מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: **24.04.2018**
מספר תיק: **2214-2017**

חוות דעת שמאי מכריע לעניין:
היטל השבחה
גוש 6110 חלקה 237
"מתחם דפנה ארלוזורוב"
תל אביב

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

לכבוד:

גב' חדוה פרימרמן
ע"י מר דני טרשנסקי, שמאי מקרקעין
שמאי בעלי הזכויות ("המבקשת")
<u>בדוא"ל</u>

הועדה המקומית לתו"ב תל אביב-יפו
ע"י מר אדי גרשטיין, שמאי מקרקעין
שמאי הועדה ("המשיבה")
<u>בדוא"ל</u>

ג.א.נ.,

<u>שומה מכרעת להיטל השבחה</u>
<u>גוש 6110 חלקה 237, מחצית תת חלקה 11,</u>
<u>"מתחם דפנה ארלוזורוב", תל אביב</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תכנית בנין עיר, ומימוש זכויות בדרך של מכר.

הוצגו בפני שומות הצדדים:

חוות דעתו של מר אדי גרשטיין, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו מיום 19.11.2017 (להלן: שמאי הועדה").

חוות דעתו של מר דני טרשנסקי, שמאי מקרקעין מטעם בעל הזכויות במקרקעין מיום 25.01.2018 (להלן: "שמאי המבקשת").

<u>פירוט המסמכים שהוגשו מצד שמאי המבקשת</u>

1. דרישת תשלום היטל השבחה של הועדה המקומית מתאריך 28.11.17.
2. נסח רישום מרוכז, מידע מפנקס בתים משותפים מיום 15.01.18.
3. העתק שומת השבחה של הועדה המקומית.
4. החלטת ועדת ערר מחוזית (ערר 075/15/49).
5. העתק מחוזה המכר של הנכס הנדון מיום 30.03.2016.

<u>פירוט המסמכים שהוגשו מצד שמאי המשיבה</u>

1. התייחסות ותגובת שמאי המשיבה לשומה האחרת מטעם המבקשת, מיום 05.03.2018.
2. פרוטוקול החלטת הועדה המקומית בגין אישור להפקדה של תכנית תא/מק/3885/1.
3. מסמך ממשרד עו"ד גולדפרב לעירית תל אביב בדבר פרויקט פינוי בינוי-מתחם דפנה ארלוזורוב (ייפוי כוח + טבלת בעלי הזכויות שחתמו על הסכם התקשרות).

בתאריך 14.03.2018 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 תגובות והערות לפרוטוקול.

לצורך מתן חוות הדעת ביקרתי במתחם הנכס הנדון ובסביבתו בתאריך 01.04.2018.

להלן חוות דעתי:

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**
הכרעה במחלוקת בין הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו, (להלן: "המשיבה") לבין בעלת הזכויות בנכס (להלן: "המבקשת") לעניין גובה ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, עקב אישור תכנית בנין עיר ומימוש זכויות בדרך של מכר.

2. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**
ביקרתי בנכס הנדון (ביקור חיצוני) ובסביבתו בתאריך 01.04.2018.

3. **<u>המועד הקובע</u>**

תכנית	המועד הקובע
תא/3885	28.07.2015

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

4. פרטי הנכס

גוש	6110
חלקה	237
תת חלקה	11
שטח רשום	86.6 מ״ר (40/868 חלקים ברכוש המשותף)
זכויות	בעלות פרטית
מהות הנכס	דירת מגורים בקומה ב׳ (מחצית זכויות)
כתובת הנכס	דרך נמיר 5, תל אביב

5. תיאור הסביבה והנכס

5.1. הנכס הנדון הינו דירת מגורים בקומה שנייה, המהווה חלק מבניין מגורים טורי וותיק בן 3 קומות מעל קומת קרקע/עמודים חלקית, המצוי בין דרך נמיר ממזרח לרחוב דפנה ממערב, בחלק המרכזי של העיר תל אביב.
דרך נמיר מהווה ציר תנועה מרכזי וסואן.
רחוב דפנה מקביל לדרך נמיר ממערב ומהווה רחוב חד סטרי המסתעף מדרך נמיר עד רחוב ויצמן.

5.2. הבניין בנוי בתחום חלקה 237 ששטחה 2,212 מ״ר, מבנה מגורים וותיק הכולל 2 כניסות (כניסה מדרך נמיר וכניסה מרחׂ דפנה) סה״כ 22 יח״ד.
הדירה הנדונה מצויה בכניסה המזרחית שברחוב דרך נמיר ושטחה הרשום 86.6 מ״ר.

5.3. המבנה הינו חלק ממתחם מגורים לתכנון הידוע כ״מתחם דפנה ארלוזורוב״, הממוקם בין דרך נמיר, רחוב ארלוזורוב ורחוב דפנה.

5.4. הסביבה הקרובה מאופיינת כיום בבניינים טוריים וותיקים בני 3-4 קומות מעל קומת קרקע/עמודים, ובקרבה למוסדות ציבור (בית חולים, בתי משפט, קריית הממשלה וכיו״ב).
הפיתוח הסביבתי מלא.

משרד : קיבוץ הגושרים, ״הבית הכחול״
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא״ל: dmmsns@gmail.com

6. <u>מצב תכנוני</u>

6.1 **תכנית 206** אושרה ע"י הועדה המקומית ביום 28.12.1947.
בהתאם לתכנית, החלקה מסווגת ביעוד "אזור מגורים 2"
שטח מגרש מינימלי: 750 מ"ר
זכויות הבניה: 25% משטח המגרש
מספר הקומות: בתים משותפים בני 3 קומות מעל ק' עמודים

6.2 **תכנית G** פורסמה למתן תוקף בתאריך 11.06.1964.
בהתאם לתכנית, החלקה מסווגת ביעוד "אזור מגורים 2".
הוראות הבניה:
שטח מגרש מינימלי: 750 מ"ר
רוחב מינימלי של חזית מגרש: 20 מ'
זכויות הבניה: 25% (בקומת עמודים 60% משטח קומה)
נספח: 12 מ"ר
גובה מקסימלי: 3 קומות מעל ק' עמודים

6.3 **תכנית 1015** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 1332 בתאריך 19.01.1967.
מטרת התכנית – הרחבת רח' דפנה ל-13 מ' ול-10 מ' כדי לקבל כביש ברוחב 6 מ' ו-7 מ' ומדרכה ברוחב 2 מ' ו-3 מ'.

6.4 **תכנית 879** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 1462 בתאריך 11.07.1968.
מטרת התכנית – להתיר קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש בקומת העמודים לחניה.

6.5 **תכנית 1680** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 2770 מתאריך 10.12.1981.
מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות בדבר בניה על גגות בניינים.
ניתן לאשר חדרי יציאה לגג מהדירות בקומות העליונות, בתנאים.
שטח חדר היציאה לגג (כולל מדרגות פנימיות) לא יעלה על 23 מ"ר וגובהו לא יעלה על 2.5 מ'.

6.6 **תכנית "מ"** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 2829 מתאריך 24.06.1982.
התכנית קובעת הוראות לעניין אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן, בבניה חדשה ובבניה קיימת.
בתכנית בה אחוזי הבניה הינם עד 38% לקומה, יוספו 7% בניה לקומה.

בתחום תכנית G, מגורים 2 - זכויות הבניה כלהלן:
אחוזי הבניה: 32% לקומה
סה"כ אחוזי בניה: 128%
מספר הקומות: 5 מעל קומת עמודים
צפיפות: יח"ד אחת לכל 75 מ"ר מגרש

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6.7 **תכנית "ע"** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 3275 מיום 28.11.1985.
התכנית קובעת הוראות ותנאים לבניית מרתפים.
בבנייני מגורים תותר הקמת קומת מרתף אחת בהיקף קומת הקרקע בגובה 2.20 מ'.
השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, שירותים כלליים לשירות הדיירים בלבד. את יתרת השטח ניתן להקצות למחסנים לדיירי הבית בשטח של 6 מ"ר כ"א. לא יותר שימוש למגורים.
הועדה המקומית רשאית להתיר קומת מרתף תחתונה נוספת לחניה, בתנאים.

6.8 **תכנית "ס"** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 3672 מתאריך 25.06.1989.
התכנית מתירה הקמת דירת גג על בניינים קיימים הכוללים לפי התכנית הראשית 2-3 קומות ללא קומת עמודים או קומה מפולשת או קומת עמודים בנויה חלקית.
הוראות לבנייה או הרחבה של דירת גג בשטח שלא יעלה על 150 מ"ר, בכפוף לתנאים.

6.9 **תכנית "ג"** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 4208 מיום 21.4.1994.
התכנית קובעת הוראות לבניה על גגות בתים (מחליפה את תכנית 1680).
חדרי היציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה, יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, בתנאים.

6.10 **תכנית ע/1** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 5167 מיום 18.3.2003.
התכנית (מחליפה את "ע") קובעת הוראות ותנאים לבניית מרתפים.
בהתאם לתכנית, בבנייני מגורים ניתן לבנות שתי קומות מרתף בתכסית של עד 80% משטח המגרש.
גובה קומת מרתף עליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ-4 מ'.
גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ-3.5 מ'.
תותר בניה של עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שרות כלליים, בתנאים.
התכליות המותרות – שטחי שירות כלליים ושטחי שירות נלווים למגורים.
לא יותרו מגורים במרתף.
מחסנים דירתיים – בשטח של 12 מ"ר מחסן לכל יח"ד, שאינו עולה על מס' יחידות הדיור.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6.11 תכנית מתאר ארצית תמ"א/38 פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 5397 מיום 18.05.2005.
תחולת התכנית הינה לגבי מבנים קיימים שהוצא לגביהם היתר קודם ליום 1.1.1980 (למעט מבנים שתקן ישראלי 413 פטר אותם מתחולתו).

6.12 תמ"א/38/1- שינוי מס' 1א' פורסם למתן תוקף ב-י.פ. 5704 מיום 16.08.2007, שמטרתו שינוי הוראות בתכנית הראשית - הבהרות שונות.

6.13 תמ"א/38/2- שינוי מס' 2 פורסם למתן תוקף ב-י.פ. 6069 מיום 10.03.2010 - שינוי והבהרה של הוראות שונות בתכנית הראשית.
נקבע כי הועדה המקומית רשאית לאשר הריסת מבנה אשר נקבע כי יש צורך בחיזוק שלו בפני רעידות אדמה ע"פ הוראות תמ"א/38 וניתן להקים במקומו בנין חדש בתוספת תמריצי הבניה כאמור בתמא/38, בתנאים המפורטים.

6.14 תמ"א/38/3- שינוי מס' 3 פורסם למתן תוקף ב-י.פ. 6430 מיום 11.06.2012 - שינוי הוראות שונות בתמא/38 ובתיקונים לתמ"א.

6.15 תכנית **תא/3885** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 7075 מיום 13.07.2015.
מטרות התכנית:
- פיתוח והתחדשות מתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר במתכונת של "פינוי בינוי".
- חיזוק מערך המגורים והגדלת מס' יחידות הדיור באזור.
- הסדרת מערך התנועה והרחבת הדרכים ברחובות המקיפים.
- יצירת דופן עירונית פעילה לרחובות ארלוזורוב ונמיר.
- קביעת 200 יח"ד להשכרה.

מתחם התכנית מחולק ל-6 מגרשי מגורים עם חזית מסחרית.
סה"כ מס' היחידות בתכנית - 1,434 יח"ד.

חלקה 237 הנדונה כלולה במתחם 506 ששטחו 4.03 דונם, ביעוד - "אזור מגורים ד'".

<u>להלן זכויות הבניה במגרש 506:</u>
<u>שטח עיקרי</u> מעל מפלס הכניסה:
מגורים ומסחר - 21,852 מ"ר
מרפסות (מתוך עיקרי)- 2,496 מ"ר
שטחי ציבור - 300 מ"ר

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

שטח שירות מעל מפלס הכניסה:
מגורים ומסחר - 7,648 מ"ר
קולונדות - 480 מ"ר
שטחי ציבור - 105 מ"ר

שירות מתחת לכניסה: 16,120 מ"ר
סה"כ- 46,505 מ"ר

- סה"כ מספר יחידות – 208 יח"ד (מתוכן – 30 יח"ד להשכרה)
- בינוי - מגדל 25 קומות מעל קומת כניסה, בניה מרקמית -6 קומות

- **התכנית קובעת תנאים והוראות בינוי כלהלן:**
  - לפחות 20% מהדירות תהיינה דירות בגודל עד 63 מ"ר עיקרי/יח"ד.
  - במגרשים 506-502 יוקצו בין 600-250 מ"ר למסחר.
  - ניתן יהיה להמיר עד 15% מהשטחים העיקריים למגורים ומסחר לשימוש תעסוקה ו/או מלונאות.
  - קווי בניין (מגרשים 506-502)-
לדרך נמיר: בינוי מרקמי– 0 מ', לקולונדה ק.ק. – 4 מ', למגדל – 5 מ'.
לרחוב דפנה – 3 מ'.

- **תנאים למתן היתר בניה הינם בין היתר:**
  - הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לאישור הועדה המקומית.
  - תנאי להוצאת היתר בניה לכל מתחם יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה למתחם זה, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
  - תנאי לקבלת היתר למגדל המגורים בכל מתחם הינו קבלת היתר לבניה למבנה המרקמי, החצר הפנימית והשצ"פ הכלול בתחום המימוש.
  - תנאי להיתר בנייה בכל מתחם מגורים הינו תכנון והבטחת ביצוע שטחי ציבור.

חניה:
- החניה במתחמי המגורים תהיה בתת הקרקע בלבד.
- תקן החניה למגורים – חניה אחת/לדירה. בנוסף, תוקצה חנית אורחים בשיעור של 20% ממספר היחידות וכן, 60 מקומות חניה לרכב פרטי למסחר, פתוחים לציבור.

- מימוש התכנית– זמן משוער לביצוע תכנית - 20 שנים מיום אישורה.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

7. <u>הזכויות בנכס</u>

בהתאם לנסח רישום מרוכז, העתק רישום מפנקס בתים משותפים, לשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו מתאריך 15.01.2018, הזכויות רשומות כדלקמן:

גוש	6110
חלקה	237
תת חלקה	11
שטח רשום	86.6 מ"ר (החלק ברכוש המשותף – 40/868)
בעלות	פרימרמן חדוה – 1/2

<u>חוזה מכר:</u>
ביום 30.03.2016, נמכרה מחצית מתת החלקה שבנדון מגב' חדווה פרימרמן למר אורי צובנר בסך של 1,125,000 ₪.

8. <u>תמצית שומות הצדדים</u>

הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

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

מר אדי גרשטיין, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס כדלקמן:

<u>השבחה עקב אישור תכנית תא/3885 למועד קובע 28.07.2015:</u>

מצב קודם

שטח דירה	מקדם משוקלל	שווי למ"ר	סה"כ
86.6 מ"ר	90.25%	33,000 ₪	**2,579,165** ₪

מצב חדש

סעיף	שטח עיקרי	שווי למ"ר	סה"כ
208 יח"ד	21,852 מ"ר		
שטח למסחר קרקע	425 מ"ר	12,000 ₪	5,100,000 ₪
30 יח"ד להשכרה	1,950 מ"ר	10,500 ₪	20,475,000 ₪
178 יח"ד רגילות	16,981 מ"ר	16,500 ₪	280,186,500 ₪
מרפסות 12 מ"ר/יח"ד מגולמות בשווי למ"ר			
<u>הפחתות</u>			
פיתוח שצ"פ 608 (500 מ"ר * 600 ₪)			300,000 ₪
פיתוח שצ"פ 609 (400 מ"ר*600 ₪)			240,000 ₪
פיתוח חצר פנימית (700 מ"ר*600 ₪)			420,000 ₪
עלויות הריסה (6,650 * 250 ₪)			1,662,500₪
הקמת מבנה ציבור (405 * 8,000 ₪)			3,240,000 ₪
סה"כ שווי מגרש 506 במצב חדש			**299,419,000** ₪
שווי יחסי של תת חלקה 11 (1.7497%)			5,238,934 ₪
שווי מצב קודם			2,579,165 ₪
השבחה לתת חלקה 11 כזמין			**2,659,770** ₪
דחייה עד להכנת תכנית איחוד וחלוקה (4שנים,6%)			79.2%
סך ההשבחה לאחר דחיה			**2,106,787** ₪
היטל השבחה			**1,053,393** ₪
היטל השבחה לנכס הנישום (50% מתת חלקה 11)			**526,697** ₪

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

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

מר דני טרשנסקי, שמאי מקרקעין מטעם בעל הזכויות בנכס, העריך כי לא חלה השבחה בשווי הנכס כדלקמן:

<u>תחשיב עקב אישור תכנית תא/3885 למועד קובע 28.07.2015:</u>

מצב קודם

מחיר דירת המגורים בשלמות בהתאם לעסקת המכר	**2,250,000** ₪
שווי מ"ר בנוי לפי שטח של 99.59 מ"ר	22,592.63 ₪
בחילוץ מע"מ, יזמות (1.1), עלויות בניה (5,500 ₪)	12,054.49 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה במעוגל	12,000 ₪

מצב חדש

סעיף	**שטח עיקרי**	**מקדם**	**סה"כ אקו'**
מסחר ק' קרקע	425 מ"ר	1.0	425
שטח עיקרי דירות קטנות	2,646 מ"ר	1.05	2,778.3
שטח עיקרי דירות השכרה	1,950 מ"ר	0	0
שטח עיקרי ליתר הדירות	14,160 מ"ר	1.0	14,160
סה"כ שטח אקו'			17,363.3 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			12,000 ₪
סה"כ שווי מגרש 506 ברוטו			**208,359,600** ₪
<u>הפחתות</u>			
שטחי ציבור (405 * 8,000 ₪)			3,240,000 ₪
פיתוח חצר פנימית ושצ"פ (2,000 מ"ר*750 ₪)			1,500,000 ₪
הסדרת צומת הנרייטה סולד			480,000 ₪
עלויות הריסה (6,650* 300 ₪)			1,995,000 ₪
הקמת חניון תת קרקעי, לרבות חניות אורחים ומסחריות (17,964 מ"ר* 2,500 ₪)			44,910,000 ₪
סה"כ הפחתות			**52,125,000** ₪ **(-)**
<u>סיכום</u>			
סה"כ שווי מצב חדש (לאחר הפחתות)			**156,234,000** ₪
הפחתה בגין עירוב שימושים והגדלת צפיפות – 0.85			132,799,410 ₪
הפחתה בגין מושע – 0.8			106,239,528 ₪
דחייה עד להכנת תכנית איחוד וחלוקה (0.5584)			59,323,598 ₪
שווי יחסי של תת החלקה הנדונה כזמינה (1.7497%)			**1,037,971.59** ₪
השבחה			**שלילית**

9. עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

9.1. הסכמות הצדדים

אני מקבל את עמדת שמאי הצדדים כי בשל נתוני הנכס הנדון, לא חלה השבחה עקב אישור תכניות 1680, "ע", "ס", "ג" ו-ע/1.

9.2. הנושאים השנויים במחלוקת:

בין הצדדים קיימת מחלוקת עיקרית בנושא הבא:

- שאלת ההשבחה עקב אישור תכנית תא/3885.
- העלויות/הפחתות בשל דרישות התכנית.

9.3. פירוט עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה:

9.3.1 שאלת ההשבחה עקב אישור תכנית תא/3885

עמדת שמאי המשיבה:

- מהות ההשבחה/אופן חישוב ההשבחה:

השווי במצב קודם

ע"פ שווי דירת המגורים הנדונה כבנויה סה"כ 2,579,165 ₪.
(לפי שווי מ"ר בנוי בסיסי בסך של 33,000 ₪/מ"ר ומקדם משוקלל – 90.25%, המגלם מקדם קומה - -0.95 ומקדם כיוון - 0.95).

השווי במצב חדש

הנכס נשוא השומה מהווה חלק ממגרש 506 בתחומו קיימות 3 חלקות עליהן 3 בניינים (חלקות 239-237).

שווי כולל של מגרש 506 הנדון בו כלול הנכס הנדון, מתבסס על הנתונים הבאים[1] –

שווי קרקע למסחר – 12,000 ₪/מ"ר (425 מ"ר)
שווי למ"ר מבונה דירות להשכרה – 10,500 ₪/מ"ר[2] (1,950 מ"ר)
שווי למ"ר מבונה דירות רגילות - 16,500 ₪/מ"ר (16,981 מ"ר)

[1] הוצגו נתוני שווי למסחר ונתוני שווי למגורים
[2] 70% משווי מ"ר מבונה עיקרי בקומה תחתונה

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

<u>הפחתות במצב חדש</u>
עלויות הקמת שטחי ציבור לטובת העיריה.
עלויות הרחבת דרכים, פיתוח השצ"פ וחצרות פנימיות.
עלויות הריסת מבנים קיימים.
סה"כ הפחתות – סך של 6,342,500 ₪.

דחייה – הובאה בחשבון דחייה של 4 שנים בגין התארגנות, הכנת תכנית עיצוב, תכנית איחוד וחלוקה, פינוי וכיוב'.

ההשבחה מחושבת לכלל מגרש 506 וממנה נגזרת ההשבחה היחסית של היחידה הנדונה (1.7497%) מסך ההשבחה.

- <u>תחשיב ההשבחה</u> -כמפורט בסעיף 8.1 לעיל.

- <u>להלן תמצית נתוני עסקאות שהוצגו-</u>

תיאור	מחיר למ"ר בנוי בממוצע
עסקאות מהמתחם הנדון -דירות מגורים – דרך נמיר, רח' דפנה	32,743 ₪
עסקאות מהסביבה הקרובה - דירות מגורים בניינים וותיקים	32,830 ₪
שווי מ"ר בנוי – דירה בקומת קרקע במרכז המבנה	33,000 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה במתחם	16,500 ₪

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

עמדת שמאי המבקשת:

- חלופה א' -

בהתאם לחלופה זו לא חלה השבחה.
במצב קודם מדובר בדירה שניתן להרחיבה ע"פ תמא/38, לשטח דירה של 125 מ"ר (87 מ"ר+ 15% מרפסות + 25 מ"ר מכוח התמא) ללא הגבלות של תכנית 3885.
תימוכין לעמדתו, בהחלטת וועדת ערר 075/15/49 (26.12.2017).

במצב חדש – מדובר בתא שטח שיכלול שני בניינים האחד בן 28 קומות והשני בן 6 קומות, סה"כ 208 יח"ד (מתוכן 30 יח"ד להשכרה), כאשר 20% מהדירות הן דירות קטנות של 63 מ"ר.
התכנית מגדילה את הצפיפות ואת שטחי הציבור ואינה יוצרת השבחה.

- חלופה ב' –

השמאי עורך תחשיב השבחה שאף ממנו עולה כי לא חלה השבחה כלהלן:
שווי כולל של מגרש 506 הנדון בו כלול הנכס הנדון, מתבסס על הנתונים הבאים–

שווי קרקע למסחר –	12,000 ₪/מ"ר (425 מ"ר)
שווי למ"ר מבונה דירות להשכרה – 0[3]	(1,950 מ"ר)
שווי למ"ר מבונה דירות קטנות-	12,000 ₪/מ"ר (1.05*2,646)
שווי יתרת הדירות -	12,000 ₪/מ"ר (14,160 מ"ר)

הפחתות במצב חדש
עלויות הקמת שטחי ציבור לטובת העיריה.
עלויות פיתוח השצ"פ וחצרות פנימיות.
עלויות הסדרת צומת הנרייטה סולד.
עלויות הריסת מבנים קיימים.
עלות הקמת חניון תת קרקעי לרבות אורחים וחניות מסחריות.
סה"כ הפחתות – סך של 52,125,000 ₪

דחייה – הובאה בחשבון דחייה של 15 שנים בגין הכנת תכנית עיצוב למתחם כולו, המותנית בהסכמה של 80% מבעלי הזכויות, הגשת תכנית איחוד וחלוקה, התארגנות, מושע, פינוי וכיוב'.
השמאי מדגיש כי אף בתקנון התכנית מצוין כי זמן משוער לביצוע התכנית הינו 20 שנה מיום אישורה.

[3] דירות שאינן סחירות ואינן מהוות חלק מהתמורה לדיירים

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

הפחתה לעירוב שימושים והגדלת צפיפות – 15%.
הפחתה למושע – שיעור של 20% בגין הגדלת הצפיפות ועירוב שימושים.
מהתחשיב עולה כי לא חלה השבחה. (מפורט לעיל סעיף 8.2).

- <u>להלן נתוני עסקאות שהוצגו-</u>

תאריך	תיאור	מחיר ₪	מחיר למ"ר בנוי
30.3.2016	מחצית הזכויות בדירה הנדונה בשטח 86.6 מ"ר, קומה שניה, (תת חלקה 11) רח' דרך נמיר 5	1,125,000 ₪	26,000 ₪
19.07.2016	דירה ברח' ארלוזורוב 194 (81.34 מ"ר)	2,750,000 ₪	33,800 ₪
1.11.2015	מחצית הזכויות בדירה בשטח של 54.75 מ"ר, קומה 2, רחוב דפנה 14	900,000 ₪	32,880 ₪
חילוץ שווי מ"ר קרקע מבונה (משווי מ"ר בנוי 22,592,63 ₪)			12,000 ₪

להלן תמצית תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקשת:

- לעניין זכויות ע"פ תמא 38 – במקרה הנדון לא נעשתה כל פעולה תכנונית בגין התמא או הגשת בקשה להיתר מכוחה. מטרת התמא אינה הענקת זכויות בניה בכל הארץ ללא תנאי, אלא עידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה ומשלא חוזק הבניין אין להתחשב בזכויות.
לעניין החלטת וועדת ערר שהוצגה – מדובר בהחלטה בנושא תביעת פיצויים לפי סעיף 197. לא ניתן להסיק מהחלטה זו מסקנה המנוגדת לפסיקת ביהמ"ש העליון בעניין "אליק רון" והחלטות נוספות של וועדות ערר. מכאן כי תמא 38 אינה מקנה זכויות ולא ניתן להתחשב בה במקרה הנדון במצב קודם.
תימוכין לעמדתו אף בשורת החלטות של שמאים מכריעים (טיומקין 10 תל אביב, עוזיאל 38, י-ם, רח' אבן שושן 8 ת"א, הרצל 35, כפר סבא).

- לעניין שטח הדירה הנדון – השטח הרשום של הדירה כפי שבא לידי ביטוי בתשריט בית משותף אינו כולל שטח מרפסות צמודות (חלקן סגורות וחלקן פתוחות). לפיכך, חילוץ השווי כפי שערך שמאי המבקשת מבטא "שווי פלדלת".

- לעניין הדירות להשכרה במצב חדש – שווי הדירות מוערך כנכסים מניבים לצמיתות. שווי קרקע לדירה לצמיתות מהווה כ-70% משווי מ"ר מבונה בדירה רגילה בקומה תחתונה. כמו כן, אין כל מגבלה במכירה של הדירות.

- לעניין הדחייה – הוצגה החלטת ועדת משנה מיום 22.11.17 בדבר אישור תכנית עיצוב ותכנית איחוד וחלוקה, כך שקיימת סבירות גבוהה כי תוך 4 שנים הפרויקט ייצא לפועל.
כ"כ, גם תהליכי חתימות של הדיירים במתחמים אחרים מצביעים על פוטנציאל התממשות התכנית.

- לעניין עלות בניית המרתפים לחניות – אין להפחית את עלויות הבנייה משווי מרכיב הקרקע.
חניות האורחים משביחות את הדירות בפרויקט ואינן מהוות מטלה.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

הכרעה:
להלן התייחסות ומסקנות:

א. לעניין הזכויות ע"פ תמא 38 והשווי במצב קודם –
כאמור, שמאי המבקש מביא בחשבון בחלופה א' את היקף הזכויות במצב קודם, ע"פ תמא 38. מנגד, טוען שמאי המשיבה כי אין להתחשב בזכויות ע"פ התמא כזכויות מוקנות ולא ניתן לייחס אותן במצב קודם.
אני מקבל כי שווי הזכויות במצב קודם הינו השווי שנקבע בשומת המשיבה המהווה שווי מתואם וסביר למועד הקובע – סך של 2,579,000 ₪, לשטח דירה רשום של כ-86.6 מ"ר.
ככל שקיים פוטנציאל להרחבה ושיפור במצב קודם הרי שלטעמי הוא כלול בשווי מצב קודם. (הפוטנציאל ככל שקיים נובע מזכויות עתידיות על פי תכנית תמא 38 על תיקוניה בשווי הדירה).

לגבי תכנית 3885 הרי שמדובר בתכנית מתאר המהווה בסיס לתכניות עתידיות, וסביר כי שוק המקרקעין אינו מטמיע אותה באופן מידי ובסמוך לאישורה, אלא רק בחלוף זמן ועד שהיא באה לידי ביטוי בערכי השווי.

ב. השווי במצב חדש והדחיה שיש להביא בחשבון -
מאחר ומדובר בתכנית החלה על מתחם גדול ומאוכלס במתכונת של "פינוי בינוי", הרי שעל מנת לממש הזכויות בכל מתחם נדרש הליך תכנוני מורכב הכולל הכנת תכנית עיצוב אדריכלי לכלל שטח התכנית ואישור תכנית איחוד וחלוקה, ובכפוף למילוי עוד מספר תנאים ודרישות כמפורט בתכנית.
התכנית כאמור כוללת הוראה לזמן ביצוע של 20 שנים מיום אישורה.
לפיכך, הדחייה שהובאה בחשבון ע"י שמאי המשיבה של 4 שנים בלבד אינה סבירה לטעמי.
אני בדעה כי מן הראוי להביא בחשבון את גודל המתחם ואת היקף הזכויות במתחם הנדון.
לפיכך, תובא בחשבון תקופת דחייה למתחם הנדון של כ- 8 שנים בשיעור היוון 7%, המגלמת אף את אלמנט המושאע, מורכבות הביצוע והסיכון - מקדם דחייה 0.58.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

ג. <u>העלויות להפחתה הנובעות מדרישות התכנית</u>:
שמאי המשיבה מפרט את העלויות אותן יש לקזז מהשווי במצב החדש כמפורט בסעיף 8.1 לעיל, סך של כ-6,342,500 ₪.

שמאי המבקשת מביא בחשבון אף הוא עלויות (כמפורט בסעיף 8.2 לעיל) בגין דרישות התבע בתוספת עלות בלתי מכוסה להקמת חניון תת קרקעי לכל החניות הנדרשות לרבות חניות אורחים וכן, חניות למסחר.
סך עלות עודפת לשטח מרתפים כולל 17,964 מ"ר– 44,910,000 ₪.

סך ההפחתות מהשווי כולל עלויות עודפות לבניית חניות תת קרקעיות, סך של - 52,125,000 ₪.
לאחר עיון בהוראות התכנית, אני מגיע למסקנה כי השטחים אותם יש להביא בחשבון בתחשיב העלויות הינם כלהלן:

- <u>שטח שצ"פ לפיתוח</u> –
שטח חצר פנימית במגרשים 502-506 ע"פ הוראות התכנית –לא יפחת מ-700 מ"ר.
סה"כ שטח שצ"פ (608, 609) וחצר פנימית בהתאם לשומת המשיבה –1,600 מ"ר.

- <u>שטח מבנה ציבור</u> – בהתאם לטבלת זכויות והוראות בנייה – שטח מבנה ציבור מתוך השטח העיקרי מהווה 300 מ"ר+105 מ"ר שירות, סה"כ 405 מ"ר.

- <u>הרחבה ופיתוח דרך</u> – אני מקבל את השטח כפי שחישב שמאי המשיבה (כ-1,200 מ"ר).

- <u>עלויות הריסת בינוי קיים</u> – בהתאם לשטח הקיים – 6,650 מ"ר.

- <u>עלות פינוי דיירים לתקופת הבנייה</u> –
מעבר להוצאות ההריסה, מדובר כאמור במתחם הכולל 3 בניינים עם 69 יחידות דיור מאוכלסות.
יש להביא בחשבון מטלה נוספת לקיזוז משווי מצב חדש המהווה הוצאה הכרוכה במתן פתרון מגורים לדיירי המבנים הקיימים בגין פינויים למשך כל תקופת הבנייה.
תובא בחשבון תקופת ביניים להקמת הפרויקט של מינימום שנתיים וחצי – לפי שכ"ד ממוצע של כ-6,000 ₪/לדירה, כ-72,000 ₪ לשנה ולתקופה של שנתיים וחצי סך של 180,000 ₪ לדירה, ול-69 יחידות במתחם, סך של 12,420,000 ₪.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

- <u>הוצאות עודפות בגין חניות תת קרקעיות</u> –

אני בדעה כי יש להביא בחשבון עלויות עודפות לחניות הנדרשות ע"פ התבע, מעבר לתקן הנדרש למגורים ומסחר במגרש 506 כלהלן:

מספר היחידות המותרות במגרש 506 – 208 יח"ד לפי תקן של מקום חניה אחד לכל דירה.

מספר מקומות החניה פתוחים לציבור הנדרשים למסחר בכל המגרשים 506-501– סה"כ 60 מקומות.

מספר מקומות החניה הנדרשים (מעבר לתקן) עבור אורחים – פתוחים לציבור במגרש 506 שעלותם אינה מכוסה:

מגורים - 20% X 208 = 42 חניות
מסחר - 9 חניות מתוך 60
סה"כ - 51 חניות

<u>סה"כ עלות הקמה של מקום חניה תת קרקעי:</u>

35 מ"ר/מקום חניה X 2,500 ₪/מ"ר = 87,500 ₪.

<u>סה"כ עלות עודפת ל-51 מקומות:</u>

87,500 ₪ X 51 מקומות – סך של 4,462,000 ₪.

להלן סיכום עלויות להפחתה שיובאו בחשבון:

הקמת מבנה ציבור (405 * 8,000 ₪)	3,240,000 ₪
פיתוח שצ"פ – (1,600 מ"ר * 700 ₪)	1,120,000 ₪
הרחבה ופיתוח דרך – (1,200 מ"ר * 400 ₪)	480,000 ₪
עלויות הריסה (6,650 * 300 ₪)	1,995,000 ₪
עלויות בגין פינוי דיירים לתקופת הבנייה	12,420,000 ₪
עלות עודפת לחניה תת קרקעית	4,462,000 ₪
סה"כ	**23,717,000** ₪

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

ד. <u>ערכי השווי למועד הקובע</u>

שמאי המשיבה נוקב בערכי השווי:
מגורים – סך של 16,500 ₪ למ״ר מבונה עיקרי.
מגורים שכירות – סך של 10,500 ₪ למ״ר מבונה עיקרי.
מסחר – סך של 12,000 ₪ למ״ר מבונה עיקרי.

שמאי המבקשת נוקב בשווי של 12,000 ₪/למ״ר מבונה עיקרי הן למגורים והן למסחר.
מגורים שכירות – לא הוצג שווי.

על בסיס ניתוח הנתונים שהוצגו לעיל, אני קובע ערכי שווי כלהלן:
מגורים – סך של 15,000 ₪ למ״ר מבונה עיקרי.
מסחר – סך של 12,000 ₪ למ״ר מבונה עיקרי.

לעניין שווי מגורים לשכירות – בהתאם לניתוח וחילוץ שווי קרקע מתקבל סך של כ-7,000 ₪/למ״ר מבונה.

ה. <u>דרך תחשיב ההשבחה</u>

בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון מצב קודם כמפורט לעיל.
מצב חדש – הובא בחשבון שווי החלק היחסי של היחידה מתוך שווי קרקע של מגרש 506 הנדון, בהתאם להוראות התכנית, ובדחיה ל-8 שנים כמפורט לעיל, בתוספת שווי שימוש ביניים בדירה קיימת לתקופת הדחייה, המבטא דמי שכירות ראויים ל-8 שנים (לפי 6,000 ₪/לחודש מהוון בשיעור של 4%), סך של 487,500 ₪.

כביקורת לשומתי, בחנתי את אומדן סבירות תוצאת ההשבחה מנקודת מבט של רוכש סביר/דייר במתחם הקיים במועד הקובע, הרואה את התמורה העתידית בפרויקט הנדון, המהווה דירה חדשה וגמורה הכוללת ממ״ד, מרפסת ומקום חניה תת קרקעי.
שווי דירת התמורה יעמוד על סך של כ- 3,500,000 ₪-4,000,000 ₪ ובממוצע כ-3,750,000 ₪/לדירה, נכון למועד הקובע.
את התמורה ראוי לדחות לתקופה של כ-8 שנים בשיעור היוון 6%, מתקבל כ- 2,352,000 ₪.
בתוספת שווי שימוש ביניים בדירה קיימת לפי ערך נוכחי של כ-487,000 ₪, מתקבל ערך נוכחי במצב חדש בסך כ- 2,840,000 ₪.
מכאן עולה כי באומדן הבקרה מתקיימת השבחה התומכת בסבירות התחשיב המוצג בשומה כמפורט להלן.

משרד : קיבוץ הגושרים, ״הבית הכחול״
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא״ל: dmmsns@gmail.com

10. <u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, עקב אישור תכנית תא/3885, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

10.1 עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"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 ב"מצב הקודם" משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני ב"מצב החדש", בכל אחד מהמועדים הקובעים (עפ"י הלכת פמיני).

10.2 בחישוב ההשבחה במקרה שבנדון, הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב קודם ובמצב חדש, לאחר אישור התכנית.

10.3 המועד הקובע להערכה הינו מועד כמפורט בסעיף 3 לעיל.

10.4 הבאתי בחשבון כי הזכויות בנכס הינן זכויות בעלות פרטית.

10.5 הנחת העבודה הינה כי מימוש הזכויות בנכס הינו בדרך של מכר.

10.6 הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס בחלק המרכזי של העיר תל אביב.

10.7 הבאתי בחשבון נתוני שוק רלוונטיים של נכסים ברי השוואה בסביבת הנכס, בסמוך לתאריך הקובע להערכה.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

11. <u>תחשיבי שומה</u>

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית תא/3885 למועד קובע 28.07.2015:</u>**

<u>מצב קודם</u>

שווי דירה קיימת	**2,579,000** ₪ [4]

<u>מצב חדש</u>

מהות	שטח עיקרי	שווי למ"ר	סה"כ
208 יח"ד + מסחר	21,852 מ"ר[5]		
שטח למסחר ק' קרקע	425 מ"ר	12,000 ₪	510,000 ₪
30 יח"ד להשכרה	1,950 מ"ר	7,000 ₪	13,650,000 ₪
178 יח"ד רגילות	16,981 מ"ר	15,000 ₪	254,715,000 ₪
סה"כ שווי מגרש 506 ברוטו			**268,875,000** ₪
<u>עלויות להפחתה</u>			
הקמת מבנה ציבור (405* 8,000 ₪)			3,240,000 ₪
פיתוח שצ"פ – (1,600 מ"ר * 700 ₪)			1,120,000 ₪
הרחבה ופיתוח דרך – (1,200 מ"ר * 400 ₪)			480,000 ₪
עלויות הריסה (6,650 * 300 ₪)			1,995,000 ₪
עלויות בגין פינוי דיירים לתקופת הבנייה			12,420,000 ₪
עלות עודפת לחניה תת קרקעית			4,462,000 ₪
סה"כ			**23,717,000** ₪ **(-)**
סה"כ שווי מצב חדש נטו			**245,158,000** ₪
שווי יחסי של תת חלקה 11 (1.7497%)			4,289,500 ₪
מקדם דחייה[6]			**0.58**
שווי מצב חדש כדחוי			2,488,000 ₪
תוספת שווי בשימוש ביניים			487,000 ₪
סה"כ שווי מצב חדש (מעוגל)			**2,975,000** ₪
שווי מצב קודם			2,579,000 ₪
השבחה מלאה לתת חלקה 11			**396,000** ₪
השבחה יחסית (מכר של 50%)			**198,000** ₪
היטל השבחה יחסי (50%)			**99,000** ₪

[4] בהתאם לשומת המשיבה
[5] כולל שטח מרפסות של 4,692 מ"ר ומסחר
[6] 8 שנים בשיעור היוון 7%

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

12. <u>סיכום שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה לתת חלקה בשלמותה	היטל השבחה 50%	היטל השבחה יחסי ע"פ שיעור המכר
תא/3885	**28.07.2015**	₪ 396,000	₪ 198,000	₪ 99,000

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.

ועל זאת באתי על החתום,

מוטי דיאמנט
שמאי מכריע

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com