אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמנון נזרי, מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
אדוה גן סתיו, שמאית מקרקעין
אלכס שנברגר, כלכלן ובוגר מינהל עסקים

תאריך: **23.03.2011**
מספר תיק: **11550**
מספרנו: **510275.3**

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6631, חלקה 101 (חלק)
מגרש 1 לפי תכנית 2454 ב' (חלק)
רחוב פנחס שינמן 6, תל אביב

אמנון נזרי בע"מ, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 52506 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

תאריך: **23.03.2011**
מספר תיק: **11550**
מספרנו: **510275.3**

לכבוד:

אוסיף אלקטרוליין שווק והפצה בע"מ
יש פז נכסים בע"מ
(המבקשות)
ע"י מר בועז הלפרין, שמאי מקרקעין

הועדה המקומית לתו"ב תל אביב
(המשיבה)
ע"י מר אברהם כץ, שמאי מקרקעין

ג.א.נ.,

ג.א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6631, חלקה 101 (חלק)
מגרש 1 לפי תכנית 2454 ב' (חלק)
רחוב פנחס שינמן 6, תל אביב

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מונתי כשמאי מכריע לענין ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תכנית מתאר מקומית מס' תא/3440.

מימוש הזכויות הינו בדרך של בקשה להיתר בניה.

הוצגו בפני שומות הצדדים:
חוות דעתו של מר אברהם כץ, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (המשיבה), מיום 14.04.2010.
חוות דעתו של מר בועז הלפרין, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות במקרקעין (המבקשות), מיום 15.07.2010[1].

בתאריך 7.09.2010 נערך דיון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים, ב"כ המבקשות והח"מ.

שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

שמאי הצדדים קיבלו את פרוטוקול הישיבה וקיבלו אפשרות להגיש תגובות והערות לפרוטוקול.

[1] בשומת שמאי המבקשות מצויין התאריך 15.07.2008, ככל הנראה בשל טעות סופר.

לצורך מתן חוות הדעת ביקרתי בנכס ובסביבתו.

וזאת חוות דעתי:

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**
הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכנית מתאר מקומית מס' תא/3440.

2. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**
ביקרתי בנכס ובסביבתו בתאריך 18.11.2010.

3. **<u>המועד הקובע להערכה</u>**
מועד תחילת תכנית תא/3440, בתאריך 25.05.2006.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

מהות הנכס:	בנין מגורים
גוש:	6631
חלקה:	101 (חלק)
שטח חלקה רשום[2]:	12,980 מ"ר
כתובת הנכס:	רחוב פנחס שינמן 6, תל אביב.

[2] עפ"י נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 3.06.2010.

5. <u>תאור הסביבה והנכס</u>

5.1 הנכס נשוא ההערכה ממוקם בחלקו המערבי של מתחם בנייני מגורים מבניה רוויה ברחוב פנחס שינמן, סמוך ממערב לרחוב שלמה בן יוסף בשכונת רמת אביב ג' בצפון תל-אביב.
ממערב לנכס עוברת דרך נמיר.
רחוב פנחס שינמן הינו רחוב ללא מוצא, פנימי ושקט המוביל אל מרתפי החניה של הפרויקט.

5.2 במתחם בנייני מגורים מבניה רוויה בני עד 16 קומות מעל קומת עמודים חלקית. בין הבניינים שטחים ציבוריים מגוננים.

5.3 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב וכיו"ב.

5.4 חלקה 101 בגוש 6631 הינה בעלת צורה רגולרית עם חזית מזרחית הפונה לחלקו הצפון-מזרחי של רחוב פנחס שינמן באורך של כ-77 מ', חזית מערבית הפונה לחלקה 108 הסמוכה באורך של כ-66 מ', עומק ממוצע של כ-180 מ' ושטח רשום של 12,980 מ"ר.

5.5 הנכס שבנדון מהווה בנין מגורים בן 16 קומות מעל קומת עמודים ושתי קומות מרתף המשמשות לחניה ולאחסנה. הבנין בנוי שלד בטון, קירות החוץ מחופים לוחות שיש. בבנין שלוש מעליות.

5.6 רוב הדירות בבניין מאוכלסות. בסיור בנכס ניתן היה לבקר בדירות בקומה 11 בלבד, בהן בוצעו במועד הביקור עבודות בניה.
במסגרת עבודות הבניה בקומה זו, שכללה במקור ארבע דירות, אוחדו שלוש מן הדירות לדירה אחת.

6. **<u>מצב תכנוני</u>**

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות החלות על החלקה שבנדון:

6.1 **תכנית מס' 2454 ב'**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5304 מיום 10.06.2004.

התכנית סיווגה את הנכס שבנדון המהווה חלק ממגרש מס' 1 בתשריט התכנית כאזור מגורים מיוחד.
זכויות הבניה באזור זה כדלקמן:

<u>מגורים</u>
שטח עיקרי למגורים יהיה עד 30,750 מ"ר.
תותר בניה של עד 341 יחידות דיור בשטח ממוצע של 90 מ"ר ליחידת דיור.

<u>דיור מוגן</u>
שטח עיקרי לדיור מוגן יהיה עד 15,000 מ"ר.
תותר בניה של עד 250 יחידות לדיור מוגן בשטח ממוצע של 60 מ"ר ליחידת דיור.
מתוך השטח העיקרי לדיור מוגן יוקצה שטח של כ-300 מ"ר למבני ציבור.
ניתן יהיה להמיר שטח עיקרי משימוש של דיור מוגן לשימוש של מגורים בתנאי שגודל דירה ממוצעת בשטחים המומרים יהיה 90 מ"ר לשטחים עיקריים.

שטחי השירות למגורים ולדיור המוגן מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יעלו על 23,000 מ"ר.

6.2 **תכנית מתאר מקומית ע'1**[3], אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5167 מיום 18.03.2003.

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ואת השימושים המותרים בהם.

6.3 **תכנית מתאר מקומית מס' תא/3440**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5526 מיום 10.05.2006.

התכנית קובעת הוראות בדבר **"הסדרת שטחי בניה בבנייני מגורים (עיקרי ושרות) בבניה שנבנתה ו/או נבנית על פי היתר בניה תקף, כגון ממ"ד, מחסן, מדרגות ו/או שטחים שלא נלקחו בחשבון שטחים אלו כגון מרפסות. התכנית מהווה מסגרת לתוספת השטחים, כאשר כל מקרה יאושר לגופו בהליך של היתר בניה."**

[3] תכנית ע'1 אינה רלוונטית להשבחה בשומה זו.

בהתאם להוראות התכנית, מקום בו מתבצעת בניה בפועל על פי היתר בניה תקף ו/או הושלמה בנייתן של דירות הכוללות בכל אחת מהן שטחי שירות ו/או שטחים שלא נלקחו בחשבון ואושרו בנפרד לכל דירה (שטחים שלא ניתן לבטלם בהיותם בנויים בפועל) ומבקשים לאחד שתי דירות או יותר לדירת מגורים אחת, יחשבו שטחים נוספים אלה, המהווים חלק מכל אחת מדירות המקור, כשטח עיקרי נוסף בדירה המאוחדת.

תוספת השטחים העיקריים תהיה, במידת הצורך, בנוסף לשטחים העיקריים המותרים על פי התכניות התקפות החלות על הדירה המאוחדת.

במקרה של איחוד דירות בקומה העליונה, מעליהן קיימים חדרי יציאה לגג ו/או זכויות לניצול חדרי יציאה לגג, ניתן יהיה לאחד את השטחים המותרים על פי תכנית ג' על שינוייה, בהתאם למספר יחידות הדיור המקוריות (על פי היתר), ולהצמידם כשטח עיקרי נוסף ליחידת הדיור המאוחדת.

ניתן יהיה להצמיד את שטח החניה המוצמדת לדירות המקור לדירה המאוחדת.

באם יתבקש פיצולה של הדירה המאוחדת מחדש, יחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות.

6.4 <u>רישוי בניה</u>

6.4.1 היתר בניה מס' 07-0174 שניתן בתאריך 7.05.2007 להקמת בנין למגורים (בנין מס' 5 עפ"י תב"ע 2454 ב') בן 16 קומות וקומת גג טכנית חלקית מעל קומת קרקע, מעל 2 קומות מרתף (המשך למרתף קיים) עבור 51 יח"ד.

סה"כ שטחי הבניה המבוקשים בהיתר:

שטח עיקרי	-	7,056 מ"ר
שטחי שירות	-	6,393.65 מ"ר
		(כולל ממ"דים בשטח 382.50 מ"ר)
מרפסות[4]	-	819.85 מ"ר

[4] מרפסות לא מקורות.

6.4.2 היתר בניה מס' 10-0118 שניתן בתאריך 4.07.2010 לשינויים כלפי היתר מס' 07-0174 הכוללים:

- שינויים בחלוקת המחסנים הדירתיים שבמרתפים (בגין איחוד דירות).
- תוספות ושינויים של קירות בטון בכל הקומות, כולל שינוי מיקום מדרגות פנימיות ב-2 דירות הדופלקס.
- שינויים בקונטורי ממ"דים בקומות.
- שינויים בתכנון הדירות ושטחן.
- הגבהת גובה הדירה בקומה 16, ללא שינוי בגובה הבנין.
- איחוד דירות בקומות 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 ו-13 והקטנת מספרן ב-14 יח"ד, מ-51 יח"ד שבהיתר ל-37 יח"ד, 8 מהן עם שתי כניסות.

סה"כ שטחי הבניה:

<u>שטח עיקרי</u>		
שטח עיקרי קיים	-	7,044.28 מ"ר
שטח עיקרי מוצע	-	(65.47 -) מ"ר
ממ"דים לפי תב"ע 3440	-	127.50 מ"ר
מרפסות לפי תב"ע 3440	-	212.79 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי מוצע	-	274.82 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי	**-**	**7,319.10 מ"ר**
<u>שטח שירות</u>		
שטח שירות קיים	-	6,393.65 מ"ר
שטח שירות מוצע	-	(197.08 -) מ"ר
סה"כ שטח שירות	**-**	**6,196.57 מ"ר**
<u>מרפסות לא מקורות</u>		
שטח מרפסות קיים	-	812.85 מ"ר
שטח מרפסות מוצע	-	(191.74 -) מ"ר
סה"כ שטח מרפסות	**-**	**621.11 מ"ר**

7. **<u>הזכויות בנכס</u>**

עפ"י העתק רישום מפנקס הבתים הזכויות שהופק בתאריך 3.06.2010 רשומה חלקה 101 בגוש 6631 בלשכת רישום המקרקעין בתל אביב-יפו.

שטח החלקה הרשום: 12,980 מ"ר
הבעלים: יש-פז נכסים בע"מ (בשלמות)
על החלקה רשומות הערות שונות.

8. **<u>שומות הצדדים</u>**

הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

8.1 <u>שומת הועדה המקומית (המשיבה)</u>

מר אברהם כץ, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, אשר ערך את חוות דעתו ביום 14.04.2010 העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס עקב אישור תכנית מתאר מקומית מס' תא/3440, כדלקמן:

מהות ההשבחה:	תוספת שטח עיקרי בגין איחוד דירות
שטח ממ"דים:	127.5 מ"ר
מקדם ממ"ד:	0.9 (בהתחשב בבינוי הממ"דים הקיים)
שטח מרפסות:	212.79 מ"ר
מקדם מרפסת:	0.4
סה"כ תוספת אק':	200 מ"ר אק'
שווי מ"ר מבונה ממוצע:	₪ 8,000
ההשבחה:	**1,600,000** ₪, לתאריך הקובע 2.06.2006.

8.2 <u>שומת בעלי הזכויות בנכס (המבקשות)</u>

מר בועז הלפרין, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות בנכס, אשר ערך את חוות דעתו מיום 15.07.2010[5], העריך כי לא חלה השבחה בשווי הנכס עקב אישור תכנית מתאר מקומית מס' תא/3440, כדלקמן:

שטח עיקרי מבוקש:	7,044.28 מ"ר
יח"ד בהיתר הבניה המקורי:	51 יח"ד

<u>מצב קודם</u>

שטח עיקרי ממוצע ליח"ד:	138 מ"ר
מקדם שטח עיקרי:	1
שטח ממ"ד:	7.5 מ"ר
מקדם ממ"ד:	0.8
שטח מרפסת:	12 מ"ר
מקדם מרפסת:	0.4
סה"כ שטח אק' ליח"ד:	148.8 מ"ר אק'
שווי מ"ר מבונה:	₪ 5,500
שווי קרקע ליח"ד ממוצעת:	₪ 818,000
שווי מצב קודם (שתי דירות):	**1,636,000** ₪

[5] בשומת שמאי המבקשות מצויין התאריך 15.07.2008, ככל הנראה בשל טעות סופר.

מצב חדש	
שטח עיקרי ראשי:	138 מ"ר
מקדם שטח עיקרי ראשי:	1
שטח עיקרי משני:	138 מ"ר
מקדם שטח עיקרי משני:	0.85
שטח ממ"ד:	7.5 מ"ר
מקדם ממ"ד:	0.8
שטח ממ"ד שני:	7.5 מ"ר (משמש כמחסן)
מקדם ממ"ד שני:	0.5
שטח מרפסת:	12 מ"ר
מקדם מרפסת:	0.4
שטח מרפסת שניה:	12 מ"ר
מקדם מרפסת שניה:	0.3
סה"כ שטח אק' ליח"ד:	273.4 מ"ר אק'
שווי מ"ר מבונה:	₪ 5,500
שווי מצב חדש:	**₪ 1,504,000**

אין השבחה.

אמנון נזרי בע"מ, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 52506 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

9. **<u>עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה</u>**

9.1 <u>הנושאים השנויים במחלוקת:</u>
בין הצדדים קיימות מחלוקות בנושאים הבאים:

- תרומתה של תכנית מתאר מקומית מס' תא/3440 לשווי הנכס.
- שטחי המרפסות שהומרו לשטחים עיקריים.
- עלויות התאמה.
- ערכי שווי במועד הקובע.

9.2 <u>פירוט עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:</u>

<u>תרומתה של תכנית מתאר מקומית מס' תא/3440 לשווי הנכס:</u>

שמאי המבקשות:
לטענת שמאי המבקשות השימוש המיטבי בנכס משתקף בהיתר הבניה המקורי שניתן, אחרי המועד הקובע של תכנית 3440, ובו הקמת 51 יח"ד. שימוש זה הינו השימוש המיטבי אותו ראה היזם לנגד עיניו במועד הגשת הבקשה להיתר.
לגישת שמאי המבקשות, יש לבחון את שוויין של דירות במצב הקודם טרם איחודן לעומת שוויה של דירה מאוחדת במצב החדש. מבחינה זו עולה לגישתו כי שוויה של הדירה המאוחדת אינו עולה על שוויין של הדירות טרם איחודן.

שמאי המבקשות מפנה בענין זה לציטוט מפסק הדין שניתן בענין בית הכרם בספרו של עו"ד נמדר:

> **"התעשרות היא המרכיב הדומיננטי בכל אירוע של היטל השבחה ובאין התעשרות לא יקום ולא יהיה היטל השבחה. פירוש הדברים הוא שבכל אירוע שבו טוענת הרשות לזכותה להטיל היטל השבחה, שומה עלינו לתור סביבנו כדי לגלות אם היתה התעשרות של בעל הקרקע".**

לגישת שמאי המבקשות וכמפורט בתחשיב שערך בשומתו (ראה סעיף 8.2 לעיל) יש להביא בחשבון את שוליותם של השטחים בדירות המאוחדות.

בנוסף, לגישת שמאי המבקשות יש להביא בחשבון כי בשטחים הנוספים קיימים פגמים תכנוניים הנובעים מכך שהדירות לא תוכננו מראש להיות דירות מאוחדות וכי פונקציונאליות השטח בשני מצבי התכנון לא השתנתה. בשני המצבים מהווים חדרי הממ"ד שטח נחות בשל היותם חדרים הבנויים מקירות בטון, בחלק מהדירות אף ללא חלונות.

בשל פגמים תכנוניים אלו ובשל שטחו הקטן יחסית הופך הממ"ד הנוסף למחסן כך שיש להביאו בחשבון במצב החדש כשטח שירות ולא כשטח עיקרי.

שמאי המשיבה:
שמאי המשיבה טוען כי לולא אושרה תכנית 3440 לא ניתן היה לאחד דירות ולהינות מתוספת שטחי הממ"דים והמרפסות בדירה המאוחדת. תכנית 3440 מאפשרת תוספת שטחים, אותם היה צריך לבטל בעת איחוד הדירות וכעת הינם חלק משטח הדירה המאוחדת ומהווים תוספת שטח.

לגישת שמאי המשיבה השימוש המיטבי בשני מצבי התכנון הינו הדירות המאוחדות, ומשכך אינו מקבל את תחשיב שמאי המבקשות ובו השוואה בין סך שוויין של דירות המקור לבין שוויה של הדירה המאוחדת.
שמאי המשיבה מבסס את טיעונו בדבר השימוש המיטבי בשני מצבי התכנון על אופי הפרוייקט, מיקומו בשכונת מגורים מבוקשת והביקושים הגבוהים לגישתו לדירות בשטח נרחב, הממצבות את שווי כלל השטחים בבנין.
עוד טוען שמאי המשיבה בענין זה כי איחודן של 14 דירות מתוך 51 דירות בבנין מצביע על מגמה ועל צורך הקיים בשוק סמוך למועד הקובע.

לענין העדרה של התעשרות סבור שמאי המשיבה כי תוספת שטחים עיקריים הינה מקרה בולט בו מתקיימת התעשרות ועל השמאים לאמוד את ההשבחה בגינה.

בהתייחס לפונקציונאליות השטח המומר משטחי ממ"דים לשטח עיקרי טוען שמאי המשיבה כי זו הובאה בחשבון בשומתו ע"י הפעלת מקדם שווי בשיעור 0.9 לשטחי הממ"ד.

לענין שוליות השטחים טוען שמאי המשיבה כי בנכס שבנדון המהווה פרוייקט מגורים יוקרתי המצוי בשכונת מגורים מבוקשת בה האלמנט המרכזי הקובע את שוויין של דירות המגורים הינו שטחן, אין להביא בחשבון שוליות.

באשר לפגמים תכנוניים בשטחים המומרים טוען שמאי המשיבה כי אין פגמים תכנוניים כלשהם כתוצאה מהמרת שטחי הממ"ד והמרפסות לשטחים עיקריים, כפי שעולה מתכנית הבקשה להיתר.

שמאי המשיבה הציג שומה מכרעת שנערכה ע"י גב' לבנה אשד בתאריך 9.05.2010 בחלקה 676 בגוש 6217 וציין כי הוא מאמץ את הסבריה לענין ההשבחה החלה עקב אישור תכנית 3440.

הכרעה:
יסודות השבחתו של נכס, לענין חישוב היטל ההשבחה עקב אישורה של תכנית, טמונים בהפרש בין שווי הנכס במצב הקודם, ערב אישורה של התכנית, לבין שווי הנכס במצב החדש, לאחר אישורה.

על מנת לקבוע אם חלה השבחה עקב אישורה של תכנית 3440 בחנתי את השפעתה על הנכס שבנדון מן ההיבטים הבאים:

<u>השפעתה האופרטיבית של תכנית 3440</u>
לא קיבלתי את טיעוני שמאי המשיבה כי תכנית 3440 איפשרה לראשונה לאחד דירות וע"י כך להינות מתוספת שטחי הממ"דים והמרפסות בדירה המאוחדת.

טרם אישורה של תכנית 3440 ניתן היה לבצע איחוד דירות בהליך תכנוני "רגיל", ללא צורך באישור תכנית או באישור הקלה. למעשה, כך מקובל גם בועדות מקומיות אחרות עד היום.

אין להתעלם גם מסעיף 10.3 לתכנית הקובע כי:

> **"באם יתבקש פיצולה של הדירה המאוחדת מחדש, יחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות בהתאם ובכפוף לדין כפי שיהיה באותו מועד."**

לפיכך, לא מצאתי כי תכנית 3440 תרמה לשווי הנכס, לא ע"י הוספת שטחים ולא ע"י קיצור הליכי רישוי.

<u>מהות השטחים המומרים</u>
לגישת המשיבה נוצרת בנכס שבנדון השבחה עם המרתם של שטחי הממ"דים והמרפסות לשטחים עיקריים.

הנני סבור כי למרות ההגדרה המחודשת של שטחים אלו כשטחים עיקריים הרי שמהותם לא השתנתה.
מיקומם, שטחם, יתרונותיהם, מגבלותיהם, השימוש בהם וכן יתר מאפייניהם נותרו בעינם וכך לדעתי גם תרומתם לשווי הנכס.

מצאתי כי בעצם הכללתם של השטחים, הקיימים גם במצב הקודם, במנין השטחים העיקריים אין משום תרומה לשווי הנכס.

<u>שווי הדירה המאוחדת ביחס לסך שוויין של הדירות המקוריות</u>
לא מצאתי ולא הוכח כי שוויה של הדירה המאוחדת עולה על סך שוויין של הדירות המקוריות טרם איחודן.

יסוד ההתעשרות

שוויו של הנכס שבנדון טרם אישורה של תכנית 3440 גילם את כל שטחי הבניה המותרים עפ"י התכניות שבתוקף, לרבות שטחי הממ"דים והמרפסות.

בהנחה סבירה כי המבקשות רכשו את הנכס לפי שוויו המלא, הרי שגם עבור השטחים נשוא חוות דעת זו (השטחים שיומרו לשטח עיקרי עפ"י הוראות התכנית) שולם מחיר מלא.

לפיכך, לא זו בלבד שלא נמצא יסוד התעשרות עם המרת שטחי הממ"דים והמרפסות לשטח עיקרי, הרי שתשלום היטל השבחה בגין שטחים שנרכשו במחיר מלא אף מנוגד ליסוד זה.

סיכום

מכל האמור לעיל הגעתי למסקנה כי לא חלה השבחה בנכס שבנדון עם אישורה של תכנית מתאר מקומית מס' תא/3440.

נוכח הכרעתי לעיל מתייתר הדיון בסוגיות היקף השטחים, עלויות ההתאמה וערכי השווי במועד הקובע.

10. **עקרונות ושיקולים בהערכה**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכנית מתאר מקומית מס' תא/3440 הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

10.1 הבאתי בחשבון כי הזכויות בנכס הינן זכויות בעלות.

10.2 מימוש הזכויות בנכס הינו בדרך של בקשה להיתר בניה.

10.3 המועד הקובע להערכה זו הינו כמפורט בסעיף 3 לעיל.

10.4 הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב החדש.

10.5 הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס.

10.6 הבאתי בחשבון את שטח החלקה ואת הבנוי עליה.

11. **<u>סיכום</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לידי מסקנה כי **לא חלה השבחה בשווי הנכס** שבנדון עקב אישורה של תכנית מתאר מקומית מס' תא/3440.

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

אינג' אמנון נזרי
מהנדס בנין ושמאי מקרקעין