Eyal Itzhaki
אייל יצחקי
כלכלן ושמאי מקרקעין | שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך 18/12/2017
מס' תיק-פניה 411 -1743-2017

שומה מכריעה בעניין:

השבחה בתת חלקה 4 בחלקות 119,57

בגוש 30143

רחוב רשב"ג 57 ירושלים

רח' יצחק בן-דוד 13, נחלת יהודה, ראשון לציון, מיקוד: 7591527 | טל: 03-9610601 | פקס: 03-6844811
דואר אלקטרוני: e.itz.isdn@gmail.com

תאריך 18/12/2017
מס' תיק-פניה 411 -1743-2017

לכבוד,
מר אלדד וייל - הנשום
באמצעות מר עמר קלינמן - שמאי מקרקעין
דוא"ל omerkl7@gmail.com

הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים
באמצעות מר רוני אפיק - שמאי מקרקעין
דוא"ל affik@zahav.net.il

ג.א.נ,

שומה מכריעה

הנדון: <u>גוש 30143 חלקות 57,119, רשב"ג 57 ירושלים, היטל השבחה</u>

1. <u>מטרת השומה</u>

ביום 18/10/2017 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע על מנת להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר גובה ההשבחה, אשר חלה במקרקעין, עקב אישור הקלות בניה.
במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצגו שומות הצדדים על צרופותיהן:

א. שומה מטעם הוועדה המקומית מיום 9/8/2017, שנערכה על ידי מר רוני אפיק, שמאי מקרקעין ותגובתו לשומת הנשום מיום 11/12/2017.
ב. שומה מטעם הנשום מיום 13/11/2017, שנערכה על ידי מר עמר קלינמן, שמאי מקרקעין.

ביום 12/12/2017, קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, לליבון טיעוניהם והסוגיות שבמחלוקת.
סיכום הדיון נמסר לצדדים ביום הדיון.

2. <u>תאריך קובע לשומה ומועד הביקור בנכס</u>

השומה בוצעה למועד אישור ההקלות, 19/4/2017.
ביקור בנכס נערך ביום 26/11/2017 ע"י החת"מ.

3. פרטי המקרקעין

גוש	:	30143
חלקות	:	57,119
תת חלקה	:	4
מהות הנכס	:	יחידת דיור בקומה העליונה במבנה מגורים בן 4 יח״ד.
כתובת	:	רשב״ג 57, ירושלים

4. תאור הנכס והסביבה

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים.

להלן תיאור תמציתי של הנכס וסביבתו (תיאור נרחב מופיע בשומות הצדדים):

הנכס שבנדון הוא דירה בשטח של כ- 142 מ״ר כולל מרפסות מקורות[1], שהיא הדירה המזרחית בקומה העליונה במבנה מגורים דו קומתי ותיק (אשר ככל הנראה נבנה בשנות החמישים).

בבניין 4 יחידות דיור (שתיים בכל קומה) והוא ממוקם ברחוב רשב״ג 57 בשכונת גונן בירושלים.

שטח המגרש שעליו ניצב המבנה הוא 777 מ״ר והוא נוצר מאיחוד של שתי חלקות רשומות.

במועד הביקור בנכס הדירה היתה מצויה בשיפוץ והרחבה.

להלן תצלום אוויר של החלקה וסביבתה (ללא קנ״מ):



סביבת הנכס מאופיינת בבתי מגורים ארבע משפחתיים ותיקים דומים לבניין שבנדון שחלקם הורחבו.

[1] לפי תשריט תחשיב השטחים שבבקשה להיתר.

5. מצב תכנוני

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למצב התכנוני.

להלן התכניות העיקריות החלות על הנכס במצב קודם ובמצב חדש:

5.1 תכניות מאושרות במצב קודם - תכנית מתאר 62

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 687 מיום 16/7/1959.

התכנית מייעדת את החלקה ל"אזור מגורים 5".

זכויות הבניה ב"אזור מגורים 5" הן כדלקמן:

שטח הרצפה בכל הקומות	50%
קומות	2
שטח מגרש מינימלי	500 מ"ר

5.2 רישוי בניה במצב חדש:

ביום 19/4/2017 אושרה בכפוף לתנאים בקשה להיתר שמספרה 1989/0446.04 לתוספת בניה בדירה שבנדון.

להלן שטחי הבניה לפי גליון חישובי השטחים שבתשריט הבקשה להיתר:

מפלס	שטח עיקרי				ממ"ד	סה"כ לבנייה	משטחים לא מקורים
	קיים	מרפסת קיים	מוצע	סה"כ			
3.00	116.29	26.09	1.69	144.07		144.07	
6.00			29.02	29.02	12.65	41.67	94.5
סה"כ	**116.29**		**30.71**	**173.09**	**12.65**	**185.74**	**94.50**

במסגרת אישור הבקשה להיתר אושרו גם ההקלות הבאות[2]:

- הקלה בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31/8/1989.
- הקלה בדבר תוספת קומה.
- הקלה בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה.
- הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית המזרחית בעומק של 110 מ' אשר עומדים ב – 30% המותרים בקיר ללא פתחים.

6. זכויות בנכס

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס.

להלן פרטי הזכויות על פי העתק נסח רישום מפנקס בתים משותפים מיום 24/8/2016 שהופק באמצעות האינטרנט לחלקה 57 בגוש 30143 (שהיא חלקה משותפת עם חלקה 119):

6.1 תת חלקה 4 הינה בשטח של 34.01 מ"ר[3].

[2] מתוך תשריט הבקשה להיתר ("גרמושקה").
[3] שטח הדירה הרשום במרשם המקרקעין (טאבו) אינו תואם את הגדרת השטח המקובלת ובדרך כלל מוטה כלפי מטה.

6.2 החלק ברכוש המשותף - 2/8.

6.3 תת החלקה בבעלות וייל אלדד ושוורץ וייל ענת בחלקים שווים.

6.4 על תת החלקה רשומות הערות שאינן רלוונטיות לשאלת ההשבחה בנכס.

7. <u>עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת והכרעה בהם</u>

שמאי הצדדים קבעו את ההשבחה להקלות באמצעות תחשיב יחידות תועלת ("אקוויוולנטים"). את הפרשי השטחים האקוויוולנטים הכפילו בשווי ליחידה במועד הקובע.

שמאי הצדדים חלוקים ביניהם באשר לשטחים החייבים בהיטל ובאשר לשווי במועד הקובע המרכיבים את תחשיב האקוויוולנטים.

להלן ההשבחה הנקובה בשומות הצדדים בגין אישור הקלות בניה:

סעיף השבחה	מועד קובע	השבחה בשומת הוועדה	השבחה בשומת הבעלים
הקלות בניה	19/4/2017	₪ 437,511	₪ 289,975

להלן המחלוקות שבין הצדדים, כפי שעולות משומותיהם ומהדיון והכרעה בהן:

7.1 <u>ההשבחה בגין הקלות</u>

<u>עמדת שמאי הוועדה המקומית:</u>

שמאי הוועדה ביצע תחשיב יחידות תועלת ("אקוויוולנטים") לזכויות הבניה המנוצלות בפועל בדירה הקיימת במצב הקודם ולשטחים המבוקשים במצב החדש כדלקמן:

החלק בנכס	מצב קודם			מצב חדש		
	שטח	מקדם	שטח אקוויוולנטי	שטח	מקדם	שטח אקוויוולנטי
בנוי קיים	116.29	1.00	116.29	116.29	1.00	116.29
תוספת בניה במפלס הדירה				9.6	0.85[4]	8.16
עיקרי ע"ח מרפסת				11.73	0.60[5]	6.97935
תוספת שטח עיקרי בגג				19.42	0.68[6]	13.2056
מרפסת גג				94.5	0.18[7]	16.5375
סה"כ			**116.29**			**161.2**

השטח האקוויוולנטי שהתווסף שהוא 44.9 מ"ר הוכפל בשווי רכיב הקרקע במועד הקובע שהוא 12,500 ₪ למ"ר והתקבלה השבחה גולמית של כ- 561,000 ₪.

השווי נקבע באמצעות השוואה למחירי 14 דירות בסביבה שנמכרו בשנים 2015-2016 וחילוץ רכיב הקרקע מהמחיר הממוצע שנמצא (גישת העלויות). השווי שנמצא הוא 21,500 ₪ למ"ר בנוי דירתי[8] בסביבה. משווי זה נוכתה יזמות בשיעור 15% ועלויות בניה של 5,500 ₪ למ"ר ונמצא כאמור שווי של

[4] מקדם שוליות.
[5] מקדם לעליה בתועלת ממרפסת פתוחה לשטח דירתי של 0.7 מוכפל במקדם שוליות של 0.85.
[6] מקדם תועלת לשטח במפלס הגג 0.8 מוכפל במקדם שוליות של 0.85.
[7] מקדם תועלת למרפסת של 0.25 מוכפל במקדם שוליות של 0.85.
[8] השווי לשטח המדווח במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים הוא 22,600 ₪, אולם בהתאמה לשטח דירתי ממשי של 5% הרי שהשווי לשטח הדירתי הוא כ-21,500 ₪ למ"ר.

12,500 ₪ למ״ר מבונה. שווי זה תואם את השווי שנקבע בשומה מכריעה סמוכה בגו״ח 10172/190 רח׳ קנאי הגליל 4 למועד 1/9/2012 בסך של 10,500 ₪.

מההשבחה הגולמית נוכו עלויות התאמה של 123,520 ₪ והתקבלה השבחה נטו של 437,511 ₪.

בתגובה לטיעוני שמאי הבעלים נטען כי לא ידוע על כוונה לבצע פינוי בינוי בחלקה 187. יש אמנם כוונות כלליות לפינוי בינוי בקטמונים, אולם, לא נפתח תיק תב״ע ולכן, ״מדובר בשמועות בלבד״. לנוכח רמת הביקוש הגבוהה יותר ברחוב רשב״ג הפנימי והשקט, הרי שהעסקאות בחלקה 187 מהוות חסם תחתון לשווי. עסקאות ההשוואה המתאימות ביותר הן דווקא לבניה רוויה, שבהן לא גלום שווי זכויות בניה בלתי מנוצלות.

החלטת הוועדה היתה שיש לפרסם הקלה לבניה בגג ולכן יש לנהוג לפי החלטה זו. לא ניתן לקבוע במסגרת הליך שמתקיים בפני שמאי מכריע, שההחלטה התכנונית של הוועדה לא נכונה. למעלה מהצורך נטען כי הבניה המותרת בתכנית המתאר 62 ב״אזור מגורים 5״ היא לשתי קומות. בניה של שלוש קומות תיבנה כולה מהמטר הרבוע הראשון שבה ועד לאחרון מכוח אישור הקלה.

פסק הדין עמ״נ 49090-11-16 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ׳ לוברבוים ואח׳ שאליו מפנה שמאי הבעלים מוכיח בדיוק את ההפך מטענתו.

<u>עמדת שמאי הבעלים:</u>

שמאי הבעלים חולק על אופן חישוב ההשבחה בשומת הוועדה בשלושה נושאים:

א. לפי מסמך המדיניות של מהנדס העיר מיום 27/2/2014 הפרשנות היתה שבניה בגג מותרת לפי תכנית 62 ולא נדרש פרסום הקלה. על פי מסמך המדיניות הבניה הותרה בהינף אחד ולא נגבה בגינה היטל השבחה וזאת בהתאם לשומות מכריעות. פרשנות זו הופסקה בספטמבר 2017.

הבקשה להיתר שבנדון אושרה בתקופה שבה פרשנות זו היתה בתוקף.

פרשנות זו ניתנה גם בפס״ד עמ״נ 49090-11-16 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ׳ לוברבוים ואח׳.

לכל היותר יש לראות בבניה זו כמימוש זכות מותנה ולחייב בגין הפרש השווי בין זכות מותנית לזכות מוקנית.

אין זה סביר שמסלול הרישוי ינהג לפי מסמך מדיניות של שנת 2014 ואילו תחשיב היטל ההשבחה יערך לפי עקרונות של מסמך המדיניות משנת 2017.

גם לפי מסמך המדיניות של 2017 מותרת בניה להשלמת קומה לפי תכנית 62, אך רק ב״פעימה שניה״ (דהיינו, כתוספת ולאחר השלמה של בניה חלקית בגג).

ב. שגה שמאי הוועדה בקביעת השווי. רוב העסקאות ששימשו להשוואה בשומתו הן מחלקה 187, שבה קיימת ציפיה לפרויקט פינוי בינוי שהביאה לעליה של המחירים בחלקה. הציפיות בחלקה הן ממשיות לנוכח העובדה שהדיירים התארגנו וחתמו על הסכמה מול יזם (חברת NBS). שלט שמעיד על הפרויקט המתוכנן נוצב על המבנה (צילום השלט הוצג כראיה). בנוסף לכך, שטחי הדירות בחלקה 187 קטנים, כ- 50-60 מ״ר, באופן שמביא להטיה של המחירים כלפי מעלה. בחלק מהעסקאות האחרות נפלה שגיאה באופן חישוב השטח האקוויוולנטי. לאחר תיקון שגיאות מתקבל שווי של 10,000 ₪ למ״ר מבונה.

להלן תחשיב שמאי הבעלים:

החלק בנכס	שטח	מקדם	שטח אקוויוולנטי
תוספת במפלס הדירה	9.6	1.00	9.60
השלמת דירת גג	19.22	0.17[9]	3.27
מרפסת גג	94.5	0.18[10]	16.54
סה"כ			**29.40**

ההשבחה היא לפיכך 29.4 מ"ר X 10,000 ₪ = 294,000 ₪[11].

<u>ההחלטה:</u>

להלן הכרעה בכל אחד מהנושאים השנויים במחלוקת בהקשר להשבחה שנוצרה כתוצאה מאישור הקלה:

א. לפי טבלאת השטחים וגליון החישובים שבבקשה להיתר שטח הדירה ללא מרפסות במצב הקודם הוא 116.29 מ"ר. סביב הדירה קיימות ארבע מרפסות שירות. שטח המרפסות המקורות הוא ככל הנראה 26.09 מ"ר (לגבי חלק מהמרפסות קשה לקבוע בוודאות אם קיים קירוי בהיתר הקודם שניתן בשנת 1991).

בהיתר הנוכחי התבקשה סגירת המרפסות, כך שהן יהפכו לשטח דירתי "רגיל". אני סבור שאין לייחס השבחה לסגירת מרפסות השירות והכללתן כחלק משטח הדירה וזאת מאחר שהשוק רואה בשטח המרפסת המקורה כשטח דירתי (ראה הנמקה מפורטת יותר בשומתי המכרעת מיום 1/11/2016 בגו"ח 6583/163, רחוב בן יהודה 6, הרצליה). לכן, שטח הדירה שבנדון הבנוי בהיתר הוא 142.38 מ"ר.

ב. זכויות הבניה בחלקה שבנדון לפי תכנית המתאר 62 הן 50% בשתי קומות. בנוסף מותרת בניית מרפסות שירות בעומק של 1.5 מ'. בתקנון התכנית לא נמצאה הוראה, שניתן לפרש ככזו שמתירה בניה של קומה שלישית או חדר עליה לגג. בפסק הדין עמ"נ 49090-11-16 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' לוברבוים ואח' קבע בית המשפט שבניה של קומה שלישית מתאפשרת באזור מגורים 5 רק במקום שלא ניתן לנצל את זכויות הבניה המוקנות בתכנית. במקרה זה הקומה השלישית היא "פרי אילוץ" (לשון ההחלטה). במקרה שבנדון לא נותרו זכויות בניה בלתי מנוצלות מתכנית 62, ולכן, אין בפסק הדין כדי לתמוך בפרשנות שלפיה מותרת בניה של קומה שלישית בבניין שבנדון.

לאור כל האמור, נראה כי יש לדחות על הסף את טיעוני שמאי הבעלים ביחס לחיוב בגין הבניה בקומת הגג. למרות זאת, שמאי הבעלים טען טיעונים כבדי משקל באשר לנוהג לאפשר בניה בגג ללא חיוב בהיטל השבחה שהושרש במשך מספר שנים, באופן שמחייב בחינה של טיעוניו והכרעה בה.

השאלה כיצד יש להתייחס למסמכי המדיניות ולנוהגי הוועדה היא סוגיה משפטית ועדיף שתתברר בערכאה שיפוטית מתאימה. יחד עם זאת, משהובאה הסוגיה בפניי ולשם יעילות הדיון,

[9] מקדם זמינות ובניה של חדש על ישן של 0.2 מוכפל במקדם שוליות של 0.85.
[10] מקדם תועלת למרפסת של 0.25 מוכפל במקדם שוליות של 0.85.
[11] בשל עיגולי ספרות בתחשיבי ביניים ההשבחה שהוצגה בשומת הבעלים לבסוף מעט נמוכה יותר.

אין אני מוצא מקום להימנע מהכרעה גם בסוגיה זו. אין בהכרעתי זו כדי לפגוע בצדדים שזכאים לשוב ולטעון בעניין זה בפני הערכאות המתאימות.

על פי מסמך המדיניות מיום 27/2/2014 (שהוחלף ביום 6/9/2017) התאפשרה בניה בהינף אחד של "שטח עליה לגג" ושל "השלמת דירת גג". השלמת דירת גג היא לכל הדעות זכות מוקנית בתכנית המתאר 62. כיום לעומת זאת נדרשת הפרדה בין הפעולות, כך שהרחבת הדירה תותר רק לאחר קיומו של חדר עליה לגג.

נשאלת אם כך השאלה: **האם כעת, משבוטלה הפרשנות יש לפטור חלק מתוספת הבניה בגג ?**

שמאי הבעלים סבור שבשל העובדה, שההיתר אושר בתקופה בה היתה המדניות הקודמת בתוקף, הרי שיש להמשיך ולנהוג לפיה גם בקביעת ההשבחה.

אני סבור שבמקרים שבהם פרשנות לחוק משתנה (ובכלל זה גם לתכנית שהיא מעין חיקוק), הרי שיש לנהוג לפי הפרשנות העדכנית ואף להחיל אותה רטרואקטיבית. אין להחיל את הפרשנות העדכנית באופן סלקטיבי רק למקרים מסויימים. לאור האמור אני דוחה את עמדת הבעלים וסבור שיש להשית היטל השבחה מלא בגין בניה בגג, שהיא אסורה במצב הקודם לפי תכנית 62.

ג. הדירה הקיימת היא גדולה ושטחה הוא 142 מ"ר כמפורט בסעיף א' לעיל. שטח הדירה לאחר ההרחבה יהיה 173 מ"ר. לכן, אני מייחס שוליות של 0.8 לתוספת הבניה.

השטח הבנוי בגג מנותק מהשטח הדירתי והגישה אליו נעשית באמצעות מדרגות פנימיות. אני קובע הפחתה נוספת של 20% לזכויות בגג ביחס לזכויות במפלס הדירה המקורית.

המקדם המיוחס למרפסת הגג הוא 0.25.

ד. הסביבה שבנדון בנויה ולא אותרו בה עסקאות למכר קרקע. לכן, השומה תבוצע בגישת העלויות ("חילוץ מרכיב הקרקע"). הבניה בסביבה הקרובה היא סמי רוויה והטרוגנית, כך שלחלק מהדירות צמודים חצרות וגגות, באופן שמקשה על ניתוח העסקאות.

שמאי הוועדה נסמך על 14 עסקאות מאתר רשות המיסים במתחם שבנדון ובמתחם הסמוך ממערב (חלקה 187), שיתרונו בכך שהבניה בו רוויה עם מיעוט הצמדות. אכן צודק שמאי הבעלים, שבעסקאות מהמתחם עצמו גלומה התועלת מהצמדות באופן שמטה את המחירים כלפי מעלה, עם זאת, שמאי הוועדה ביצע התאמה של 5% לגורם זה ביחס לממוצע העסקאות. התאמה זו היא סבירה אם כי נוטה מעט לצד הנמוך.

באשר למחירים בעסקאות שבחלקה 187, הרי שהם מושפעים מעצם ההתארגנות של הבעלים לקידום פינוי בינוי (גם לפני קיומו שלהליך תכנוני כלשהו). עם זאת אני סבור שהציפיה לפינוי בינוי היא רחוקה והשפעתה מוגבלת על המחרים. מנגד, הסביבה שבנדון ממוקמת במיקום מעט שקט ומבוקש יותר, ובבנינוי שבו צפיפות נמוכה של 4 דירות במבנה באופן שמקזז גורם משפיע זה. יצויין בהקשר זה שהנכס שבנדון הוא דירה, שממוקמת במפלס קרוב למפלס הרחוב והגישה אליה נוחה (למרות היותה בקומה א'), באופן שמעלה את שוויה.

ממוצע מחירי דירות בסביבה, שכולן ממוקמות בבניינים בבניה ותיקה, הוא 22,200 ₪ למ"ר.

השווי למ"ר דירתי בניכוי 7% ובתוספת של 4% לזמן מתקבל שווי של 21,550 ₪ למ"ר.

בניכוי 20% יזמות ובניכוי עלויות בניה (מנוכות פחת אך כוללות מע"מ) בסך של 5,500 ₪ למ"ר מתקבל שווי רכיב קרקע של כ- 12,400 ₪ למ"ר (כולל רכיב מע"מ).

ה. עלויות ההתאמה הולכות ופוחתות ככל שהמצב הפיזי של הנכס פשוט וככל שנצברו בו פחתים פיזיים. למשל כאשר נכס מצוי במצב פיזי ירוד שבו מתחייב ממילא שיפוץ כחלק מהמשך השימוש בו, הרי שאין להכיר בעלויות התאמה כלל, שכן השיפוץ מהווה חלק מהשימוש המיטבי גם במצב הקודם.

הנכס שבנדון ותיק. עם זאת, לשם הזהירות תיוחס הפחתה גבוהה יחסית של 1,000 ₪ למ״ר בנוי מתווסף בגין בניה על מבנה קיים ובגין התייקרות הבניה בהיקף מצומצם.

להלן תחשיב ההשבחה לאחר הטמעת הערכים לעיל:

הזכויות שהוקנו בהקלה	שטח	מקדם	שטח אקוויוולנטי
תוספת בניה בקומה התחתונה	1.69	0.40[12]	0.68
תוספת בניה בגג (ללא ממ"ד)	29.02	0.64	18.57
מרפסת גג	94.5	0.25	23.63
סה"כ			**42.87**
שווי מ"ר אקוויוולנטי			₪12,400
השבחה			₪531,635
עלויות התאמה	30.71		₪ 35,931
השבחה			**₪495,704**

לנוכח תוצאת השומה הקרובה לשומת הוועדה אני מאמץ את ההשבחה שנקבעה בשומת הוועדה.

7.2 התייחסות לפטור לדירת מגורים

עמדת שמאי הבעלים:

שמאי הבעלים מבקש בשומתו להתחשב בפטור לדירת מגורים לדירה ששטחה 140 מ״ר.

שטח הדירה במצב הקודם הוא 116.5 מ״ר ומכאן שהבעלים זכאי לפטור עבור 23.5 מ״ר.

העובדה שקיימות חריגות בניה בפועל אינה שוללת את הזכות לפטור לפי ערר (ים) 234/15.

עמדת שמאי הוועדה המקומית:

שמאי הוועדה טוען מנגד, כי שטח הדירה בפועל הוא כ- 140 מ״ר ולכן, אין זכאות לפטור.

ההחלטה:

כמוצג בסעיף 7.1 לעיל הרי ששטח הדירה כולל מרפסות לפי גליון החישובים שבתשריט היתר הבניה הוא 142.38 מ״ר. לכן, הבעלים לא זכאי לפטור מחיוב בגין תוספת הבניה בנכס.

8. הערכה

לאור האמור לעיל הגעתי למסקנה, כי ההשבחה כתוצאה מאישור ההקלות בנכס ליום אישורן, 19/4/2017 הינה 437,500 ₪.

היטל ההשבחה מהווה מחצית מהנ״ל, 218,750 ₪.

אייל יצחקי
שמאי מכריע

[12] קירוי מרפסת קיימת.