירות חוץ ומחיצות פנים ולא כולל את הצמדות, שהוצמדו לדירה, חלק יחסי בחדר מדרגות וברכוש המשותף. זאת על סמך מדידה, שנערכה ע"ג תשריט ההגשה המצורף להיתר הבנייה ומדידה, שנערכה במקום. השטח נטו כולל שטח רצפות בלבד ללא קירות חוץ.

מיקום : רחוב ■■■, נוה גן, רמת השרון.



6. פרטי רישום ומצב משפטי

סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על החלקה, אשר אינה מהווה תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים.

נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסח רישום מקרקעין, העתק מפנקס הזכויות, חלקה ■, בגוש ■, רשומה כדלקמן:

בעלות:

על החלקה רשומות בעלויות שונות ובין היתר הבעלויות הרלוונטיות לנשוא חוות הדעת:

■ - 324/10000

■ - 953/2500

■ - 54/625

משכנתאות:

רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, לטובת ■
■

הערות:

הערות רבות ובין היתר:

- הערת אזהרה סעיף 126, מתאריך 19/8/2013, לטובת ■, על הבעלות של ■, על יחידות ■, קומה ■.

7. מצב תכנוני

הערה: המצב התכנוני, פירוט תכנוני בניין העיר החלות על החלקה ויעודה אינם רלוונטיים לחוות הדעת.

7.1 ע"פ המידע, שהתקבל מהאתר האינטרנט של עיריית רמת השרון, התכנוני הרלוונטיים, העיקריות, החלות על חלקה [REDACTED], בגוש [REDACTED], הינן:

מספר תוכנית	שם תוכנית	סטטוס	תאריך סטטוס
רש/446/1	תוספת שטחי בניה בנוה גן	בתוקף	02/04/2008
רש/210/א	תכנית מתאר למרחב תכנון עיר רמת השרון	בתוקף	18/03/1971
רש/446	נוה גן	בתוקף	02/04/2001
רש/715	דיון בתביעה עפ"י סעיף 197 בתוכנית רש/715	בתוקף	03/05/2001
רש/990	ברכות שחיה-מועדון דיירים	בתוקף	06/07/2004
רש/997	רש/997 - שינוי לתוכנית רש/521 א' - יציאות לגג	בתוקף	30/01/2007
רש/מק/941	מבנן 4 נוה גן -	בתוקף	13/09/2004
תמ"א 34	תכנית מתאר ארצית למשק המים (ביוב)	בתוקף	
תמ"א 35	תמ"א 35 לבניה, לפיתוח ולשימור	בתוקף	
תמ"מ/5	תוכנית מתאר מחוייית למטרופולין תל אביב	בתוקף	15/04/2010

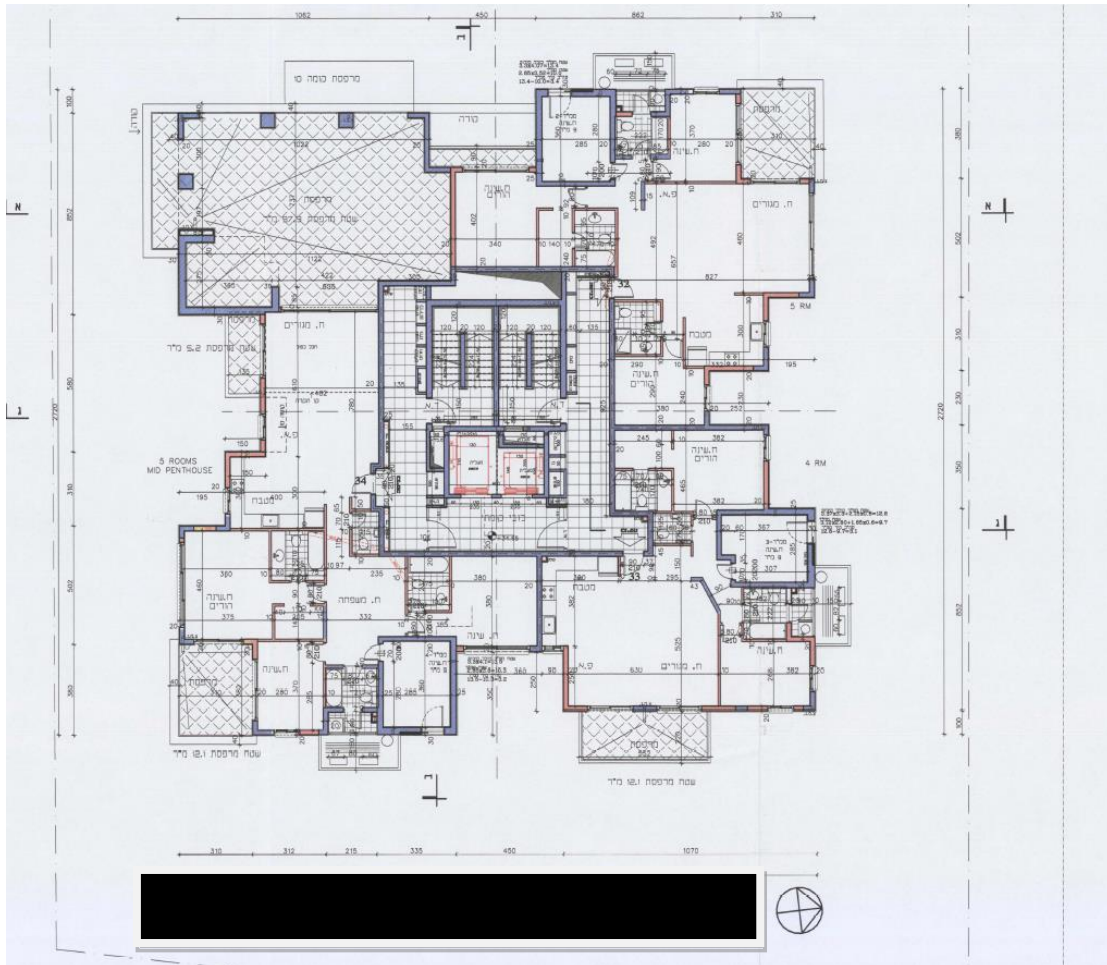
7.2 תיק בניין

בתיק הבניין הסרוק, באתר האינטרנט של עיריית רמת השרון, קיים תשריט הגשה המצורף להיתרי בנייה רלוונטי לחוות הדעת:

- היתר בנייה מס' [REDACTED], מתאריך 23/11/10, "מותר לבנות מבנה מגורים הכולל 47 יח"ד...."
- קונטור הבנייה הקיימת בפועל תואמת את תשריט ההגשה לא כולל איחוד 2 דירות ליח"ד אחת.

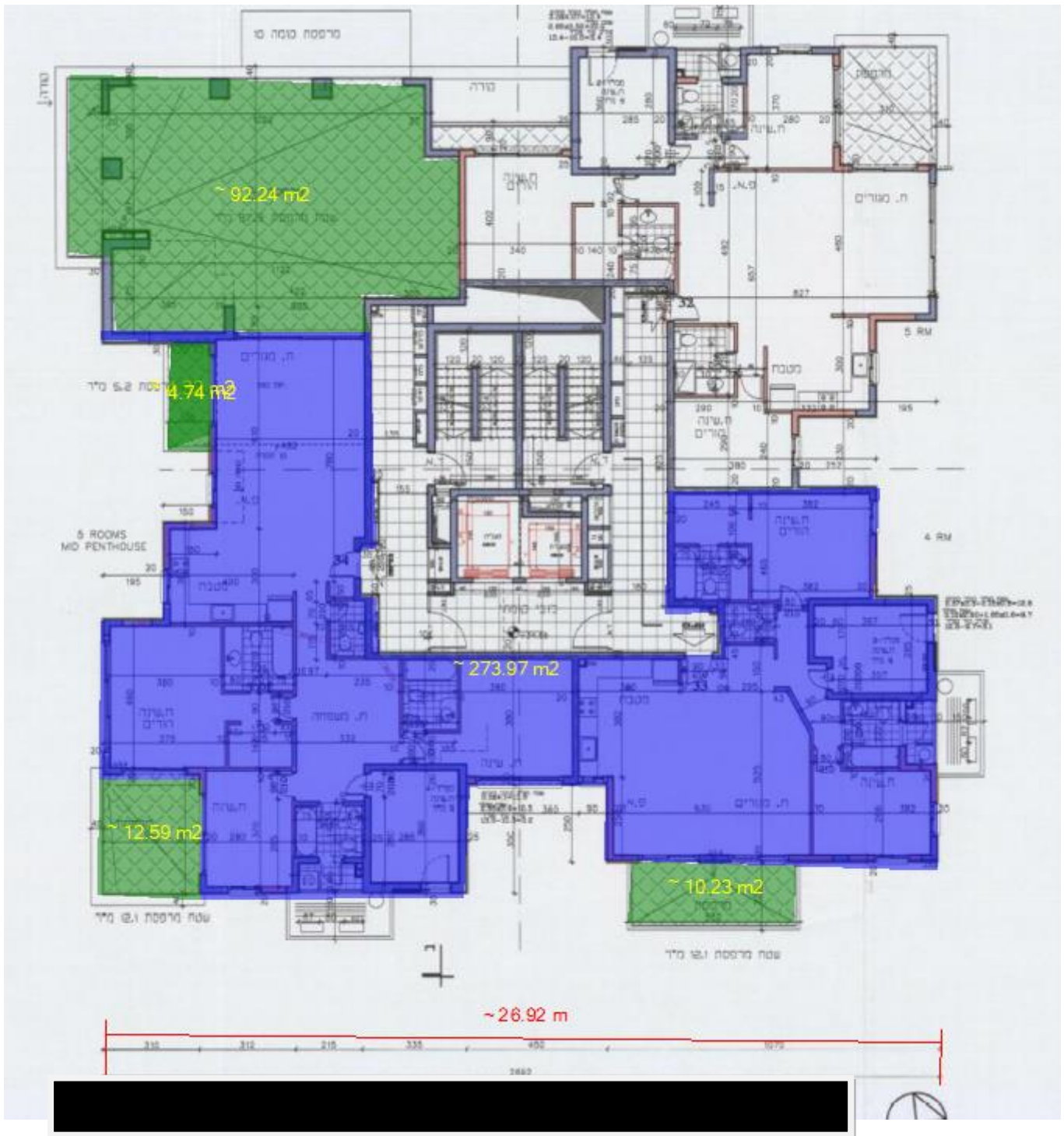


מתוך תשריטת ההגשה המצורף להיתר הבנייה – קומה



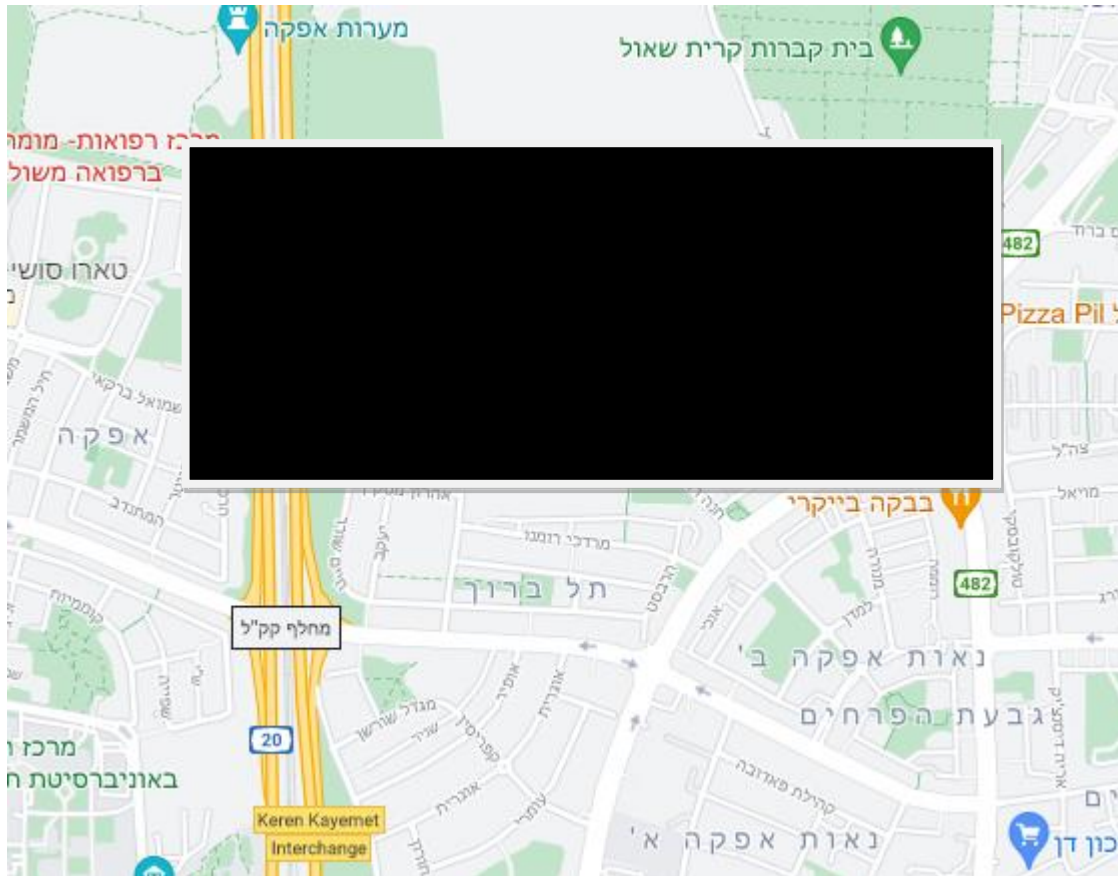


תשריט מדידת שטחים בדירה נשוא חוות הדעת



8. תיאור הסביבה והדירה

8.1 תיאור הסביבה



נוה גן, רמת השרון

הדירה נשוא חוות הדעת ממוקמת בשכונת נוה גן, הנמצאת מוחץ לרצף המאוכלס של עיקר העיר רמת השרון. האזור מאופיין כאזור מגורים ברובו עם בניינים בנויים בבנייה רוויה. רחוב הגנים ללא מוצא בקטע הרלוונטי, כשטח לסיבוב רכב ("קיל דה סאקי") ורחבת חניה לדיירי קבוצת בניינים בנויים סביב הרחבה, דו-סטרי, סלול אספלט, עם מדרכות ב-2 הצדדים. תנועת כלי הרכב והלכי הרגל, בקטע הרלוונטי של הרחוב, שקטה ברוב שעות היממה. הבניין בו ממוקמת הדירה נשוא חוות הדעת נמצא

הפיתוח והתשתיות העירוניות באזור מלאים.

8.2 תיאור הבניין והדירההבניין

הבניין בו ממוקמת הדירה נשוא חוות-הדעת, בנוי שלד בטון מזוין, גג בטון שטוח או מרפסות שמש וקירות חוץ בחיפוי אבן ניסורה. בבניין 18 קומות וקומה טכנית אחת מעל קומת כניסה וקומת מרתף אחת. בבניין יש (ע"פ התכנית המקורית ולפני איחוד או פיצול יחידות) 47 יח"ד. בבניין יש מעליות נוסעים ויש חניה לדיירי הבניין.

רמת הבנייה והגמר בבניין טובים. המצב הפיזי והתחזוקה השוטפת תואמים את גיל הבניין.

תיאור הדירה

הדירה נשוא חוות הדעת, המהווה איחוד של 2 יחידות דיור ליחידה אחת גדולה, הכוללת את כשלושת ריבועי הקומה, תואמת בקונטור החיצוני את תשריט ההגשה ולאחר שינויים בחלוקה הפנימית (איחוד 2 היחידות ושינויי החלוקה הפנימית בוצעו ללא עדכון היתר הבנייה), ממוקמת בחזית/עורף קומת 11.

הדירה מחולקת בחלוקה פנימית בהתאם לצרכי המשפחה המתגוררת בדירה.

עבודות הגמר ברמה גבוהה.

8.3 תיאור המרפסות נשוא התביעה לירידת ערךהמרפסת המערבית:

מרפסת מערבית צמודה לחדר המגורים, שהגישה אליה ביציאה מחדר המגורים, בשטח כולל של כ- 92 מ"ר נטו (לא כולל קירות חוץ), פתוחה ומקורה בתקרה בגובה כ- 6 מטר מרצפת המרפסת.

המרפסת מחופה, ברובה, בדק עץ (איפאה) מונח על קונסטרוקציית עץ.

המרפסת הדרומית:

מרפסת דרומית צמודה לחדר המגורים, שהגישה אליה ביציאה מחדר המגורים, בשטח כולל של כ- 5 מ"ר ברוטו, פתוחה ומקורה בתקרה בגובה כ- 6 מטר מרצפת המרפסת. המרפסת מחופה, ברובה, בדק עץ (איפאה) מונח על קונסטרוקציית עץ.



8.4 תמונות מייצגות של המרפסות



9. תיאור ההליך המקדים לכתיבת חוות הדעת

- 9.1 התקבלו מבאי כוח הצדדים כול המסמכים הרלוונטיים כולל חוות דעת שמאי הצדדים והמהנדס רפאל גיל (המומחה שמונה ע"י כבוד בית המשפט) (כולל חוות הדעת של מומחה מטעם התובעים – המהנדס אביחי – שלא עיינתי בה והתייחסתי אליה כאילו לא הוצגה בפני).
- 9.2 בהחלטה מתואמת בין החתום מטה לבאי כוח הצדדים הוחלט להפריד את הביקור בדירה לפגישה בין שמאי הצדדים עם החתום מטה.
- הביקור המתואם והמוסכם ע"י נציגי שני הצדדים בדירה נשוא חוות התקיים בתאריך 21 באפריל 2021 בנוכחות נציג התובעים [REDACTED] נציג הנתבעים [REDACTED] וצוות משרדי, שכלל את אינג' יעקב שפט, מר עדי אגסי שמאי משרדי והחתום מטה.
- הדיון בשומות שמאי הצדדים התקיים במשרדי בתאריך 29 באפריל 2021 בנוכחות שמאי התובעים: מר עופר נוי - כלכלן ושמאי מקרקעין, מר יהב רשף – כלכלן ושמאי מקרקעין, שמאי הנתבעים מר אוהד דנוס - שמאי מקרקעין ויו"ר לשכת השמאים (בדימוס) וצוות משרדי שכלל את: אנג' יעקב שפט, מר עדי אגסי – כלכלן ושמאי מקרקעין והחתום מטה.
- 9.3 בדיון במשרדי שטחו שמאי הצדדים את כול טיעוניהם, הזכירו פסקי דין וסקרים רלוונטיים. נרשם פרוטוקול וניתנו לשמאי הצדדים 7 ימים להצגת פסקי הדין והסקרים שהוזכרו בדיון.
- 9.4 שמאי הצדדים שלחו, כקבצים מצרופים להודעות דוא"ל, את פסקי הדין והסקרים, שרצו להשלים ושמאי הצדדים הגיבו את תגובותיהם למסמכים.
- כ"כ אישרו את קבלת הפרוטוקול שנרשם ללא הערות ו/או בקשות לשינויים.
- 9.5 לאחר עיון בכול המסמכים, שהוצגו בפני כבוד בית המשפט בתוספת פסקי הדין והסקרים ותגובות שמאי הצד השני, שהוצגו בפני, כתבתי את חוות דעת, שטייטה ממנה הועברה לאינג' יעקב שפט לפני הוצאת הנוסח הסופי והחתום שלה.

10. עיקרי טיעוני שמאי הצדדים**10.1 שמאי התובעים – עופר נוי ויהב רשף**

- 10.1.1 בהסתמך על חוות הדעת המומחה, שמונה ע"י כבוד בית המשפט - רפאל גיל – מהנדס, נטען כי קיים ליקוי תיכנוני, שלא מאפשר חיפוי 2 המרפסות נשוא התביעה, תוך ביצוע שיפוע מינימלי של 1.5%, שכבות איטום ובידוד, תשתית קונסטרוקטיית עץ, שעליה יונחו "סרגלי" העץ (איפאה), המהווים את דק העץ והכול תוך שמירת המגבלה, שלטענת שמאי התובעים, בהתאם להתחייבות החוזית של היזם, שמפלט פני הדק לא יהיה גבוהים ממפלט חיפוי חדר המגורים.
- 10.1.2 לטענת שמאי התובעים ירידת הערך בגובה של 20% משווי המרפסות נשוא התביעה נובעת משלושה רכיבים שונים:
- 10.1.2.1 חוסר היכולת לרצף. לרכיב זה יחסו שמאי התובעים היקף של 10% משווי המרפסות וביצוע שיפוע של 1.0% במקום 1.5% הנדרש במרפסות פתוחות ולא מקורות.
- 10.1.2.2 ההפרעה הנובעת מהצורך לחדש כל 5-6 שנים את בסיס הדק. לרכיב זה ייחסו שמאי התובעים 12.5% משווי המרפסות.
- 10.1.2.3 ההפרעה הנובעת מהצורך לעבוד כול כ- 5-6 שנים במשך חודש לצורך חידוש והחלפת הקונסטרוקציה (בסיס הדק) 10%.
- לטענת שמאי התובעים סיכום שלוש רכיבי ירידת הערך מגיע ל- 32.5% משווי המרפסות וחוות הדעת הובאו (רק) 20% בשל האפשרות להשפעות המקזזות.**
- 10.1.3 שמאי התובעים מסרו, כי המועד הקובע בחוות דעתם נקבע להם ע"י מזמיני חוות הדעת.

10.2 שמאי הנתבעים – אוהד דנוס

- 10.2.1 המומחה שמונה ע"י כבוד בית המשפט, המהנדס רפאל גיל חרג מסמכותו בקביעה כי פני הדק במרפסות צריך להיות בגובה פני רצפת חדר המגורים (ע"פ התקן יכולים להיות גבוהים ב- 20 ס"מ).
- 10.2.2 חיפוי דק הינו גחמה ואופנה חולפת. אין מניעה לחפות את המרפסת בריצוף במגבלת הגובה הקיים.
- 10.2.3 קיימת סתירה פנימית בטענות שמאי התובעים. מצד אחד הם מחשבים מקדם שווי למרפסות כמרפסות מקורות ומצד שני טוענים, שבמרפסות פתוחות נדרש, ע"פ התקן שיפוע של 1.5%.
- 10.2.4 קיימות תשתיות דק מאלומיניום, שלא יינזקו כתוצאה מניקוז לקוי ולכן רכיבי עלות החלפת תשתיות העץ והמטרד, הנובעת מהצורך לעבודה במשך חודש כול 5-6 שנים בטלים.

11. הכרעה

- 11.1 מבדיקה שערכתי עם 2 קבלני הקמת דק מעץ מנוסים עולה, שאכן ניתן להקים דק עץ ולהניחו על קונסטרוקציית אלומיניום (או מתכת אלחלד אחרת).
- 11.2 בתאריך 23 מאי 2021, קיימתי שיחת טלפון קצרה עם המהנדס רפאל גיל – המומחה שמינה כבוד בית המשפט. המהנדס רפאל גיל אישר לי כי, אכן אין מניעה להקים דק עץ מונח על קונסטרוקציית אלומיניום. לדברי המהנדס רפאל גיל גם במקרה של הנחת הדק על קונסטרוקציית אלומיניום יישארו המגבלות של שיפוע מוגבל 1% ואי היכולת להוסיף חיפוי ריצוף מתחת לקונסטרוקציית האלומיניום. לדברי המהנדס רפאל גיל האפשרות של הנחת דק עץ על קונסטרוקציית אלומיניום לא הוזכרה בחוות דעתו.
- 11.3 אני מקבל את טענת שמאי התובעים, מר אוהד דנוס, שניתן להקים את דק העץ על קונסטרוקציית אלומיניום.
- 11.4 במקרה כזה רכיבי ירידת הערך הנובעים מהצורך לחדש כול 5 שנים את הקונסטרוקציה (12.5%) וההפרעה הנובעת מצורך לעבוד במשך חודש להחלפת הקונסטרוקציה (10%) בטלים ואינם קיימים יותר.
- 11.5 רכיב ירידת הערך כתוצאה מהמגבלה של שיפוע של 1% במקום 1.5%, הנדרש במרפסת פתוחה והמגבלה, שלא ניתן להוסיף ריצוף מתחת לקונסטרוקציית האלומיניום (בהתאם לחוות הדעת של המומחה שמונה ע"י כבוד בית המשפט המהנדס רפאל גיל) (10% מתוך 32.5% בחוות דעת שמאי התובעים), נשארו רלוונטיים לאומדן ירידת הערך. החלק היחסי של ירידת הערך לרכיבים אלה ע"פ חוות הדעת של שמאי התובעים הינו 10/32.5, דהיינו 30.77% מתוך ירידת ערך של 20%, דהיינו לטענת שמאי התובעים ירידת הערך לרכיב, שנותר רלוונטי הינו בגובה של כ- 6.15% משווי המרפסת.

12. שיקולים ועקרונות בחוות הדעת

בחוות דעת זו הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

- 12.1 הובא בחשבון אופי האזור ומיקומו, שכונת נווה גן, במרקם הכללי של העיר רמת השרון.
- 12.2 מיקום הבניין באזור.
- 12.3 רמת הבנייה והגמר בבניין, גיל הבניין, מצבו הפיסי ורמת התחזוקה השוטפת שלו.
- 12.4 מיקום הדירה בבניין. דירה [REDACTED].
- 12.5 גודל הדירה והתכנון הפונקציונאלי שלה.
- 12.6 רמת הבנייה והגמר בדירה. מצבה הפיסי ורמת התחזוקה השוטפת.
- 12.7 הובאו בחשבון שטח המרפסות נשוא חוות הדעת והעובדה שהינן מרפסות פתוחות מקורות בקירווי בגובה כ- 6 מטר.
- 12.8 המועד הקובע לירידת הערך הינו יום סיום הליך קבלת הדירה ע"י התובעים, דהיינו 6 בינואר 2014. מהמועד הקובע ועד תאריך פסיקת גובה הפיצוי בגין ירידת הערך, יש להוסיף הפרשי הצמדה בהתאם להחלטת כבוד בית המשפט.
- 12.9 הובאו בחשבון חוות הדעת של המומחה שמונה ע"י כבוד בית המשפט המהנדס רפאל גיל וטענות שמאי 2 הצדדים כפי, שהועלו בחוות דעתם ובדיון, שהתקיים במשרדי.
- 12.10 מחירים של דירות דומות ורלבנטיות באזור, מהמועד הקובע לחוות הדעת, תוך התאמות המתחייבות ממיקום, גודל מצב פיסי ועוד.
- 12.11 בקביעת מקדם שטח המרפסות נשוא התביעה הובא בחשבון כי המקדם המקובל למרפסת שמש פתוחה הינו בגבולות 0.25-0.3 ומאחר והמרפסות נשוא התביעה הינן פתוחות ומקורות בקירווי גבוה של כ- 6 מטר הגעתי לכלל דעה, שהמקדם המתאים הינו 0.4.
- 12.12 הובאה בחשבון שוליות לשטח המרפסות הפתוחות לפי המקדמים כדלקמן:
ל- 30 מ"ר ראשוניים מקדם 1.0. לשטח שבין 31- 50 מ"ר מקדם 0.9. לשטח שבין 51 עד 110 מ"ר מקדם 0.8.
- 12.13 הסכום הנקוב לירידת הערך ישולם במלואו לאדם פרטי (שאינו חברה) והחברה הנתבעת תוציא חשבונית עצמית ולסכום הפיצוי תוסיף מע"מ. במקרה, שהתובעים הינם חברה, שקיזזה את המע"מ בעת רכישת הדירה תוציא החברה התובעת חשבונית מס על סכום ירידת הערך.

חוות דעת זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בחוות דעת נאסר על כל צד שלישי, שאינו המזמין ועורך חוות הדעת לא יהא אחראי להסתמכות כלשהיא כאמור.

נתוני השוואה לשווי של דירות דומות בסביבה הקרובה (נתונים מפורסמים באתר האינטרנט "מידע נדל"ן" – המהווה פרסום של שלטונות מס שבח):

שווי למ"ר (שו"ב)	התאמה לקומה	מחיר מכירה (אש"ח)	תאריך עסקה	שטח בנוי ברוטו במ"ר	כתובת הדירה
25,795 ₪	+1.6%	3,250 אש"ח	6/1/15	128	הגנים 22
25,840 ₪	+3.2%	3,155 אש"ח	4/1/15	126	הגנים 9
25,195 ₪	-	3,200 אש"ח	11/12/14	127	הגנים 22
25,985 ₪	+6.4%	3,175 אש"ח	16/9/14	130	הגנים 19
23,200 ₪	+5.6%	3,010 אש"ח	5/1/14	137	הגנים 5
25,400 ₪	+1.6%	3,100 אש"ח	15/1/13	124	הגנים 22
24,880 ₪	-1.6%	3,160 אש"ח	4/7/13	125	הגנים 9
25,185 ₪	ממוצע של שווי מ"ר ברוטו בדירות 5 חדרים, בסביבה הקרובה, בקומה 11				

הערה: שווי למ"ר ברוטו, הנו השווי המתאים לדירת 5 חדרים, בקומה 11 בשטח כ- 125 מ"ר בתוספת מרפסת פתוחה בשטח כ- 10 מ"ר לאחר הפעלת התאמות לשינוי מחיר בהתאם לשינוי הקומה לפי מקדם של 0.8% לכול עליה בקומה אחת, נתוני השוואה.

חישוב גובה ירידת הערך:

נתוני בסיס:

שווי למ"ר ברוטו מתואם בנוי בדירות 5 חדרים בסביבה הקרובה בקומה 11 - 25,185 ₪ למ"ר בנוי. שטח המרפסות נשוא חוות הדעת (ברוטו):

- המרפסת הדרומית כ - 5 מ"ר.
- המרפסת המערבית כ - 92 מ"ר.
- מקדם שווי למרפסת פתוחה ולא מקורה - 0.25-0.3
- מקדם שווי למרפסת פתוחה ומקורה בקירוי בגובה כ- 6 מטר - 0.4
- מקדם שוליות למרפסת פתוחה ומקורה בגובה כ- 6 מטר עד שטח 30 מ"ר - 1.0
- מקדם שוליות למרפסת פתוחה ומקורה בגובה כ- 6 מטר בשטח 31-50 מ"ר - 0.9
- מקדם שוליות למרפסת פתוחה ומקורה בגובה כ- 6 מטר בשטח 51-110 מ"ר - 0.8
- מקדם ירידת ערך בשל שיפוע מוגבל וחוסר יכולת לריצוף המרפסות - 0.05



חישוב גובה ירידת הערך :

שטח אקוויוולנטי של המרפסות נשוא חוות הדעת (מעוגל) –
 86.6 מ"ר אקוו.
 $= 35 \times 1.0 + 20 \times 0.9 + 42 \times 0.8$

גובה ירידת הערך –
 $43,620.42$ ₪.
 $= 86.6 \times 0.05 \times 25,185 \times 0.4$ מ"ר אקוו' \times $25,185$ ₪ למ"ר

גובה ירידת הערך בדירה נשוא חוות הדעת (מעוגל) - $45,000$ ₪.

13. הערכה

לאור כל האמור לעיל, תוך התייחסות למיקום הדירה רמת עבודות הגמר בדירה כדירה חדשה, רמת הביקוש באזור, שטח המרפסות נשוא התביעה וכול הנתונים האחרים המפורטים בסעיפים 10-12 בעמ' 11-13 לעיל, מנחים הנתונים, השיקולים והחישובים, שסביר לאמוד את גובה ירידת הערך בדירה נשוא חוות הדעת, כתוצאה מהליקוי התכנוני, הכולל את השיפוע בשיעור של כ- 1.0% (במקום 1.5%) וחוסר היכולת להוסיף ריצוף מתחת לתשתית הקונסטרוקציה מאלומיניום, בסכום של:

₪ 45,000

גובה ירידת הערך -

חוות דעת זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בחוות דעת נאסר על כל צד שלישי שהוא אינו המזמין ועורך חוות הדעת לא יהא אחראי להסתמכות כלשהיא כאמור. הנני מצהיר בזה כי אין לי כל עניין פרטי בדירה הנדונה וכי חוות דעתי זו נערכה על פי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי וע"פ תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) והכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל.

ולראיה באנו על החתום

יוסי אגסי

כלכלן ושמאי מקרקעין (MBA)

עדי אגסי

כלכלן ושמאי מקרקעין