Idan Tao
Real Estate Appraisals
B.A. in Economics and Management

עידן טאו
שמאות מקרקעין וכלכלה

תאריך: 04/10/2026

מספרנו: 32/2026

לכבוד: [redacted]

חוות דעת מומחה

להערכת ירידת ערך, אובדן הנאה ומטרדים תכנוניים

תת חלקה [redacted] בחלקה 77 בגוש 8240,

רח' יעקב וייס 12,

שכונת רמת אפרים,

נתניה



לשכת שמאי מקרקעין
מוניעים את הכלכלה בישראל

office@idantao.co.il • www.idantao.co.il • 0544-220-165 • ההגנה 4, כרמיאל

Idan Tao
Real Estate Appraisals
B.A. in Economics and Management

עידן טאו
שמאות מקרקעין וכלכלה

חוות דעת של מומחה

בעניין : אומדן שווי ירידת הערך הכלכלית, אובדן ההנאה ועגמת הנפש התפקודית שנגרמו לבית מגורים דו-משפחתי בן 6.5 חדרים (מגרש מס׳ [redacted] ,בעקבות אי-התאמות, ליקויים וכשלים תכנוניים במערך החניות, החצר, התשתיות וגרם המדרגות החיצוני למרתף.

התובעים: [redacted]

הנתבעת: [redacted] בע״מ.

שם המומחה: עידן טאו – שמאי מקרקעין.

כתובת המשרד: רחוב ההגנה 4, כרמיאל.

הצהרה: אני, החתום מטה, נתבקשתי על ידי התובע ובאי כוחו, לחוות דעתי המקצועית בכל הנוגע לירידת הערך הכלכלית ואובדן ההנאה בנכס הנ״ל .אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט ואני מצהיר כי ידוע לי היטב שלעניין הוראת החוק הפלילי בדבר עדות שקר בבית המשפט, דין חוות דעתי זו, כשהיא חתומה על ידי, כדין עדות שניתנה בבית המשפט.

פרטי המומחה:

השכלה אקדמית והסמכה מקצועית:

- שמאי מקרקעין מוסמך :בעל רישיון שמאי מקרקעין מטעם מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים, רישיון מס׳ 42073.
- חבר לשכת שמאי המקרקעין :חבר פעיל בלשכת שמאי המקרקעין בישראל, הפועל בהתאם לתקנות האתיקה המקצועית והסטנדרטים המחמירים של הלשכה.
- השכלה אקדמית :בעל תואר ראשון (B.A.) בכלכלה וניהול. שילוב תחומי הכלכלה והניהול מעניק ראייה רחבה וניתוח מעמיק של שוק הנדל״ן, היבטי מיקרו ומאקרו כלכלה, ובדיקות כדאיות כלכלית מורכבות.

ניסיון מקצועי ותחומי התמחות:

- מומחה מטעם בתי המשפט :עורך חוות דעת מומחה עבור בתי משפט השלום והמחוזי, ובתי דין רבניים, בתחומי פירוק שיתוף, ירושות, סכסוכי מקרקעין והערכות שווי בהליכי כינוס נכסים וחדלות פירעון.

- שמאות למגורים ויוקרה: ניסיון רב בהערכת דירות מגורים, צמודי קרקע ונכסי יוקרה, תוך ניתוח זכויות בנייה, חריגות בנייה והשפעתן על שווי השוק.
- ליווי בהליכי חדלות פירעון: מתמחה במתן חוות דעת לנאמנים ולבעלי תפקיד, הכוללות אומדני שווי למימוש מהיר (ערך פדיון) ובחינת הגנות דיירת מוגנת בהתאם לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי.
- מיסוי מקרקעין והיטלים: עריכת שומות להפחתת היטלי השבחה ותשלומי רשות מקרקעי ישראל (דמי היתר, דמי חכירה ודמי רכישה), וייצוג מול ועדות מקומיות ושמאים מכריעים.
- שמאות למגזר החקלאי: מומחיות ייחודית בשמאות במגזר החקלאי, לרבות הערכת נחלות במושבים וזכויות בקיבוצים.

אזור פעילות ומומחיות גיאוגרפית:

- בעל היכרות מעמיקה ורבת שנים עם שוק הנדל"ן בישראל. היכרות זו כוללת מעקב רציף אחר מגמות שוק, עסקאות השוואה ותוכניות בניין עיר (תב"ע) מקומיות.

1. <u>רקע ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשתי על ידי המזמין ובאי כוחו, לחוות את דעתי המקצועית בכל הנוגע לאומדן פגיעת שווי השוק, אובדן ההנאה והמטרדים התפקודיים שנגרמו לנכס שבנדון ,בעקבות ליקויי תכנון וביצוע קשים שבוצעו על ידי החברה הקבלנית הנתבעת.

1.2. שומה זו הוכנה עבור המזמין לצורך הגשתה כראייה לערכאות משפטיות.

1.3. הערכת השווי והנזק הכלכלי מתבססת על המסמכים ההנדסיים והסטטוטוריים שהועמדו לרשותי, הצלבתם מול המפרט הטכני וביצוע בדיקות והדמיות תפקודיות בסיור שטח עצמאי.

1.4. לצורך עריכת שומה זו:

1.4.1. עיינתי בהסכם המכר החתום מיום 07.06.2021, לרבות המפרט הטכני ונספחי המכר התכנוניים, ובנסח הרישום מיום 12.05.2021.

1.4.2. עיינתי בפלט מידע / העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה, שהופק באמצעות רשת האינטרנט ביום 24/06/2026.

1.4.3. עיינתי במסמכי תיק בית משותף ובכלל זה צו רישום הבית המשותף (תיק 116285628) מיום 05/03/2025 והתקנון המוסכם המאושר.

1.4.4. עיינתי בהסכם שיתוף המקרקעין ובתשריט חלוקת המגרשים הרשמי שנערך על ידי האדריכל [redacted]

1.4.5. עיינתי בחוות הדעת ההנדסית (דו"ח בדק בית) שנערכה על ידי המהנדס [redacted] הנדסה") מיום 11.02.2026 (ביקור המהנדס בנכס נערך ביום 15.01.2026).

1.4.6. עיינתי בחוות הדעת המקצועית ובתשריט המדידה המצבית של המודד המוסמך [redacted] (רישיון 1486) מיום 18.02.2026.

1.4.7. נערך ביקור מקיף, מדידות משלימות, וסימולציות שימוש תפקודיות בנכס ובסביבתו.

1.4.8. עיינתי בהוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970, לעניין רוחב מדרגות מינימלי, ובתשריטי ההיתר (קומת מרתף וקומת קרקע) לעניין רוחב גרם המדרגות החיצוני המאושר ; ונערכה מדידה ישירה של רוחב גרם המדרגות החיצוני בשטח.

2. <u>זיהוי הנכס:</u>

2.1. גוש – 8240.

2.2. חלקה – 77.

2.3. תת חלקה – [redacted].

2.4. יחידה – מגרש מס' [redacted](צבע צהוב בתשריט השיתוף).

2.5. שטח החלקה הרשום – 1,001.00 מ"ר.

2.6. שטח דירת המגורים[1] – 255.20 מ"ר (דירת קוטג' הכוללת מפלסים קומה 1-, קומה 0 וקומה 1) . לדירה מוצמדים קניינית חניה 3א' (13.50 מ"ר), חניה 3ב' (13.50 מ"ר), חצר אנגלית 3ג' (3.70 מ"ר), מרפסת אנגלית 3ד' (16.70 מ"ר), קרקע/חצר 3ה' (48.70 מ"ר), מרפסת 3ו' (6.00 מ"ר), גג 3ז' (89.10 מ"ר), ופרגולה 3ח' (3.00 מ"ר).

2.7. כתובת – רחוב יעקב וייס 12, שכונת רמת אפרים, נתניה.

2.8. מהות הנכס – דירת קוטג' (מגורים) בבית משותף מורכב.

[1] בהתאם למדידה גראפית מתשריט ההיתר ומדידת החריגה באמצעות מד לייזר במהלך הביקור.

3. **ביקור בנכס:**

נערך ביום 23/06/2026 ע"י החתום מטה.

4. **מועד קובע:**

4.1. המועד הקובע לשומה זו הינו מועד הביקור בנכס.

4.2. הנכס הוצג ע"י [redacted] הבעלים.

5. **תיאור הנכס והסביבה:**

5.1. הנכס שבנדון מהווה בית מגורים דו-משפחתי (דירת קוטג') בן 6.5 חדרים, הממוקם ברחוב יעקב וייס 12, שכונת רמת אפרים, נתניה, וידוע כתת-חלקה 3 בחלקה 77 בגוש 8240.

5.2. סביבת הנכס, רחוב יעקב וייס 12, ממוקמת באזור ותיק ומתפתח בעיר נתניה .האזור מאופיין בעיקרו כאזור מגורים צמוד קרקע לצד בנייה רוויה נמוכה (מבנים בני 3-4 קומות) .בשנים האחרונות חווה האזור תהליכי התחדשות ופיתוח מואצים, לצד נגישות תחבורתית טובה מאוד לצירים עירוניים ובין-עירוניים מרכזיים. הרחוב עצמו מאופיין ברחובות צרים יחסית ובצפיפות בינוי, המגבירה את החשיבות של תכנון מערכי חניה ופיתוח חוץ פונקציונליים.

5.3. חלקה 77 ממוקמת בחלק הפנימי של השכונה ברחוב יעקב וייס, המאופיין ברחובות צרים יחסית .החלקה רשומה בפנקס הבתים המשותפים בשטח רשום כולל של 1,001.00 מ"ר.

5.4. בשטח המגרש בנוי מבנה מגורים צמוד קרקע (דו-משפחתי) המעוצב אדריכלית כשני קוטג'ים טוריים/צמודים, כאשר תת-חלקה 3 מהווה יחידת קוטג' עצמאית ומובדלת. המבנה בנוי בבינוי קשיח של בטון ובלוקים, מחופה בטיח, וכולל קומת מרתף, קומת קרקע, קומה ראשונה וקומת גג. הכניסה ליחידה הנישומה ומערך החניות הצמודות אליה (3א' ו-3ב') מבוצעים ישירות מתוך שביל הגישה והמעבר המשותף, ללא תלות בחדר מדרגות פנימי משותף או במעלית על פי תוכנית המכר והיתר הבנייה ,לכל בית מוצמדות שתי חניות הערוכות בטור)בזו אחר זו ,(כל אחת בממדים של 5.00 מ' × 2.70 מ') 13.50 מ"ר .(שורת החניות של הנכס הנישום גובלת בשורת החניות של בית השכן ,כך שהרוחב הכולל של שתי השורות הצמודות על פי התוכנית הוא 5.40 מ' .אחד מתאי החניה בטור ממוקם מול דלת הכניסה לבית.

5.5. להלן מיקום הנכס על גבי מפת הסביבה:



5.6. להלן מיקום הנכס על גבי מפת התצ"א:



6. מצב תכנוני ורישוי:

6.1. בהתאם למידע תכנוני שהופק מאתר המידע ההנדסי של הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה ומאתר מנהל התכנון, נמצא כי על הנכס חלות תוכניות המתאר שלהלן:

תוכנית נת/100	ישוב:נתניה	מהות תוכנית:מרכז העיר נתניה	תחנה:פרסום לתוקף ברשומות	תאריך: 31/05/73
תוכנית נת/100/ש/1	ישוב:נתניה	מהות תוכנית:קביעת הוראות	תחנה:פרסום לתוקף ברשומות	תאריך: 14/06/87
תוכנית נת/219	ישוב:נתניה	מהות תוכנית: מנדטורית	תחנה:פרסום לתוקף ברשומות	תאריך: 29/05/41
תוכנית נת/229	ישוב:נתניה	מהות תוכנית:תכנית מנדטורית	תחנה:פרסום לתוקף ברשומות	תאריך: 29/04/43

שדה	ערך
גוש	8240
חלקה	77
תכנית	נת/100/ש
מגרש	77/8240
יעוד קרקע	אזור מגורים י
קוד יעוד	5421
שטח מחושב במ"ר	1014.84355
קטגוריית יעוד	מגורים צמודי קרקע

6.2. בהתאם לתוכניות לעיל, החלקה בה מצוי הנכס מסומנת ע"פ תוכנית נת/100/ש בייעוד אזור מגורים י.

6.3. הוראות ומגבלות הבניה באזור מגורים י', הינן כדלקמן:

<u>תכליות</u>: מותרת הקמת בנייני מגורים בצורת קוטג'ים או בתים חד-משפחתיים ודו-משפחתיים..

<u>שטח מגרש מינימלי</u>: 500 מ"ר.

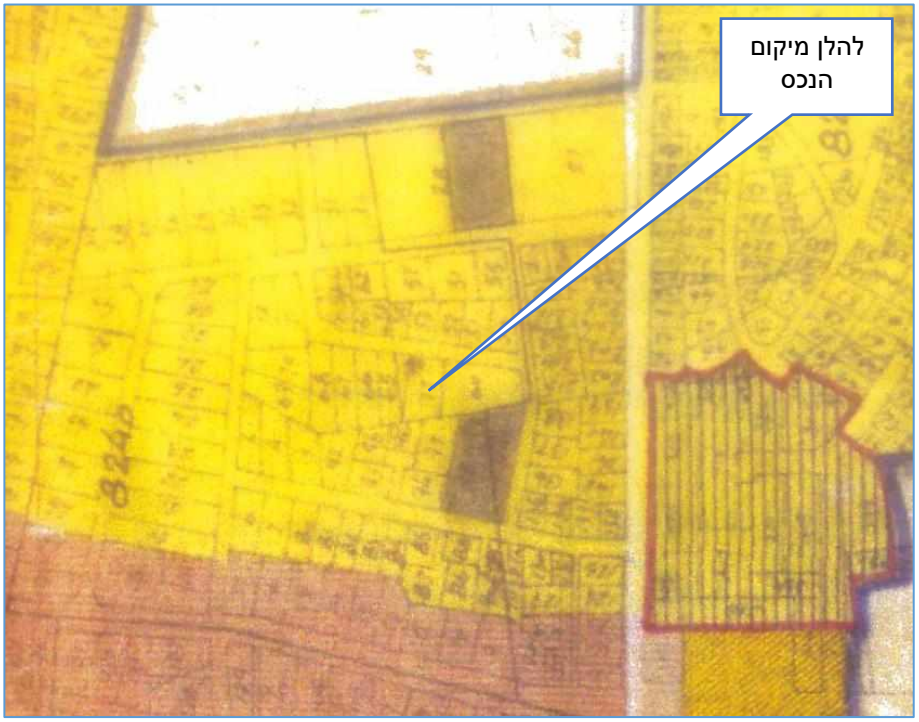
<u>שטח בנייה מקסימלי</u>: 30% לקומה.

<u>שטח מרתף</u>: 5% משטח המגרש לכל יחידת דיור, ניתן להקים מוסד לרכב פרטי בתוך קומת המרתף בשטח מקסימלי של 25 מ"ר, וזאת בתנאי מוחלט שלא ייבנה מוסד או מחסן נוסף מעל פני הקרקע בתחום החצר. (מתוקף תוכנית נת/100/ש/1).

<u>קומות</u>: 2.

<u>חניה</u>: מקום חניה פרטי אחד לפחות לכל יחידת דיור.

6.4. <u>להלן מיקום החלקה על גבי תשריט התכנית</u>:



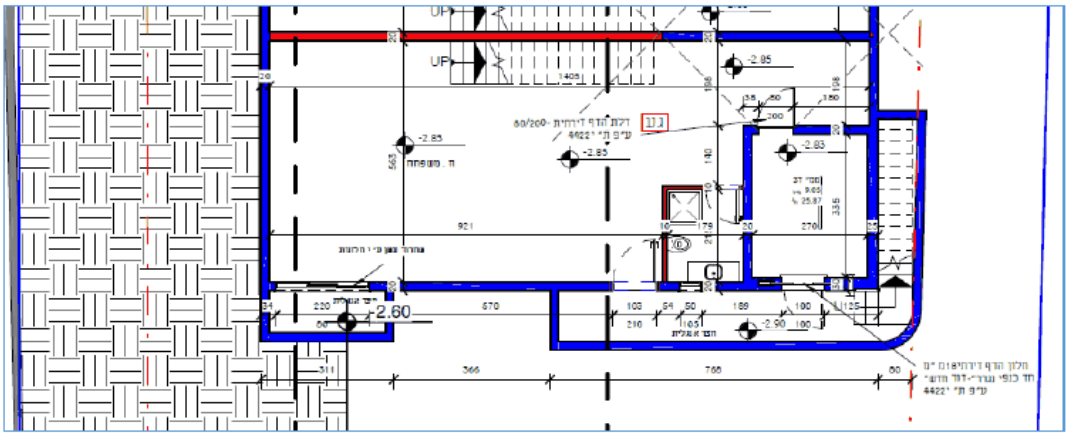
- כל מסמכי התכניות המוזכרות בפרק זה מהווים חלק בלתי נפרד מחוות הדעת.
- המידע התכנוני נבדק באתר מנהל התכנון ובאתר מנהל מקרקעי ישראל.
- בתכניות לעיל קיימות הוראות נוספות אשר לעניות דעתי אינן רלוונטיות למטרת השומה.
- המידע התכנוני בשומה, מהווה מידע תכנוני כרקע להכנת חוות הדעת. מידע תכנוני מוסמך יש לקבל במשרדי הועדה המקומית.

<u>רישוי:</u>

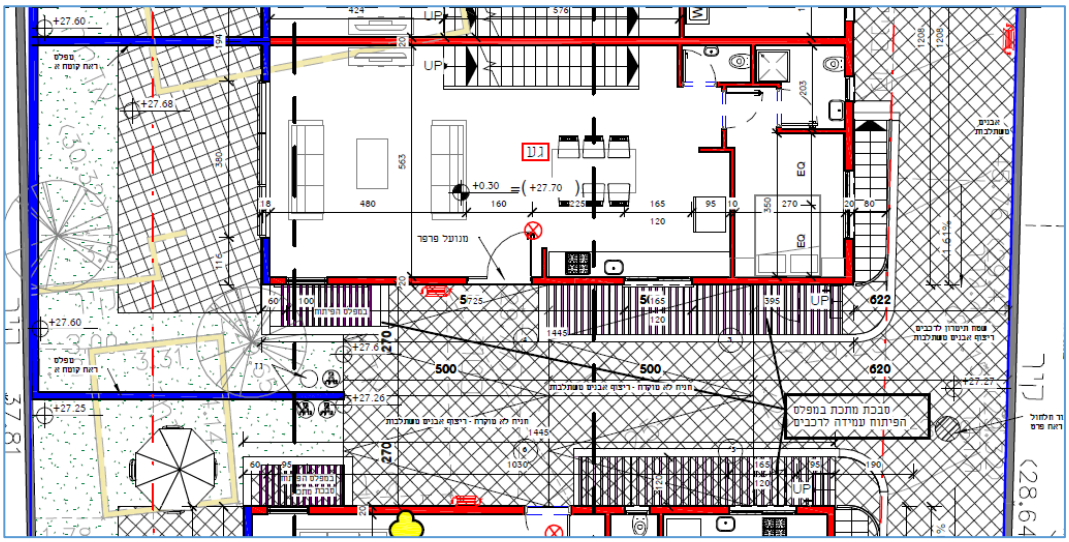
6.5. בעיון בתיק הבניין שבאתר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה נתניה, נמצאו מספר היתרי בנייה רלוונטיים לנכס הנישום :

6.6. היתר בנייה מקורי מס׳ 2022008 (בקשה מספר 20210063/2) :אושר ברשות הרישוי בישיבה מס׳ 86 בתאריך 20/07/2021, והופק רשמית ביום , 06/01/2022 לבעלת היתר המקורית, חברת [redacted]. 26 החזקות בע״מ. מהות ההיתר ותוכנית ההגשה (גרמושקה): היתר ותוכנית ראשית חתומה להריסת מבנים קיימים והקמת 4 יחידות דיור צמודות קרקע, כאשר בכל אחת מהן 2 קומות מעל קומת מרתף ,עבודות פיתוח שטח מלא, הקמת גדרות והסדרת מקומות חניה, הכל בהתאם לתוכנית להיתר .עורך הבקשה הראשי הינו האדריכל [redacted] ומהנדס השלד הינו [redacted]

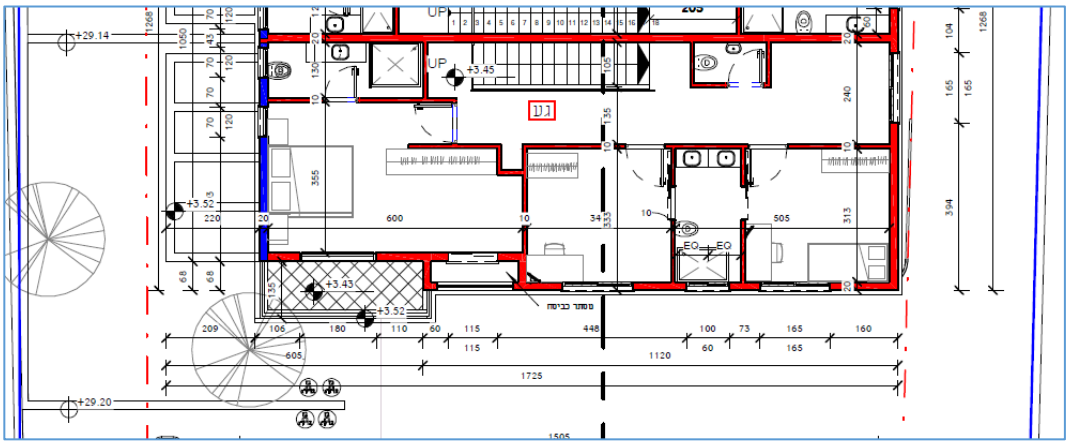
6.7. <u>להלן הנכס על גבי תשריט ההיתר – קומת מרתף:</u>



6.8. להלן הנכס על גבי תשריט ההיתר – קומת קרקע:



6.9. להלן הנכס על גבי תשריט ההיתר – קומה א׳:



7. זכויות קניין:

7.1. מעיון בהעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין נתניה, אשר הופק באמצעות רשת האינטרנט ביום 24/06/2026 (ט' תמוז תשפ"ו), עולים הפרטים הבאים:

7.1.1. גוש – 8240.

7.1.2. חלקה – 77.

7.1.3. תת חלקה – [redacted]

7.1.4. שטח החלקה הרשום – 1,001 מ"ר.

7.1.5. תיאור היחידה הרשום – דירת קוטג' המתפרסת על פני מפלסים: קומה -1, קומה 0, וקומה 1.

7.1.6. שטח הדירה הרשום – 255.20 מ"ר.

7.1.7. שיעור החלק ברכוש המשותף – 255/1036.

7.1.8. פירוט ההצמדות הקבועות הרשומות בנסח הטאבו (מסומנות בצבע צהוב בתשריט):

- חניה (סימון 3א'): בשטח של 13.50 מ"ר.
- חניה (סימון 3ב'): בשטח של 13.50 מ"ר.
- חצר אנגלית (סימון 3ג'): בשטח של 3.70 מ"ר.
- מרפסת אנגלית (סימון 3ד'): בשטח של 16.70 מ"ר.
- קרקע / חצר (סימון 3ה'): בשטח של 48.70 מ"ר.
- מרפסת (סימון 3ו'): בשטח של 6.00 מ"ר.
- גג (סימון 3ז'): בשטח של 89.10 מ"ר.
- פרגולה (סימון 3ח'): בשטח של 3.00 מ"ר.

7.1.9. בעלות רשומה על הנכס – מר [redacted] (ת.ז. [redacted]) רשום כבעל 1/2 מהזכויות בנכס + הגב' [redacted] (ת.ז. [redacted]) רשומה כבעלת 1/2 מהזכויות בנכס.

7.1.10. מהות ותאריך עסקת הרישום – הזכויות נרשמו מכוח פעולת "מכר" על פי שטר מספר 23124/2025/1, אשר אושר לרישום ביום 21/07/2025.

7.1.11. משכנתאות ושעבודים הרשומים על תת-החלקה – רשומה משכנתה בדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ (ח.פ. 520000118), בשלמות על כל זכויות הבעלים, על סך ₪1,128,987, מכוח שטר מס' 23124/2025/2 מיום 21/07/2025.

7.1.12. הערות רשומות ברכוש המשותף (חלקה 77 משנה 0) – רשומה הערה על ייעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה נתניה, מכוח שטר 8115/2025/2 מיום 05/03/2025, וזאת בהתאם לבקשה מיום 19/01/2022 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין (שטר מקורי 6700/2022/1).

7.2. מעיון בצו רישום הבית המשותף ובתקנון המוסכם המאושרים על ידי לשכת המפקחת על רישום מקרקעין נתניה, עולים הנתונים הבאים:

7.2.1. צו הרישום: המבנה נרשם רשמית בפנקס הבתים המשותפים על פי צו רישום מאת המפקחת על רישום מקרקעין נתניה, עו"ד [redacted] במסגרת תיק מספר 116285628, אשר אושר ונחתם ביום 05/03/2025 (ה' אדר תשפ"ה) מכוח שטר יוצר 8115/2025.

7.2.2. הוראות התקנון המוסכם לעניין שינויים וזכויות מעבר:

- שינויים בהצמדות לדירות (סעיף 11): נקבע כי כל בעל דירה רשאי להעביר חניה או כל הצמדה אחרת המוצמדת לדירתו לבעל דירה אחרת בבית המשותף, והסכמת יתר בעלי הדירות לתיקון הצו ו/או התקנון ניתנת לכך מראש.
- זכויות מעבר מחייבות (סעיף 10): נקבעה חובת מעבר הדדית; ככל שיש צורך לעבור דרך דירה או הצמדה כלשהי על מנת להגיע למתקני הרכוש המשותף לצורך אחזקה ותיקון, או לצורך גישה להצמדה של תת-חלקה אחרת בבית המשותף, מחויבים הבעלים לאפשר מעבר זה לאחר תיאום מראש.
- איסור שינוי חזיתות (סעיף 6): חל איסור מוחלט על בעלי היחידות לבצע שינויים כלשהם בחזית החיצונית של הבית (לרבות סגירת מרפסות, התקנת סוככים, שינוי מעקות או החלפת תריסים המשפיעים על אחידות המראה החיצוני) אלא אם ניתן היתר כדין.

<u>הערות:</u>

- הנ"ל מהווה סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא חוות הדעת ואינו מהווה תחליף לעיון במסמכים המשפטיים.
- אין בתיאור המצב המשפטי כדי להוות חוות דעת משפטית, הנתונים המפורטים לעיל הינם הנתונים המשפטיים אשר הוצגו בפנינו לצורך הכנת חוות הדעת. במידה וקיימים מסמכים שלא הובאו לידיעתנו, ייתכן ויהיה בהם בכדי לשנות את הערכה.

8. **<u>ממצאי חוות דעת המודד המוסמך:</u>**

חוות דעתי השמאית והערכת ירידת הערך מסתמכות, מבחינה גיאודטית והנדסית, על ממצאי חוות הדעת המקצועית ותשריט המדידה המצבית של המודד המוסמך מר [redacted] (רישיון מס' 1486) מיום 18.02.2026:

במסגרת בדיקת התשתית הראייתית והנדסית בנכס, נבחנה תוכנית המדידה הטופוגרפית ומפת המצב הקיים שנערכה ונחתמה על ידי המודד המוסמך המוזכר לעיל. ממצאי המדידה ותיעוד התשתיות בשטח מעלים תמונה עובדתית מובהקת כדלקמן:

8.1. **בדיקת חדירת קווי תשתית ראשיים לתחום החצר הפרטית:** על פי סימוני המודד המוסמך, נקודות הביקורת (שוחות) ומיקומי המדדים בשטח ("ש.מים" ו-"ש.ביוב"), נמצא כי בתת-הקרקע של חצר הנכס הנישום עוברים קווי תשתית זרים.

8.2. **מהות התשתית וזהות המוטבים:** יודגש כי המדובר בקווי צנרת ראשית (הן מערכת הביוב והן קו הזנת המים הראשי) המשרתים את כלל בעלי הזכויות בחלקה (לרבות הדיירים בחלקים המערביים), ואינם מיועדים או משרתים באופן בלעדי את יחידת המטרה.

9. **<u>ממצאי חוות דעת הנדסית (בדק בית - [redacted] הנדסה"):</u>**

פרק זה מפרט ומבצע אינטגרציה לממצאי חוות הדעת ההנדסית המקיפה שנערכה על ידי המהנדס [redacted] מחברת [redacted] הנדסה" מיום 11.02.2026 (ביקור המהנדס בנכס נערך ביום 15.01.2026), לשם גזירת המשמעויות הכלכליות:

9.1. ליקויים וכשלים הנדסיים במערך החניות והפיתוח:

- **תכנון וביצוע לקוי של מקום החניה (ממצא 7.2):** המהנדס תיעד אי-התאמה מהותית וקשה בין תוכנית המכר לביצוע בשטח; נבנה מעקה בנוי היוצר "קפיצה" בגובה ומגביל את רוחב החניה לפחות מ-270 ס"מ. המהנדס קבע בדו"ח כי מיקום החניה חוסם פיזית את הגישה לדלת הכניסה הראשית בעת חניית רכב - דבר המהווה כשל תכנוני ובטיחותי חמור, והמליץ במפורש לפנות לשמאי מקרקעין לצורך קביעת ירידת ערך כלכלית בגין אי-יכולת קיום של חניה תקנית.
- רוחב מקום החניה והפרעת תשתית (ממצא 7.3): בוצעה מדידה באמצעות מד לייזר דיגיטלי שהראתה רוחב כולל של 5.31 מטר בלבד עבור שתי החניות הצמודות במשותף, המגלם רוחב ממוצע של 2.65 מטר בלבד לתא חניה - פחות מהדרישה המינימלית הסטטוטורית של 2.70 מ' נטו בהתאם לתוכנית. בנוסף, תועד צינור בולט מתוך התשתית

המקטין עוד יותר את המרחב הפנוי, מפריע פיזית לתמרון הרכב וחוסם פתיחה מוגנת של הדלתות .המהנדס חזר על ההמלצה לפנות לשמאי לקביעת אומדן ירידת ערך.

10. <u>ממצאי ביקור החתום מטה בשטח - פיתוח חוץ, חניות וחצר:</u>

בביקור המומחה נערכו מדידות פיזיות ישירות, בדיקות תאימות למפרט המכר וסימולציות צפיפות תחבורתית, מהן עולים הממצאים והכשלים התכנוניים הבאים:

10.1. **חניקת פתח הבית וחסימת הגישה הראשית:** בניגוד למובטח במפרט המכר, מערך החניות בוצע בצורה לקויה וצפופה המבטלת את הגישה הסבירה והבטיחותית למבנה. במדידה בשטח נמצא כי בעת חניית רכב התובע בתא החניה הנמצא מול דלת הכניסה, המרחק הפתוח שנותר בין דלת הרכב לבין משקוף דלת הכניסה הראשית של הבית עומד על **0.62 מטר בלבד**. מרווח זה קטן בצורה קיצונית, אינו מאפשר מעבר חזיתי חופשי, וחוסם לחלוטין מעבר שוטף של אדם עם כבודה (שקיות קניות, מזוודות, או עגלת ילדים). מאחר שהחניות ערוכות בטור, חנייה במקום החניה הסמוך לפתח הכניסה חוסמת בפועל את הכניסה לבית, ולפיכך מקום חניה זה אינו ניתן לשימוש תקין (שקול לביטול מקום חניה אחד), ומקום החניה הנוסף בטור נותר בר-שימוש אך בצפיפות ובצמידות לרכב השכן, כמפורט להלן.

10.2. **צפיפות קריטית בין כלי רכב חונים (רכב הלקוח מול רכב השכן):** בעת חניה משותפת במשטח (רכב התובע מר [redacted] חונה בצד ימין, ורכב השכן משמאל), המרווח הפיזי המדוד שנותר **בין שני כלי הרכב עומד על 40 ס"מ בלבד**. מדובר בכשל תכנוני חמור הגורם לכך שפתיחת דלתות שני כלי הרכב במקביל חסומה לחלוטין, והן נהג רכב התובע (בעת יציאה) והן הנוסע ברכב השכן נתקלים בקושי פיזי ממשי ותמידי בעת כניסה ויציאה מהרכבים.

10.3. **ממצאי מדידה לרוחב תאי החניה הסטטוטוריים והתאמתם לתקן:**

- **ממצא המדידה בשטח:** במדידה באמצעות מד לייזר מכויל שבוצעה על ידי החי"מ למשטח החניות המשולב (תא החניה של הנכס הנישום בתת-חלקה 3 לצד תא החניה הצמוד של השכן), נמצא כי רוחבו הכולל של מערך שתי החניות יחד עומד על **5.30 מטרים בלבד**.
- **חילוץ המידה הפונקציונלית ליחידה:** בחלוקה אריתמטית שוויונית בין שתי תת-החלקות, עומד רוחבו של תא חניה בודד על **2.65 מטרים בלבד**.
- **אי-התאמה מובהקת להוראות התקן והתקנות:** מידה זו (2.65 מ') קטנה באופן מובהק מהרוחב המינימלי המותר על פי תקן החניות והנחיות משרד התחבורה והבטיחות בדרכים (הוראות למערכת החניה התפעולית), הקובעות רוחב מינימלי מחייב של **2.70**

מטרים עבור תא חניה המוגבל משני צדדיו או גובל באלמנט בנוי קשיח (כדוגמת חומת החצר האנגלית וגרם המדרגות הקיים בעניינו).

- **קורלציה וסנכרון לדו"ח בדק הבית :**יובהר כי ממצא שמאי ותכנוני זה תואם לחלוטין את קביעותיו ההנדסיות של המהנדס [redacted] בדו"ח חברת [redacted] הנדסה" (דוח מס' 4365), אשר זיהה והתריע אף הוא על הגריעה הפיזית במידות הרוחב של תאי החניה ועל הכשל התפקודי הנגזר מכך במישור התפעולי-יומיומי. הצרת המידות הכרונית הזו מהווה הפרה של מפרט המכר ומצטרפת כנדבך מרכזי לביסוס רכיב ירידת הערך הקבועה שנקבעה בשומה זו.

10.4. **מחסום החומה הבולטת מהחצר האנגלית :**בשטח, צמוד לחניית הלקוח, בנויה חומת הפרדה נמוכה המהווה חלק מהחצר האנגלית הבנויה בגינה. חומה זו בולטת באופן בלתי תקין אל תוך תוואי משטח החניה ומהווה מחסום פיזי קשיח המונע מהרכב להתקדם קדימה לעבר תחום החצר. בנייה זו "דוחפת" את הרכב לאחור ומאלצת אותו לחסום ישירות את דלת הכניסה ואת נתיב המילוט של המבנה בשעת חירום.

10.5. **בליטות תשתית במרחב התמרון :**בשטח החניה נמדדה בליטה של צינור פלסטיק מתוך קיר המבנה בשיעור של **10 ס"מ** ,המקטין עוד יותר את המרווח המצומצם ממילא, ומייצר מטרד תמרון וסיכון קבוע של פגיעה פיזית במרכב דלתות הרכב (בהתאם לממצא לדו"ח ההנדסי של משרד [redacted]

10.6. **מעבר תשתיות אסור מתחת לחצר (הגינה המרכזית) :**בסריקת פיתוח החצר נמצא כי כל מערך קווי הצנרת הראשית ביוב וקו הזנת מים אשר משמשות את כלל בעלי הזכויות בחלקה, הועברו ונטמנו ישירות מתחת למרבד הדשא הסינטטי של הגינה המרכזית. ממצא זה מופיע במדידה הטופוגרפית ומפת המצב הקיים שנערכה ונחתמה על ידי המודד המוסמך. מעבר קווי צנרת ראשיים אלו בתוך תחום הגינה הפרטית המוצמדת, מהווה פגיעה קניינית חמורה ותפקודית קבועה, המשנה את סטטוס הקרקע ל"מקרקעין כפופים" לטובת צדדים שלישיים. מצב זה מפקיע הלכה למעשה את זכות השימוש החופשי בתווך תת-הקרקע, אוסר על ביצוע חפירות או הקמת אלמנטים תכנוניים עתידיים בחצר (כגון נטיעות או מבני עזר), ומטיל על בעלי הנכס סיכון ומטרד מתמשך לחדירה לחצרם הפרטית על ידי גורמים זרים לצורך עבודות אחזקה ותיקון שוטפות.

10.7. **הקמת קיר "טרסה" וחריגת בנייה בשטח החצר האחורית (הדרומית):**

בהשוואה שנערכה בין המצב הבנוי בפועל (על פי מפת המודד הטופוגרפית) לבין תשריט הפיתוח המאושר מכוח היתר הבנייה מספר 2022008 (הגרמושקה), נמצא כדלקמן:

- **המצב התכנוני המאושר:** חצר הנכס בחלק הכלוא בתוך קו גבול החלקה הסטטוטורי (המסומן בקו כחול בתשריט הפיתוח) תוכננה כמפלס גינון אחיד, מפולס, רציף ונקי מאלמנטים בנויים חוצים.
- **המצב בפועל וחריגת הביצוע:** בניגוד מוחלט לתשריט המאושר, הקים הקבלן קיר תמך פנימי קשיח ("טרסה") מבטון/אבן בגובה של כ- 1.80 מ' החוצה לרוחב את גינת הנכס.
- **ניתוח הפער מול דו"ח המודד:** יודגש כי העובדה שחוות דעת המודד המוסמך מצביעה על התאמה כמותית בשטח המגרש הדו-ממדי הכללי (סטייה הקטנה מ-2%), אינה מרפאת את הליקוי הארכיטקטוני. הקבלן לא גרע מטרים רשומים מהטאבו, אלא פגם קשות באיכות השימוש ובפוטנציאל הניצול של שטח החצר הקיים.

10.8. **גרם המדרגות החיצוני למרתף - רוחב החורג מהתקן ומתשריט ההיתר:**

גרם המדרגות החיצוני היורד ממפלס הפיתוח אל קומת המרתף (בה ממוקמים חדר המשפחה והממ"ד) בנוי כמעבר צר, התחום משני צדיו בקיר המבנה ובקיר בנוי נמוך הנושא מעקה מתכת. בביקור נערכה על ידי החת"מ מדידה ישירה באמצעות סרט מדידה של רוחב המעבר הנקי בין פני שני הקירות, בשתי נקודות לאורך גרם המדרגות, ונמצא כדלקמן:

- **המצב התכנוני המאושר:** על פי תשריט ההיתר (היתר בנייה מס' 2022008), גרם המדרגות החיצוני למרתף תוכנן ואושר ברוחב של 80 ס"מ.
- **המצב בפועל:** רוחב המעבר הנקי שנמדד בשטח עומד על 71 ס"מ בנקודה אחת ועל 74 ס"מ בנקודה השנייה בלבד (ראו תמונות המדידה להלן), כלומר גריעה של 6 עד 9 ס"מ מהרוחב שאושר בהיתר.
- **הדרישה התקנית:** סעיף 3.2.2.2 לחלק ג' שבתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970, קובע רוחב מינימלי של 1.10 מ' למדרגות, ומתיר רוחב מופחת של 0.90 מ' בבניין מגורים שבו עד 2 דירות ושל 0.80 מ' למדרגות שבתוך דירה. הרוחב שנמדד (71-74 ס"מ) נמוך מכל אחד מהרפים הללו - בכ-16 עד 19 ס"מ מהרף של 0.90 מ' החל על בית דו-משפחתי, ואף מהרף המקל ביותר של 0.80 מ'.
- **אופי הליקוי:** גרם המדרגות הוא אלמנט בנוי וקשיח, הכלוא בין קיר המבנה לבין הקיר הבנוי של הפיתוח. הרחבתו מחייבת הריסה ובנייה מחדש של אלמנטים בנויים ושינוי

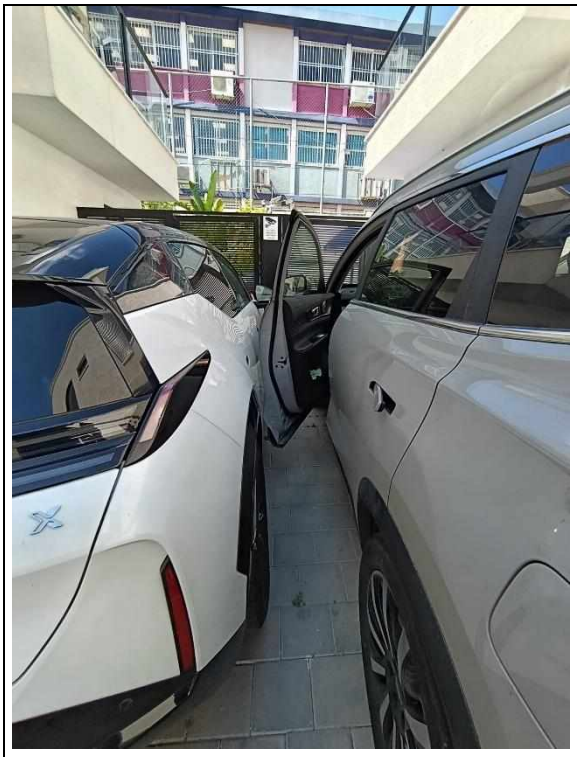
הפיתוח הצמוד, ולכן אין מדובר בליקוי הניתן לתיקון סביר בעין אלא באי-התאמה קבועה.

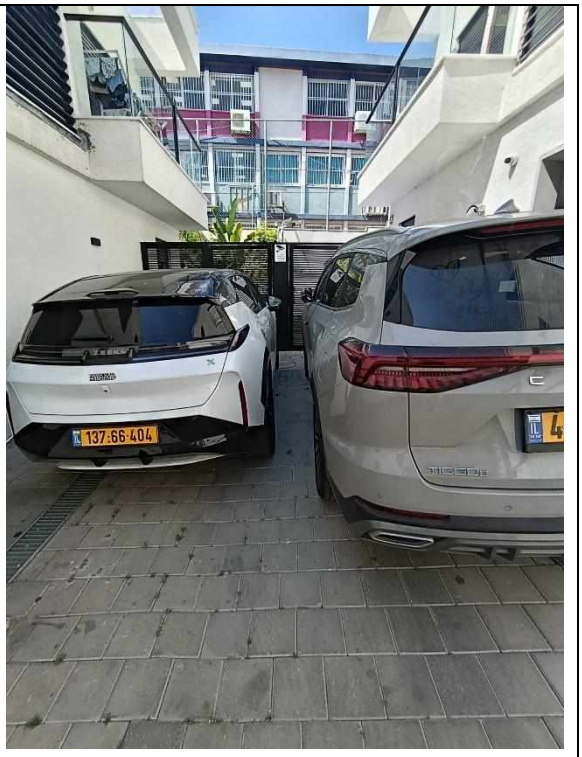
10.9. **אי-הכללת אלמנטים ברי-תיקון בחשבון ירידת הערך**: מודגש בזאת כי רכיבים החסרים בשטח או הניתנים לתיקון קבלני - ובכלל זה שער הכניסה החיצוני ושער החניה החשמלי שלא בוצעו (בשווי 30,000 ₪ לפי סעיף 4.1 לדו"ח [redacted] וכן ארגזי התריסים והמסילות הגלויות (בשווי 80,000 ₪ לפי סעיפים 11.3 ו-11.4 לדו"ח [redacted] וכן ליקוי ניקוז מי הגשמים ברחבת החוץ (בשווי 7,500 ₪ לפי סעיף 14.5 לדו"ח [redacted] - **לא נכללו במסגרת תחשיב ירידת הערך השמאית**. רכיבים אלו תומחרו במלואם כעלויות ביצוע הנדסיות בדו"ח בדק הבית של משרד [redacted] ובידודם בשומה זו מבוצע במטרה להבטיח חוות דעת מזוקקת, התואמת את עקרונות השמאות ומונעת כפל פיצוי משפטי לחלוטין.

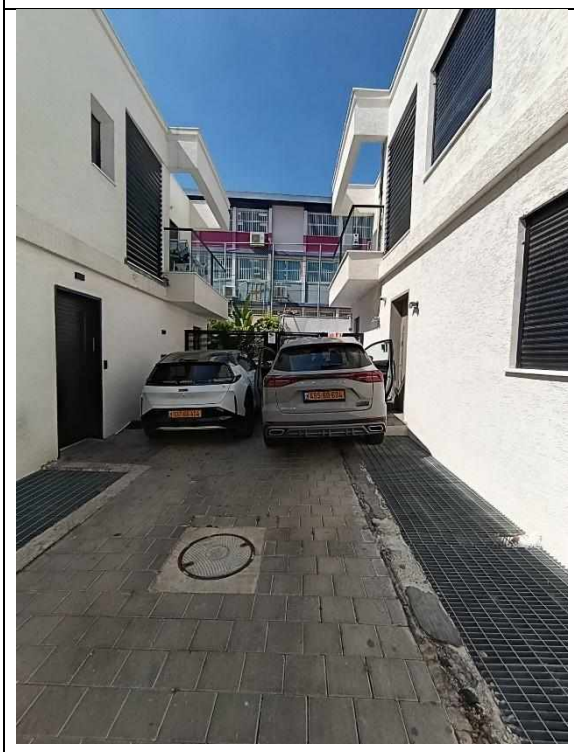
10.10. להלן תמונות הליקויים:

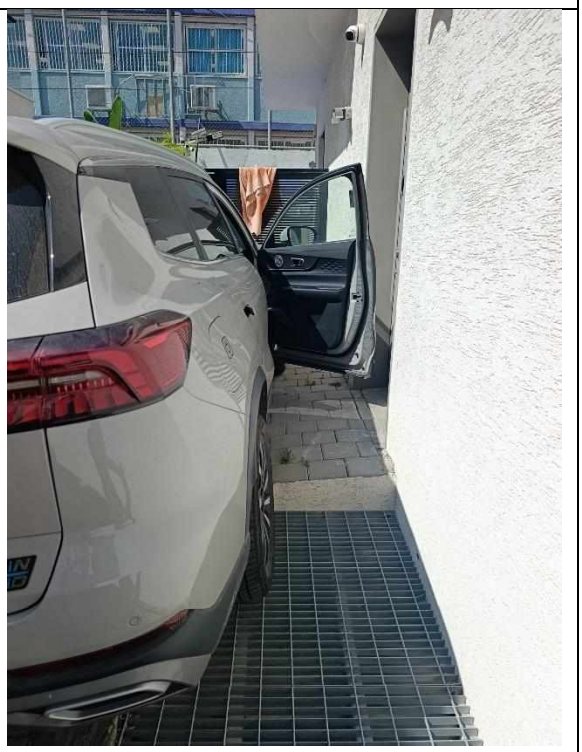







137-66-404

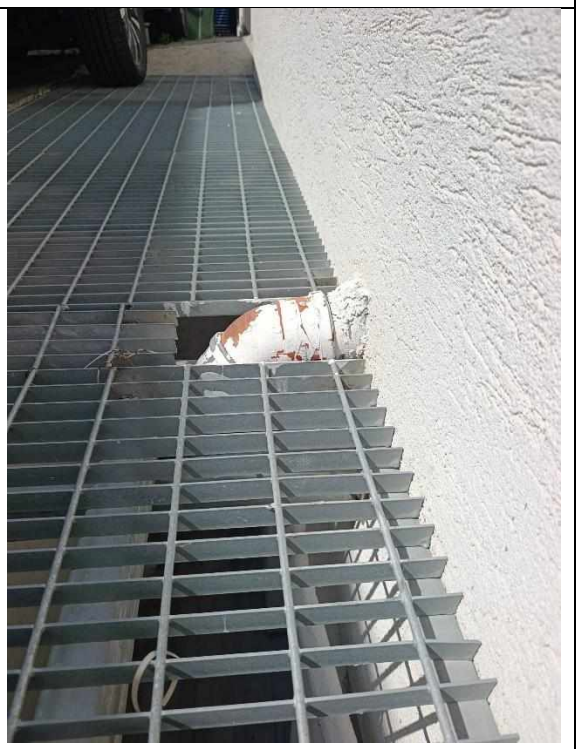


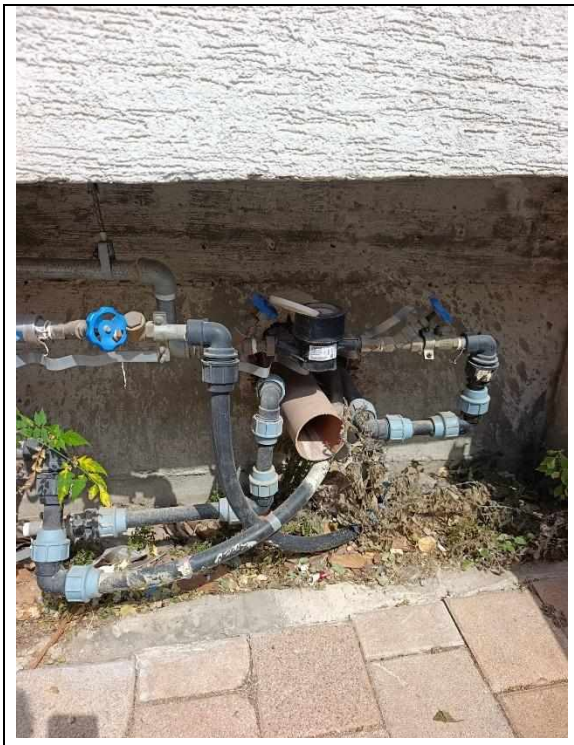



495-60-604

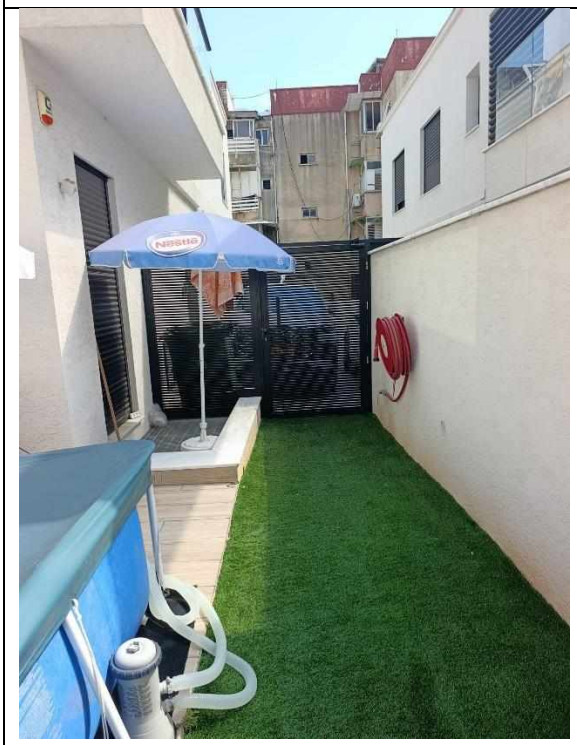

495-60-60

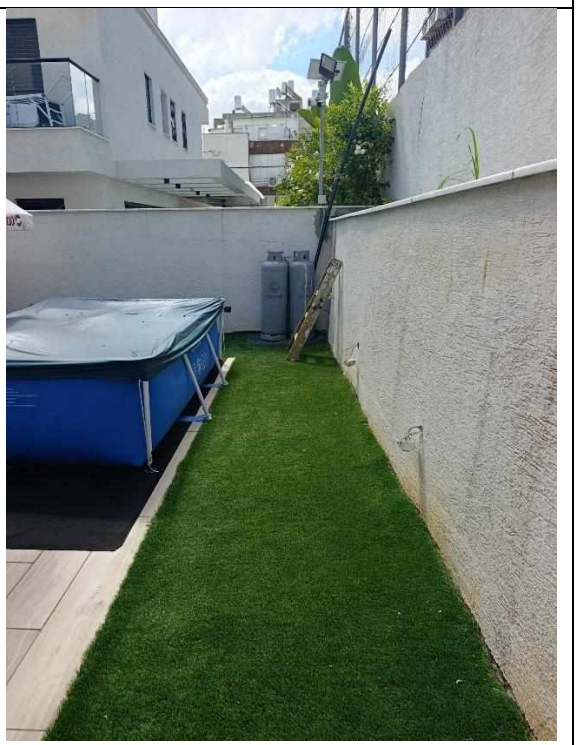




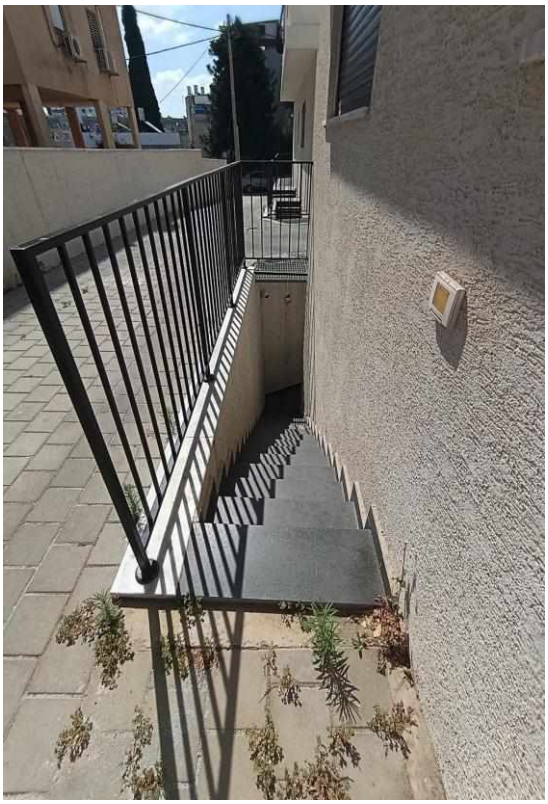








10.11. להלן תמונות גרם המדרגות החיצוני למרתף ומדידות הרוחב בשטח:



מבט כללי על גרם המדרגות החיצוני למרתף



מדידת רוחב המעבר הנקי בין הקירות - נקודה א'



מדידת רוחב המעבר הנקי בין הקירות - נקודה ב'

11. עקרונות שומה, גורמים ושיקולים:

בהערכת הנכס שבנדון, לצורך קביעת ירידת הערך הכלכלית הקבועה ואומדן הנזקים, נלקחו בחשבון בין היתר עקרונות השומה, הגורמים והשיקולים הבאים:

הגדרת השווי בשומה זו מוגדר כנזק הכלכלי, הפגיעה בסחירות וירידת הערך הקבועה הנגרמת לתת-חלקה 3 בשוק החופשי, בהשוואה למצבה התיאורטי אילו הייתה נבנית ונמסרת בהתאמה מלאה למפרט המכר, להסכמי השיתוף ולהוראות הסטטוטוריות התקניות. השווי מניח קונה מרצון ומוכר מרצון, כאשר כל המידע התכנוני, ההנדסי והמשפטי (לרבות אי-ההתאמות) ידוע לשני הצדדים.

11.1. מיקום הנכס ברחוב יעקב וייס 12, נתניה, בגוש 8240, חלקה 77, תת-חלקה 3.

11.2. מהות הנכס דירת קוטג' / בית מגורים דו-משפחתי צמוד קרקע, בן 2 קומות מעל קומת מרתף.

11.3. נלקחו בחשבון שטחי הדירה המאושרים על פי היתר הבנייה מספר 2022008 והגרמושקה המצורפת אליו (בשטח כולל של כ-255.20 מ"ר בנוי המבוטא בנסח הטאבו), לצד חלוקת המפלסים וההצמדות הקנייניות הרשומות.

11.4. במסגרת עקרונות השומה, בוצע ניתוק מתודולוגי מוחלט בין נזקים הניתנים לריפוי והשלמה בעין (עלויות קבלניות) לבין פגיעות תכנוניות וקנייניות קבועות. כלל העבודות החסרות וליקויי הביצוע אשר תומחרו בדו"ח חברת [redacted] הנדסה" (דוח מס' 4365) בסך מצטבר של **457,553** ₪ (כגון: אי-ביצוע השערים החשמליים, אי-ביצוע ארגזי ותריסי האלומיניום הסמויים, ליקויי הריצוף באבנים משתלבות ומדרך הרשת בחניה, וליקוי הניקוז ברחבת החוץ) – **נוכו לחלוטין מחישובי ירידת הערך בשומה זו**. הפרדה זו מבוצעת על מנת למנוע כפל פיצוי בחקירה נגדית ולזקק את השומה אך ורק לכשלים מבניים שלא ניתן לתקנם פיזית.

11.5. <u>ניתוח שמאי, ביסוס משפטי והלכות מחייבות (חניות, תשתיות גינה וגרם המדרגות החיצוני):</u>

<u>תמיכה מן ההלכה הפסוקה לעניין ליקויי החניה ומשמעות טופס 4:</u>

קביעתו השמאית של הח"מ לעניין שיעור ירידת הערך בגין הצרת תאי החניה, בליטת חומת החצר האנגלית והכשל התפקודי הקיצוני במערך החניות, נשענת באופן מובהק על מדיניות הפיצוי המקובלת של בתי המשפט, אשר ניטרלו מראש את טענות ההגנה הטיפוסיות של חברות הבנייה:

- **פגיעה פונקציונלית ברכב משפחתי:** בת"א (שלום ת"א) 43307-10-17 **בן ציון ואח' נ' סי.פי.אס.אל 38 השקעות בע"מ**, נפסק כי מקום חניה שאינו מאפשר חניה ושימוש נוחים ותקניים ברכב משפחתי טיפוסי או ברכב פנאי (SUV), מהווה פגם פונקציונלי מהותי ומקיים עילה מוצקה לפיצוי משמעותי בגין ירידת ערך קבועה בשוק החופשי.
- **משמעותו המשפטית של "טופס 4":** "בית המשפט הדגיש בפסק הדין באופן מפורש כי קבלת טופס 4, כמו גם אישור התוכניות על ידי גורמי התכנון המקומיים והעירייה, אינם "מטהרים" את המחדל התכנוני ואינם מהווים בשום אופן ראיה או אישור לתקינות החניה במישור התפקודי-השמאי.
- **הלכת העין הבלתי מקצועית:** נקבע כי עין בלתי מקצועית של רוכש דירה סביר אינה יכולה להבחין בכשל תפעולי כרוני מתוך עיון יבש בתשריטים המצורפים לחוזה, וכי קיומו של אישור מנהלי (טופס 4) אינו גורע כהוא זה מזכותו המהותית של הדייר לפיצוי בגין הפחתת שווי שוק הנכס ומאפייני סחירותו בפועל.
- **התגבשות כשל פונקציונלי קיצוני:** בענייננו, לאור הממצאים הפיזיים אשר נמדדו על ידי הח"מ בשטח, הצרת החניה משולבת עם חסימה פיזית אקטיבית של דלת הנהג מול חומת החצר האנגלית, בטווח מרווח של **0.62 מטר בלבד** מפתח דלת הכניסה הראשית

של המבנה וצפיפות של **40 ס"מ בלבד** בין כלי הרכב במצב חניה זו לצד זו. מדובר בכשל פונקציונלי קיצוני המייצר "כתם שיווקי" קבוע בפני כל קונה פוטנציאלי, ומצדיק באופן מלא אומדן ירידת ערך בשיעור של 8% משווי שוק בסיס של הנכס (בסך 424,000 ₪). יובהר כי שיעור זה אינו מגלם את מחיר השוק של מקום חניה בודד, אלא ירידת ערך פונקציונלית משולבת, הנובעת מ: (א) ביטול השימוש התקין במקום החניה הסמוך לפתח הכניסה, שחנייה בו חוסמת את הכניסה הראשית לבית; (ב) צפיפות מקום החניה הנוסף בטור, בצמידות של 40 ס"מ בלבד לרכב השכן; (ג-ו) הפגיעה בנוחות, בבטיחות ובסחירות הנכס הנגזרת מכך.

<u>ביסוס משפטי לעניין העתקת שוחות תשתיות ביוב וצנרת מים לגינת הגן הפרטית:</u>

קביעת הנזק הקנייני הקבוע הנובע מהטמנת קווי הביוב והניקוז הראשיים וצנרת המים של כלל המגרשים בחלקה כולה תחת מרבד הדשא של חצר הדירה, נשענת על פסיקה עדכנית וממוקדת הדנה באי-התאמה מובהקת של חצרות ומגרשים פרטיים:

- **הלכת ברוך נ' אסיה סיירוס (שלום ת"א) 55759-09-22 בת"א: אלון ברוך ואח' נ' אסיה סיירוס פיתוח וייזום בע"מ**, הכיר בית המשפט באופן מלא בזכותם של רוכשי דירות גן/צמודי קרקע לפיצויים ולירידת ערך משמעותית בגין אי-התאמות של גילוי שוחות ותשתיות ביוב מרכזיות בשטח הגינה הפרטית שלהם. השופט קיבל במלואה את הערכת שמאי המקרקעין לגבי ירידת הערך הנגרמת בגין פגיעה זו, ואישר את הדרישות הכלכליות המבוססות על שלילת זכויות שימוש וחשיפה למפגעים.
- **דוקטרינת "רצועת המגבלה התת-קרקעית":** בהתאמה לפסיקה האמורה, העברת התשתיות בלב הגינה בניגוד לתוואי עורף המבנה המובטח, מפקיעה בפועל את השימוש האלמנטרי בחצר (איסור מוחלט על הקמת אלמנטים קשיחים או נטיעת עצים עמוקי שורש) הליקוי מתגבש כנזק קבוע שאינו בר-תיקון בעין, המפחית ישירות את ערך המקרקעין בשיעור של 3% (בסך 159,000 ₪).

קביעתי השמאית לעניין הפחת הפונקציונלי וירידת הערך הקבועה הנגרמת לחצר הנכס (הן בגין מעבר קווי המים והביוב הראשיים והן בגין קיר הטרסה הכפוי), נשענת באופן מוחלט על הוראות החוק הדווקניות:

- עילת "אי-התאמה" מכוח חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973:

סעיף 4 לחוק המכר (דירות) קובע כי קיימת עילת "אי-התאמה" משפטית ומובנית אם המוכר (הקבלן) בנה את הנכס או פיתח את סביבתו בניגוד למפרט, לתוכניות המאושרות או לתקני הבנייה המחייבים. בעניינו, בניית קיר טרסה חוצת-חלקה בגובה של כ-1.80 מטר שאינה מופיעה בתכנון המאושר, לצד העברת מערכות צנרת ראשיות (ביוב וקו הזנת

מים) של כלל בעלי הזכויות בחלקה בלב הגינה הפרטית, מהוות **הפרה ישירה ויסודית של התחייבויות הקבלן** לספק מגרש ופיתוח חוץ תקינים התואמים את המצג התכנוני המחייב.

הערכת הנזק הכלכלי כפחת פונקציונלי קבוע :הפרות אלו מתגבשות כאי-התאמה תכנונית וקניינית קבועה שאינה בר-תיקון בעין. פגמים אלו מפחיתים באופן ישיר את יכולת השימוש האלמנטרי והניצול של החצר (איסור חפירה, הגבלת נטיעה עמוקת שורש ומניעת הקמת אלמנטים כגון מבני עזר), פוגעים ברצף ובנוחות המגורים, ומייצרים "כתם תכנוני" המאלץ מוכר פוטנציאלי להתפשר במחיר הנכס מול קונה מרצון בשוק החופשי. *'למען הסר ספק, נדחית מראש כל טענה לפיה פגיעה זו 'מתקזזת' בשל מעבר הצנרת בחצרות סמוכות, שכן יחידת המטרה הופקעה והפכה הלכה למעשה ל'מקרקעין כפופים' לטובת צדדים שלישיים ללא כל תועלת הדדית.*

<u>ביסוס תקני ומשפטי לעניין רוחב גרם המדרגות החיצוני למרתף:</u>

קביעתי השמאית לעניין ירידת הערך הקבועה בגין הצרת גרם המדרגות החיצוני נשענת על הוראות התקנות המחייבות, על עילת אי-ההתאמה שבחוק המכר (דירות) ועל הפסיקה הדנה בסטיות מידה ממידות תקניות:

- **הוראת התקנות:** סעיף 3.2.2.2 לחלק ג' שבתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970, קובע את הרוחב המינימלי של מדרגות - 1.10 מ', ובבניין מגורים שבו עד 2 דירות 0.90 מ' (ובתוך דירה 0.80 מ'). על פי סעיף 3.2.2.3 לתקנות, הרוחב נמדד מפני הקיר, ובמקום שבו מאחז יד בולט יותר מ-9 ס"מ - מציר המאחז. בעניינו המדידה בוצעה בין פני הקירות עצמם, כך שהרוחב הנקי בפועל אינו עולה על 71-74 ס"מ.
- **אי-התאמה כפולה מכוח חוק המכר (דירות):** כמפורט לעיל, סעיף 4 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, מקים עילת אי-התאמה כאשר הנכס נבנה בניגוד לתוכניות המאושרות או לתקנים המחייבים. גרם המדרגות סוטה בעניינו הן מתשריט ההיתר (80 ס"מ) והן מהרוחב המינימלי שבתקנות (0.90 מ'), ומהווה אפוא אי-התאמה כפולה.
- **סטיית מידה מהתקן כאי-התאמה - ת"א 51506-03-18 קירש ואח' נ' ספייס בניה וייזמות בע"מ (שלום חיפה):** בית המשפט הכיר בדלת ברוחב 78 ס"מ, במקום 80 ס"מ הנדרשים, כליקוי המזכה בפיצוי - כלומר גם סטייה של 2 ס"מ בלבד ממידה תקנית מהווה אי-התאמה. בעניינו הסטייה גדולה פי כמה (16-19 ס"מ מהתקן ו-6-9 ס"מ מההיתר). באותו פסק דין הודגש כי את שיעור ירידת הערך יש להוכיח בחוות דעת שמאית מנומקת, ולכך מכוון פרק זה.

- **סטיות מידה קבועות כירידת ערך - ת"א (ת"א) 14280-02-13 אמיר כהן נ' גאון נדל"ן בע"מ:** המומחה מטעם בית המשפט קבע ירידת ערך בסך של כ-40,000 ₪ לדירה בגין ליקויי שלד ובנייה, ובכללם סטיות מידה של 2 עד 5 ס"מ בקירות. פסק הדין ממחיש כי סטיות מבניות קבועות, גם כשהן נמדדות בסנטימטרים בודדים, מוערכות כירידת ערך ולא רק כעלות תיקון.
- **ליקוי שאינו בר-תיקון:** להבדיל מדלת או מאלמנט מתפרק, שעלות החלפתם ניתנת לתמחור הנדסי, גרם המדרגות הוא אלמנט בנוי הכלוא בין קירות. משכך, הנזק מתגבש כפחת פונקציונלי קבוע: מעבר צר ובלתי תקני אל קומת המרתף (חדר המשפחה והממ"ד), קושי בהכנסת ריהוט וציוד, פגיעה בנוחות ובבטיחות השימוש בכניסה הנפרדת למרתף, ו"כתם תכנוני" שיתגלה לכל קונה ושמאי בבדיקה עתידית.
- **כימות ירידת הערך:** ירידת הערך בגין רכיב זה נאמדת בשיעור של 1% משווי השוק של הנכס במצבו התקין (5,300,000 ₪), קרי 53,000 ₪. שיעור זה נבחן גם מול שווי רכיב המרתף בתחשיב השווי: 73 מ"ר במקדם 0.20 = 14.6 מ"ר אקו' × כ-24,000 ₪ למ"ר אקו' = כ-350,000 ₪. ירידת הערך שנקבעה מגלמת פגיעה של כ-15% בשווי רכיב זה - שיעור מאוזן, בשים לב לכך שהפגיעה היא בגישה החיצונית הנפרדת למרתף, בעוד הגישה הפנימית מתוך הבית נותרת תקינה.

<u>אומדן הפגיעה באובדן הנאה, נוחות המגורים ועגמת נפש (נזק לא ממוני):</u>

מעבר לירידת הערך הקבועה שנקבעה בגין רכיבי הקרקע והתכנון, השילוב המצטבר של הליקויים בנכס מסב לדיירים פגיעה יומיומית, מתמשכת וכרונית בחוויית המגורים השוטפת:

- **ביסוס משפטי מחייב לניתוק האריתמטי מהעלות ההנדסית:** בהתאם להלכה המנחה של בית המשפט העליון **בע"א 5602/03 סגל נ' שיכון ופיתוח לישראל בע"מ**, נקבע כי הפיצוי בגין עוגמת נפש ואובדן הנאה בדירת מגורים אינו מהווה בשום אופן נגזרת אריתמטית מעלות התיקונים ההנדסיים או מגובה ירידת הערך. הפיצוי נמדד באופן עצמאי על פי מהות הליקויים, מידת חומרתם, מידת ההפרעה והקושי הממשי שהם מייצרים לחיי היום-יום של הדיירים, לצד התנהלות החברה הקבלנית.
- **יישום נסיבות המקרה דנן:** בענייננו, אין מדובר בליקוי קבלני חולף הניתן לרדיקליזציה או תיקון מהיר, אלא בכשלים מבניים קבועים ומתישים המלווים את הדיירים בכל כניסה ויציאה מהרכב ומפתח הבית הראשי, ובכל שימוש, אירוח או פנאי בשטח הגינה (עקב מגבלות הפיתוח ומפגעי התשתיות). פגיעה אנושה זו בנוחות הפיזית, בתחושת הפרטיות וברווחה האישית מצדיקה פיצוי לא ממוני עצמאי ומוצק.

- **אומדן הנזק הלא ממוני :**לפיכך, ובשים לב לעדכון ערך הפיצויים לאורך השנים מאז הלכת סגל, אני אומד את הפיצוי הראוי בגין ראש נזק עצמאי זה של אובדן הנאה ונוחות מגורים בסך של: **40,000** ₪, או לחילופין בהתאם לשיקול דעתו השיפוטי והגבוה של בית המשפט הנכבד לאור נסיבות התיק.

11.6. ניתנה התייחסות לרמת הגימור ומצב התחזוקה כמפורט לעיל.

11.7. ניתנה התייחסות למצב התכנוני והרישוי כמפורט לעיל.

11.8. ניתנה התייחסות למצב המשפטי כמפורט לעיל.

11.9. **מקדם התאמה לזמן (5% שנתי) :**לאור מגמות עליית המחירים בשוק הנדל"ן למגורים בנתניה בתקופה שבין מועדי עסקאות ההשוואה למועד הקובע, בוצעה התאמה בשיעור של 5% לשנה (כ-0.4% לחודש באופן ליניארי).

11.10. **מקדם התאמה לגיל המבנה והפחת (פיזי ופונקציונלי) :** עבור עסקת ההשוואה ברחוב אפרים 9 (שנת בנייה 1994) הוחל מקדם התאמה חיובי של **1.10,** המגלם תוספת שמאית של 10%. התאמה זו נדרשת לשם נטרול פער הגילאים (כ-27 שנים) והבלאי הפיזי והפונקציונלי שנצבר בנכס ההשוואה הוותיק, במטרה להביא את ערך המ"ר האקוויוולנטי שלו לבסיס השוואתי מפולס ואחיד מול הסטנדרט והמערכות המודרניות של הנכס הנישום (שנת בנייה 2021).

11.11. **מקדמי הצמדה ואקוויוולנטיות (שקלול רכיבי הנכס):** לצורך ביצוע השוואה אחידה בין הנכסים, חולקו רכיבי הבנייה וההצמדות השונים לפי מידת תרומתם לשווי השוק הכולל של הנכס. השקלול בוצע באמצעות מקדמי אקוויוולנטיות מקובלים בשמאות מקרקעין, המשקפים את יחס השווי של כל רכיב (כגון: קומת מרתף במקדם 0.20, חניה במקדם 0.30, חצרות במקדם משתנה של 0.15-0.25 ומרפסות ב-0.15) ביחס למ"ר מבונה עיקרי בקומות הקרקע והמגורים (הנמדד במקדם בסיס של 1.00).

11.12. תחשיב השומה בוצע בגישות השומה המקובלות בשמאות מקרקעין, בבעיית השומה שלפנינו התאימה בפרט: "גישת ההשוואה" (Market Approach to Value) גישה זו מבססת את אומדן שווי השוק של הנכס הנישום על עסקאות שנעשו בנכסים דומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ובמידת סחירותם. השומה מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים והתאמות לנכס הנישום ביחס לעסקאות השוואה.

12. נתוני שווי:

12.1. להלן נתוני עסקאות מכר לבתי מגורים בסביבת הנכס הנישום כפי שהופקו ממערכת מס שבח:

מס"ד	סוג נכס	גוש חלקה	כתובת	עיר	תאריך	חדרים	שנת בניה	שטח רשום	שטח בנוי	מחיר עסקה	שטח אקו'	שווי למ"ר אקו'	מקדם התאמה לגיל המבנה (פחת פיזי ופונקציונלי)	התאמה לזמן	שווי מ"ר מתואם
1	קוטג' דו-משפחתי	008240-0023	ויסברג 9	נתניה	03/12/2024	6	2013	160	219.80	₪ 5,450,000	219.8	₪ 24,795	1.00	1.08	₪ 26,721
2	קוטג' דו-משפחתי	008233-0158	הצנחנים 9	נתניה	08/04/2025	6	2022	250	229.40	₪ 5,050,000	229.4	₪ 22,014	1.00	1.06	₪ 23,344
3	קוטג' דו-משפחתי	008233-0129	אפרים 9	נתניה	05/10/2025	5	1994	165	207.60	₪ 4,000,000	207.6	₪ 19,268	1.10	1.04	₪ 21,952
														ממוצע	**₪ 24,006**

12.2. להלן תחשיב שווי בית המגורים:

תחשיב שווי בית המגורים			
	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
שטח עיקרי קומת קרקע	85.30	1.00	85.30
שטח עיקרי קומה א'	84.70	1.00	84.70
ממ"ד	12.00	1.00	12.00
מרתף	73.00	0.20	14.60
חניה	27.00	0.30	8.10
חצר אנגלית	3.70	0.15	0.56
מרפסת אנגלית	16.70	0.15	2.51
מרפסת קומה א'	6.00	0.15	0.90
חצר	48.70	0.25	12.18
סה"כ מ"ר אקוי'			**220.84**
שווי מ"ר אקו'			₪ 24,006
סה"כ שווי בית המגורים במעוגל			**₪ 5,300,000**

13. <u>מסקנת חוות הדעת:</u>

בהתאם למיקום הנכס, תיאורו ומצב תחזוקתו, ובשים לב לעקרונות, לגורמים ולשיקולים הרשומים והמפורטים לעיל, אני מעריך את שווי השוק של הזכויות בנכס הנדון נכון למועד הקובע, כשהנכס ריק ופנוי מכל חוב, עיקול ומחזיק, במועד הקובע, בגבולות הסך של:

<u>5,300,000 ₪</u>

חמש מיליון שלוש מאות אלף ש"ח

השווי כולל מע"מ.

14. **<u>ריכוז אומדן נזקים וירידת ערך לנכס הנישום</u>**:

לאור הממצאים ההנדסיים והתכנוניים שפורטו בגוף חוות הדעת, ועל בסיס שווי שוק רעיוני של **5,300,000** ₪ לנכס במצבו התקין, להלן סיכום אומדני ירידת הערך הקבועה והנזקים התוכניתיים לחלקה:

14.1. **ירידת ערך בגין ביטול מקום חניה אחד וצפיפות מקום החניה הנוסף (שיעור פגיעה: 8%):**
כתוצאה מביטול מקום החניה הסמוך לפתח הכניסה (חנייה בו חוסמת את הכניסה הראשית לבית ומותירה מעבר צר של 0.62 מ' בלבד) וצפיפות מקום החניה הנוסף בטור, בצמידות לרכב השכן (40 ס"מ בלבד בין כלי הרכב), נגרמה לנכס פגיעה תפקודית וסחירותית מובהקת. שיעור הפגיעה אינו מגלם את מחיר השוק של מקום חניה בודד, אלא ירידת ערך פונקציונלית משולבת. ירידת הערך הקבועה ברכיב זה נאמדת בסך של:

$$5{,}300{,}000\ ₪ \times 8\% = \mathbf{424{,}000}\ ₪$$

14.2. **ירידת ערך בגין מגבלת קווי הביוב וצינורות המים הראשיים בחצר (שיעור פגיעה: 3%):** קיומה של רצועת מגבלת תשתית וקווי ביוב ומים ראשיים פעילים, המשרתים את כלל בעלי הזכויות בחלקה, בתחום החצר והפיתוח של המגרש, מייצר פגיעה קבועה בזכויות ההנאה והשימוש הפרטי, ומגביל מהותית הקמת אלמנטים עתידיים כגון נטיעת עצים, מצללות או בינוי קל. ירידת הערך ברכיב זה נאמדת בסך של:

$$₪\ 5{,}300{,}000 \times 3\% = ₪\ \mathbf{159{,}000}$$

14.3. **ירידת ערך בגין קיר "טרסה" וחריגת פיתוח במפלס הגינה (שיעור פגיעה: 2%):** הקמת קיר תמך פנימי קשיח החוצה את הגינה בחזית הדרומית בניגוד לתשריט הפיתוח המאושר, מהווה אי-התאמה מובהקת של הפיתוח הבנוי מול התוכניות המחייבות. ליקוי זה יוצר חלוקת מפלסים כפויה המקטינה את השטח האפקטיבי של החצר ופוגעת באופן מתמשך בהנאת השימוש ובסחירות הנכס. ירידת הערך ברכיב זה נאמדת בסך של:

$$₪\ 5{,}300{,}000 \times 2\% = ₪\ \mathbf{106{,}000}$$

14.4. **ירידת ערך בגין רוחב גרם המדרגות החיצוני למרתף (שיעור פגיעה: 1%):** גרם המדרגות החיצוני המוביל לקומת המרתף נבנה ברוחב נקי של 71-74 ס"מ בלבד, בניגוד לרוחב של 80 ס"מ שאושר בתשריט ההיתר ולרוחב המינימלי של 0.90 מ' הקבוע בתקנות לבניין מגורים שבו עד 2 דירות. מדובר באלמנט בנוי שאינו ניתן להרחבה בעלות סבירה, הפוגע באופן קבוע בנוחות ובבטיחות הגישה הנפרדת למרתף ובסחירות הנכס. ירידת הערך ברכיב זה נאמדת בסך של:

$$₪\ 5{,}300{,}000 \times 1\% = ₪\ \mathbf{53{,}000}$$

14.5. **פיצוי בגין נזק לא ממוני, עוגמת נפש וטרחה (הלכת סגל):** בהתאם לפסיקה הרווחת ועל פי העקרונות המנחים המקובלים בערכאות משפטיות בגין ליקויי רישוי ותכנון מהותיים שאינם ניתנים לתיקון (אי התאמה מובנית), נקבע רכיב נזק גלובלי בגין אובדן הנאה, טרחה ועגמת נפש בסך קבוע של:

₪ 40,000

15. <u>סיכום שומתי ומסקנה סופית</u>:

נכון למועד הקובע, אומדן ירידת הערך המצטבר והנזק התכנוני-הנדסי הקבוע שנגרם לנכס הנישום ברחוב יעקב וייס 12, נתניה, עומד על סך כולל של:

₪ 424,000 + ₪ 159,000 + ₪ 106,000 + ₪ 53,000
+ ₪ 40,000 = **₪ 782,000**

סך כל הנזק השמאי המצטבר וירידת הערך לנכס הנישום נקבע בזאת על סך מעוגל של:

<u>₪ 782,000</u>
שבע מאות שמונים ושניים אלף ש"ח

השווי כולל מע"מ.

הערות:

- יש לציין כי לאורך זמן עשוי לחול שינוי - עליה או ירידה בשווי הנכס בערכים ריאליים, בהתאם לשינויים במצב השוק ואופי המקרקעין.
- הערך הנ"ל משקף את שווי השוק של הנכס למכירה בשוק חופשי והינו אומדן המצוי במרכזה של רצועת שווי של: 7% -/+
- חוות דעת זו נערכה על פי הזמנת בעלי הזכויות בנכס ולמטרה האמורה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין והח"מ לא יהא אחראי להסתמכות כלשהיא כאמור.

הנני להצהיר כי הערכה זו הוכנה בהתאם לתקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ולפי כללים מקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל וכי אין לי כל עניין או חלק בנכס הנ"ל.

עידן טאו
מס' רישיון 42073
שמאי מקרקעין

נספחים:

נסח טאבו

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 24/06/2026
ט' תמוז תשפ"ו
שעה: 15:58

נסח מס' 107436

לשכת רישום מקרקעין: נתניה

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 8240 חלקה: 77 תת חלקה: [redacted]

הנכס נוצר ע"י שטר:	מיום:	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
8115/2025	05/03/2025		

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירת קוסג'	קומה 1-, קומה 0, קומה 1	255.20	255/1036

				צבע בתשריט
				צהוב

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה			שטח במ"ר
א3	צהוב	חניה			13.50
ב3	צהוב	חניה			13.50
ג3	צהוב	חצר אנגלית			3.70
ד3	צהוב	מרפסת אנגלית			16.70
ה3	צהוב	קרקע			48.70
ו3	צהוב	מרפסת			6
ז3	צהוב	גג			89.10
ח3	צהוב	פרגולה			3

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
23124/2025/1	21/07/2025	מכר	[redacted]	ת.ז	[redacted]
				החלק בנכס	
				1 / 2	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
23124/2025/1	21/07/2025	מכר	[redacted]	ת.ז	[redacted]
				החלק בנכס	
				1 / 2	

עמוד 1 מתוך 3

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 24/06/2026
ט' תמוז תשפ"ו
שעה: 15:58

נסח מס' 107436

לשכת רישום מקרקעין: נתניה

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 8240 חלקה: 77 תת חלקה: [redacted]

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
23124/2025/2	21/07/2025	משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			[redacted]	ת.ז	[redacted]
			[redacted]	ת.ז	
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	₪ 1,128,987		בשלמות
			על כל הבעלים		

הרכוש המשותף

הנכס נוצר ע"י שטר:	8115/2025	מיום:	05/03/2025	סוג שטר:	צו רישום בית משותף

רשויות	שטח במ"ר			סוג מקרקעין		
עיריית נתניה	1,001			מירי		

כתובת
רחוב יעקב וייס 12, נתניה

תקנון	תת חלקות					
מוסכם	5					

שטר יוצר		
8115/2025		

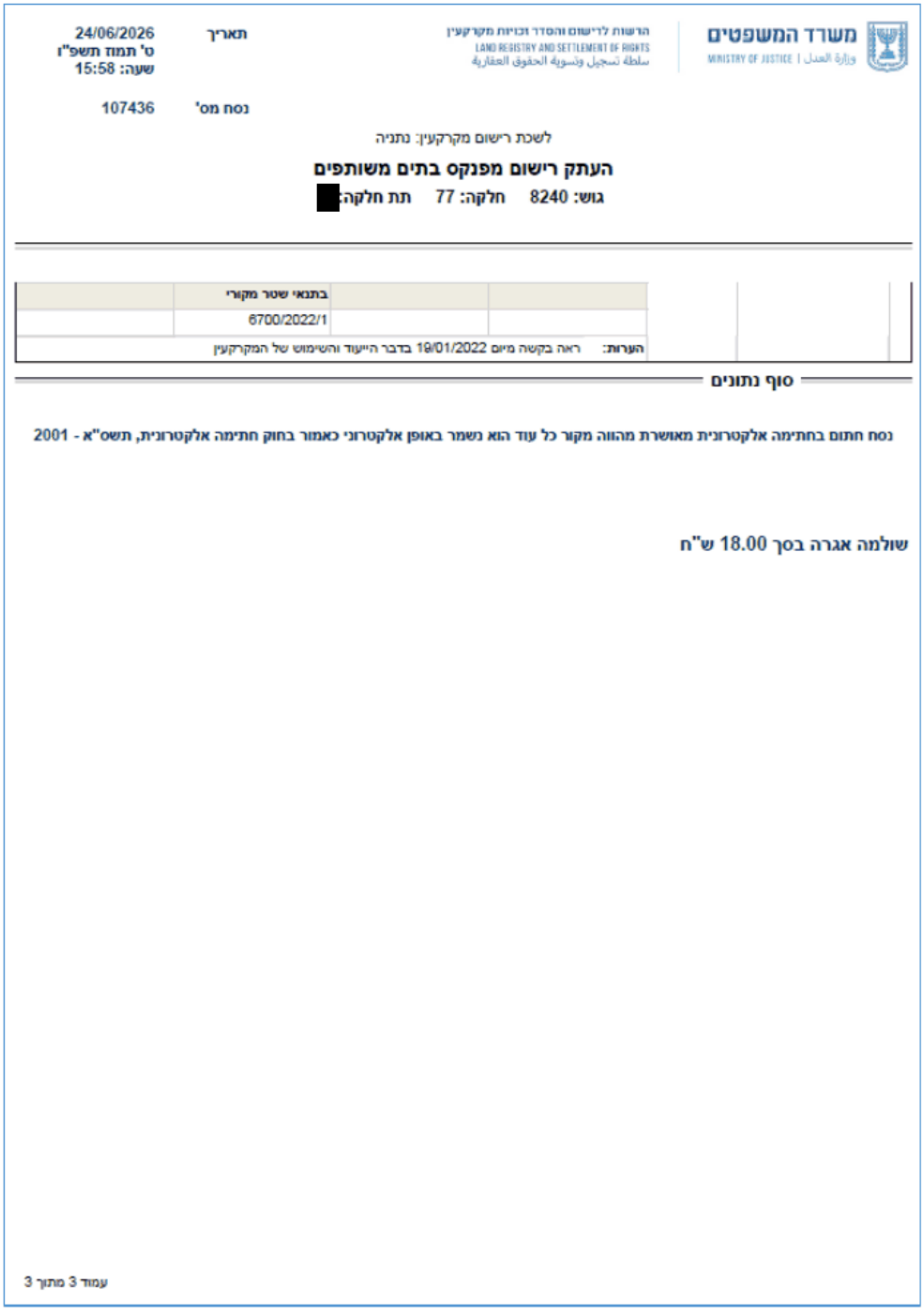
סוג תשריט
רישום הבית המשותף מבוסס על תשריט מאושר על ידי מוסד תכנון כאמור בתקנה 54(ב)(1) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב - 2011.

הערות רשם המקרקעין
אנגלית עד 21.2.46

המספרים הישנים של החלקה
8240/49

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
8115/2025/2	05/03/2025	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה		



משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 24/06/2026
ט' תמוז תשפ"ו
שעה: 15:58

נסח מס' 107436

לשכת רישום מקרקעין: נתניה

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 8240 חלקה: 77 תת חלקה: [redacted]

			בתנאי שטר מקורי
			6700/2022/1
		הערות:	ראה בקשה מיום 19/01/2022 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 18.00 ש"ח

עמוד 3 מתוך 3