

סגור חלון



חיים בצל

מה בין וילה ליד לבין וילה ליד בניין משותף? מניתוח עסקאות מסתבר, כי יש מחיר לפגיעה בפרטיות, לירידה בכמות האור בחלונות ולצפיפות הגדולה יותר בשטחים הציבוריים המשותפים כשמגדל מגורים סמוך לבית צמוד הקרקע

שושי שרביט שפירא

22/6/2008

אגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים בחן לאחרונה את השפעת נוף ורעש מכבישים על מחירי דירות. נמצא, למשל, כי דירות במגדלי יוקרה בתל אביב עם נוף מלא לים ונוף עירוני יקרות בכ-48% בממוצע מדירות ללא נוף כלל. עלייה ברעש מכבישים של כל דציבל אחד בממוצע מקטינה ערכי דירות מגורים בכ-1%. בנוסף, מצא המחקר כי כביש ראשי הסמוך לדירת מגורים מוריד מערכה 4% לעומת דירת מגורים הסמוכה לכביש פנימי, ללא קשר לנפח התנועה.

השכנים מציצים

לעומת זאת, השאלה עד כמה סמיכות מבני מגורים צמודי קרקע לבנייה גבוהה (רוויה) משפיעה על שוויים טרם נבחנה בישראל.

קירבת מבני מגורים צמודי קרקע לבנייה גבוהה יכולה להשפיע על כמות האור או ההצללה הקיימים בצמוד הקרקע. לכמות הצל במהלך היום יש השפעה רבה על אפשרות השימוש בדוד שמש, פיתוח הגינה והשימוש בחצר.

בנוסף, סמיכות לבנייה רוויה לעתים יוצרת תחושה של חדירה לפרטיות. הידיעה כי השכנים יכולים לצפות במתרחש בחצר ולעתים אף בתוך המטבח או חדר השינה מרתיעה קונים. פעמים רבות, מלווה הבנייה הרוויה בצפיפות גבוהה, העשויה להעמיס על שטחי הציבור השכונתיים, להגביר נפח התנועה והעומס בכבישים הסמוכים וכן להגדיל את הרעש הנובע מהבניין ומהכבישים הסמוכים לו.

נתונים שונים מעסקאות שבוצעו בשכונות קוטגיים הסמוכות לבנייה רוויה מעלים כי הפגיעה יכולה לנוע בגבולות 30%-40% במחירי המגרשים המתוכננים לבנייה צמודת קרקע. ניתוח תוצאות מכרז מס' תא/310/99 של מינהל מקרקעי ישראל מיום 16.2.00 שנערך בשכונת נווה ארזים בחולון למגרשים צמודי קרקע בבנייה דו-משפחתית, כאשר חלק מהמגרשים ממוקמים סמוך (במרחק של כ-10 מ') מבניינים בבניה רוויה של 3-4 קומות, מעלה כי הפער הממוצע הינו כ-30% בין מחירים שהוצעו במגרשים צמודי קרקע הסמוכים לצמודי קרקע אחרים לבין המחירים שהוצעו עבור מגרשים צמודי קרקע הסמוכים לבנייה רוויה. מהניתוח הוצאו מגרשים הסמוכים למגרשים לבנייני ציבור

ומגרשים הסמוכים לשטחים פתוחים, מאחר ולהם השפעה שלילית/חיובית על המגרשים הסמוכים להם.

תוצאות המכרז הצביעו על כך שמגרשים הגובלים בבניה רוויה נמכרו בכ-32% פחות ממגרשים הגובלים בבנייה צמודת קרקע.

ניתוח מחירים נוסף בשכונת בני בנימין בנתניה, בה בוצעו עשרות עסקאות מכר, מעלה פערים דומים. בשכונה זו חלק מהמגרשים ממוקמים סמוך למגרשים לבנייה רוויה בני 6-7 קומות וחלקם סמוכים לקוטג'ים אחרים (באותה שכונה ישנם גם מגרשים המצויים בקו ראשון לים). הפער שנמצא בין המגרשים הסמוכים למגרשים המיועדים לבניה גבוהה, לבין אלו הסמוכים למגרשים המיועדים לבנייה צמודת קרקע השתנה במהלך השנים ונע בגבולות 33%-38%.

מידת ההשפעה בנכסים בנויים של צמודי קרקע תלויה בעיקר בחלק היחסי של הקרקע משווי המקרקעין כולו, שהרי המבנה פיזית אינו נפגע (הבלוקים נותרים אותם בלוקים). כך, ביישובים ובשכונות יוקרתיים, בהם חלקה היחסי של הקרקע בשווי המקרקעין כולו הוא רב, תהיה השפעה רבה יותר לפגיעה בנכס כבנוי. לעומת זאת, באזור בו מחירי הדירור נמוכים יחסית ומרבית שווי של הנכס נובע מעלויות בנייתו, תהיה השפעה קטנה יותר לקרבה לבנייה רוויה. כך לדוגמא בנכס בנוי, בו שווי הקרקע הינו מחצית משווי של הנכס בשלמותו, ההשפעה לקרבה תהיה בגבולות 15%-19% ובנכס בו מרכיב הקרקע מהווה כשליש מהשווי ההשפעה תהיה בגבולות 10%-12%.

תלוי באופי

חיזוק למסקנה זו נמצא במחקר אגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים אודות השפעת הנוף. הממצאים העלו מובהקות של תרומה גבוהה יותר לשווי הדירה במקום בו ערכי הקרקע גבוהים יותר. בת"א נוף מלא לים מוסיף לערכי דירות מגורים בשכונות הצפוניות 13.5% לעומת דירות בעלות נוף חלקי או ללא נוף כלל. לעומת זאת, בכרמל בחיפה נוף לים מוסיף רק 6.2% לעומת דירות ללא נוף לים. סביר כי ממצאים אלו פועלים גם לכיוון השני, דהיינו השפעות שליליות יהיו בעלות משקל גבוה יותר במקומות בהם ערכי הקרקע גבוהים יותר.

יחד עם זאת, יש לציין כי מידת ההשפעה תלויה גם באופי השכונה. בשכונה מעורבת בבנייה צמודת קרקע ורוויה ההשפעה תקטן. גם כיוון הבניין משפיע על משך זמן ההצללה על בית המגורים. בניין גבוה הממוקם דרומית לצמוד קרקע יגרום לזמן ממושך של הצללה לעומת בניין הממוקם צפונית לו.

כדאי לשים לב לכך שמידת ההשפעה הינה אף תלויה זמן, "אופנות" שונות ביחס למיקומי נכסים יכולות לשנות אותה. * *

הכותבת היא שמאית מקרקעין, יו"ר בית הדין בלשכת שמאי המקרקעין.

