אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמנון נזרי, מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
עידו כהן, כלכלן ושמאי מקרקעין
אלכס שנברגר, כלכלן ובוגר מינהל עסקים
לירון קרן, בוגר מינהל עסקים ושיווק

תאריך: **10.11.2014**
מספר תיק: **110-2014**
מספרנו: **514710.3**

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6636, חלקה 256
מגרש מס' 7 לפי תכנית 2479
רחוב קהילת ורשה 69, תל אביב

אמנון נזרי בע"מ, דרך אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 5250606 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 074-7191000 פקס. 074-7191001 דוא"ל: amnon@nizry.com

תאריך: **10.11.2014**
מספר תיק: **110-2014**
מספרנו: **514710.3**

לכבוד:

ה"ה שלום כדורי ואח'
(המבקשים)
ע"י מר גיל אברהמי, שמאי מקרקעין

ג.א.נ.,

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

ג.א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6636, חלקה 256
מגרש מס' 7 לפי תכנית 2479
רחוב קהילת ורשה 69, 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 תכניות 2110, ג', ע'1, 2479, ג'1 ועקב אישור הקלות.

מימוש הזכויות הוא בדרך של בקשה להיתר בניה.

הוצגו בפני שומות הצדדים:
חוות דעתו של מר שמואל פן, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (המשיבה), מיום 10.12.2013.
חוות דעתו של מר גיל אברהמי, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות במקרקעין (המבקשים), מיום 9.05.2014.

בתאריך 22.06.2014 נערך דיון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים 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 הערות לפרוטוקול.

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, תשכ"ה-1965, עקב אישור תכניות 2110, ג', ע'-1, 2479, ג'-1 ועקב אישור הקלות.

2. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**

ביקרתי בנכס ובסביבתו בתאריך 15.08.2014.

3. **<u>המועדים הקובעים להערכה</u>**

מועד תחילת תכנית 2110 -	9.09.1987
מועד תחילת תכנית ג' -	6.05.1994
מועד תחילת תכנית ע'1 -	2.04.2003
מועד תחילת תכנית 2479 -	30.03.2005
מועד תחילת תכנית ג'1 -	4.09.2007
מועד אישור הקלות ע"י הועדה המקומית -	20.03.2013

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

מהות הנכס:	מגרש באזור מגורים מיוחד
גוש:	6636
חלקה:	256 ; 856 (חלק)
שטח חלקה רשום[1]:	1,013 מ"ר ; 1,125 מ"ר
מגרש:	7 לפי תכנית 2479
שטח המגרש:	1,321 מ"ר (עפ"י מפת מדידה).
שטח לחישוב זכויות:	1,013 מ"ר (ראה להלן החלטת ועדת המשנה).
כתובת הנכס:	קהילת ורשה 69, תל אביב.

[1] עפ"י נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 28.01.2014.

אמנון נזרי בע"מ, דרך אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 5250606 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 074-7191000 פקס. 074-7191001 דוא"ל: amnon@nizry.com

5. <u>תאור הסביבה והנכס</u>

5.1 הנכס נשוא הערכה ממוקם בעברו המזרחי של רחוב קהילת ורשה ובעברו הצפוני של רחוב קהילת יאסי, בשכונת הדר יוסף, תל אביב.
רחוב קהילת ורשה הינו רחוב חד סיטרי לכיוון צפון. הרחוב סלול באספלט עם מדרכות מרוצפות באבנים משתלבות ותאורת רחוב.

5.2 סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים בני שתי קומות בבניה ותיקה לצד בנייני מגורים בבניה רוויה חדשה ובתי מגורים צמודי קרקע. בעברו המערבי של הנכס בנוי מרכז מסחרי שכונתי חד קומתי פתוח, הכולל רחבה גדולה מרוצפת.

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

5.4 חלקה 256 בגוש 6636 הינה בשטח קרקע של 1,013 מ"ר, עליה בנוי בנין מגורים ותיק בן שתי קומות המיועד להריסה לצורך בניה חדשה.
החלקה מוקפת גדר פח טרפזי.

6. מצב תכנוני

6.1 מצב קודם

6.1.1 **תכנית מתאר מקומית ל'**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 278 מיום 19.02.1953.

התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים א'.
זכויות הבניה ייקבעו בתכנית מפורטת.

6.1.2 **תכנית מתאר מקומית מס' 254**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 321 מיום 26.11.1953.

החלקה נמצאת באזור מגורים א/2 בו נקבע בהוראות התכנית כי תותר בניה בשתי קומות בשיעור של 25% לקומה וסה"כ 50%.

6.2 מצב חדש

6.2.1 **תכנית מפורטת מס' 2204**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3240 מיום 22.08.1985.

מטרת התכנית הינה לשנות את יעוד הקרקע מאוזר מגורים א/2 המתיר 2 קומות, לאזור מגורים IV (בינוי מחדש מטיפוס "G") עם הפניה לתכנית 2110 אשר התירה בניה ב-4 קומות. גודל ממוצע של דירה מטיפוס "G" הינו 87.5 מ"ר. צפיפות ברוטו הינה 20 יח"ד לדונם.

6.2.2 **תכנית מתאר מקומית ע'**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3275 מיום 28.11.1985.

התכנית חלה על מרחב התכנון של תל אביב-יפו וקובעת הוראות להקמת מרתפים.
בהתאם לתקנון התכנית, בבתי דירות תותר הקמת קומת מרתף לפי היקף קומה טיפוסית.
במרתף יותרו שימושי חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשירות הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט, אולם למשחקים לילדים. יתרת השטח מותר להקצות לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.
לא יורשו מגורים במרתף, מותר לבנות יותר מקומת מרתף אחת בתנאי שתשמש רק את צרכי החניה.

6.2.3 **תכנית מתאר מקומית מס' 2110**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3475 מיום 25.08.1987.

התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' 254.
בהתאם להוראות התכנית יבוצע איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים של חלקות 246-256, 182, 410 למגרשי מגורים, שטח צבורי פתוח ושטח להשלמה.

מתחם זה יפונה מבתי המגורים הקיימים.

במגרשים א'-ו' ייבנו בניינים בני 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, ובהם 144 יח"ד בגודל 85 מ"ר ברוטו בממצע ליח"ד.

מגרש ז' - שטח ציבורי פתוח, יפותח עפ"י ההוראות הבאות:
א. ביצוע התכנית והפיתוח יהיו על ידי ועל חשבון יוזם הבניה במגרשים א'-ו'.
ב. במסגרת הפיתוח הנ"ל המבצע יחוייב כחלק מהיתר הבניה להעביר למגרש ז' את כל העצים שנטעו ע"י העיריה במגרשים א'-ו'.
ג. התכנון והביצוע של הפעולות הנ"ל יהיו באישור ובפיקוח המחלקה לגנים ונוף של עיריית תל אביב יפו.

חלקה 256 כלולה במגרש ו', עליו מתוכנים להיבנות שני בניינים בקיר משותף, הכוללים סה"כ 24 יח"ד. סה"כ שטח מגרש ו' הינו 2,735 מ"ר.

6.2.4 **תכנית מתאר מקומית ג'**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4208 מיום 21.04.1994.

בהתאם להוראות התכנית תותר בניית חדר יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים על פי הוראות התכניות החלות על הבנין.
גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.
לא תותר בניית חדר יציאה לגג מעל קומה חלקית, ששטחה פחות מ-90% מהקומה שמתחת.

תותר הקמת פרגולה מעל גגות בתים בצמוד לחדר היציאה לגג ובנוסף אליו. שטח הפרגולה לא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג.

6.2.5 **תכנית מתאר מקומית ע'1**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5167 מיום 18.03.2003.

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ואת השימושים המותרים בהם.

תותר בניית שתי קומות מרתף. בנוסף על שתי קומות המרתף אלה תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע ובלבד ששוכנעה הועדה כי שטחים אלה דרושים לתפקוד הבנין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה ו/או מעל לתקן החניה כפי שנקבע בתכנית הראשית. קומות אלה יותרו מכח תכנית זו ולא בדרך של הקלה.
תותר בניית קומות המרתף עד גבולות המגרש (קו בנין "0") לפי התנאים בתכנית.

גובה קומות המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ-4 מ'. גובה כל אחת מהקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ-3.5 מ'.

התכליות המותרות במרתפים הן שטחי שירות כלליים ומחסנים דירתיים.
לא יותרו מגורים במרתף.
כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השירות המשותפים יצויינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף.

מחסן דירתי יהיה בשטח מירבי של 12 מ"ר נטו ובמספר שאינו עולה על מספר יח"ד בבנין. כל מחסן יוצמד ליח"ד וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.

היטל השבחה ישולם לפי 2 קומות בשטח 80% משטח המגרש. יתרת היטל ההשבחה תשולם בעת מימוש לפי מספר קומות המרתף ושטחן בהיתר הבניה.

6.2.6 **תכנית מתאר מקומית מס' 2479 - "מתחם השדרה"** אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5379 מיום 15.03.2005.

התכנית מהווה שינוי מספר 3 לשנת 2004 של תכנית מתאר מקומית "ל", שינוי מספר 1 לשנת 1996 של תכנית מספר 2110 ושל תכנית מפורטת מס' 2204.

מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי וזאת ע"י:

1. שינוי יעוד מאזור מגורים א/2 ושטחים להשלמה לאזור מגורים מיוחד.
2. הריסת מבנים קיימים וקביעת הוראות בניה להקמת עד 240 יח"ד, בשטח דירה ממוצע של 90 מ"ר בשטחים עקריים.
3. קביעת אזור לאיחוד וחלוקה חדשה.
4. קביעת שטחים להשלמה.
5. קביעת הוראות לפיתוח המתחם.
6. תכנית זו כוללת הוראות תכנית מפורטת.

חלקה 256 שבנדון בתוספת שטח הקרקע להשלמה סומנו בתשריט התכנית כמגרש מס' 7, ששטחו 1,321 מ"ר (עפ"י מפת מדידה).
עפ"י תשריט התכנית הבנין אשר בנוי על החלקה מיועד להריסה, עפ"י הוראות התכנית ההריסה תתבצע ותפונה ע"י היזם ועל חשבונו. ההיתר להריסה יכלל ויהיה תנאי להוצאת היתר בניה במגרש.

במגרש 7 יותרו עד 24 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 90 מ"ר ליח"ד.
בקומת הקרקע יותרו לבניה דירות גן.
במפלס הכניסה הקובעת לבנין: שטחי השירות יהיו עד 50% מהשטח הבנוי בקומה טיפוסית מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין.
שטחי השירות יהיו עד 25% מהשטח למטרות עיקריות.

מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין לא יעלו שטחי השירות על 300% משטח המגרש.
בנוסף לשטחי השירות המותרים לפי החוק תתאפשר הקמת חדר אסיפות דיירים (בשטח של עד 20 מ"ר), מחסן לעגלות אופניים (בשטח של עד 20 מ"ר), שטחים אלו יירשמו כחלק מהרכוש המשותף.

קווי הבנין:
כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי כלהלן:
לרחוב קהילת ורשה: 4 מ' (כמסומן בתשריט).
לרחוב מבצע קדש: 8 מ'.
למרווח אחורי: 8 מ'.
לצדדים: 4 מ' או קו בנין 0 בכפוף להסכמת בעלי הקרקע ותכנון משותף של לפחות כל 2 מגרשים.

גובה הבניה יהיה עד 5 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת גג חלקית בהתאם לנספח הבינוי.

תותר בניית עד 3 קומות מרתף בגבולות המגרש.
לאורך החזית של רחוב קהילת ורשה בתחום קו הבנין הקדמי, יונמך גג המרתף העליון, באופן שיבטיח בית גידול לעצים בוגרים, בעומק של לפחות 1.5 מ׳.

הקמת דירות גן בחלק מקומות הקרקע עד 50% משטח קומה טיפוסית.
תותר הצמדת חלק משטח החצר המשותפת לדירות הגן.
שטחי דירות הגן יהיו כלולים במניין השטחים הכללי של הבנין, ולא תותר כל תוספת שטח עיקרי או שטח שירות לדירות אלו.

החניה תהיה על פי התקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי הבניה.
עפ״י נספח תנועה עקרוני לתכנית מס׳ 2479 ומטבלת החניה עולה כי במגרש נדרשים 48 מקומות חניה.

שטח להשלמה: חלק מחלקה 410 שבגוש 6636 יועבר כקרקע משלימה למגרשים הגובלים ממערב לחלק מחלקה זו, מגרשים מספר 4, 5, 6 ו-7 כפי שמסומן בתשריט וכפוף להסדר קנייני עם הבעלים.

6.2.7 **תכנית מתאר מקומית ג׳1**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס׳ 5705 מיום 20.08.2007.

התכנית התירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח של עד 40 מ״ר ליח״ד עם אפשרות להגדלת תכסית הבניה על הגג לשיעור מירבי של 65% משטחו, כולל שטח חדר המדרגות וחדרים טכניים, בתנאי של בניה בו זמנית של כל השטחים האפשריים לבניה על הגג.

התכנית אינה מאפשרת הקמת חדר יציאה לגג על קומה עליונה חלקית (הקטנה מ-80% משטח הקומה שמתחתיה).

בבנין שגובהו 5-8 קומות כולל קומת קרקע/עמודים מפולשת או חלקית ייבנו חדרי היציאה לגג בנסיגה של 2 מ׳ לפחות מקו החזית הקדמית של הבנין.

חדרי יציאה לגג בשכונות עבר הירקון רבעים 1 ו-2: בכל תכנית בה מוגדר שטח רצפות מותר, הכולל גם את חדרי היציאה לגג, ניתן יהיה לאשר בניית חדרי יציאה לגג על פי הוראות תכנית זו. שטח חדרי היציאה לגג יהיה בנוסף לשטח המותר בתכנית הראשית, ולא יקנה אישור לתוספת יחידות דיור על הגג.

כן התירה התכנית הקמת פרגולות בשטח של 1/3 משטח מרפסת הגג או בשטח של 10 מ״ר, לפי הגדול ביותר, בהתאם לתנאים הקבועים בתכנית.

לחילופין התירה התכנית הגבהת רום הגג בגגות משופעים ל-7 מ׳, מדוד מרצפת הקומה העליונה. שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40%, כאמור בתקנות התכנון והבניה.

בבניינים חדשים בלבד יותר צירוף שטחי הבניה על הגג לדירות גג. שטח דירת גג לא יפחת מ-80 מ״ר כולל כל שטחי השירות הבנויים בהתאם לנסיגות המפורטות בסעיף 9.3.6 להלן. חריגה מסעיף זה תהווה סטיה ניכרת לתכנית.

6.3 רישוי בניה

6.3.1 בקשה להיתר בניה:

בתאריך 23.07.2013 הוגשה בקשה מס׳ 12-1353 להיתר בניה.
תוכן הבקשה:
הריסת מבנה קיים הכולל 2 קומות מגורים.
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתפים, קומה מפולשת, 7 קומות מגורים ובהן 24 יח״ד.
המרתפים כוללים: מחסן, חדרי עזר, חניון תת קרקעי.
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר אשפה, דירות גן.
על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, חדר מכונות מעלית.
בחצר: גינה, דירות גן.

הקלות מבוקשות:
- תוספת קומה מעל 5 קומות מותרת בנימוק של ניצול מספר הדירות המותר לפי תכנית.
- הקלה בקו בנין צידי 10% בנימוק של שיפור התכנון.
- הקלה בקו בנין אחורי 10% בנימוק של שיפור התכנון.

שימוש עיקרי: מגורים.

פירוט השטחים כמפורט בפרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה:

קומה/תיאור			סה"כ שטחי בניה עיקריים			סה"כ שטחי שירות		
תיאור	קומה	מפלס	מ"ר	%	מותר במ"ר	מ"ר	%	מותר במ"ר
קומה		-1				1,163.04	114.81	1,163.04
קרקע		0	209.49	20.68	209.49	237.22	23.42	237.22
קומה	1		272.05	26.86	272.05	249.22	24.60	249.22
קומה	2		356.28	35.17	356.28	92.52	9.13	92.52
קומה	3		356.28	35.17	356.28	92.52	9.13	92.52
קומה	4		356.28	35.17	356.28	92.52	9.13	92.52
קומה	5		356.28	35.17	356.28	92.52	9.13	92.52
קומה	6		252.21	24.90	252.21	67.51	6.66	67.51
קומה	7		163.88	16.18	163.88	12.98	1.28	12.98
גג	8					7.36	0.73	7.36
מעל			2,322.75	229.30	2,322.75	944.37	93.21	944.37
מתחת						1,163.04	114.81	1,163.04
סה"כ			2,322.75	229.30	2,322.75	2,107.41	208.02	2,107.41

6.3.2 <u>החלטת ועדת משנה</u>:

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 2-13-0005 אישרה בהחלטתה מס' 25 (דיון נוסף) מתאריך 20.03.2013 את הבקשה, כדלקמן:

א. לאשר את הבקשה כהקלה ל:

1. 10% בקו בנין צידי.
2. 10% בקו בנין אחורי.
3. לאשר תוספת קומה מעל 5 קומות מותרות.

ב. לאשר חניה ברמת שירות 2.

ג. לאשר כריתת/העתקת העצים הקיימים במגרש בהתאם להנחיות אגרונום העירייה.

הערה: בפרוטוקול החלטת הועדה צויין כי שטח המגרש לחישוב זכויות בניה הינו 1,013 מ"ר.

6.3.3 <u>היתר בניה</u>:

ביום 9.03.2014 ניתן לנכס שבנדון היתר בניה מספר 13-1542, על פי אישור ועדת ערר מיום 15.07.2013 וועדת משנה לתכנון ובניה בישיבתה מספר 20130005 מיום 20.03.2013, כמפורט להלן:

1. הריסת הבניה הקיימת בשטח המגרש.

2. בנין חדש למגורים בן 6 קומות מעל קומת קרקע ומעל מרתף, כולל חדרי יציאה לגג מעל הדירות הנמצאות בקומה העליונה סה"כ 24 יחידות דיור.
   הבנין כולל:
   גרעין הבנין עם חדר מדרגות כללי ותאי מעלית לכל גובה המבנה.
   בקומת המרתף: 37 מקומות חניה (מתוכם 6 מקומות ב-3 מתקני דו חניון) 7 מחסנים דירתיים, חדר משאבות עם מאגר מים.
   בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר עגלות, חדר אשפה, חניית נכים, 10 מחסנים דירתיים, 2 דירות גן, אחת בת 4 חדרים וממ"ד והשניה בת 3 חדרים וממ"ד.
   בקומה א': חלל עובר מלובי תחתון, שטחים סגורים, 2 יח"ד בנות 5 חדרים וממ"ד, 1 יח"ד בת 4 חדרים וממ"ד.
   בקומות ב'-ה': בכל קומה 4 יח"ד, 2 בנות 4 חדרים ו-2 בנות 5 חדרים.
   בקומה ו' (עליונה): מפלס תחתון של 3 יח"ד דופלקס, המפלס מכיל 2 חדרים עם ממ"ד, מדרגות פנימיות ומרפסת גג צמודה, אחת המרפסות מקורה ע"י פרגולה מקורות בטון.
   בקומת הגג: חדרי יציאה לגג עם מרפסות גג צמודות לדירות העליונות.
   בכל הדירות: מטבח, חדרי שירותים ורחצה.
   בחצר: רמפה כניסה לחניה מרח' קהילת ורשה.

3. כריתת 3 עצים הקיימים והעברת 5 עצים הקיימים בתחום המגרש.

7. הזכויות בנכס

7.1 נסחי רישום מקרקעין:

חלקה 256

עפ"י העתק נסח רישום מקרקעין מרוכז שהופק באמצעות האינטרנט ביום 28.01.2014, רשומה חלקה 256 בגוש 6636 בפנקס הבתים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין בתל אביב יפו.

שטח החלקה הרשום:	1,013 מ"ר
מס' תת חלקות:	5
שטח חלקות משנה:	
חלקת משנה 1:	45.90 מ"ר קומה ראשונה
חלקת משנה 2:	45.90 מ"ר קומה ראשונה
חלקת משנה 3:	73.87 מ"ר קומה שניה
חלקת משנה 4:	45.90 מ"ר קומה שניה
הבעלים:	קרן קיימת לישראל
חכירות:	פרטיים.

חלקה 865 (חלקת ההשלמה)

עפ"י העתק נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט ביום 28.01.2014, רשומה חלקה 865 בגוש 6636 בפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין בתל אביב יפו.

שטח החלקה הרשום:	1,125 מ"ר
הבעלים:	קרן קיימת לישראל
חכירות:	עיריית תל אביב יפו.

7.2 הוצג בפני העתק חוזה חכירה - שינוי יעוד ו/או ניצול (קבלנים פרטיים), שנחתם ביום 6.11.2013 בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המחכירה") לבין כדורי שלום, גרינברג קורל, מאירזדה אברהם, סין סוסיה מינה, סין סוסיה יגאל ושטיינבאום לוי (להלן: "החוכר"), המתייחס לחלקות 256 (בשלמות) ו-865 (חלק) בגוש 6636, בשטח של 1,321 מ"ר בערך, על-פיו הוחכר המגרש לחוכר לתקופה של 49 שנים, המסתיימת ביום 20.05.2062.

מטרת החכירה:	מגורים.
קיבלות הבניה:	24 יחידות דיור.
היעוד:	מגורים מיוחד.

7.3 הוצג בפני העתק הסכם קומבינציה, שנחתם בין בעלי הזכויות בחלקה 256 בגוש 6636 (להלן: "המוכרים") לבין ארזים (ג.י.א) בע"מ (להלן: "היזם"), על פיו הצדדים מעוניינים לבצע עסקת תמ"א 38/2 במסגרתה ימכרו המוכרים חלק מזכויותיהם בחלקה ליזם בתמורה לקבלת שירותי בניה מהיזם וקבלת תמורה כספית מהיזם, כמפורט בהסכם.

היזם יישא בתשלום כל המיסים האגרות וההיטלים החלים על המוכרים, בנוסף ישלם היזם סכום של 50,000 ₪ (תמורת מזומן) לכל אחד משלושה מיחידי המוכרים.
היזם ישא וישלם לכל אחד מארבעת יחידי המוכרים שכ"ד ממוצע לדירת 4 חדרים חדשה באזור הסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י שמאי מטעם הצדדים החל מחלוף 30 ימים מיום מסירת החזקה ליזם ועד לחלוף 30 ימים מיום שהיזם ימסור לכל אחד מארבעת יחידי המוכרים את דירות המוכרים.

8. **<u>שומות הצדדים</u>**
הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

8.1 <u>שומת הועדה המקומית (המשיבה)</u>
מר שמואל פן, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, אשר ערך את חוות דעתו ביום 10.06.2014, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, כדלקמן:

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית מס' 2204</u>:**
שמאי המשיבה טוען כי זכויות הבניה הוקנו בתכנית 2110 ולכן לא חלה השבחה.

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית ע'</u>:**
שמאי המשיבה טוען כי במועד הקובע לאישורה של תכנית מתאר ע' לא חלה השבחה.

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית 2110</u>:**

<u>מצב קודם</u>:	
שטח אק' עפ"י תכנית 254:	
1,013 מ"ר * 50% :	506.5 מ"ר
<u>מתוכם נוצלו בבנין הקיים</u>:	<u>(210 מ"ר)</u>
יתרה לניצול:	296.5 מ"ר
מקדם אי ודאות ופונקציונאליות:	0.5
סה"כ שטח לא מנוצל מצב קודם:	148.25 מ"ר
<u>מצב חדש</u>:	
שטח קרקע להקצאת זכויות בתכנית:	13,906 מ"ר
חלק יחסי (13,906 מ"ר / 1,013 מ"ר):	0.073
זכויות כוללות:	144 יח"ד
מס' יח"ד לחלקה 256 (144 יח"ד * 0.073):	10.49 יח"ד
שטח ברוטו ליח"ד:	85 מ"ר
שטח ברוטו (85 מ"ר * 10.49 יח"ד):	891.64 מ"ר
מקדם דחיה/מושעא ל-20 שנה בריבית 6%:	0.31
סה"כ לאחר דחיה:	276.41 מ"ר
<u>השבחה</u>:	
תוספת שטח (148.25 מ"ר - 276.41 מ"ר):	128.16 מ"ר
שווי מ"ר אק':	$ 320
השבחה[2]:	**₪ 65,162**
לתאריך הקובע: 9.09.1987.	

[2] לפי שער חליפין של 1.5889 ₪ לדולר.

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית ג'</u>:**

שטח חדר יציאה לגג:	23 מ"ר
מס' חדרי יציאה לגג:	3
מקדם חדר יציאה לגג:	1.25
מקדם דחיה/מושעא ל-13 שנה בריבית 6%:	0.47
שווי למ"ר אק':	$ 640
השבחה[3]**:**	**₪ 78,325**

לתאריך הקובע: 6.05.1994.

- **<u>השבחה עקב אישור ע'1</u>:**

ההשבחה מחושבת למחסנים הדירתיים המבוקשים בקומת המרתף ששטחים עולה 6 מ"ר, עפ"י הפירוט הבא:

מס' מחסן	שטח מחסן במ"ר
11	9.88
14	8.61
15	9.89
16	9.04
17	10.99
סה"כ **מצב חדש:**	48.41
מצב קודם (5 יח"ד * 6 מ"ר למחסן)	(30)

<u>השבחה:</u>

תוספת שטח למחסנים:	18.41 מ"ר
מקדם מחסן:	0.2
מקדם שוליות:	0.8
מקדם דחיה/מושעא:	0.5
שווי מ"ר אק':	$ 800
השבחה[4]**:**	**5,504 ש"ח**

לתאריך הקובע: 2.04.2003.

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית 2479</u>:**

<u>מצב קודם</u>:

שטח ברוטו ליח"ד:	85 מ"ר
מס יח"ד:	10.49
סה"כ שטח ברוטו:	892 מ"ר
מקדם ברוטו/נטו:	0.9
סה"כ שטח אק':	802.47 מ"ר אק'

[3] לפי שער חליפין של 3.019 ₪ לדולר.
[4] לפי שער חליפין של 4.671 ₪ לדולר.

<u>מצב חדש</u>:	
סה"כ שטח עיקרי מבוקש (ללא בניה על הגג):	2,157.8 מ"ר
מס' גינות לדירות גן:	2
שטח גינות מבוקש:	280 מ"ר
מקדם גינה:	0.2
סה"כ שטח גינות אק':	112 מ"ר אק'
סה"כ שטח אק':	2,269.8 מ"ר אק'
<u>השבחה</u>:	
תוספת שטח אק':	1,467 מ"ר אק'
מקדם דחיה/מושעא:	0.56
שווי מ"ר אק':	$ 800
הפחתת מחצית מעלות רכישת חלקת ההשלמה[5]:	(₪ 234,869)
השבחה[6]:	**₪ 2,643,719**
לתאריך הקובע: 30.03.2005.	

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית ג'1:</u>**

<u>מצב חדש</u>:	
שטח חדרי גג:	163.88 מ"ר אק'
מרפסות:	192.46 מ"ר
מקדם אק' למרפסת:	0.3
סה"כ שטח אק':	221.62 מ"ר אק'
<u>מצב קודם</u>:	
שטח חדרי גג:	69 מ"ר אק'
מרפסות:	287.34 מ"ר
מקדם מרפסת:	0.25
סה"כ שטח אק':	(140.84 מ"ר אק')
<u>השבחה</u>:	
תוספת שטח אק':	80.78
שווי למ"ר אק':	6,350 ₪ למ"ר
מקדם דחיה/מושעא ל-8 שנים בריבית 6%:	0.63
השבחה:	**₪ 321,845**
לתאריך הקובע: 4.09.2007.	

[5] עפ"י שומה מכרעת שנערכה ע"י מר שמואל רוזנברג לנכס ברחוב קהילת ורשה 63 תל אביב, גוש 6636 חלקה 253.
[6] לפי שער חליפין של 4.379 ₪ לדולר.

- **<u>השבחה עקב אישור הקלות</u>:**

<u>הקלות בקווי בנין</u>:
שמאי המשיבה טוען כי בהתחשב בשטח החריגה אין השבחה.

<u>הקלה לתוספת קומה</u>:

שטח קומה עליונה:	252.21 מ"ר
מקדם השבחה:	8%
שווי למ"ר אק':	8,500 ₪
השבחה:	**171,503** ₪

לתאריך הקובע: 20.03.2013.

8.2 <u>שומת בעלי הזכויות בנכס (המבקשים)</u>
מר גיל אברהמי, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות בנכס, אשר ערך את חוות דעתו ביום 9.05.2014, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, עקב אישור תכניות, כדלקמן:

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית מס' 2204</u>:**

שמאי המבקשים טוען שזכויות הבניה הוקנו בתכנית 2110 ולכן לא חלה השבחה.

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית ע'</u>:**

שמאי המבקשים טוען כי במועד הקובע לאישורה של תכנית ע' לא חלה השבחה בשל אי כדאיות כלכלית לחפור את המרתף.

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית מס' 2110</u>:**

<u>מצב קודם</u>:

שטח לבניה עפ"י תכנית 254 (50% * 1,013 מ"ר):	506.5 מ"ר
<u>שטח בנוי בפועל</u>:	<u>(217 מ"ר)</u>
יתרה לניצול:	289.5 מ"ר
מקדם מושעא:	0.9
סה"כ שטח שלא נוצל:	260.55 מ"ר
סה"כ שטח על קרקעי (260.55 מ"ר + 217 מ"ר):	477.55 מ"ר

<u>מצב חדש</u>:

מס' יח"ד:	10.49
שטח ברוטו ליח"ד:	85 מ"ר
מקדם מושעא:	0.9
מקדם דחיה ל-27 שנה בריבית 6%:	0.21
סה"כ שטח אק':	166.41 מ"ר

<u>השבחה</u>:

תוספת שטח אק':	0
שווי למ"ר אק':	$ 320
השבחה:	**0**

לתאריך הקובע: 9.09.1987.

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית ג':</u>**

שמאי המבקשים טוען כי במועד הקובע לאישרה של התכנית ניצב על חלקה 256 המבנה שניצב היום. לטענת שמאי המבקשים לא היה הגיון בהוספת חדר יציאה לגג לדירה בשטח של כ-50 מ"ר מכיוון שמדרגות העליה לגג יפגעו קשות בדירה עצמה (וזאת עוד מבלי לבדוק את הנסיגה הדרושה ממעקות הגג) ועל כן התכנית אינה משביחה. בנוסף טוען שמאי המבקשים כי מסיור אשר ערך בשכונה עולה כי לא מומשו זכויות בחדר יציאה לגג במבנים דומים לנכס שבנדון.

<u>לחילופין</u> הציג שמאי המבקשים תחשיב חלופי, למקרה בו לא תתקבל טענתו לכך שהתכנית אינה משביחה, כדלקמן:

שטח חדר יציאה לגג:	23 מ"ר
מקדם אק' לחדר יציאה לגג:	1.25
מס' חדרי יציאה לגג:	2
מקדם מושעא:	0.9
מקדם דחיה ל-20 שנה בריבית 6%:	0.31
סה"כ שטח אק' לחדר יציאה לגג:	16.14 מ"ר אק'
שווי מ"ר אק':	$ 640
השבחה[7]:	**₪ 31,177**
לתאריך הקובע: 6.05.1994.	

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית ע'1:</u>**

שמאי המבקשים טוען כי במועד הקובע לאישורה של תכנית ע'1 לא חלה השבחה.
שמאי המבקשים טוען כי שמאי המשיבה הגיע להשבחה המסתכמת ב-1.5 מ"ר עיקרי בלבד שהינו זניח ולא סביר שיקבל ביטוי במחיר דירה ובנוסף עלויות הבניה של המחסן מאיינות את תרמתו לשווי.

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית מס' 2479:</u>**

להלן תחשיב ההשבחה שחישב שמאי המבקשים:

<u>מצב קודם</u>:	
שטח עיקרי:	802 מ"ר
<u>מצב חדש</u>:	
שטח עיקרי:	2,157 מ"ר
<u>חלק מחלקה 865 (308 מ"ר) שאינו חייב בהיטל:</u>	<u>(502.92 מ"ר)</u>
חלק מחלקה 256 החייב בהיטל השבחה:	1,654.085 מ"ר
מקדם דחיה (n=9; i=6%):	0.59
סה"כ שטח אק':	(979.05 מ"ר אק')

[7] לפי שער חליפין של 3.019 ₪ לדולר.

השבחה:	
תוספת שטח:	176.05 מ"ר אק'
שווי למ"ר אק':	$ 800
עלויות הריסה ופינוי:	(₪ 200,000)
דמי שכירות לבעלים / ביטול מושעא:	₪ 480,000
השבחה[8]:	**- ₪ 62,568**
לתאריך הקובע: 30.03.2005.	

- **השבחה עקב אישור תכנית ג'1:**

מצב קודם:	
שטח חדר יציאה לגג:	23 מ"ר
מס' חדרי יציאה לגג:	2
סה"כ שטח חדרי יציאה לגג:	46 מ"ר
שטח מרפסות גג:	287.34 מ"ר
מקדם אק' למרפסת גג:	0.25
סה"כ שטח מצב קודם:	117.84 מ"ר אק'
מצב חדש:	
שטח חדרי יציאה לגג:	163.88 מ"ר
שטח מרפסות גג:	192.46 מ"ר
מקדם אק' למרפסות גג:	0.3
סה"כ שטח מצב חדש:	221.62 מ"ר
השבחה:	
סה"כ תוספת שטח אק':	103.78 מ"ר אק'
שווי מ"ר אק':	6,350 ₪ למ"ר
מקדם מושעא:	0.8
מקדם דחיה (i=6% ;n=8):	0.627
השבחה:	**₪ 330,783**
לתאריך הקובע: 4.09.2007.	

- **השבחה עקב אישור הקלות:**

הקלות בקווי בנין:
שמאי המבקשים מסכים עם שמאי המשיבה כי לא חלה השבחה בגין הקלות בקווי בנין.

הקלה לתוספת קומה:
שמאי המבקשים טוען כי לא חלה השבחה עקב אישור הקלה לתוספת קומה.

[8] לפי שער חליפין של 4.379 ₪ לדולר.

9. עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

9.1 הנושאים השנויים במחלוקת:

בין הצדדים קיימות מחלוקות בנושאים הבאים:

- דחיה למימוש זכויות הבניה הנוספות.
- תרומת תכנית 2110 לשווי הנכס.
- תרומת תכניות ג' ו-ג'1 לשווי הנכס.
- תרומת תכנית ע'1 לשווי הנכס.
- תרומת תכנית 2479 לשווי הנכס.
- תרומת אישור הקלות לבניית קומה נוספת לשווי הנכס.

9.2 פירוט עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

9.2.1 דחיה למימוש זכויות הבניה הנוספות:

שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה קבע בשומתו כי אורך החיים הכלכלי של המבנה הינו 52 שנה משנת 1954, ובהתאם לכך קבע את שיעור הדחיה.

שמאי המשיבה מתייחס לטענת שמאי המבקשים לפיה בנכס שבנדון דירה אחת הורחבה ואחרת שופצה, וטוען כי בתיק הבנין נמצא היתר להרחבה משנת 1954 ומציין כי העובדה שההיתר להרחבה ניתן במרץ 1954 וההיתר "המקורי" ניתן בנובמבר 1954 – סביר להניח כי הקמת הבנין בוצעה לפני שנת 1954. למרות זאת, קבע על הצד הזהיר את אורך החיים הכלכלי החל משנת 1954.

בנוסף התחשב שמאי המשיבה בבעלות המשותפת (מושעא) הקיימת בחלקה.

שמאי המשיבה קובע כי בחלק מהמועדים הקובעים קיימת חפיפה בין דחיה עד לתום החיים הכלכליים של המבנה לבין הדחיה בגין המושעא.

לטענת שמאי המשיבה העובדה כי מימוש הזכויות נעשה רק היום (שנת 2014) אין בה כדי להעיד את התנהגות השוק בכל אחד מהמועדים הקובעים. מרגע שאושרה תכנית 2110 משנת 1987 קיימת ציפיה להריסת הבניינים והקמת בנייני מגורים חדשים.

בהתייחס לטענת שמאי המבקשים כי בוצעו הרחבות בחלק מהדירות בבנין שבנדון, טוען שמאי המשיבה כי במידה ונעשו הרחבות שלא בהיתר (למרות שבביקור שבוצע בנכס נמצא כי קונטור המבנה מתאים להיתרים) – הרי שאין להתייחס אליהן בחישוב ההשבחה.

שמאי המבקשים:
שמאי המבקשים קובע כי תום החיים הכלכליים של הנכס שבנדון הינו בשנת 2014, בהתאם למועד המימוש בפועל. לטענת שמאי המבקשים יש להתחשב במועד המימוש בפועל ולא להתבסס על מודל תאורטי.

בנוסף טוען שמאי המבקשים כי יש להתייחס לעובדה כי בנכס שבנדון בוצעו שיפורים רבים במהלך השנים לרבות הרחבה משמעותית של אחת הדירות ושיפוץ יסודי של דירה אחרת.

הכרעה:
מצאתי את קביעתו של שמאי המשיבה בנוגע לאורך חייו הכלכליים של המבנה כסבירה הן בשל גילו של המבנה, הן בשל העובדה כי בנכס שבנדון לא נוצלו מלוא זכויות הבניה עוד במצב הקודם והן בהסתמך על נכסים דומים אחרים בשכונה בהם בוצע מימוש זכויות הבניה מכח תכנית 2479 החל משנת 2007.
מצאתי כסבירה גם את קביעתו של שמאי המשיבה לענין דחיה למושעא בכל אחד מהמועדים הקובעים וכן את טענתו כי בחלק מהמועדים הקובעים קיימת חפיפה בין דחיה עד לתום החיים הכלכליים של המבנה לבין דחיה בגין מושעא.

9.2.2 <u>תרומת תכנית 2110 לשווי הנכס:</u>

שמאי המשיבה:
שמאי המשיבה טוען כי מטרת התכנית לפתח ולחדש את השכונה בו ממוקם הנכס שבנדון.

שמאי המשיבה מציין כי ההשבחה בשומתו חושבה על הצד הזהיר באופן המגלם פוטנציאל עתידי וסבור כי תקופת הדחיה שהובאה בחשבון בשומת המבקשים אינה סבירה ואינה נכונה.

שמאי המבקשים:
שמאי המבקשים טוען כי במועד הקובע לא היתה כל כדאיות כלכלית למימוש התכנית ולראיה לא היו מימושים על פי תכנית זו בסביבה.

בנוסף טוען שמאי המבקשים כי בתחשיב ההשבחה בשומת המשיבה נפלה טעות היות ולא הובא בחשבון שטח המבנה הקיים במסגרת שווי הנכס במצב הקודם, אלא שטח זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בלבד.

הכרעה:
מצאתי את טענת שמאי המבקשים, על-פיה לא נלקח בחשבון שטח המבנה הקיים בתחשיב שומת המשיבה, כנכונה.
הנני סבור כי יש לחשב את ההשבחה מכח תכנית 2110 בהתאם לשווי זכויות הבניה **שנוספו** בתכנית זו, תוך התחשבות בדחיה סבירה עד למימושן.

9.2.3 <u>תרומת תכניות ג' ו-ג'1 לשווי הנכס</u>:

שמאי המשיבה:
שמאי המשיבה טוען כי יש להביא בחשבון 3 חדרי יציאה לגג, בהתאם לתכנון המבוקש עפ"י הבקשה להיתר בניה.

לגבי תכנית ג'1 טוען שמאי המשיבה כי שמאי המבקשים הביא בחשבון כפל דחיה. פעם ראשונה מקדם דחיה עד לתום החיים הכלכליים של המבנה לגישתו ופעם נוספת מקדם מושעא, שמשמעו דחיה. הנ"ל מהווה כפילות כיוון שהדחיה עד לתום החיים הכלכליים של המבנה חופפת לדחיה בגין המושעא ולפיכך מקדם ההפחתה בגין המושעא מיותר.

שמאי המבקשים:
שמאי המבקשים טוען כי במועד אישורה של תכנית ג' היה בנוי אותו מבנה שבנוי היום ולכן לא היה הגיון בהוספת חדר יציאה לגג לדירה בשטח של כ-50 מ"ר כיוון שמדרגות העליה לגג יפגעו קשות בדירה עצמה (וזאת עוד מבלי לבדוק את הנסיגה הדרושה ממעקות הגג) ועל כן התכנית אינה משביחה.
בנוסף טוען שמאי המבקשים כי מסיור שערך בשכונה עולה כי לא נבנו חדרי יציאה לגג במבנים הדומים לנכס שבנדון.

בהתייחסות לטענת שמאי המשיבה לגבי כפילות הפחתה לדחיה ולמושעא טוען שמאי המבקשים כי המושעא מושפעת מריבוי בעלים ולא בהכרח מזמינות זכויות הבניה לפי התכנית. לפיכך יש לקחת בחשבון את שני המקדמים, הן לזמינות הבניה והן למושעא.

הכרעה:
קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לפיה מס' חדרי היציאה לגג הסביר בנכס שבנדון, הן בהתייחס לתכנית ג' והן בהתייחס לתכנית ג'1, הינו 3 חדרי יציאה לגג, בשל אופי הבינוי ומס' יח"ד המותר בכל אחד מהמועדים הקובעים.

כאמור לעיל, הנני מסכים עם שמאי המשיבה כי לגבי תכנית ג'1 יש לקחת בחשבון דחיה בגין מושעא בלבד.

9.2.4 תרומת תכנית ע'1 לשווי הנכס:

שמאי המשיבה:
שמאי המשיבה טוען כי במועד הקובע מוקמים בניינים בסביבה עם מרתפים ועם מחסנים במרתפים. ההשבחה מחושבת על הגדלת שטח מחסנים במרתפים.
בשומתו חישב שמאי המשיבה השבחה לאפשרות הגדלת המחסנים הדירתיים עד 12 מ"ר וחישב השבחה למחסנים ששטחם עולה על 6 מ"ר בלבד.

שמאי המבקשים:
שמאי המבקשים טוען כי תרומת תכנית ע'1 לשווי הנכס שבנדון מתבטאת בשומת המשיבה בתוספת של 1.5 מ"ר אק' בלבד, שהינו שטח זניח ולא סביר שיקבל ביטוי במחיר דירה.
בנוסף טוען שמאי המבקשים כי עלויות הבניה של המחסן מאיינות את תרמתו לשווי.
שמאי המבקשים טוען כי תכנית ע'1 לא תרמה לשווי הנכס.

הכרעה:
קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה על פיה תכנית ע'1 תרמה לשווי הנכס וקיבלתי את תחשיב שמאי המשיבה לאחר שמצאתיו כסביר.
למעלה מן הצורך אציין כי לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשים על-פיה עלויות הבניה של המחסן מאיינות את תרמתו לשווי, היות ועסקינן בשווי זכויות הבניה למחסנים (שווי קרקע), המגלם את עלויות הבניה.

9.2.5 תרומת תכנית 2479 לשווי הנכס:

שמאי המשיבה:
שמאי המשיבה טוען כי התכנית הגדילה את זכויות הבניה ואת מס' יחידות הדיור.
בהתחשב בהוראות התכנית, הכוללות איחוד וחלוקה חדשה, הובאה בחשבון דחיה.

שמאי המשיבה טוען כי הנכס שבנדון ממקומם באזור המתקדם ביותר בשכונת הדר יוסף מההיבט התכנוני (האזור הראשון שהוחלט להרחיב בו את זכויות הבניה מעבר לתכניות 2204 ו-2210) ובהתאם לכך שמאי המשיבה טוען כי מאז החלה להירקם תכנית "מתחם השדרה" (2479) אשר הופקדה בשנת 2000, גילם שוק המקרקעין עליית מחירים במתחם זה. קטע רחוב זה ("מתחם השדרה") נחשב "מוצלח" יותר ובעל פוטנציאל תכנוני וודאי יותר כבר מסוף שנות התשעים, מתוך ציפיה לאישור התכנית, אשר גולמה במחירי הדירות.

שמאי המשיבה טוען כי הדרך הנכונה ביותר לבחון האם תכנית 2479 השביחה היא להשוות בין עסקאות בתחום תכנית 2479 ובין עסקאות באזור, אשר תכנית מפורטת 2479 לא חלה עליו, לאחר אישור תכנית 2204.
כל יתר העסקאות בתחום תכניות 3569 ו-3570 וכן עסקאות בבתים המיועדים להרחבה אינן רלוונטיות לצורך בחינת ההשבחה כתוצאה מתכנית 2479.

שמאי המשיבה מציג את פירוט העסקאות הרלוונטיות (כל העסקאות מתייחסות לבניינים הכוללים 8 יח"ד, דהיינו כל דירה כוללת 1/8 חלקים ברכוש המשותף), להלן טבלת העסקאות:

מתחם	תאריך	חלקה	תת-חלקה	חלק נמכר	מחיר ב-$	משקף מחיר
עסקאות בתחום תכנית 2479	8.12.1999	248	1	1	165,000	
	30.08.1999	255	3	1	160,000	
	6.11.20000	250	4	1	268,000	
	20.03.2001	249	6	1	225,000	
	21.06.2001	254	2	1	149,000	
	7.05.2007	254	7	1	150,970	
	16.03.2009	249	4	0.25	42,322	$ 169,288
עסקאות שאינן בתחום תכנית 2479	25.04.2002	452	8	1	119,000	
	11.02.2003	444	5	1	105,000	
	26.06.2003	422	6	1	95,000	
	5.02.2004	448	8	1	109,828	
	30.04.2004	430	6	1	120,131	
	12.01.2005	438	1	1	103,093	
	16.11.2005	440	4	1	115,000	

שמאי המשיבה טוען כי מבחינת העסקאות הנ"ל עולה כי שווי דירה מחוץ לתחום תכנית 2479 הינו בגבולות 100,000 $ עד 120,000 $ ובתחום "מתחם השדרה" (תכנית 2479 חלה עליהן) שווי דירה הינו בגבולות של כ-150,000 $ עד 268,000 $.

מהנ"ל עולה כי, תכנית "מתחם השדרה" השביחה שווי דירה ממוצעת בכ-100,000 $ וכל חלקה בכ-800,000 $.

שמאי המשיבה טוען כי ממועד אישורה של תכנית 2204 בוצעו בשכונת הדר יוסף כעשרה פרוייקטים של הריסה. הפרוייקטים בוצעו בעיקר במגרשים גדולים יחסית, בהם זכויות הבניה שהוקנו בתכנית 2204 היוו תמריץ כלכלי ליזמים.
לכן, ההשבחה בגין תכניות שקדמו לתכנית 2479 חושבה על הצד הזהיר, באופן שגילם פוטנציאל עתידי.

מרגע שאושרה תכנית 2479 חלה התקדמות משמעותית מבחינת התארגנות לבניה. ולראיה, הפרוייקט הסמוך ברחוב קהילת ורשה 63 בתל אביב.

בענין חלקת ההשלמה, שמאי המשיבה טוען כי התכנית קובעת כי חלק מחלקה 410 (חלקה חדשה 865) תועבר כקרקע משלימה למגרשים הגובלים ממערב לחלקה זו - מגרשים 4, 5, 6 ו-7, כפי שמסומן בתשריט ובכפוף להסדר קנייני עם הבעלים.
בהתאם למפת המדידה המהווה חלק מתכנית ההיתר, שטח ההשלמה הנ"ל הינו 308 מ"ר.
מינהל מקרקעי ישראל מכר את חלקת ההשלמה למבקשים לפי שווי חצר. זכויות הבניה מחושבות משטח החלקה המקורי ללא חלקת ההשלמה. לענין זה מפנה שמאי המשיבה לתכנית הבקשה להיתר בניה.
כלומר, בעלי הזכויות רכשו חצר נוספת, לצורך שימושים של דיירי הבנין. השטח מהווה חצר עודפת לבנין.

שמאי המשיבה טוען כי בתחשיבו הביא בחשבון הפחתה בשיעור מחצית משווי רכישת שטח ההשלמה מההשבחה, בהתאם לעיקרון שנקבע בשומה מכרעת שנערכה ע"י מר שמואל רוזנברג לנכס ברחוב קהילת ורשה 63 תל אביב, גוש 6636 חלקה 253. לדעתו מדובר בגישה מקלה.

בענין עלויות הריסה ופינוי שמאי המשיבה טוען כי במועד הקובע הבנין הקיים בן 50 שנה והשימוש הטוב והיעיל בשני מצבי התכנון, הן במצב הקודם והן במצב החדש, הינו הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש. לפיכך, עלות הריסה ופינוי בשני מצבי התכנון מתקזזת ואינה "נראית" בחישוב ההשבחה.

בענין דמי שכירות לבעלים / ביטול מושעא טוען שמאי המשיבה כי הערכת ההשבחה עוסקת בשוויים של מקרקעין בשני מצבי התכנון ולא בשיקולים של יזם כזה או אחר.
בהתחשב בשימוש הטוב והיעיל, המצב התכנוני החדש הינו שווי הקרקע כריקה ופנויה.
אין בדמי השכירות לבעלים בכדי להשפיע על שווי הקרקע במצב התכנוני החדש ולכן אין להתחשב בהם בחישוב ההשבחה.
יתרה מזו, שמאי המשיבה טוען כי בתקופת הדחיה במצב החדש, לכל אחת מהתכניות המשביחות, יש להוסיף לשווי הנכס במצב החדש את דמי השכירות הראויים למבנה הקיים במצבו.

שמאי המשיבה טוען כי בתכנית 2479 רשום במפורש שתותר הקמת דירות גן. זאת לעומת המצב התכנוני הקודם, עפ"י תכנית 2110, בו הבניה היתה על עמודים ללא אפשרות לדירות גן.

שמאי המבקשים:
בהתייחס להשפעת תכנית 2479 על שווי הנכסים בתחומה, כפי שמובא בניתוח עיסקאות ההשוואה בתגובת המשיבה, טוען שמאי המבקשים כי עסקאות ההשואה הינן ממגרשים בשטח של 600 מ״ר עד 700 מ״ר לעומת המתחם בו כלול הנכס שבנדון, בו שטחי המגרשים הינם בשטח של כ-1,000 מ״ר עד 1,200 מ״ר ולכן לחצר במגרש שבנדון השפעה גדולה יותר על השווי מאשר לחצר קטנה יותר במגרשי ההשוואה ומכאן נובע הפער בערכי השווי.

שמאי המבקשים טוען כי המימוש הראשון בשכונה מכח תכנית 2479 היה בשנת 2009 (קהילת ורשה 63).

בענין חלקת ההשלמה טוען שמאי המבקשים כי חלקת ההשלמה היא חלקה נושאת זכויות בשטח של 308 מ״ר ואינה מהווה ״חצר״. חלקת ההשלמה הזו נרכשה מהמינהל לאחר אישור תכנית 2479, ולכן ככל וקיים חיוב היטל השבחה בגין חלקת ההשלמה הרי שהמבקשים אינם החייבים בו מכיוון שהם לא היו הבעלים / החוכרים במועד אישור התכנית.

שמאי המבקשים טוען כי לדעתו מר רוזנברג טעה בשומתו המכרעת ברחוב קהילת ורשה 63 כשבחר להפחית מחצית מסכום רכישת חלקת ההשלמה מההשבחה. כך גם בשומת המשיבה לנכס שבנדון. המבקשים אינם חייבים בהיטל השבחה בגין חלקת ההשלמה, כאמור לעיל.
<u>לחילופין</u>, שמאי המבקשים טוען כי אם יוחלט להפחית את שווי חלקת ההשלמה הרי שיש להפחית את שוויה בפועל ולא את התמורה ששולמה בגינה, מכיוון שללא שטח ההשלמה לא ניתן היה לבנות את הפרוייקט. מגרש 7 נוצר מחלקה 256 בשטח 1,013 מ״ר וחלק מחלקה 865 (410) בשטח של 308 מ״ר המהווה את ״שטח ההשלמה״.

בהתייחס לטענת שמאי המשיבה, על-פיה חלקת ההשלמה אינה נושאת זכויות בניה, טוען שמאי המבקשים כי שטחי הבניה במגרש מס׳ 7 מחושבים לפי 24 יח״ד * 90 מ״ר. מגרש מס׳ 7 מורכב משתי חלקות, חלקת הבעלים וחלקת ההשלמה ולכן חלקת ההשלמה נושאת זכויות.

לטענת שמאי המבקשים תכנית 2110 איפשרה דירות גן וכך גם במבנה הקיים על החלקה, המשקף את המצב התכנוני טרם אישורה של תכנית 2479. לפיכך, אין להביא בחשבון השבחה בגין תוספת גינות.

שמאי המבקשים טוען כי מכיוון שערכי השווי הם של קרקע ריקה ופנויה, יש לקחת בחשבון עלויות התאמה בגין הריסה ופינוי כדי לקבל קרקע ריקה ופנויה.

שמאי המבקשים טוען כי הפרוייקט בהגדרתו בתכנית הינו פרוייקט "פינוי בינוי" אשר רק בזכותו הצליחו להוציא את התכנית אל הפועל, מכיוון שללא חברת ארזים (ג.י.א) בע"מ אשר שקדה, יזמה, השקיעה משאבים רבים וממון רב בשכנוע הדיירים הקיימים, לא היה יוצא הפרוייקט לפועל. לאור הדברים הללו טוען שמאי המבקשים כי נראה לו סביר להכיר בהוצאות הדיור החלופי מתוקף הגדרת התכנית כתכנית "פינוי בינוי". כמו כן ניתן לראות בהוצאות הדיור החלופי כעלות ביטול מושעא, מכיוון שהמגרש אינו ריק ופנוי. ללא פינוי הדיירים התכנית לא תמומש.

שמאי המבקשים טוען כי ההשבחה כפי שנקבעה ע"י שמאי המשיבה יש בה כדי לעצור את התחדשות השכונה מכיוון שהיא פוגעת בריווחיות הפרוייקט באופן משמעותי וכתוצאה מכך פרוייקטים חדשים לא יתקבלו לליווי ע"י הבנק, וללא מימון לא יצאו לפועל.

הכרעה:

הנני מסכים עם עמדתו של שמאי המשיבה כי תכנית 2479 הינה תכנית משמעותית אשר הגדילה הן את זכויות הבניה והן את מס' יחידות הדיור ובכך תרמה לשווי המקרקעין.

למעלה מן הצורך אציין כי קביעתו של שמאי המבקשים, על-פיה תכנית 2479 לא זו בלבד שלא תרמה לשווי המקרקעין אלא אפילו פגעה בו, אינה מתיישבת לא עם ההגיון ולא עם המציאות. ככל שתכנית 2479 פגעה בשווי המקרקעין לא היינו עדים להקמת פרויקטים מכוחה ואף היינו יכולים לצפות להגשת תביעות ירידת ערך בגינה.

קיבלתי גם את עמדתו של שמאי המשיבה בענין שטח ההשלמה. שטח ההשלמה אינו נושא זכויות בניה, כפי שניתן ללמוד מהוראות התכנית, מהחלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה בענין הפרויקט שבנדון וכן מהתמורה ששילמו בעלי הזכויות בחלקה לרמ"י עבור שטח ההשלמה.

הנני מסכים עם שמאי המשיבה כי הפחתת ההשבחה בשיעור מחצית משווי רכישת שטח ההשלמה, בהתאם לעיקרון שנקבע בשומה מכרעת שנערכה ע"י מר שמואל רוזנברג לנכס ברחוב קהילת ורשה 63 תל אביב, מהווה גישה מקלה, היות וההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה לשטח החצר נמוכה אף ממחצית סכום הרכישה של שטח ההשלמה.

לפיכך, לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשים כי ככל וקיים חיוב היטל השבחה בגין חלקת ההשלמה הרי שהמבקשים אינם החייבים בו מכיוון שהם לא היו הבעלים / החוכרים במועד אישור התכנית.

הנני מסכים עם שמאי המשיבה כי תכנית 2479 איפשרה הקמת דירות גן שלא ניתן היה להקימן עפ"י המצב התכנוני הקודם, היות ובמצב הקודם על-פי תכנית 2110 הבניינים בני 4 קומות **מעל קומת עמודים מפולשת**.

הנני מסכים עם שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון עלויות הריסה ופינוי וכן דיור חלוף לבעלי הזכויות בדירות הקיימות בכפיפה אחת עם דחיית ההשבחה עד לתום החיים הכלכליים של המבנה הקיים, שכן עלויות אלה מתקזזות בין שני מצבי התכנון.

לא קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה על-פיה יש להוסיף לשווי הנכס במצב החדש, בתקופת הדחיה לכל אחת מהתכניות המשביחות, את דמי השכירות הראויים למבנה הקיים במצבו. דמי השכירות הראויים למבנה הקיים מהווים חלק משוויו של המבנה ומתקזזים בין שני מצבי התכנון.

9.2.6 <u>תרומת אישור הקלות לבניית קומה נוספת לשווי הנכס:</u>

שמאי המשיבה:
שמאי המשיבה טוען כי ההקלה מאפשרת שיפור תכנון לשטח הנבנה בקומה העליונה תוך יצירת מרפסות מרווחות בקומה זו - דירות מיני פנטהאוז - דופלקס וכן הגבהת השטחים.

שמאי המבקשים:
שמאי המבקשים טוען כי תוספת הקומה נועדה לניצול מלוא זכויות הבניה על פי התכנית ואינה גורמת להשבחה נוספת במרפסות מעבר להשבחה שנלקחה במלואה בחשבון בתכנית ג'1, בנוסף טוען שמאי המבקשים כי ללא תוספת הקומה, הפרוייקט לא היה כלכלי ולא היה יוצא אל הפועל.

הכרעה:
הנני מסכים עם שמאי המשיבה כי ההקלה לתוספת קומה תורמת לשווי המקרקעין.
תוספת קומה ללא תוספת שטח מהווה למעשה ניוד שטחי בניה מהקומות התחתונות אל הקומה העליונה ובכך מאפשרת ניצול טוב יותר של כל זכויות הבניה בחלקה מחד ומגדילה את שווי זכויות הבניה המניידות אל הקומה העליונה מאידך, היות ועפ"ר שווי מ"ר מבונה גבוה יותר ככל שנמצא בקומה גבוהה יותר.

במקרה שבנדון מדובר בניוד זכויות מקומה ממוצעת 3.5 לקומה 7 (כולל קומת הקרקע), כלומר עליה של 3.5 קומות. בהתחשב בשיעור עליה סביר בשווי מ"ר מבונה, של כ-2.5% לקומה, קיבלתי את מקדם ההשבחה שקבע שמאי המשיבה בשיעור של 8%.

10. <u>ערכי שווי</u>:

שמאי המשיבה:
שמאי המשיבה קבע את ערכי השווי לתכניות: 2110, ג', ע'1 ו-2479 בהתבסס על שומה מכרעת שנערכה ע"י מר שמואל רוזנברג ביום 29.12.2009, לנכס בגוש 6636 חלקה 253 ברחוב קהילת ורשה 63 בתל אביב.

בקביעת השווי לתכנית ג'1 התבסס שמאי המשיבה על העסקאות הבאות:

תאריך	רחוב	שטח נטו	קומה	מחיר בש"ח	מחיר למ"ר בש"ח
18.01.2007	הדר יוסף 26	100	6	1,301,000	13,010
30.05.2007	הדר יוסף 22	82	1	920,000	11,220
10.06.2007	הדר יוסף 26	90	1	1,229,000	13,656
27.03.2007	קהילת ורשה 29	69.5	3	1,070,000	15,396
30.07.2006	שלום אש 22	130	6	1,260,000	9,692
19.04.2007	קיציס 10	85	4	998,000	11,741
25.04.2008	שלום אש 24	114	3	1,400,000	12,281
שווי מ"ר בנוי ממוצע					**12,428**

בקביעת השווי להקלות התבסס שמאי המשיבה על העסקאות הבאות וניתוחן:

תאריך	רחוב	שטח נטו	קומה	מחיר בש"ח	מחיר למ"ר בש"ח
25.07.2013	קהילת ורשה 63	106	1	2,260,000	21,321
12.12.2012	קהילת ורשה 63	130	8	3,815,815	29,352
15.07.2012	קהילת ורשה 63	109	6	2,360,368	21,655
18.06.2012	קהילת ורשה 63	103	1	2,238,280	21,731
7.06.2012	קהילת ורשה 63	109	1	2,187,410	20,068
20.02.2012	קהילת ורשה 63	109	5	2,350,000	21,560
27.11.2011	קהילת ורשה 63	100	5	2,289,150	22,892
13.11.2011	קהילת ורשה 63	103	6	2,314,585	22,472

<u>שווי מ"ר מבונה</u>:

שווי למ"ר בנוי ממוצע:	22,000 ₪
בניכוי מע"מ (18%):	18,644 ₪
בניכוי רווח יזמי (20%):	15,537 ₪
בניכוי עלות בניה (בגילום מרתף):	(7,000 ₪)
שווי קרקע למ"ר מבונה:	8,537 ₪
ובמעוגל:	**8,500** ₪

שמאי המבקשים:
שמאי המבקשים קיבל את ערכי השווי שקבע שמאי המשיבה.

הכרעה:
אימצתי את ערכי השווי שקבע שמאי המשיבה לאחר שנמצאו סבירים.

11. **<u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, עקב אישור תכניות 2110, ג', ע'1, 2479, ג'1 ועקב אישור הקלות, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

11.1 עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, בכל אחד מהמועדים הקובעים.

11.2 בחישוב ההשבחה במקרה שבנדון בודדתי את רכיבי הנכס שהושבחו וחישבתי את ההשבחה בגינם בלבד.

11.3 הבאתי בחשבון כי הזכויות בנכס הינן זכויות חכירה.

11.4 מימוש הזכויות בנכס הינו בדרך של בקשה להיתר בניה.

11.5 הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב החדש בכל אחד מהמועדים הקובעים.

11.6 המועדים הקובעים להערכה הינם כדלקמן:

מועד תחילת תכנית 2110 -	9.09.1987
מועד תחילת תכנית ג' -	6.05.1994
מועד תחילת תכנית ע'1 -	2.04.2003
מועד תחילת תכנית 2479 -	30.03.2005
מועד תחילת תכנית ג'1 -	4.09.2007
מועד אישור הקלות ע"י הועדה המקומית -	20.03.2013

11.7 הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס ברחוב קהילת ורשה, בשכונת הדר יוסף בתל אביב.

11.8 הבאתי בחשבון את שטח המגרש, צורתו ומידותיו וכן את המבנה הקיים עליו ואת המבנה המתוכנן להבנות עליו.

11.9 הערכים בחוות דעת זו אינם כוללים מע"מ.

12. **<u>תחשיב</u>**

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית 2110</u>:**

<u>מצב קודם</u>:

שטח אק עפ"י תכנית 254:	
1,013 מ"ר * 50% :	506.5 מ"ר

<u>מצב חדש</u>:

שטח קרקע להקצאת זכויות בתכנית[9]:	12,604 מ"ר
חלק יחסי של חלקה 256 (12,604 מ"ר / 1,013 מ"ר):	8.037%
זכויות כוללות:	144 יח"ד
מס' יח"ד לחלקה 256 (144 יח"ד * 8.037%):	11.57
שטח ברוטו ליח"ד:	85 מ"ר
מקדם ברוטו/נטו:	0.9
סה"כ שטח מצב חדש (76.5 מ"ר * 11.57 יח"ד):	885.1 מ"ר

<u>השבחה</u>:

השבחה גולמית:	378.6 מ"ר
מקדם דחיה[10]:	0.31
סה"כ לאחר דחיה:	117.37 מ"ר
שווי מ"ר אק':	$ 320
השבחה[11]:	**₪ 59,674**

לתאריך הקובע: 9.09.1987.

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית ג'</u>:**

השבחה[12]:	**₪ 78,325**

לתאריך הקובע: 6.05.1994.

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית ע'1</u>:**

השבחה[12]:	**₪ 5,504**

לתאריך הקובע: 2.04.2003.

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית 2479</u>:**

<u>מצב קודם</u>:

שטח ליח"ד:	85 מ"ר
מס יח"ד:	11.57
מקדם ברוטו/נטו:	0.9
סה"כ שטח:	885.1 מ"ר

[9] שטח המתחם בתכנית 2110 (17,574 מ"ר) בניכוי שטח ציבורי פתוח (4,970 מ"ר).
[10] i=6%; n=20.
[11] לפי שער חליפין של 1.5889 ₪ לדולר.
[12] בהתאם לתחשיב שמאית המשיבה אשר נמצא סביר.

אמנון נזרי בע"מ, דרך אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 5250606 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 074-7191000 פקס. 074-7191001 דוא"ל: amnon@nizry.com

<u>מצב חדש</u>:	
סה"כ שטח עיקרי מבוקש (ללא בניה על הגג):	2,157.8 מ"ר
מס' גינות לדירות גן:	2
שטח גינות מבוקש:	280 מ"ר
מקדם גינה:	0.2
סה"כ שטח גינות אק':	112 מ"ר אק'
סה"כ שטח מצב חדש:	2,269.8 מ"ר אק'
<u>השבחה</u>:	
תוספת שטח אק':	1,384.7 מ"ר אק'
מקדם מושעא ודחיה:	0.56
שווי מ"ר אק':	$ 800
הפחתת מחצית מעלות רכישת שטח ההשלמה:	(₪ 234,869)
השבחה[13]:	**₪ 2,481,624**
לתאריך הקובע: 30.03.2005.	

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית ג'1</u>:**

השבחה[12]:	**₪ 321,845**
לתאריך הקובע: 4.09.2007.	

- **<u>השבחה עקב אישור הקלה בקווי בנין</u>:**

קיבלתי את עמדות שמאי הצדדים כי הקלה זו לא השביחה את הנכס.

- **<u>השבחה עקב אישור הקלה לתוספת קומה</u>:**

השבחה:[12]	**₪ 171,503**
לתאריך הקובע: 20.03.2013.	

[13] לפי שער חליפין של 4.379 ₪ לדולר.

13. **<u>סיכום</u>**

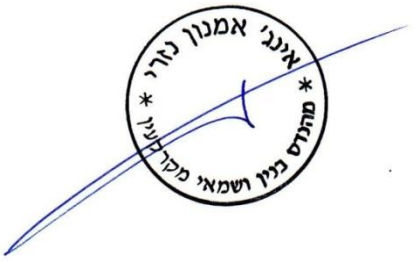
לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה, עקב אישורן של תכניות 2204, ע', 2110, ג', ע'1, 2479, ג'1 ועקב אישור הקלות, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
2110	9.09.1987	₪ 59,674	₪ 29,837
ג'	6.05.1994	₪ 78,325	₪ 39,162.5
ע'1	2.04.2003	₪ 5,504	₪ 2,752
2479	30.03.2005	₪ 2,481,624	₪ 1,240,812
ג'1	4.09.2007	₪ 321,845	₪ 160,922.5
הקלות	20.03.2013	₪ 171,503	₪ 85,751.5

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,

אמנון נזרי
מהנדס בנין ושמאי מקרקעין



אמנון נזרי בע"מ, דרך אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 5250606 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 074-7191000 פקס. 074-7191001 דוא"ל: amnon@nizry.com