

12.41x24.32	1	עמוד 12	חדש בעמק	25/10/2019	70549243-4
חיים מסילתי - שמאות מקרקעין לשכת שמאי המקרקעי - 89427					

גרים ליד הרכבת או ביה"ס? הנוף שלכם מהדירה שווה כסף

צילום: דוברות עיריית עפולה



עפולה, תמונת המחשה

צילום: דנה קופל



יו"ר לשכת השמאים חיים מסילתי

< מאת יניב אעידן

היטב בצמחי נוי, אפשר לדבר גם על עליית ערך במקרים מסוימים.

נוף לים: עד 35% תוספת לערך הדירה

בכל העולם, נוף לים מוכר דירות, ומי שגר ליד החוף מרוויח ובענק. נוף לים יכול להשביח את הנכס ב-30% עד 35% רק אם מדובר בדירה עם גזרת נוף רחבה לים, בפרויקט שנמצא בקו ראשון לים. כשהדירה נמצאת בטבעת השנייה והשלישית, מה שמשנה הוא בעיקר הנוף עצמו ולא הקרבה. דירה בטבעת השנייה שלא נהנית מנוף לים תימכר במחירי השוק. כך גם לגבי דירה שצריך להתאמץ כדי לראות איזו פיסה כחולה שמציעה מבין בנייני מגורים. לעומת זאת, דירה בטבעת השנייה עם נוף לים תהיה שווה 30%-15% יותר.

נוף לתחנת רכבת: 5% תוספת לערך הדירה (רק אם התחנה לא גובלת בדירה)

רוב תחנות הרכבת בישראל מרוחקות מהדירות. אם הדירה לא ממש גובלת בתחנה ולא סובלת ממפגעי רעש, ערכה עולה עד 5%. דירות הגובלות בפסי רכבת פעילים נפגעות מהרעש שהרכבת יוצרת לאורך כל היממה, ולכן ערכן יורד עד 10%.

נוף לכביש סואן: -5% ירידה בערך הדירה

אם הדירה סמוכה לכביש סואן במיוחד ואין קיר מבודד רעש, ערכה יכול לרדת עד 5%. יחד עם זאת, שכונות הסמוכות לכבישים סואנים ובנויות בנייה חכמה המבודדת רעש, לא בהכרח נפגעות מכך. לפעמים הגישה לנתיבי תחבורה ציבורית בינעירונית כמו נתיבי איילון יכולים לתרום לערך הדירה, כל עוד הרעש אינו פוגע באיכות החיים. לסיכום חשוב לציין שאין באמור משום התחייבות כזו או אחרת ויש לבחון מקצועית על ידי שמאי כל מקרה לגופו.

הנוף שנשקף מהדירה שלכם, לא רק משפיע על איכות החיים שלכם אלא גם יכול להתבטא במחיר הדירה.

באיזה מקרים נוף ספציפי יעלה את ערך הדירה ובאיזה מקרים יפגע בו, ומתי קרבה לבית קברות דווקא יכולה להוסיף כמה עשרות אלפי שקלים לערך הדירה שלכם? חיים מסילתי, יו"ר לשכת שמאי מקרקעין, מסביר כיצד הנוף משפיע על ערך הדירה ומדוע צריך שמאי כדי לדעת כמה נכון לשלם בגינה.

שמורת טבע: עד 12% תוספת לערך הדירה

סמיכות לשמורת טבע, נחל או חורשה יעלו את ערך הנכס, עד 12%. אך לא חייבים להתגורר בפריפריה כדי ליהנות מנוף פראי: דירות הצופות לריאות ירוקות כמו פארקים מקומיים משביחות את ערך הדירה, אפילו אם באים מבקרים רבים לפארק. הנוף לפארק ישביח את שווי הנכסים ב-10%-20%, ואילו קרבה פיזית תעלה את ערך הדירה ב-3%-5% נוספים.

בתי ספר: 10% תוספת לערך הדירה

זימים נוהגים להדגיש בפרסומיהם את רמת החינוך בשכונה ומיקום בתי הספר כדי למשוך את הרוכשים. בית ספר טוב יכול להוסיף עד 10% לערך הדירה. עם זאת, קרבה יתרה לבית ספר יכולה דווקא להוריד את ערך הדירה, במיוחד אם היא קרובה למגרש הספורט.

בית קברות: -15% ירידה לערך הדירה (אבל לא בהכרח)

אם יש נוף שהיינו רוצים להימנע ממנו כשאנחנו פותחים את החלון זהו בית קברות. זו פגיעה קשה מאוד לבעלי דירות הפונות לבית הקברות, ברמה של 15% ברידת ערך הדירה. מצד שני, אם בית הקברות יוסתר