שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

19/10/2014
כ"ה תשרי, תשע"ה
תיק: 03.1673.10.14
מס' מינוי: 573-2014

לכבוד: **מר אלק מגן**
באמעות הגב' מור מרגלית
<u>שמאית המבקש</u>
רח' אוריאל אופק 10, הרצלייה
בדוא"ל: margalite@bezeqint.net

הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב
באמצעות מר ברוך דוד
<u>שמאי המשיבה</u>
רח' נחמיה 43, נס ציונה
בדוא"ל: bar_dav@zahav.net.il

שומה מכרעת

בגוש 6111 חלקה 609, תת חלקה 16

<u>רח' ויצמן 22, תל אביב</u>

1. <u>כללי:</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 (ג) 2 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה- 1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה החלה בנכס שבנדון עקב שימוש חורג.

במסגרת הדיון בפני הוצגו המסמכים הבאים:

1.1 חוות דעת שמאית המבקש גב' מרגלית מור מיום 06.06.2014 בצירוף מידע מפנקס הבתים המשותפים בנכס, תרשים הדירה מהיתר הבנייה המקורי, תרשים יחידת המשרדים ורשימת אסמכתאות לעלויות שיפוץ[1].

1.2 חוות דעת שמאי המשיבה מר ברוך דוד מיום 16.02.2014. ביום 06.07.2014 התקבלה תגובתו לשומת המבקש.

1.3 ביום 12.08.2014 התקיים דיון בפני.

1.4 ביום 13.08.2014 ערכתי ביקור בנכס נשוא חוות הדעת וסביבתו ללא נוכחות שמאי הצדדים.

[1] האסמכתאות לא צורפו

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

2. <u>מטרת השומה:</u>

הכרעה במחלוקת לעניין היטל ההשבחה בגין שימוש חורג ממגורים למשרדים.

3. <u>פרטי הנכס:</u>

גוש - 6111,

חלקה - 609,

שטח רשום[2] - 987 מ"ר,

תת חלקה - 16,

שטח בנוי[3] - 99.13 מ"ר,

כתובת - רחוב ויצמן 22, תל אביב.

4. <u>התאריך הקובע:</u>

המועד הקובע לחוות הדעת הנו מועד אישור הוועדה המקומית[4] את השימוש החורג ביום 01.06.2005.

5. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

5.1 <u>סביבת הנכס:</u>

הנכס ממוקם ברחוב ויצמן בסמוך למפגש עם רחוב ארלוזרוב ולבית חולים איכילוב שבמרכז העיר תל אביב. רחוב ויצמן מהווה ציר תנועה מקומי סואן המשתרע משדרות שאול המלך בדרום עד רחוב פנקס בצפון. הבנייה בסביבה מאופיינת ברובה בבנייני מגורים ותיקים בני 3-4 קומות מעל חזית מסחרית. הפיתוח בסביבה מלא וברמת תחזוקה טובה.

5.2 <u>תיאור החלקה והמגרש</u>

על חלקה 609, שצורתה טרפז ושטחה 987 מ"ר, בנוי בניין מגורים ותיק בגובה 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומרתף, עם קיר דרומי משותף לבניין זהה (חלקה 608) וחזית עורפית לגן גורדון. בקומות המגורים בחזית הבניין מרפסות סגורות בתריסי רפפה ו/או בחלונות כנף על כנף הכוללים בחלקם מנועי מזגנים. רמת התחזוקה בבניין טובה.

---

[2] בהתאם למידע התכנוני באתר הוועדה

[3] בהתאם להיתר לשימוש חורג 3-210384

[4] בהתאם לנתוני הצדדים

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

החלקה גובלת:

מצפון - רחוב ארלוזורוב ומעברו בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת מסחר,

מדרום - מבנה מגורים בנוי בקיר משותף ומעבר לו רח' בארי ובית חולים איכילוב,

ממזרח - גן גורדון הכולל גינת משחקים מטופחת ומעברו סמטת בארי,

ממערב - רח' ויצמן ומעברו בנייני מגורים בני 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית.

5.3 <u>תיאור הנכס</u>

הנכס מהווה דירת מגורים בשטח רשום של 80.3 מ"ר[5] בקומה הראשונה מעל קומת המסחר ושימש בעבר כמשרד עורכי דין. במועד הביקור בנכס ניכר כי מבוצעים בו שינויים הכוללים התקנת מטבח חדש, ריצוף המטבח, עבודות חיפוי ואינסטלציה בחדר הרחצה ושינויים פנימיים הכוללים ביטול חדר ישיבות שעמד במרכז הדירה. הריצוף הקיים בדירה עשוי למינציה בגוון דובדבן והמרפסות סגורות בחלונות זכוכית כנף על כנף. רמת התחזוקה בנכס טובה.

6. <u>מצב תכנוני:</u>

בהתאם למידע שנמסר, התכניות המקומיות החלות בנכס הנדון הנן[6]:

מס' התכנית	סטטוס	ע.ר./י.פ.	תאריך
441	תוקף	466	08.03.1956
481	תוקף	503	25.10.1956
504	תוקף	599	15.05.1958
G	תוקף	1097	11.06.1964
567	תוקף	1161	25.02.1965
879	תוקף	1462	11.07.1968
1680	תוקף	2770	10.12.1981
מ'	תוקף	2829	24.06.1982
ע'	תוקף	3275	28.11.1985
ג'	תוקף	4208	21.04.1994
תא/מק/2710	תוקף	4540	03.07.1997
תא/ח	תוקף	4978	16.04.2001
תא/ע/1	תוקף	5167	18.03.2003

[5] 99.13 מ"ר עפ"י בקשה להיתר

[6] בנכס חלות גם תכניות מתאר מחוזיות ותכניות מתאר ארציות שלא פורטו

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

להלן פירוט עיקרי התכניות הרלוונטיות:

6.1 <u>תכנית 441</u>

התכנית מרחיבה את הרחובות הדר ודפנה וקובעת קו בנין ברחוב הדר.

6.2 <u>תכנית 481</u>

התכנית קובעת את יעוד החלקה באזור מגורים 3 עם חזית מסחרית לשימושים הכוללים, בין היתר: בנק, מסעדה, בית מרקחת, חנות מכולת, חנות ירקות, חנות בשר, מספרה, מכשירי כתיבה וכו'.
התכנית אוסרת שימוש למגורים בקומת החנויות וקובעת הצפיפות המרבית לדונם נטו על 16 יח"ד.

6.3 <u>תכנית G</u>

התכנית קובעת את יעוד החלקה לאזור מגורים 3 עם חזית מסחרית בו יחולו ההוראות הבניה שלהלן:

שטח מגרש מזערי -	500 מ"ר,
אחוז בניה מרבי לקומה -	30% + 65% מקומה רגילה לקומת הקרקע,
גובה בנין מרבי -	3 קומות מעל קומת עמודים עם חזית מסחרית,
נספח -	12 מ"ר,
רוחב חזית מינ' -	18 מ',
קווי בנין -	חזיתי – 6 מטר , אחורי – 5 מטר , צדדי – 3 מטר,
השימושים המותרים -	מגורים, מסחר, מלונאות, משרדים, תחנות דלק וכו'.

6.4 <u>תכנית 567</u>

התכנית מגבילה את שטח הקומה המסחרית ל-50% משטחה הבנוי של קומה רגילה וקובעת בחלקה חזית מסחרית א' שפירושה שאחת מהחנויות תהיה לירקות ולמכולת.

6.5 <u>סיכום זכויות הבנייה במצב קודם</u>[7]

90% בנייה למגורים + 15% למסחר סה"כ 105% מעל קומת מרתף.

[7] הזכויות לפי הבנייה הקיימת ללא קומה מפולשת

6.6 <u>תיק בניין</u>

6.6.1 <u>היתר בניה מס' 422</u>

בהתאם להיתר מיום 08.10.1957 אושרה בנכס הקמת בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומקלט תת קרקעי.

6.6.2 <u>היתר בניה לשימוש חורג מס' 3-210384</u>

בהתאם להיתר מיום 20.05.2001 אושר בנכס שימוש חורג לתקופה של 5 שנים, מדירת מגורים למשרד עו"ד בשטח של 99.13 מ"ר, החל מיום 05.06.2000.

<u>מצב חדש</u>

6.6.3 <u>בקשה מס' 1020-11 לשימוש חורג</u>[8]

בהחלטת ועדת ערר (ת"א) מיום 18.06.2012 בערר 5156/12 בר קמא לובה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א, אושרה בתנאים הארכת השימוש החורג בנכס לתקופה של 9 שנים החל מיום 01.06.2005 ועד ליום 31.05.2014. בהתאם להחלטת הוועדה השימוש החורג לא יוארך מעבר למועד שנקבע.

7. <u>המצב המשפטי:</u>

בהתאם למידע שהופק מפנקס הבתים המשותפים באמצעות האינטרנט ביום 08.04.2014, עולה שתת חלקה 16 בגו"ח 6111/609, בשטח 80.3 מ"ר רשומה בחלקים שווים בבעלות רבקה ואלק מגן כתוצאה מפעולת מכר מיום 06.10.1983. על הנכס רשומה משכנתא מדרגה ראשונה על כל הבעלים.

8. <u>עמדות הצדדים:</u>

8.1 <u>הנקודות שבהסכמה</u>

8.1.1 המועד הקובע 01.06.2005,

8.1.2 היתרי הבנייה בנכס,

8.1.3 מהות הבקשה לשימוש חורג בשטח של 99.13 מ"ר לתקופה של 9 שנים,

8.1.4 שיעור היוון של 8% למשרדים ו – 4% למגורים,

8.1.5 דמי שכירות של 46 ₪ למ"ר למשרדים ועלויות התאמה בסך 18,000 ₪.

[8] מנתוני שמאי המשיבה

8.2 <u>הנקודות שבמחלוקת:</u>

8.2.1 <u>מהות ההשבחה</u>

8.2.1.1 <u>שמאית המבקש</u>

השווי המיטבי במועד הקובע משקף שימוש למגורים ולכן אין השבחה בגין השימוש המבוקש למשרדים. השימוש החורג יצר הפסד של כ- 70,000 ₪[9] לפני שמביאים בחשבון את עלויות הסבה ממשרד קיים למגורים.

ככל שבוחנים את ההשבחה בגישת שמאי המשיבה ומביאים בחשבון את עלות ההתאמה ממשרדים למגורים, תתקבל השבחה של 2,000 ₪ לכל היותר.

8.2.1.2 <u>שמאי המשיבה</u>

ההשבחה משקפת את היתרון הכלכלי הנוצר מדמי שכירות למשרד בהשוואה למגורים בהתחשב בהחזרת השימוש למגורים בתום התקופה.

תחשיב ההשבחה מתייחס לשווי מקרקעין בלבד, לעומת תחשיב הכדאיות הכלכלית המביא בחשבון את החיסכון בדמי ניהול, עלות חניה במשרדים וכו'.

8.2.2 <u>עלויות התאמה</u>

8.2.2.1 <u>שמאית המבקש</u>

יש להביא בחשבון עלויות התאמה מהוונות בסך 58,000 ₪[10] בגין הצורך בהשבת הנכס לשימוש למגורים בתום השימוש החורג. לטענתה, עלויות ההתאמה למגורים גבוהות יותר מהעלויות להסבת המגורים למשרד בסך כ- 72,240 ₪[11].

8.2.2.2 <u>שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון עלויות התאמה יחסיות של 18,000 ₪, הנגזרות משימוש חורג לתקופה של 36 שנים, החל משנת 1978. לטענתו, אין להביא בחשבון עלויות תחזוקה בגין בלאי שוטף.

---

[9] 411,000 ₪ שווי מהוון למגורים לעומת 341,000 ₪ שווי מהוון למשרד

[10] החלק היחסי מעלות כוללת בסך 90,000 ₪

[11] ארונות, קרמיקה, חשמל, פרקט, אורגון, ויטרינה והריסה ושיפוץ- לא צורפו אסמכתאות ולא צוין תאריך

ההפחתה לעלויות התאמה שהובאו בחשבון לאורך השנים, כוללות גם את העלות היחסית בגין השבת הנכס לקדמותו, לפיכך יש לראות בהשקעה בשנת 2005 עלות הנדרשת לשיפוץ ותחזוקה של בלאי טבעי.

8.2.3 שווי

8.2.3.1 שמאית המבקש

מגורים

דמי השכירות הראויים למגורים עומדים על 49 ₪/מ"ר בהתבסס על הנתונים שלהלן:

תאריך	כתובת	סוג	מס' חדרים	קומה	שטח	דמ"ש	שכ"ד למ"ר
03.05.2005	ויצמן 39	ביקוש	3	3	80	₪ 3,784	₪ 47
05.05.2005	מהר"ל 8	עסקה	3	2	80	₪ 3,500	₪ 44
30.05.2005	ויצמן 55	ביקוש	2	2	90	₪ 3,839	₪ 43
18.11.2005	ארלוזורוב 134	ביקוש	3	1	85	₪ 3,784	₪ 45
05.12.2005	**ארלוזורוב 164**	**ביקוש**	**3.5**	**3**	**85**	**₪ 3,934**	**₪ 46**[12]

דמי שכירות אלו משקפים שווי של 411,000 ₪ ל – 9 שנים בשיעור היוון של 4%.

משרדים

שמאית המבקש מסכימה עם שמאי המשיבה שדמי השכירות למשרדים משופצים עומדים על 46 ₪ למ"ר בהתבסס על נתוני השווי שלהלן:

תאריך	כתובת	סוג	קומה	שטח	דמ"ש
29.06.2005	יצחק שדב פינת המסגר	עסקה	13	200	₪ 66
26.09.2005	דרך מנחם בגין	ביקוש	1	210	₪ 33
27.09.2005	בן עמי	ביקוש		90	₪ 56
17.02.2006	מנחם בגין 52	עסקה	15	415	₪ 58
27.10.2006	המסגר 55	עסקה	13	200	₪ 55

8.2.3.2 שמאי המשיבה

מגורים

שמאי המשיבה קובע במצב קודם שווי מ"ר בנוי למגורים לפי 11,000 ₪ ואת שווי הנכס על 883,000 ₪ בהתבסס על נתוני המכר שלהלן:

[12] לטענתה נתון זה הנו הרלוונטי ביותר בשל מיקומו בנכס

תאריך מכירה	גו"ח	כתובת	שטח	תמורה	שווי למ"ר בנוי
06.01.2004	6111/608/30	בארי 33	88	₪ 874,000	₪ 9,900
03.02.2004	6110/220/7	ארלוזורוב 192	80	₪ 910,000	₪ 11,375
28.02.2005	6213/1366/5	ארלוזורוב 127	70	₪ 819,000	₪ 11,700

משרדים

שמאי המשיבה קובע, את דמי השכירות בנכס על $10.5 (46 ₪) למ"ר שהם 54,600 ₪ לשנה. לטענתו דמי השכירות למשרדים במתחם בתי המשפט עומדים על $14/מ"ר ובציר יגאל אלון כ – $9/מ"ר. נתוני ההשכרה הם לרמת מעטפת ונדרשת השקעה נכבדה על מנת לקבל רמת גימור פנימית גבוהה, כפי שבוצע בשנת 2005.

בתגובתו לשומת המבקש נטען שאזור ההשוואה הרלוונטי הוא מתחם בתי משפט.

לטענתו, התחשיב בשומת הוועדה הביא בחשבון את פערי השווי בין משרדים למגורים בשיעורי היוון מתאימים וההשבחה המתקבלת היא מינימאלית.

8.2.4 תחשיב

שמאית המבקש		**שמאי המשיבה**	
שטח הנכס	80.3 מ"ר	שטח הנכס	80.3 מ"ר
דמי שכירות חודשיים למ"ר מגורים	46 ₪	שווי מ"ר בנוי מגורים מצב קודם	11,000 ₪
דמי שכירות שנתיים למגורים	46,800 ₪		
דמי שכירות חודשיים למ"ר משרד	46 ₪	דמי שכירות חודשיים למ"ר משרד	46 ₪
דמי שכירות שנתיים למשרדים	54,600 ₪	דמי שכירות שנתיים למשרדים	54,600 ₪
שיעור היוון למגורים	4%	שיעור היוון למגורים	4%
שיעור היוון למשרדים	8%	שיעור היוון למשרדים	8%
עלויות התאמה יחסיות	18,000 ₪	עלויות התאמה	18,000 ₪
עלויות התאמה להשבה למגורים	58,000 ₪		
מצב קודם			
היוון דמ"ש שנתיים למגורים (9 שנים i=4%)		80.3 מ"ר X 11,000 ₪ =	
411,000 ₪			**883,000 ₪**

מצב חדש	
היוון דמ"ש שנתיים למשרד (9 =n 8%=i)	היוון דמ"ש שנתיים למשרד (9 =n 8%=i)
341,000 ₪	341,000 ₪
	שווי דחוי למגורים (9 שנים 4%=i) 620,000 ₪
סה"כ **341,000 ₪**	**סה"כ** **961,000 ₪**
ההשבחה	
אין השבחה	בקיזוז עלויות התאמה (18,000 ₪) **60,000 ₪**
	78,000 ₪

9. עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה:

באומדן ההשבחה בנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה – תשכ"ה,1965 :

9.1.1 **השבחה** - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

9.1.2 **"מימוש זכויות"**, במקרקעין - אחת מאלה:

9.1.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם, שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג .

9.1.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

9.1.2.3 העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברת מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

במקרה הנדון המימוש המבוקש הנו לפי ס.ק. (9.1.2.1).

9.2 מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר תל אביב.

9.3 המתואר בפרק התכנוני והקנייני.

9.4 מחירי מקרקעין בתאריך הקובע בסביבה בהתאמה לנכס נשוא חוות הדעת.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

10. הכרעה

שמאי הצדדים חלוקים על ההשבחה לאור מחלוקת על שווי מ"ר מגורים ועלויות ההתאמה שיש לערוך בנכס, לרבות עלויות השבה לקדמותו, אולם מסכימים לדמי שכירות ראויים למשרדים, שטח הבנייה ושיעור ההיוון שיש לקחת למגורים לפי 4% ולמשרדים לפי 8%.

10.1 השווי למגורים

שמאית המבקש מציגה נתוני שכירות למגורים בסביבה ללא אסמכתאות. שמאי המשיבה מציג נתוני מכר לדירות בסביבת הנכס מהן עולה ששווי מ"ר בנוי למגורים עומד על כ-11,000 ₪.

מעסקאות שפורסמו למכר דירות בבניינים ותיקים עולים הנתונים הבאים:

תאריך	גו"ח	כתובת	תמורה	שטח	שווי מ"ר בנוי
06/01/2004	6111/608/30	בארי 33	874,200 ₪	88	9,934 ₪
09/01/2005	6111/610/16	ארלוזרוב 174	826,573 ₪	50	16,531 ₪
25/03/2005	6111/610/4	ארלוזרוב 174	730,128 ₪	50	14,603 ₪
14/03/2005	6111/341/3	בארי 39	941,298 ₪	49	19,210 ₪
25/09/2005	6111/314/6	בארי 39	1,316,649 ₪	61	21,584 ₪

בהתחשב במיקום הנכסים הגובלים בחלקם בשטח ציבורי פתוח, בשטח הדירות ובמיקומו של הנכס מעל קומה מסחרית, קיבלתי את השווי שנקבע ע"י שמאי המשיבה.

10.2 שווי מ"ר משרדים

שמאי הצדדים מסכימים שדמי השכירות הראויים למשרדים עומדים על כ-46 ₪ למ"ר ושהתשואה למשרדים משקפת 8%, משמע שווי של כ-6,900 ₪ למ"ר.

מעסקאות שפורסמו למכר משרדים בבניינים ותיקים עולים הנתונים הבאים:

תאריך	גו"ח	כתובת	תמורה	שטח נמכר	שווי מ"ר בנוי
05/07/2005	6954/193/4	ארלוזרוב 62	183,720 ₪	29	6,335 ₪
28/06/2005	6212/682/1	וייצמן 70	1,338,131 ₪	206	6,496 ₪

בהתחשב במיקום הנכסים הגובלים, קיבלתי את הסכמת הצדדים לשווי של 6,900 ₪ למ"ר ודמי שכירות ראויים של 46 ₪ לפי תשואה של 8%.

10.3 עלויות התאמה יחסיות

שמאי הצדדים מסכימים לעלות התאמה יחסית של 18,000 ₪ לשימוש למשרדים.
קיבלתי הסכמתם לעניין זה.

10.4 <u>עלויות השבה לקדמות</u>

שמאית המבקש מעריכה שיידרשו כ-58,000 ₪ להשבת הנכס לשימוש למגורים.
בביקור בנכס התרשמתי שמבוצע בו שיפוץ הכולל עבודות קרמיקה וצנרת לחדר הרחצה, מטבח והתאמות לפרקט.
מתשריט הבקשה לשימוש חורג עולה שלא חל שינוי בתכנון חדר הרחצה, לפיכך יש להביא בחשבון שהעבודות המבוצעות בו היו נדרשות גם ללא השימוש החורג, כך גם לגבי התיקונים הנדרשים בפרקט.
במטבח- נדרשה התאמת קירות, ארונות מטבח וקרמיקה- המוערכים על ידי בכ-15,000 ₪.

10.5 <u>תחשיב</u>

<u>שווי מצב קודם</u>

99.13 מ"ר X 11,000 ₪=	**<u>1,090,430</u>₪**

<u>שווי מצב חדש</u>

שווי דחוי למגורים (i=4% n=9)	766,122 ₪
דמי השכירות למשרדים לתקופה (i=8% n=9)	352,599 ₪
עלויות התאמה יחסיות	(18,000 ₪)
עלויות השבה לשימוש למגורים	(15,000 ₪)
סה"כ	**<u>1,085,721</u> ₪**

לאור תוצאות תחשיבי, קיבלתי את עמדת שמאית המבקש להעדר השבחה בגין השימוש המבוקש.

11. <u>השומה</u>

לאור תוצאות תחשיבי, קיבלתי את עמדת שמאית המבקש להעדר השבחה בגין השימוש המבוקש.

ולראייה באתי על החתום,

שמאית מקרקעין
נורית ג'רבי
מס' רשיון 436

אדר' נורית ג'רבי
שמאית מכריעה