

נאוה סירקיס שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

ירושלים, 18.7.2010

סימוכין: 7-66.0

בענין:

מירי ואילן ראודניץ

השמאי משה פולונסקי polofa@bezeqint.net

מבקשים

הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון

השמאית דברת אולפין dovrat@agdo.co.il

משיבה

שומה מכרעת

בענין הנכס ברח' אהוד 18, רמת השרון

חלקת משנה 486/23 בגוש 6418

1. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת בנושא ההשבחה במקרקעין שבנדון בעת מימוש זכויות בדרך של מכר. הדרישה לתשלום היטל השבחה היא לגבי תכניות בנין עיר רש/679, רש/900, רש/810.

2. הצדדים למחלוקת

- ועדה מקומית לתכנון ולבניה רמת השרון.
- מירי ואילן ראודניץ ע"י ב"כ עו"ד אביחי דרזנר.

3. המועד הקובע לעריכת השומה עפ"י הלכת פמיני (רע"א 4217/04):

<u>מועד קובע</u>	<u>תכנית משביחה</u>
11.2.1994	רש/679
9.7.2003	רש/900
15.11.2004	רש/810

נאוה סירקיס שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

4. מסמכים שנמסרו

עמדת הועדה : דרישה לתשלום היטל השבחה עפ"י שומה מתאריך 2.11.2009, שנערכה ע"י דברת אולפין, שמאית מקרקעין.

עמדת המבקשים : הוגשה "שומה אחרת" מתאריך 28.11.2009, שנערכה ע"י משה פולונסקי, שמאי מקרקעין.

מסמכים נוספים :

- מטעם הועדה :
- (1) מכתב מתאריך 17.2.2010 - הערות, מידע ותחשיבים.
 - (2) תצ"א של רח' אהוד (נמסר בדיון).
 - (3) תגובה לפרוטוקול מיום 7.3.2010 בצירוף המסמכים הבאים :-
 - שומות מכריעות ברמת השרון.
 - ניתוח עסקאות.
 - היתר בניה גו"ח 6418/30.
 - תשריט מדידה מיום 15.9.09.
 - רשימת עסקאות.
 - (4) מכתב מיום 10.5.2010 - תשריט מרתף וחישוב שטחים.
 - (5) מכתב מיום 11.5.2010, תגובה למסמכים שהועברו מטעם שמאי המבקשים.
 - (6) בעת ביקור בנכס ביום 5.6.2010 נמסר היתר בניה גו"ח 6418/30.

- מטעם המבקשים :
- (1) מכתב מיום 17.1.2010 בצירוף המסמכים הבאים :-
 - שומות הצדדים.
 - שומה מכרעת לגבי דירה ברח' אהוד 5.
 - (2) בדיון מתאריך 25.2.2010 נמסרו המסמכים הבאים :-
 - כתבה מעתון דה-מרקר מיום 15.1.2010.
 - תשריט מרתף טיפוסי ליחידות 15-23.
 - (3) תגובה לפרוטוקול מיום 15.3.2010.
 - (4) מכתב מיום 9.5.2010, תשריט מרתף.
 - (5) 7.6.2010 תגובה למכתב שמאית הועדה מיום 11.5.2010.
 - (6) מאמר וכתבות בנושא ירידת ערך עקב קרבה לכביש ראשי (נמסר בעת הביקור בנכס).

נאוה סירקיס שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

5. בתאריך 25.2.2010 נערכה ישיבה בנוכחות שמאי הצדדים, דברת אולפין ומשה פולנסקי.
פרוטוקול הישיבה נשלח לצדדים ביום 2.3.2010.
בתאריך 6.5.2010 ערכתי ביקור בנכס בנוכחות שמאי הצדדים.

6. פרטי המקרקעין

גוש :	6418.
חלקה :	486.
תת חלקה :	23.
כתובת :	רח' אהוד 18, רמת השרון.
תאור :	דירה במבנה בן 2 יח"ד.

7. זכויות משפטיות

הנכס רשום בפנקס בתים משותפים בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו כדלהלן :-

רישום :	גוש 6418 חלקה 486 ת"ח 23.
בעלות :	בזל (1987) חברה לבנין בע"מ, בשלמות. רשומה הערת אזהרה לטובת בר ציפורה ובר אליעזר בתנאי שטר מקורי 35870/1991.
תאור :	דירת קוטג'. תאור קומה : מרתף, קרקע, ראשונה, גג. שטח : 150 מ"ר.
החלק ברכוש המשותף :	15/318.
צמידויות :	קרקע (כולל מתחת למבנה) : 270 מ"ר. חניה מקורה : 25 מ"ר. מרפסת גג : 65 מ"ר. גג עליון : 23 מ"ר.
רשום צו ניהול ע"י כונס נכסים , עו"ד דרזנר אביחי.	

נאווה סירקיס שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

8. תאור הנכס והסביבה

הנכס נשוא השומה ממוקם ברח' אהוד בחלק המזרחי של רמת השרון. הרחוב צדדי ומסתעף מרח' השופטים. האזור מאופיין בבתי מגורים בבניה נמוכה, ותיקה וחדשה.

חלקה 486 בגוש 6418 בשטח רשום של 4,944 מ"ר. בתחום החלקה בנויים 9 מבנים ובסה"כ 23 יח"ד. רח' אהוד עובר בתחום החלקה (רחוב הולנדי) ומשמש גישה לבתי המגורים.

הנכס נשוא השומה היא דירת מגורים הממוקמת במבנה הקיצוני בחלקה. במבנה זה 2 יח"ד והדירה הנישומה בנויה באגף המזרחי במבנה. שטח הקרקע: 270 מ"ר. מצידה המזרחי של הדירה עובר כביש ראשי רח' הנצח ומעברו ממוקם מתחם מפעל תע"ש. הדירה בנויה במספר מפלסים:-

מפלס כניסה: חדר מגורים ומטבח, ממנו יציאה לגינה בה בנויה פרגולה.
מפלס עליון: 3 חדרים, חדר רחצה ושירותים, מטבחון ומרפסת.
קומת גג: חדר, בצמוד לו חדר רחצה ושירותים ומרפסת.
מפלס תחתון- ביניים: חדר שירותים ומוסך שהוסב לחדר עבודה.
מרתף: מבואה, 2 חדרים, ממ"ד ושטח אחסון מתחת גרם המדרגות.

9. תכנון

בשטח חלות תכניות בנין עיר הבאות:

י.פ.	פרסום למתן תוקף	
1708	13.7.71	רש/210 א'
2478	12.11.78	רש/457
2604	14.2.80	רש/521
2606	21.2.80	רש/443
2713	21.5.81	רש/541
3431	26.2.87	רש/521 א'
4186	27.1.94	רש/679
5196	24.6.03	רש/900
5337	31.10.04	רש/810

נאוה סירקיס שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

רש/210 א':	יעוד:	מגורים ב'.
	זכויות בניה:	20% לקומה.
	מס' קומות:	2 או 2 מעל קומת עמודים מפולשת.
	צפיפות:	4 יח"ד.
רש/457:	הגדלת זכויות הבניה ל-26% בקומה.	
רש/521:	בנית חדרי יציאה לגג בשטח עד 15 מ"ר.	
רש/443:	בנית מרפסות בקרוי קל בשעור 30% משטח הבניה.	
רש/541:	יעוד:	אזור מגורים ב'.
	אחוזי בניה:	2 קומות X 25% (כולל מרפסות).
	קומות:	2 על עמודים.
	מרתף:	מתחת לבנין לשימוש מחסן לדיירים.
	מבנה עזר:	בשטח 10 מ"ר, בתנאי שלא נבנה מרתף.
	מרפסת שרות:	בשטח 4 מ"ר לכל יח"ד.
רש/521 א':	חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר.	
רש/679:	ברוכות שחיה:	בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש ועד 70 מ"ר.
	מבנה עזר:	עד 5 מ"ר בתחום קווי הבניין.
	מחסן דירתי:	עד 6 מ"ר ליח"ד בבתים בני 3-6 יח"ד.
	מרתף:	בהיקף קומת קרקע בגובה 2.2 מ'. והשימושים המותרים מקלט, חניה, מתקנים הנדסיים ואחסנה. (במבנה בו בנוי מרתף, לא יותרו מחסנים או שטחי שרות במפלסים עליונים).
	פרגולה:	בבניינים חד ודו משפחתיים בשטח עד 10% משטח המגרש, בבתי דירות עד 10% משטח הגג הצמוד.
	שטח הפרגולה יהווה תוספת לאחוזי הבניה שנקבעו לשימושים עיקריים.	
רש/900:	זכויות בניה:	80% כולל חדרי יציאה לגג.
	שטחי שרות:	15 מ"ר ליחידה.
	תכסית:	35%.
	מרתף:	בקונטור הבנין או 35% מהמגרש.
רש/810:	תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ומטרתה שינוי בתוואי רח' אהוד.	

נאוה סירקיס שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

נתוני רישוי:

שמאי המבקשים טען כי בתיק הבנין לא נמצא היתר הבנין המקורי.

היתר בניה מס' 10733 : נושא חותמת ועדה מתאריך 13.5.1993.
מהות הבקשה: תוספת שטח למטבח, חדר מגורים וחדרים
בקוטגיים קיימים 15-23.

קומה	קיים-מ"ר	מוצע-מ"ר	סה"כ
מרתף	818.23	3.04	821.27
ק"ק	1384.05	22.42	1406.47
ק"א	1177.70	28.24	1205.94
גג	389.92		389.92

היתר בניה מס' 11475 : נושא חותמת ועדה מתאריך 4.9.95.
מהות הבקשה: בניית פרגולה מעל החניה ופרגולה בגג.

בקומת קרקע 12.90 מ"ר
בקומת גג 16.38 מ"ר
סה"כ 29.28 מ"ר

בקשה מס' 2007544 : מטעם המבקשים נמסר פרוטוקול ישיבה מיום 16.10.2007
מס' 2007012 בו מבקשים הרחבת הבית.
בק"ק - חניה מקורה.
בקומה עליונה – סגירת פרגולה.
הוספת 2 חניות לא מקורות.

מפלס	שטח מבוקש-מ"ר
± 0.00	22.50
+ 6.00	16.38
סה"כ	38.88

המלצות מהנדס הועדה: לאשר את המבוקש בקומת קרקע.
לגבי הבניה בגג הוחלט כי יש לקבל דו"ח מהמפקח על הבניה.

נאוה סירקיס שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

10. עמדות הצדדים – דיון והכרעה

א. עפ"י סעי' 4-5) לתוספת השלישית, חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן החוק) – "במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו, בלי ששולם היטל עקב אף אחד מאישורים הנ"ל, תהא ההשבחה ההפרש בין שוויים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שוויים מיד ולאחר התכנית האחרונה". ברע"א 4217/04, ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים קבע ביהמ"ש העליון, כי חישוב ההשבחה הראוי הוא בשיטת המדרגות המקיים באופן מיטבי את הקשר הסיבתי הישיר בין פעילות תכנונית ובין ההשבחה החייבת בהיטל. דרישת הועדה המקומית היא לגבי תכניות בנין עיר רש/679, רש/900, רש/810. שומות ההשבחה נערכה לגבי כל תכנית בנפרד, נכון למועד הקובע.

ב. גובה השבחה

תכנית	דרישת הועדה	עמדת המבקשים
רש/679	15,200 ₪	שולם בעת מימוש (היתר מס' 10733)
רש/900	144,000 ₪	90,200 ₪
רש/810	אין השבחה	אין השבחה

ג. תכנית רש/679

המועד הקובע לאומדן ההשבחה 11.2.1994. תכנית שמטרתה קביעת הנחיות לבניית בריכות שחיה, מחסנים, פרגולות ומרתפים. דרישת הועדה מתייחסת להשבחה בגין בניית הפרגולות ולגבי יתר הסעיפים (בניית בריכה), נאמר כי אין השבחה נוספות. שמאי המבקשים הציג בקשה להיתר בניה מס' 11475, נושאת חותמת ועדה מתאריך 8.6.95 בה אושרו פרגולה מעל חניה+פרגולה בגג בשטח כולל של 29.28 מ"ר וטען כי היה מימוש זכויות בעבר.

הכרעה-

במחלוקת זו, למרות שהצדדים לא הציגו אסמכתאות כי שולם היטל השבחה לפרגולות, קיבלתי את טענת שמאי המבקשים כי יש לראות בבקשה להיתר בניה מס' 11475 "מימוש זכויות" עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכ"ב תשכ"ה-1965. שכן, בסעי' 10 (ג) לתוספת נאמר: "לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג כל עוד לא שולם ההיטל או אותו חלק ממנו המגיע אותה שעה על פי תוספת זו בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערובה לתשלום או לחלק ממנו, הכל כנדרש על פי תוספת זו". מכאן, מתן היתר בניה ע"י ועדה מקומית, מהווה ראיה לכאורה כי שולם היטל השבחה.

נאוה סירקיס שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

לגבי שטח הפרגולה, התכנית מתירה בנית פרגולה בשעור 10% משטח המגרש, דהיינו כ-27 מ"ר. ודרישת הועדה התייחסה לפרגולה בשטח אפקטיבי של 20 מ"ר. בפועל בנויה פרגולה בחצר בשטח 12.9 מ"ר. לאור מידות החצר, מצאתי כי תוספת בנית פרגולה אמורה לפגוע ביתרת החצר. בנוסף, עלות התאמה בעת הרחבת הפרגולה הקיימת, מאיינת את ההשבחה. לאור האמור, לא נקבעה השבחה נוספת בגין השטח הנוסף.

ד. תכנית רש/900

המועד הקובע לאומדן ההשבחה 9.7.2003. התכנית מגדילה את זכויות בניה להיקף של 80% משטח החלקה, כולל חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר. בנוסף הותרו שטחי שרות עיליים 15 מ"ר ומרתף בשעור 35%.

מצב קודם-

קיימת הסכמה בין הצדדים כי השווי במצב קודם מבוסס על השטחים הבנויים בפועל בהיתר, אך קיים ביניהם פער לגבי השטחים הבנויים כמפורט להלן:-

שומת הועדה	שומת המבקשים	הכרעה
71 מ"ר	91 מ"ר	73.5 מ"ר
20 מ"ר	22 מ"ר	22.5 מ"ר
20 מ"ר	29 מ"ר	29.28 מ"ר

הערות:

⁽¹⁾ מרתף שמאית הועדה התבססה על מדידה גרפית של המרתף בהיתר מס' 10733. שמאי המבקשים התבסס על שטח ממוצע של המרתף עפ"י היתר מס' 20070544. לטענתו בקשה זו מתייחסת לדירות מס' 15-23 ובה שטח המרתף 818 מ"ר. בחלוקה ל-9 יח"ד מתקבל שטח של 90.88 מ"ר ליח"ד ושטח נוסף של 3.04 מ"ר אושר בהיתר 10733. עפ"י מדידה גראפית ואישוש ע"י מדידה שערכתי בעת הביקור בנכס, נקבע שטח המרתף בסך 73.5 מ"ר.

⁽²⁾ חניה מדובר בשטח במפלס ± 0.00 בכביש הגישה לבית שהיה מיועד לחניה ובפועל הוסב לחדר עבודה. בבקשה מס' 2007544, מבקשים להכשיר חריגת בניה זו ושטחה נקבע בסך 22.5 מ"ר.

⁽³⁾ פרגולה שטחי הפרגולה המאושרים בהיתר מס' 11475 הם 29.28 מ"ר.

נאוה סירקיס שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מצב חדש-

בשומת הועדה חושבה השבחה בגין הסעיפים הבאים :-

הכרעה	שומת המבקשים	שומת הועדה	
40 מ"ר	22 מ"ר	40 מ"ר	(1) תוספת שטח עיקרי
20.3 מ"ר	אין תוספת	24 מ"ר	(2) תוספת שטחי מרתף
15 מ"ר	15 מ"ר	15 מ"ר	שטח שרות עילי

הערות:

(1) תכנית רש/900 מתירה בניה בשעור 80% כולל חדרי יציאה.

שטח מותר	שטח בנוי בהיתר מס' 10733 : (עיקרי)	3,955.2 מ"ר	(4,944X80% מ"ר)
שטח זכויות בניה:	החלק היחסי של המבקשים	3,002.3 מ"ר	952.9 מ"ר
ביתרת זכויות בניה:	(15/318 חלקים)	45.0 מ"ר	~

בפועל, עפ"י בקשה מס' 2007544 (טרם אושרה), ביקשו להסב את החניה לחדר עבודה (22.5 מ"ר) ולסגור פרגולה על הגג בשטח 16.38 מ"ר. לגבי החניה, ניתן ע"י ועדות התכנון אישור עקרוני ולגבי הפרגולות, מלכתחילה נדחתה הבקשה ולאחר מכן נקבע כי יש לקבל חו"ד מהנדס. לפיכך, הסבת שטח החניה לשטח עיקרי (22.5 מ"ר), יש לראותו כזמין לבניה ולגבי היתרה חושבה דחיה לאי ודאות. גם לגבי תוספת בשטחי שרות, קיימת אי ודאות לאפשרות לנצלם וחושבה הפחתה. שמאי המבקשים טען כי יש לחשב הפחתה בשעור 20% בשווי חדר העבודה הני"ל, בגין מיקום במפלס הכביש והעובדה כי בנויים בו חלונות צרים. מנגד טענה שמאית הועדה כי מדובר בחדר עם גישה מהרחוב ויש לראות בכך יתרון. בעת הביקור בנכס התרשמתי כי יש לקבל את עמדת שמאי המבקשים ושווי חדר העבודה הוערך בשעור 0.8 מהשווי בקומות עליונות.

(2) בתכנית רש/900 מותר לבנות מרתף בשעור 35% מהחלקה (270X35%=94.5) מ"ר, לשיטת הועדה בה בנוי מרתף בשטח של 71 מ"ר נותרו כ-24 מ"ר ואילו לשיטת שמאי המבקשים נוצלו כל זכויות הבניה במרתף של המבקשים. כאמור בסעי' ד' לעיל, בנוי מרתף בסך 73.5 מ"ר, מכאן שנותרו זכויות בניה לניצול במרתף בשטח 21.0 מ"ר. בגין תוספת זו יש לחשב דחיה עד לתום חייו הכלכליים של הבית.

נאוה סירקיס שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

ערכי שווי:

שמאי המבקשים-

טען כי השווי צ"ל 4,000 ש"ח/מ"ר. בהערכתו התבסס על שווי שנקבע בשומה מכרעת ברח' אהוד 5 בסך 4,500 ש"ח/מ"ר ולדבריו יש לחשב הפחתה למיקום בסמוך לרח' ראשי. כתימוכין הציג מאמרים מקצועיים ושומות מכרעות, ביניהם שומה מרח' המלכים 15, בהם נקבעה ירידת ערך בגין מיקום בסמוך לרח' ראשי. הוצגה שומה מכרעת מרח' אהוד 5 בה פורטו העסקאות דלהלן:-

תאריך	כתובת	גו"ח	מחיר	שטח בנוי	שווי מבונה ש"ח/מ"ר
25.1.04	מוריה 12	6417/526	\$ 505,000	185 מ"ר	4,347
19.1.06	אהוד 5	6418/30	ש"ח 1,848,000	117 מ"ר +מרתף	5,850
19.10.03	השופטים 1	5418/400	ש"ח 1,360,000	104 מ"ר + חדר על הגג + מרפסת 73 מ"ר.	4,500
24.9.03	נחל הבשור 2	6416/270	ש"ח 1,347,000	111 מ"ר +גינה 9 מ"ר	4,500

שמאית הועדה-

שמאית הועדה התבססה על שווי מבונה בסך 4,500 ש"ח/מ"ר. לטענתה אין להתבסס על השומה המכרעת ברח' המלכים שכן מדובר במיקום אחר. לגבי הנכס מרח' אהוד 5 נטען כי יש להביא בחשבון כי מדובר בדירה במבנה בן 4 יח"ד לעומת הנכס שהוא שומה זו בו 2 יח"ד במבנה. עוד נאמר, כי קיים צפי להסבת מתחם תע"ש לפארק, מה שעשוי להשפיע על קונה בכוח.

שמאית הועדה הציגה 2 עסקאות שפורסמו במערכת נתוני נדל"ן:

- בדצמבר 2003 נמכר ברובע אלון קוטג' בן 5 חדרים בשטח 216 מ"ר על מגרש שטח 270 מ"ר. התמורה בעסקה - 2,065,065 ש"ח, משקפת שווי מבונה 4,530 ש"ח/מ"ר.
- בנובמבר 2003 נמכר ברובע אלון קוטג' בן 6 חדרים בשטח 185 מ"ר, על מגרש בשטח 250 מ"ר. התמורה בעסקה - 1,950,000 ש"ח, משקפת שווי מבונה 4,550 ש"ח/מ"ר.

הכרעה:

עפ"י העסקאות ערכי הקרקע בסביבה נעים בגבולות 4,500 ש"ח/מ"ר למבונה. לגבי הנכס שהוא השומה למרות שמיקומו במבנה הקיצוני מהווה יתרון (פרטיות, כיווני אויר) עדיין יש להביא בחשבון כי הסמיכות לכביש ראשי יש בה כדי פחת. לאור האמור, נקבע שווי המבונה בסך 4,300 ש"ח/מ"ר.

נאווה סירקיס שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

חישוב-

מ"ר אקו'	מקדם שווי	שטח - מ"ר	
153.0	1.0	153	שטח עיקרי : מצב קודם :
23.0	1.0	23	חדר יציאה בגג
36.8	0.5	73.5	מרתף
8.0	0.5	16	מרפסות
5.6	0.25	22.5	חניה
<u>50.0</u>	0.25	200	חצר ופרגולה
276.4	סה"כ		

153.0	1.0	153	שטח עיקרי : מצב חדש :
18.0	0.8	22.5	חדר עבודה
11.3	0.5	22.5	תוספת מגורים
3.8	0.5X0.5	15	תוספת ש. שרות
23.0	1.0	23	חדר יציאה בגג
36.8	0.5	73.5	מרתף
2.5	0.12	21.0	תוספת מרתף
<u>50.0</u>	0.25	200	חצר ופרגולה
298.4	סה"כ		

סיכום :

מצב חדש	298.4 מ"ר
מצב קודם	<u>276.4</u> מ"ר -
הפרש	22.0 מ"ר
שווי מבונה	4,300 שח/מ"ר
השבחה	94,600 שח

ה. תכנית רש/810

קיימת הסכמה בין הצדדים כי אין בה כדי השבחה נוספת לנכס נשוא השומה.

נאוה סירקיס שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

11. שומה

לאור האמור, הגעתי לכלל דעה כי גובה ההשבחה במקרקעין שבנדון בעת מימוש בדרך של מכר, הוא:

<u>תכנית</u>	<u>מועד קובע</u>	<u>השבחה</u>	<u>היטל השבחה</u>
רש/679	11.2.1994	---	---
רש/900	9.7.2003	₪ 94,600	₪ 47,300
רש/810	15.11.2004	----	----

ולראיה באה אני על החתום,

נאוה סירקיס
שמאית מקרקעין