

משה נדס, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

16 מרץ 2020
מינוי מספר: 2019-2024

המבקש

לכבוד: שמר אריאל

השמאי ניר עזרה

המשיבה

הועדה המקומית לתו"ב תל אביב

גב' אילנית שגב לוזון

השמאי רמי סויצקי

שומה מכרעת לעניין היטל השבחה

רחוב אהוד 4, תל אביב
גוש 6332 חלקה 33

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 22/09/2019 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, לשמש כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס הנדון כתוצאה ממימוש זכויות במקרקעין בדרך של מכר.

2. המועדים הקובעים לשומה

2.1 02/04/2003 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית ע"1.

2.2 23/11/2006 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית 3450.

2.3 04/09/2007 - 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית ג'1.

3. מועד הדיון

הדיון נערך במשרדי, בתאריך 8/12/2019, בנוכחות שמאי הצדדים, אשר קיבלו את פרוטוקול הדיון.

4. מסמכים שהוגשו

עיינתי במסמכים שהוגשו על ידי הצדדים.

5. מועד הביקור בנכס

ערכתי ביקור בנכס ביום 18/12/2019, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 moshe@nadam.co.il

עמוד 1 מתוך 18

משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

6. פרטי המקרקעין

גוש	6332
חלקה	33
שטח החלקה הרשום	603 מ"ר.
מהות	בית מגורים צמוד קרקע ותיק.
כתובת	רחוב אהוד 4, תל אביב.
זיהוי הנכס	בהתאם להיתר הבניה והפורטל הגיאוגרפי הלאומי.

7. תאור הנכס והסביבה

סביבת הנכס מהווה את שכונת צהלה היוקרתית והמבוקשת, הממוקמת בצידה הצפון-מזרחי של העיר תל-אביב. הסביבה מתאפיינת ברובה בבתים צמודי קרקע חד ודו משפחתיים ותיקים לצד חדשים ומחודשים, הכוללת פיתוח עירוני מלא.

רחוב אהוד הינו רחוב פנימי בשכונה, המקשר בין רחוב יהונתן מדרום מזרח לבין רחוב המצביאים ממערב.

חלקה 33, בעלת צורה דמוית ריבוע, עם חזית לרחוב אהוד, כאשר על החלקה בנוי בית מגורים חד משפחתי, דו קומתי, בעל גג רעפים. בעורף המבנה קיימת בריכת שחיה.

8. רישוי

- 8.1 היתר בניה מספר 2-991080, מיום 28/11/1999, לפיו תיהרס הבניה הקיימת על המגרש ויוקם בניין חדש בן 2 קומות מעל מרתף חלקי, אשר יכיל:
- בקומת המרתף - ממ"ד ומדרגות פנימיות.
 - בקומת הקרקע ו' - יחידת דיור אחת בת 5 חדרים, חדרי שירות חלל עובר בגובה שתי קומות.
 - על המגרש - פיתוח שטח, מוסך עבור 2 מקומות חניה וגדרות בגבולות המגרש.
- 8.2 היתר בניה מספר 2-201025, מיום 13/11/2000, לפיו:
- שינויים פנימיים ובחזיתות בכל הקומות.
 - תוספת בניה בקומת הקרקע ובקומה ב'.
 - הגדלת מוסך חניה.
 - בניית בריכת- שחיה עם חדר מכונות תת קרקעי.
 - התקנת פרגולת אלומיניום בחצר האחורית.

משה נדס, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9. מצב משפטי

9.1 פרטי רישום

על פי העתק רישום מפנקס הזכויות במקרקעין (נסח טאבו), שהופק באמצעות האינטרנט, מיום 08/05/2019 עולה, כי הזכויות רשומות כדלקמן:

גוש	6332
חלקה	33
שטח	603 מ"ר
בעלויות	שמר אריאל - 1/2 שמר עמנואלה - 1/2
משכנתא	בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ

9.2 הסכם מכר

בהתאם להסכם מכר מיום 05/06/2019 מכרו עמנואלה שמר והמבקש את מלוא זכויותיהם בחלקה.

10. המצב התכנוני

10.1 תגפ/333

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 357 מיום 24/06/1954. מטרת התכנית הינה להתוות דרכים חדשות ולקבוע אזורים לבניינים ציבוריים, מגרשים ציבוריים, מגורים ומסחר. הנכס הנדון מסווג באזור **מגורים ג'**. הוראות הבניה, כדלקמן:

שטח חלקה מינימלי	500 מ"ר.
חזית מינימלית של החלקה	17 מ'.
שימושים מותרים	מגורים וגראז'ים פרטיים.
מספר קומות	2
מספר יח"ד	1
זכויות בניה	20%
בנייני עזר	עד 25 מ"ר.

10.2 תכנית מס' 748

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 969 מיום 01/11/1962. התכנית מגבילה את מספר הקומות באזורי המגורים א', ב' ו- ג' לקומה אחת ומאפשרת בניית סככות קלות לגרז'ים בשטח אשר בין קו המגרש וקו הבנין.

משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.3 תכנית מספר 958

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1300 מיום 01/09/1966.
התכנית מתירה הקמת מבנים בגובה 2 קומות באזורי המגורים. התכנית מאפשרת הקמת מבנה חד משפחתי בשתי חלופות, כדלקמן:
חלופה א' - הקמת מבנה חד קומתי בשטח של 20% משטח המגרש.
חלופה ב' - הקמת מבנה דו קומתי בשטח של עד 30% משטח המגרש.
בנוסף לשטח זה ניתן לבנות מבנה עזר בשיעור של עד 2.5% משטח המגרש.

10.4 תכנית ע'

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985.
התכנית מתירה הקמת קומת מרתף בגובה 2.2 מטר ובהיקף קומת הקרקע. במרתף יותרו שימושי חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם למשחקי ילדים, חדרי מדרגות וכדומה. אין בהוראות התכנית הנ"ל לפגוע במרתפים שהוקמו כדין מכוח תכניות קודמות.

10.5 תכנית מס' 2550

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4096 מיום 1.4.1993.
התכנית מתירה בניית מוסכים לחניה פרטית בבניינים צמודי קרקע בשטח של 18 מ"ר, בנוסף לאחוזי הבנייה המותרים מתוקף תכניות בניין עיר מאושרות ובהתאם להתניות התכנית.

10.6 תכנית ג'

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21/04/1994.
התכנית קובעת הוראות לבנייה על גגות בתים ומתירה, בין היתר, חדרי יציאה לגג. בגגות שטוחים בשטח של 23 מ"ר ובגובה מרבי של 2.5 מ' ובהתאם להתניות המפורטות בתקנון התכנית. לחילופין, הקמת עליית גג בחלל גג משופע בבתים צמודי קרקע, בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים, בתנאי כי רום הגג לא יעלה על 6 מ' מרצפת הגג העליונה (מדוד) ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג, גובה המרזב מעל פני הרצפה יהיה לא יותר מ- 2.5 מ' ולא פחות מ- 2 מ', שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ 40%.

10.7 תכנית מס' 2550 א'

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 מיום 11/02/1997.
תכנית להסדרת חניה פרטית. בהתאם לתקנון התכנית, ניתן להקים חניות מקורות, בחלופות שונות בשטח של עד 18 מ"ר לחניה אחת ובשטח של 15 מ"ר לחניה נוספת.

10.8 תכנית מס' 2754

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4632 מיום 29/03/1998.
התכנית קובעת תנאים להקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וגיקוזי בבתים פרטיים צמודי קרקע בכל תחומי המגרש, כולל בקו בניין 0.

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 moshe@nadam.co.il

עמוד 4 מתוך 18

משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.9 תכנית ע'1

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18/03/2003.

במבנים צמודי קרקע, התכנית מתירה בניית קומת **מרתף** אחת בשטח תכנית קומת הקרקע ובגובה עד 4 מ', כפי שנקבע בתכנית הראשית. במרתף יותרו שימושים עיקריים מתוך השטחים העיקריים המותרים על פי התכנית הראשית וכן יותרו שימושים למשרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית, כולל כניסה נפרדת לשימוש זה ובתנאי קיום תקן חניה נדרש למשרדים. לא יותרו מגורים במרתף.

10.10 תכנית מס' 3450

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5593 מיום 08/11/2006.

התכנית מתירה בניית **שטחי שרות** בשתי חלופות:

- א. תוספת שטחים: המרת שטחי השירות אשר נקבעו למבני עזר, עפ"י תכניות מאושרות, לשטח עיקרי אשר יוצמדו למבנה העיקרי או לחילופין בניית מבנה עזר בחצר/מחסן (ללא הצמדה למבנה העיקרי) בשטח של עד 5 מ"ר אשר יחשב כשטח שירות.
- ב. ללא תוספת שטחים: הוראות התכנית הראשיות לעניין הזכויות למבנה עזר/מחסן נותרות על כן.

10.11 תכנית ג1

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5705 מיום 20/08/2007.

התכנית קובעת הוראות לבניה על **גגות** ומאפשרת בניה בשתי חלופות, כדלקמן:

- א. חדרי יציאה לגג - התכנית מאפשרת בניית חדר יציאה לגג בגגות שטוחים בשטח של 40 מ"ר ובגובה עד 3 מ' ובתנאי, שתכנית הבניה המרבית בגג לא תעלה על 65% או 40 מ"ר ליחיד, הקטן מבניהם. לחילופין, בבניה חדשה בו זמנית תותר תכנית בניה עד 65% משטח הגג.
 - ב. עליית גג - בחלל גג משופע תותר הגבהת גובה רום גג הרעפים מ- 6 מ"ר ל- 7 מ"ר מדוד מרצפת הקומה העליונה, כאשר שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.
- חדרי יציאה ועליות גג לא יותרו במקרים המפורטים בתקנון התכנית.

10.12 תכנית תא/5000

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016.

תכנית מתאר מקומית (כוללנית) תל אביב-יפו, אשר אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה. התכנית קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, קביעת אזורי ייעוד והגדרת שימושים ושטחי בנייה מרביים, אותם ניתן לקבוע בתכניות בכל אזור ייעוד. תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת, אשר אושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 moshe@nadam.co.il

עמוד 5 מתוך 18

משה נדם, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

11. עקרונות גורמים ושיקולים

- חוות דעתי זו נערכה, בין היתר, בכפוף לעקרונות הגורמים והשיקולים הבאים:
- 11.1 הנכס מהווה מגרש מבונה הידוע כחלקה 33 בגוש 6332, ברחוב אהוד 4, תל אביב.
 - 11.2 סביבת הנכס מהווה שכונת מגורים ותיקה, יוקרתית ומבוקשת המאופיינת בעיקר במבנים צמודי קרקע חד ודו משפחתיים.
 - 11.3 הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם האורבני.
 - 11.4 חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון (פס"ד ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים).
 - 11.5 הובאו בחשבון נתוני הנכס, התכנון וערכי הקרקע למועדים הקובעים לשומה.

משה נדס, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

12. עיקרי טענות הצדדים

12.1 תכנית ע'1

<u>שמאי המבקש</u>	<u>שמאי המשיבה</u>
<u>מהות השבחה</u>	<u>מהות השבחה</u>
התכנית מרחיבה את הזכויות במרתף.	התכנית מרחיבה את השימושים במרתף וגובהו.
<u>מצב קודם</u>	<u>מצב קודם</u>
תוכנית ע' קבעה הוראות לבניית מרתפים בשטח קומת הקרקע בגובה של 2.2 מ' ולתכליות שונות. שטח קומת הקרקע כולל החצר הינו 123.5.	תכנית ע' מתירה מרתף בגובה 2.2 מ' ובהיקף קומת הקרקע, ולאור תכניות 2550 ו-2550א' נוספו למרתף 33 מ"ר (18 + 15 מ"ר חניות), כך שבפועל שטח המרתף הינו 123.45 מ"ר (90.45 מ"ר + 33 מ"ר).
<u>מצב חדש</u>	<u>מצב חדש</u>
התכנית מקנה זכויות להרחבת שימושים במרתף והגבתו, קרי התכנית מאפשרת בניית קומת מרתף בשטח תכנית קומת הקרקע (123.5 מ"ר) ובגובה של 4 מ'. כמו כן, התכנית משנה את השימושים במרתף.	התכנית מתירה בניית קומת מרתף בגובה 4.0 מ' ומרחיבה את השימושים המותרים.
<u>שימוש מיטבי ותרומה לשווי</u>	<u>שימוש מיטבי ותרומה לשווי</u>
הנכס נבנה בשנת 2001 ולאור מיקומו היוקרתי והמבוקש, אין כדאיות להריסתו, לכן השימוש המיטבי להריסה ולבניה מחדש הינו כ- 50 שנה דהיינו עד שנת 2050. במועד הקובע הנכס בן כ-3 שנים, לפיכך בוצעה דחייה בת 47 שנים בשיעור היוון של 6%. לאחרונה הנכס נמכר ב- 12,250,000 ₪ ומשקף מחיר של נכס מפואר ויוקרתי. הנכס הצמוד (אהוד 2) נמכר בשנת 2015 כמגרש לבניה (לבנוי אין תרומה לשווי), בתמורה לסך	לאור הבנוי כמבנה חדש אין כדאיות בהריסתו ולכן ההשבחה מיוחסת לתום חייו הכלכליים של המבנה בתום 25 שנה וזו מחושבת בדחיה (25 שנה, 5%). לאחרונה הנכס נמכר בכ- 12 מיליון ₪, ובהתאם לעסקאות השוואה ניתן ללמוד כי שווי הקרקע כריקה ופנויה כ-10 מיליון ש"ח, לפיכך, תרומת הבנוי לשווי כ- 2 מיליון ש"ח המיוחסים לשטח של בנוי כ-300 מ"ר, קרי כ- 6,500 ₪ למ"ר, שווי המעיד על פחת תכנוני.

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 moshe@nadam.co.il

משה נדס, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

<u>שמאי המבקש</u>	<u>שמאי המשיבה</u>																																																								
<p>של 8 מיליון ש"ח, ובהתאמה לזמן, למיקום ולשטח, נמצא כי שווי המגרש כמגרש ריק הינו 9 מיליון ש"ח. לאור האמור תרומת הבנוי בנכס דנן כ- 3 ₪.</p> <p>(12,250,000-9,000,000=3,250,000), כלומר גם במועד המכירה תרומה גבוהה לבנוי מלמדת כי אין כדאיות בשלב זה להריסתו ולפיכך ההשבחה חושבה בדחיה.</p> <p align="right"><u>ערכי שווי</u></p> <p>בהתאם להכרעות בסביבת הנכס בכלל, ולהכרעת נדס בנכס הצמוד בפרט (גו"ח 6332/32 רח' אהוד 2) נקבע שווי מ"ר אקו' בסך 10,500 ₪.</p> <p align="right"><u>מקדמים</u></p> <p>מקדם הרחבת שימושים (מ-ע ל-ע'1) 0.10 דחיה (47 שנים, 6%) 0.0647</p> <p align="right"><u>תחשיב ההשבחה</u></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>מהות</th> <th>שטח</th> <th>מקדם</th> <th>סה"כ אקו'</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>קומת מרתף- ע'1</td> <td>123.5</td> <td>0.5</td> <td>61.73</td> </tr> <tr> <td>קומת מרתף- ע</td> <td>123.5</td> <td>0.4</td> <td>49.38</td> </tr> <tr> <td>השבחה במונחי מ"ר אקו'</td> <td></td> <td></td> <td>12.35</td> </tr> <tr> <td>שווי למ"ר אקו'</td> <td></td> <td></td> <td>10,500 ₪</td> </tr> <tr> <td>השבחה</td> <td></td> <td></td> <td>129,623 ₪</td> </tr> <tr> <td>דחיה (47 שנים, 6%)</td> <td></td> <td>0.0647</td> <td>8,381 ₪</td> </tr> </tbody> </table>	מהות	שטח	מקדם	סה"כ אקו'	קומת מרתף- ע'1	123.5	0.5	61.73	קומת מרתף- ע	123.5	0.4	49.38	השבחה במונחי מ"ר אקו'			12.35	שווי למ"ר אקו'			10,500 ₪	השבחה			129,623 ₪	דחיה (47 שנים, 6%)		0.0647	8,381 ₪	<p>מהשוואת עסקאות בסביבת הנכס (רח' אהוד 15 ורח' שמגר) נמצא כי שווי מ"ר אקו' 16,000 ₪ - 17,000 ₪. מכאן שתרומת הבנוי לשווי במקרה דנן קטנה יחסית. לפיכך ההשבחה חושבה בדחיה.</p> <p align="right"><u>ערכי שווי</u></p> <p>בהתאם להכרעת אריה אריאל ברחוב צה"ל 63 ובהתאם לניתוח עסקאות השוואה בסביבת הנכס, שווי מ"ר אקו' הינו 11,000 ₪.</p> <p align="right"><u>מקדמים</u></p> <p>מקדם לתוספת גובה פנימי ושימושים (מעבר תוספת מקדם למרתף מ-ע' ל- ע') 0.10 דחיה (25 שנים, 5%) 0.3</p> <p align="right"><u>תחשיב ההשבחה</u></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>מהות</th> <th>שטח</th> <th>מקדם</th> <th>סה"כ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>שטח מרתף</td> <td>90.45</td> <td>0.1</td> <td>9.05</td> </tr> <tr> <td>שטח מרתף מתחת לחניה</td> <td>33</td> <td>0.1</td> <td>3.3</td> </tr> <tr> <td>סה"כ מ"ר אקו'</td> <td></td> <td></td> <td>12.35</td> </tr> <tr> <td>שווי למ"ר אקו'</td> <td></td> <td></td> <td>11,000 ₪</td> </tr> <tr> <td>ההשבחה</td> <td></td> <td></td> <td>135,795 ₪</td> </tr> <tr> <td>דחיה (25 שנים, 5%)</td> <td></td> <td>0.3</td> <td>40,102 ₪</td> </tr> </tbody> </table>	מהות	שטח	מקדם	סה"כ	שטח מרתף	90.45	0.1	9.05	שטח מרתף מתחת לחניה	33	0.1	3.3	סה"כ מ"ר אקו'			12.35	שווי למ"ר אקו'			11,000 ₪	ההשבחה			135,795 ₪	דחיה (25 שנים, 5%)		0.3	40,102 ₪
מהות	שטח	מקדם	סה"כ אקו'																																																						
קומת מרתף- ע'1	123.5	0.5	61.73																																																						
קומת מרתף- ע	123.5	0.4	49.38																																																						
השבחה במונחי מ"ר אקו'			12.35																																																						
שווי למ"ר אקו'			10,500 ₪																																																						
השבחה			129,623 ₪																																																						
דחיה (47 שנים, 6%)		0.0647	8,381 ₪																																																						
מהות	שטח	מקדם	סה"כ																																																						
שטח מרתף	90.45	0.1	9.05																																																						
שטח מרתף מתחת לחניה	33	0.1	3.3																																																						
סה"כ מ"ר אקו'			12.35																																																						
שווי למ"ר אקו'			11,000 ₪																																																						
ההשבחה			135,795 ₪																																																						
דחיה (25 שנים, 5%)		0.3	40,102 ₪																																																						

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 moshe@nadam.co.il

משה נדס, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תכנית 3450 12.2

שמאי המבקש				שמאי המשיבה			
<u>מהות ההשבחה</u>				<u>מהות ההשבחה</u>			
<p>התכנית אפשרה המרת שטחי שירות, המהווים 2.5% משטח החלקה, לשטח עיקרי ובעקבות כך מאפשרת גם את הגדלת קומת המרתף (כתוצאה מהגדלת שטח ק"ק).</p>				<p>התכנית מרחיבה את הזכויות בשני אופניים : א. התכנית מתירה המרת שטח מבנה עזר של 15.08 מ"ר ($15.08 = 603 \times 2.5\%$) לשטח עיקרי. ב. הגדלת תכסית המרתף בשטח של 15.08 מ"ר כפועל יוצא של הרחבת תכסית ק"ק.</p>			
<u>ערכי שווי</u>				<u>ערכי שווי</u>			
אין מחלוקת.				בהתאם לניתוח עסקאות השוואה והכרעות בסביבת הנכס, שווי למ"ר אקו' הנו 12,500 ₪.			
<u>מקדמים</u>				<u>מקדמים</u>			
0.4	תוספת שווי בגין המרת ש"ש	0.5	מבנה עזר	0.6	מרתף	1.0	עיקרי
0.0770	דחייה (44 שנה, 6%)	1.0	מיקום	0.3769	דחייה (20 שנה, 5%)	1.0	מיקום
<u>תחשיב ההשבחה</u>				<u>תחשיב ההשבחה</u>			
0.4	מקדם	0.5	שטח	0.6	מקדם	1.0	סה"כ
0.0770	1	15.075	15.075	0.3769	0.077	10.95	7.54
6.03	6.03	6.03	6.03	3.41	3.41	3.41	3.41
6.61	6.61	6.61	6.61	10.95	10.95	10.95	10.95
12,500	12,500	12,500	12,500	12,500	12,500	12,500	12,500
83,000	83,000	83,000	83,000	136,830	136,830	136,830	136,830

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון : 09-7400933 פקס : 09-7400536 moshe@nadam.co.il

משה נדס, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

12.3 תכנית ג'1

שמאי המבקש	שמאי המשיבה
<p align="center"><u>מהות ההשבחה</u></p> <p>התכנית מרחיבה את זכויות הבניה בגג וזאת בהתאם לתקופות שונות. תקופה אחת עד לתום חייו הכלכליים של הנכס והשנייה כקרקע ריקה לצמיתות.</p> <p align="center"><u>תקופה 1- עד לתום חייו הכלכליים של הנכס</u></p> <p align="center"><u>מצב קודם</u></p> <p>בהתאם להכרעות נדס, לרבות בנכס השכן, שיעור הבניה הניתן למימוש מתוך תכנית ק"א הינו 50%, קרי 70 מ"ר לבנייה בעליית הגג. (50% X 140 מ"ר).</p> <p align="center"><u>מצב חדש</u></p> <p>חלל גג בשטח של 90% משטח ק"ק. קרי, 126 מ"ר (90% X 140 מ"ר) וכן הובאה בחשבון שוליות לשטח העולה על 70 מ"ר.</p> <p align="center"><u>עלויות התאמה</u></p> <p>אין מחלוקת.</p> <p align="center"><u>ערכי שווי</u></p> <p>אין מחלוקת.</p> <p align="center"><u>מקדמים</u></p> <p>עליית גג- תכנית ג'1 0.70</p> <p>שוליות 0.56</p> <p>דחיה למימוש (10 שנים, 6%) 0.5584</p>	<p align="center"><u>מהות ההשבחה</u></p> <p>שינוי רום הגג מאפשר הגדלת שטח עליית הגג.</p> <p align="center"><u>מצב קודם</u></p> <p>תכנית ג' מאפשרת בניית עליית גג בשטח 36.18 מ"ר (90.45 X 40%).</p> <p align="center"><u>מצב חדש</u></p> <p>התכנית מאפשרת בנייה על הגג ב-2 חלופות, כאשר במבנה דנן החלופה המיטבית הינה בניה בעליית גג ברום גג מינימלי של 2.2 מ', המקנה שטח אפקטיבי של קומה מלאה (100%), קרי 140.09 מ"ר.</p> <p align="center"><u>עלויות התאמה</u></p> <p>בניית קומת הגג מחייבת עלויות התאמה לקיים, בסך של 60,000 ₪.</p> <p align="center"><u>ערכי שווי</u></p> <p>בהתאם לניתוח עסקאות השוואה בסביבת הנכס, מתקבל שווי מ"ר אקו' של 13,000 ₪.</p> <p align="center"><u>מקדמים</u></p> <p>עליית גג 0.80</p> <p>דחיה עד מימוש (10 שנים, 5%) 0.61</p>

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 moshe@nadam.co.il

עמוד 10 מתוך 18

משה נדס, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

<p align="center"><u>השבחה שנתית</u></p> <p>השבחה בפריסה ל- 33 שנה בשיעור 6%.</p> <p align="center"><u>תקופה 2- קרקע ריקה לצמיתות</u></p> <p align="center"><u>מצב קודם</u></p> <p>תכנית ג' מאפשרת בניית עליית גג, ובהתאם להכרעות נדס, בשטח של 50% משטח הגג דהיינו 45.2 מ"ר ($90.45 \times 50\%$).</p> <p align="center"><u>מצב חדש</u></p> <p>בניית עליית גג בשיעור של 90% משטח ק"ק, כפי שקבע נדס בהכרעותיו, ובשטח של 81.4 מ"ר ($90.45 \times 90\%$). הובאה בחשבון שוליות לשטח העולה על 45 מ"ר (0.56).</p> <p align="center"><u>תחשיב ההשבחה- תקופה 1</u></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>מהות</th> <th>שטח</th> <th>מקדם</th> <th>סה"כ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>חלל גג (ג')</td> <td>70</td> <td>0.7</td> <td>49</td> </tr> <tr> <td>חלל גג (ג) ללא שוליות</td> <td>70</td> <td>0.7</td> <td>49</td> </tr> <tr> <td>חלל גג (ג) שולי</td> <td>56.02</td> <td>0.56</td> <td>31.37</td> </tr> <tr> <td>סה"כ חלל גג (ג')</td> <td></td> <td></td> <td>80.4</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tbody> <tr> <td>סה"כ מ"ר אקו" מצב קודם"</td> <td>49</td> </tr> <tr> <td>סה"כ מ"ר אקו" מצב חדש"</td> <td>80.4</td> </tr> <tr> <td>השבחה במונחי מ"ר אקו"</td> <td>31</td> </tr> <tr> <td>ערכי שווי</td> <td>13,000 ₪</td> </tr> <tr> <td>השבחה גולמית</td> <td>407,796 ₪</td> </tr> <tr> <td>עלויות התאמה (60,000 ₪)</td> <td>347,796 ₪</td> </tr> <tr> <td>השבחה שנתית (6%)</td> <td>20,868 ₪</td> </tr> <tr> <td>השבחה בפריסה ל- 33 שנה</td> <td>296,953 ₪</td> </tr> <tr> <td>דחיה למימוש (10 שנים, 6%)</td> <td>0.5584</td> </tr> <tr> <td>השבחה</td> <td>165,817 ₪</td> </tr> </tbody> </table>	מהות	שטח	מקדם	סה"כ	חלל גג (ג')	70	0.7	49	חלל גג (ג) ללא שוליות	70	0.7	49	חלל גג (ג) שולי	56.02	0.56	31.37	סה"כ חלל גג (ג')			80.4	סה"כ מ"ר אקו" מצב קודם"	49	סה"כ מ"ר אקו" מצב חדש"	80.4	השבחה במונחי מ"ר אקו"	31	ערכי שווי	13,000 ₪	השבחה גולמית	407,796 ₪	עלויות התאמה (60,000 ₪)	347,796 ₪	השבחה שנתית (6%)	20,868 ₪	השבחה בפריסה ל- 33 שנה	296,953 ₪	דחיה למימוש (10 שנים, 6%)	0.5584	השבחה	165,817 ₪	<p align="center"><u>תחשיב השבחה</u></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>מהות</th> <th>שטח</th> <th>מקדם</th> <th>סה"כ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>שטח עליית גג (ג') (100%)</td> <td>140.1</td> <td></td> <td>140.09</td> </tr> <tr> <td>שטח עלית גג (ג) (40%)</td> <td>90.45</td> <td></td> <td>36.18</td> </tr> <tr> <td>הפרש</td> <td></td> <td></td> <td>103.91</td> </tr> <tr> <td>אקו" עליית גג</td> <td>0.8</td> <td></td> <td>83</td> </tr> <tr> <td>דחיה (10 שנים, 5%)</td> <td>0.61</td> <td></td> <td>50.7</td> </tr> <tr> <td>ערכי שווי</td> <td></td> <td></td> <td>13,000 ₪</td> </tr> <tr> <td>השבחה</td> <td></td> <td></td> <td>686,600 ₪</td> </tr> <tr> <td>הפחתת עלויות התאמה</td> <td></td> <td></td> <td>-60,000 ₪</td> </tr> <tr> <td>השבחה לאחר עלויות התאמה</td> <td></td> <td></td> <td>626,600 ₪</td> </tr> </tbody> </table>	מהות	שטח	מקדם	סה"כ	שטח עליית גג (ג') (100%)	140.1		140.09	שטח עלית גג (ג) (40%)	90.45		36.18	הפרש			103.91	אקו" עליית גג	0.8		83	דחיה (10 שנים, 5%)	0.61		50.7	ערכי שווי			13,000 ₪	השבחה			686,600 ₪	הפחתת עלויות התאמה			-60,000 ₪	השבחה לאחר עלויות התאמה			626,600 ₪
מהות	שטח	מקדם	סה"כ																																																																														
חלל גג (ג')	70	0.7	49																																																																														
חלל גג (ג) ללא שוליות	70	0.7	49																																																																														
חלל גג (ג) שולי	56.02	0.56	31.37																																																																														
סה"כ חלל גג (ג')			80.4																																																																														
סה"כ מ"ר אקו" מצב קודם"	49																																																																																
סה"כ מ"ר אקו" מצב חדש"	80.4																																																																																
השבחה במונחי מ"ר אקו"	31																																																																																
ערכי שווי	13,000 ₪																																																																																
השבחה גולמית	407,796 ₪																																																																																
עלויות התאמה (60,000 ₪)	347,796 ₪																																																																																
השבחה שנתית (6%)	20,868 ₪																																																																																
השבחה בפריסה ל- 33 שנה	296,953 ₪																																																																																
דחיה למימוש (10 שנים, 6%)	0.5584																																																																																
השבחה	165,817 ₪																																																																																
מהות	שטח	מקדם	סה"כ																																																																														
שטח עליית גג (ג') (100%)	140.1		140.09																																																																														
שטח עלית גג (ג) (40%)	90.45		36.18																																																																														
הפרש			103.91																																																																														
אקו" עליית גג	0.8		83																																																																														
דחיה (10 שנים, 5%)	0.61		50.7																																																																														
ערכי שווי			13,000 ₪																																																																														
השבחה			686,600 ₪																																																																														
הפחתת עלויות התאמה			-60,000 ₪																																																																														
השבחה לאחר עלויות התאמה			626,600 ₪																																																																														

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 moshe@nadam.co.il

עמוד 11 מתוך 18

משה נדס, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תחשיב ההשבחה- תקופה 2

מהות	שטח	מקדם	סה"כ
חלל גג (ג')	45.2	0.7	31.7
חלל גג (1ג) ללא שוליות	45.2	0.7	31.64
חלל גג (1ג) שולי	36.18	0.56	20.2608
סה"כ חלל גג (ג')			51.9

סה"כ מ"ר אקוי "מצב קודם"	31.7
סה"כ מ"ר אקוי "מצב חדש"	51.9
השבחה במונחי מ"ר אקוי	20.3
ערכי שווי	₪ 13,000
השבחה גולמית	₪ 263,390
דחיה למימוש (43 שנים, 6%)	0.0816
השבחה	₪ 21,500

סיכום התקופות

סיכום השבחה (2 תקופות השבחה)	₪ 187,000
------------------------------	-----------

משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

13. הכרעה - כללי

ההשבחה נבחנת בנכס, המהווה את חלקה 33 בגוש 6332, ברחוב אהוד 4 בתל אביב וזאת לאור מימוש זכויות מלא בדרך של מכר, כאשר על החלקה בנוי בית מגורים חד משפחתי, דו קומתי, בעל גג רעפים, הנבנה על פי היתרי בניה משנת 1999 ומשנת 2000, ובנייתו הסתיימה בשנת 2001 (על פי תעודת גמר מיום 7/11/2000).

13.1 מקדמים

עיקרי 1.00, מבנה עזר 0.60, עליית גג 0.70, מרתף בגובה 2.20 מ' במקדם 0.4, מרתף בגובה 4.00 מ' במקדם 0.5, בריכה 0.35 ושטח החצר 0.25.

14. הכרעה לתכנית ע'1

14.1 מצב קודם

התכנית אפשרה הקמת מרתף בהיקף הבית ובגובה מוגבל ל- 2.2 מ'. בהתאם להיתר הבניה בנכס, כאשר קומת המרתף בשטח של כ-38 מ"ר, הכוללת מקלט, ובגובה של 2.2 מ'.

14.2 מצב חדש

התכנית אינה מרחיבה את שטחי המרתף, אולם מאפשרת את בנייתו בגובה מקסימלי של עד 4 מטר נטו, תוך הרחבת רשימת השימושים המותרים, הכוללים שימושים עיקריים מתוך השטחים העיקריים המותרים (למעט מגורים), שטחים נלווים, שטחי שרות כלליים וכן משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית.

שמאי המשיבה בדעה כי המבנה אינו משקף את השימוש המיטבי המקובל בשכונה וזאת לאור שטחו הבנוי הקטן של המרתף, וכפועל יוצא מכך מתקצר אורך חיו הכלכליים של הנכס באופן משמעותי. בשונה מגישתי, חושבה ההשבחה על ידו בדחייה עד למועד תום חייו הכלכליים של הנכס, לתקופה יחסית קצרה של 25 שנים ובשיעור היוון של 5%, קרי במקדם 0.3. בנוסף, שמאי המשיבה בדעה כי יש לערוך את תחשיב ההשבחה בהתאם לניצול מלוא זכויות הבניה (603 מ"ר $X = 15\%$ 90.45 מ"ר), ובתוספת 33 מ"ר נוספים שמתחת לחניות, מעבר לתכנית קומת הקרקע.

שמאי המבקש מקבל את גישת שמאי המשיבה לעניין זכויות הבניה לרבות תוספת שטחי החניה, אך הוא בדעה כי יש לחשב את ההשבחה עד תום חייו הכלכליים של הנכס, בעוד 47 שנים ובשיעור היוון של 6% (במקדם דחייה 0.0647).

משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

14.3 שימוש מיטבי

שמאי הצדדים בדעה כי אין כדאיות בהריסת הקיים, אך בשונה מגישתי, ההשבחה על ידם חושבה בדחייה עד למועד תום חייו הכלכליים של הבנוי

בהתאם להחלטות וועדת ערר והוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, יש לבחון האם במועד אישורה של התכנית קיימת תרומה לשווי הנכס, בשל הזכויות, אשר נוספו על פיה.

על החלקה בנוי בית צמוד קרקע חד משפחתי יוקרתי, אשר בנייתו הסתיימה בשנת 2001, הכולל מרתף בשטח של כ- 38 מ"ר, קומת קרקע בשטח של כ-140 מ"ר עם חלל עובר, קומה א' בשטח של כ- 55 מ"ר וגג רעפים (בהיקף כל 140 מ"ר שמתחת). ביתרת החצר בנויה בריכת שחיה בשטח של כ-35 מ"ר, פרגולה, חניות וגינה מטופחת. המבנה בנוי ברמה גבוהה מאוד ומיקומו באחת מהשכונות היוקרתיות בתל אביב.

לאור היקף הבינוי הקיים וגילו ומצבו הפיסי, אני סבור כי בכל אחד מהמועדים הקובעים, השימוש המיטבי בהשארת המבנה הקיים על טילו. במילים אחרות, לאור הבנוי ולאור מצבו הנוכחי של הנכס אין כל הצדקה כלכלית בהריסת הקיים. מסקנה זו נכונה לכל מצבי התכנון ובכל מדרגות ההשבחה.

שווי הנכס במועד אישורה של התכנית **אינו** נגזר בהכרח משווי עתידי בעוד עשרות שנים, שהרי משמעות דחיית זכויות זמינות לעשרות שנים מביאה להבנה כי כעת, במועד אישורה, אין כדאיות כלכלית בבניית התוספת, כיוון שניצול התוספת מחייב הריסת הקיים. אבהיר, כי יש להבחין בין דחייה לזכויות בניה זמינות שניצולן לא כדאי מבחינה כלכלית לבין זכויות בניה מוקנות שאין זמינות וכפופות להליך תכנוני נוסף ושווין מופחת בהתאם או זכויות שאין וודאות ליישומן לצד או מעל המבנה הקיים.

למיטב הבנתי אין השוק מייחס במועד אישור התכנית תרומה כלשהי לשווי זכויות, אשר אין כדאיות כלכלית לבנייה במועד הקובע, ונראה כי הפעולה השמאית הרווחת לביצוע דחייה היא פעולה מתמטית ותאורטית בלבד, אשר אין לצידה הוכחה כי כך פועל ומתנהג שוק זה. ההיפך הוא הנכון, מהתנהגות השוק אני למד כי, קונה מרצון אשר רוכש נכס חדש או נכס חדיש ומשופץ מהיסוד, אינו מייחס כל תמורה לשווי לזכויות שאולי בעתיד הרחוק (בעוד עשרות שנים) ניתן יהיה לנצלן במרתף הנכס.

לאור האמור לעיל, הרי שלא חלה כל השבחה בנכס בשל אישורה של תכנית זו, במועד הקובע.

15. הכרעה לתכנית 3450

התכנית מאפשרת המרה של מבנה עזר בק"ק לשטח עיקרי. לאור הבנוי על המגרש, בהתאם להיתרי הבניה, הרי שנוצלו זכויות הבנייה ולאור העובדה כי השימוש המיטבי הינו בהשארת הקיים, לא חלה כל השבחה בשל אישורה של תכנית זו, במועד הקובע.

משה נדם, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

16. הכרעה לתכנית ג'1

16.1 מהות ההשבחה

התכנית מרחיבה את זכויות הבנייה בגג.

16.2 מצב קודם

במצב קודם בנוי בית צמוד קרקע, דו קומתי מעל קומת מרתף חלקית ועומדת לזכותו יתרת זכויות בנייה לפי תכנית ג' של חדר גג או עליית גג. היות והבניה הקיימת כוללת גג משופע גם במבנה השכן, החלופה המיטבית במועד הקובע, בניית עליית גג בהיקף 50% משטח הקומה שמתחתיה (140 מ"ר) וכאמור השימוש המיטבי אינו בהריסה הקיים אלא בהריסת הגג הקיים וניצול זכויות מתכנית זו מעל המבנה הקיים.

16.3 מצב חדש

ישנה מחלוקת בנוגע לשטח עליית גג המתאפשר לניצול במצב החדש לעומת המצב הקודם. היות והתכנית מרחיבה את ההוראות לבנייה בגג ומאפשרת ניצול של חלל גג רעפים הנובע, בין היתר, מהגבהת רום הגג מ- 6 מ' ל- 7 מ' וקובעת כי רום הגג יהיה 2 מ', הרי שמתאפשרת בנייה במלוא שטח הקומה שמתחת, ואולם אני מוצא, כפי שקבעתי בהכרעותי בסביבת הנכס, כי השטח האפקטיבי הינו 90% בלבד (126 מ"ר) לאור הצורך בהתקנת מערכות טכניות בגג כגון מיזוג ודוד שמש.

גם במדרגה זו השימוש המיטבי כזכויות זמינות לבנייה מיידית מעל המבנה הקיים ולכן איני מקבל את גישת הצדדים לפיה יש לייחס את ההשבחה כדחוייה לתום חייו הכלכליים של המבנה, כפי שהוסבר בפרק הקודם.

16.4 עלות הריסת גג קיים ובניה על קיים

בניית עליית גג מכוח תכניות ג' ו- ג'1 מחייבת הריסת הגג הקיים ובניית גג רעפים חדש גבוה יותר. מכאן שעלות הריסת הגג נכונה לשני מצבי התכנון ואין בעלות זו משום השפעה על ההשבחה.

יחד עם זאת קיימת עלות התאמה לכל מ"ר בניה אשר מבטאת את עלויות התאמה ומורכבות הבניה על הקיים, ולכן מיוחסת לתוספת הבניה בעליית הגג מקדם התאמה של בניה על קיים 0.9.

16.5 הסדרת חדר מדרגות

לאור הבנוי המנצל במלואו את כלל התכסית, מתוספת שטחי עליית הגג בוצעה הפחתה של 5 מ"ר להסדרת גרם מדרגות פנימי, גם נושא זה נכון לשני מצבי התכנון ולכן אין בו משום השפעה על ההשבחה.

16.6 שוליות בשטח עליית הגג

בשכונת צהלה היוקרתית והמבוקשת קיים ביקוש גבוה לשטחי בניה, יחד עם זאת לאור גודלו של המגרש, שטחי הבנייה מעל הקרקע, ועליית הגג ששטחה יחסית גדול כ- 126 מ"ר, אני סבור כי

משה נדם, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

קיימת שוליות לשטח שנוסף בתכנית ג1, ולה מיוחס מקדם הפחתה של 80%, קרי 0.56 (0.70 X 0.8 שוליות).

16.7 ערכי שווי

- א. אין מחלוקת לערכי השווי, שמאי שני הצדדים סבורים כי שווי מ"ר אקו' הנו 13,000 ₪.
- ב. מניתוח נתוני עסקאות השוואה של נכסים דומים בהם השימוש המיטבי הינו כמגרש פנוי, מתקבלים ערכי הקרקע הבאים:

תאריך	3.6.2007	17.5.2007	25.4.2007	19.3.2007	29.1.2007
כתובת	הפרסה 21	יהונתן 34	יהונתן 49	ברק 41	יהונתן 10
שטח	1011	530	893	562	542
סה"כ אקו	675.82	352.45	597.35	373.73	360.43
מחיר	₪ 7,742,500	₪ 5,104,000	₪ 9,065,250	₪ 5,786,000	₪ 5,526,300
שווי למ"ר אקו'	₪ 11,457	₪ 14,481	₪ 15,176	₪ 15,482	₪ 15,333

- ג. במספר הכרעותיי בשכונת צהלה לתכנית ג1, קבעתי כי שווי מ"ר אקו' בסך של 13,000 ₪.
- ד. בהכרעות של שמאים מכריעים אחרים בסביבה לדוגמא בג'ח/72, 6332/72, 6336/284, 6335/164, 6336/159 - המבוססות על ניתוח עסקאות השוואה, נקבעו ערכי קרקע בטווח שבין 11,000 - 13,000 ₪.

לאור כל האמור לעיל, אני סבור כי ראוי לקבוע שווי 1 מ"ר אקו' בסך של 13,000 ₪.

משה נדם, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

16.8 תחשיב ההשבחה

מצב חדש			מצב קודם			שטח המגרש
מ"ר אקו'	מקדם	שטח	מ"ר אקו'	מקדם	שטח	נושא
15.20	0.40	38.00	15.20	0.40	38.00	מרתף (גובה 2.2)
140.04	1.00	140.04	140.04	1.00	140.04	עיקרי ק"ק
55.62	1.00	55.62	55.62	1.00	55.62	עיקרי ק"א
49.01	0.70	70.02	49.01	0.70	70.02	עליית גג
31.37	0.56	56.02	-	0.56	-	עליית גג (שולית)
(5.00)	1.00	(5.00)	(5.00)	1.00	(5.00)	חדר מדרגות פנימי
12.25	0.35	35.00	12.25	0.35	35.00	בריכה
106.99	0.25	427.96	106.99	0.25	427.96	יתרת חצר וחניה
405.48			374.11			סה"כ מ"ר אקו'
₪ 13,000			₪ 13,000			שווי למ"ר אקו'
₪ 5,271,278			₪ 4,863,482			סה"כ שווי

₪ 407,796	ההשבחה גולמית
0.90	בנייה על קיים
₪ 367,017	השבחה

17. הכרעה לתכנית תא/5000

בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה, הכרעתי אינה כוללת את תכנית תא/5000, המהווה תכנית כוללנית ואינה מוגדרת כתכנית לבחינת השבחה: "תכנית" – תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת ולמעט תכנית כוללנית".

משה נדם, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

18. השומה

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון, המהווה את חלקה 33, בגוש 6336, בגין אישור תכניות ולמימוש מלא (מכר) כדלקמן:

מועד קובע	תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל
2.4.2003	1ע	02/04/2003	₪ -	₪ -
23.11.2006	3450	23/11/2006	₪ -	₪ -
4.9.2007	1ג	04/09/2007	₪ 367,017	₪ 183,508

סכום ההיטל יוצמד כחוק.

משה נדם, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע

משה נדם בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 moshe@nadam.co.il

עמוד 18 מתוך 18