תאריך עברי	:	ט' באדר תשפ"ו
תאריך לועזי	:	26.2.2026
מס' חוזה רמ"י	:	300198261
מס' הזמנת שומה רמ"י	:	4047309
מספרינו (אופק)	:	52167

לכבוד:

גב' אירינה קוגן
צוות לקידום עסקות תעסוקה
מרחב מרכז, רשות מקרקעי ישראל
irenakog@land.gov.il

מר דרור פרסה
שמאי מקרקעין (שמאי המשיבה)
זלוטניק שלמה 3, פתח תקווה
dror@dp-group.co.il

מר דן אורמן והגב' ליטל שגב איטח
שמאי מקרקעין (שמאי המשיגה)
הגר"א 11, רחובות
dan@orman.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

גוש 3977 חלקה 34 (חלק), רח' אבא הילל סילבר 6, אזור התעשיה הצפוני - לוד

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל **(להלן - המשיבה)**, להכריע במחלוקת שבין הצדדים לעניין שווי הבעלות למרכיב הקרקע שבנדון כולל פיתוח וללא מע"מ, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים - יובל חכירה, **עבור בינוי בשטח 2,645 מ"ר על מגרש בשטח 5,244 מ"ר לשני מועדים קובעים**.

1.2. **בהתאם למדיניות רמ"י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה, זאת בהתעלם מהבינוי הקיים במגרש, משכך השווי מבוסס הנחה, בהתאם לתקן 1.1 לתקינה השמאית.**

1.3. השומה מטעם רמ"י מיום 6.11.2024 נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר דרור פרסה, להלן: "**שמאי המשיבה**"; ההשגה שבנדון מיום 28.5.2025, הוגשה מטעם המשיגה, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר דן אורמן, להלן: "**שמאי המשיגה**".

1.4. בתאריך 17.11.2025 התקיים דיון מקוון באמצעות פלטפורמת Video Conference, בנוכחות שמאי הצדדים. תקציר הדיון הופץ לצדדים ביום 18.11.2025, תוך מתן אפשרות להשלמת מסמכים ותגובות עד ליום 9.12.2025.

1.5. בתאריך 23.11.2025 נשלחו משמאי המשיבה: סיכום תוצאות מכרזים ברמלה ונתוני היצע לדמי שכירות לתעשיה ותכנית בקשה להיתר בניה מיום 15.1.1998 (עם שינוי לתוספת ממ"מ).

1.6. בתאריך 2.12.2025 נשלחו משמאי המשיגה: התייחסות לדיון, תחשיב, החלטות אישור וועדה מקומית גדרה לבקשות בניה עם הקלות בתנאים ל- 2 מגרשי מכרז משנת 2022, הסכמי שכירות למשרדים.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב'.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

2. נתוני זיהוי:

גוש וחלקה : 3977/34 (בחלק).

מס' מגרש : 2 בהתאם לתכנית לד/46 (עפ"י חוזה החכירה).

מהות הנכס : קרקע לתעשיה ומלאכה.

שטח הקרקע : 5,244 מ"ר.

כתובת : אבא הילל סילבר 6, לוד.

3. הזכויות המוערכות:

זכויות הבעלות למרכיב הקרקע, כולל פיתוח וללא מע"מ, בכפוף למטרת השומה.

4. המועדים הקובעים לשומה:

המועדים הקובעים לשומה הינם:

4.1 **חלופה 1**: 21.7.2024. **חלופה 2**: 19.5.2022.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ, ביום 24.2.2026.

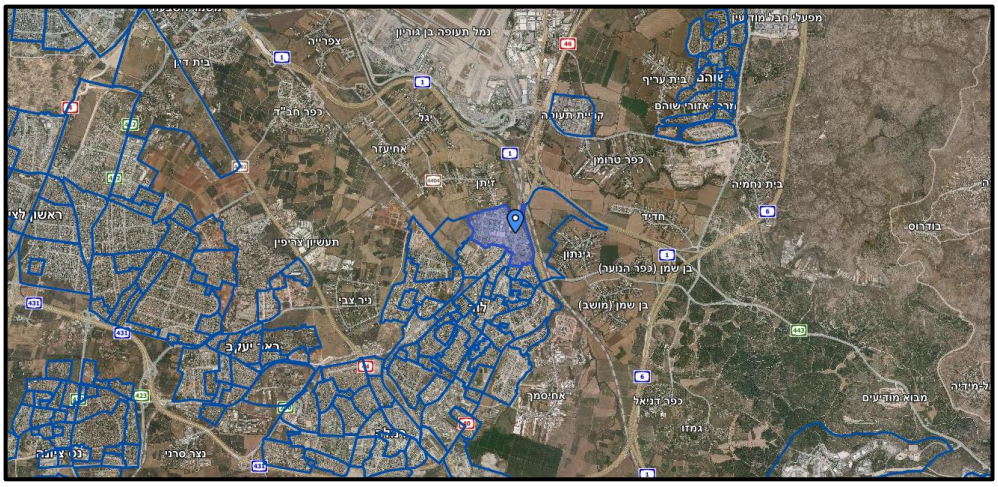
6. תיאור הסביבה והנכס

6.1 **הסביבה:**

הנכס הנדון ממוקם באזור התעשיה הצפוני של העיר לוד, בסביבה המאופיינת בשימושים מעורבים לתעשיה, מלאכה, משרדים ומסחר, על רחוב אבא הילל סילבר (כביש 434) שהוא רחוב מרכזי דו סטרי, בסמוך ליציאות הצפוניות מהעיר אל כביש 40.

בצידו הצפוני, תחום אזור התעשיה עם מושב זיתן, כביש בין עירוני מס' 1 ומעברו נמל התעופה "בן גוריון". מדרום בשכונות מגורים, ממזרח בכביש בין עירוני מס' 40 וממערב בשטחים חקלאיים פתוחים.

הפיתוח בסביבת הנכס מלא וכולל תשתיות: מים וניקוז, חשמל, תאורת רחוב, כבישים, מדרכות ושצ"פ.

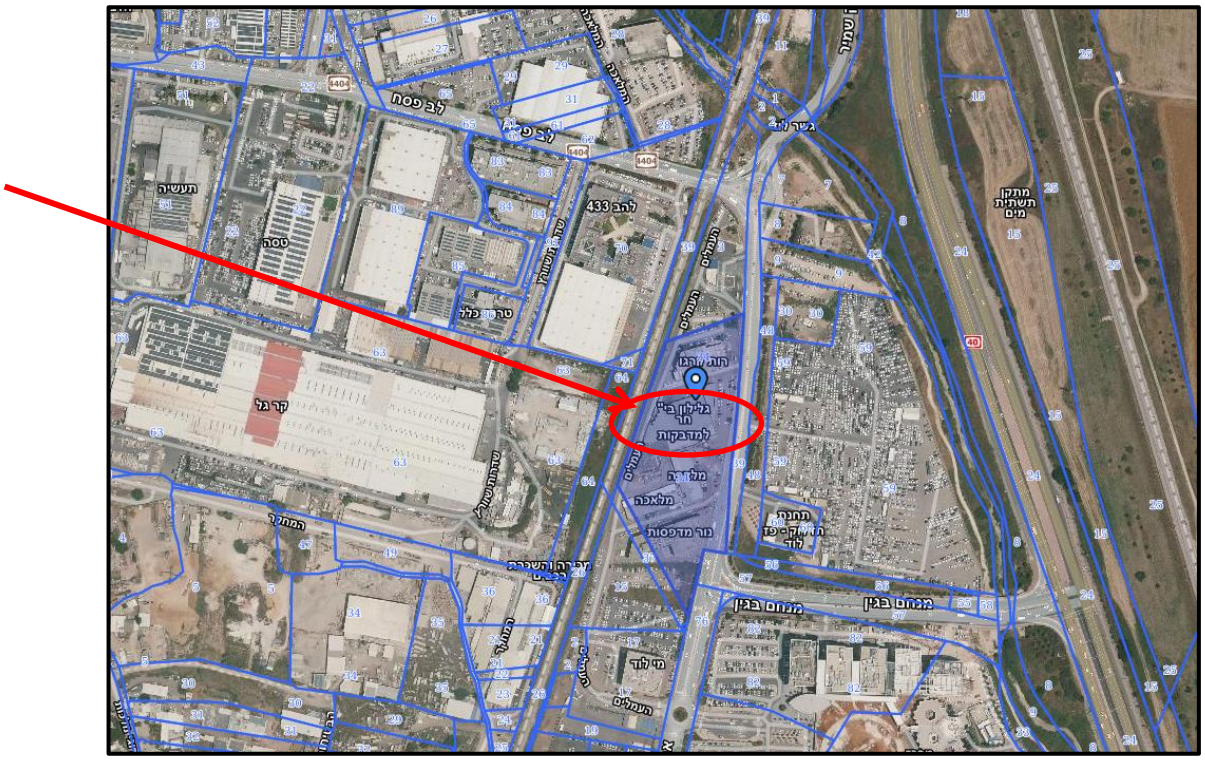


משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

הנכס:

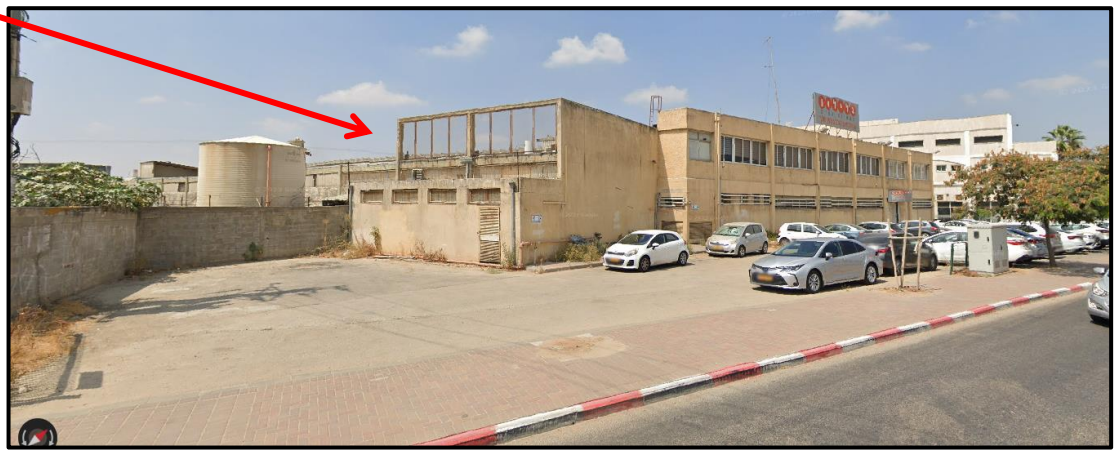
הנכס הנדון מהווה חלק מחלקה 34 בגוש 3977, ששטחה הכולל הוא כ- 20.72 דונם ועליה מס' מבנים, תחום בין הרחובות המקבילים אבא הילל סילבר ממזרח ורחוב העמלים ממערב ועליו עומד מבנה תעשיה מיושן בן 2 קומות.

בהתאם להזמנת השומה, שטח הקרקע המבוקש להערכה הינו בסך 5,244 מ"ר, ביעוד לתעשיה ומלאכה, **לשטח מבונה בסך 2,645 מ"ר, בקומת קרקע בלבד**.



6.2.

מבט אל הנכס מכוון דרום מערב



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1 **נסח טאבו:**

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 23.6.2025, עולה כי חלקה 34 בגוש 3977, הינה בשטח 20,720 מ״ר, נרשמה לחלוקה ביום 8.8.2001 והיא בבעלות רשות הפיתוח, בשלמות. על החלקה רשומות מס׳ הערות הפקעה לפי סעיפים 5, 7 ו- 19, ע״ש עיריית לוד ומדינת ישראל/משרד התחבורה והערה על הפקדת תכנית תמל/1095 לפי סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה.

7.2 **חוזה חכירה:**

הוצג בפני חוזה חכירה שנחתם ביום 30.7.1998 בין רשות מקרקעי ישראל לבין חברת גלילון תעשיות בע״מ, ממנו עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

- גו״ח: 3977/4 (חלק).
- מגרש/תכנית: מגרש 2 בתכנית לד/46.
- שטח רצפה: 2,645 מ״ר.
- מס׳ הדירה בתשריט: 1
- צמידויות: סככה - 474 מ״ר, חצר - 2,103 מ״ר, מחסן - 23 מ״ר, מע ט׳ - 8 מ״ר.
- תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום 20.5.1973 ועד 19.5.2022.
- מטרת החכירה ויעוד: ביתן תעשיה ביעוד תעשיה ומלאכה.

8. מצב תכנוני:

8.1 בקשת השומה הינה לשטח מבונה מוגדר בסך 2,645 מ״ר ביעוד לתעשייה ומלאכה בקומת הקרקע בלבד, **לפיכך, אין רלוונטיות לסך השטח המבונה והיעודים האפשריים בכלל התכניות שחלות על הנכס הנדון.** כפי שהוצג בשומות הצדדים ובדיקה באתר רמ״י, קיימות מס׳ תכניות עוקבות שחלות על הנכס הנדון ויוצגו לידיעה בלבד, לפיהן:

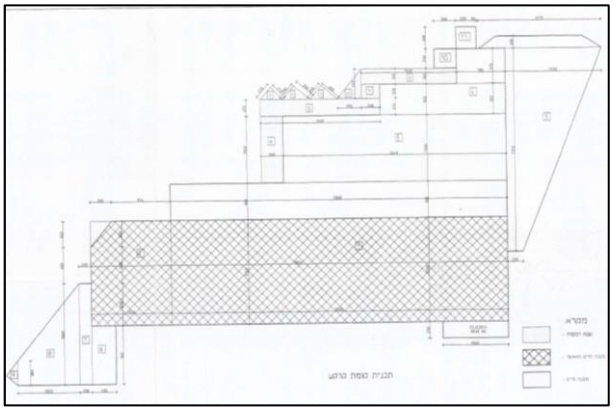
- בתכנית מפורטת מס׳ לד/19 (תוקף 6/4/1967 בי.פ. 1352), שיעור הבניה 40% ב- 2 קומות או בגובה 9 מ׳.
- בתכנית מפורטת מס׳ לד/1/19 (תוקף 20.11.1975 בי.פ. 2166), אחוזי הבניה הם 40% ב- 2 קומות ובגובה עד 9 מ׳.
- בתכנית מתאר מס׳ לד/1000 (תוקף 14.6.1979 בי.פ. 2544), אחוזי הבניה 40% לקומה ב- 3 קומות, סה״כ 120% ובגובה עד 12 מ׳.
- בתכנית מתאר מס׳ לד/1012 (תוקף 30.7.1989 בי.פ. 3683), אחוזי הבניה 40% לקומה ב- 3 קומות, סה״כ 120% ובגובה עד 12 מ׳. בהתאם לנספח הנחיות הוועדה המחוזית לאזורי תעשיה, מלאכה ואחסנה, במגרשים ששטחם 3 דונם ומעלה, יש חובה להגיש תכנית מפורטת עם פתרון לפריקה וחניה, להם תינתן אפשרות לתכסית 50%, בתנאי לבניה עד 2 קומות.
- תכנית מס׳ תמל/1095/ב (פרסום תוקף 7.3.2025) אושרה לאחרונה, לפיה הנכס הנדון הוגדר למסחר ותעסוקה בבניינים רבי קומות.

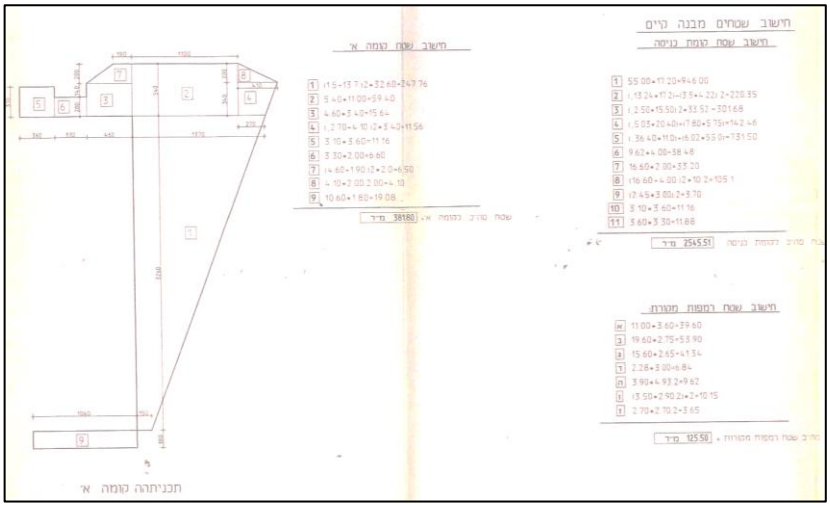
משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8.2. **<u>רישוי:</u>**

כאמור בהתאם לבקשת השומה ושומות הצדדים, השטח המבוקש לשומה הינו 2,645 מ״ר בקומת הקרקע לתעשיה, בלבד. יצוין כי השטח הבנוי בקומה א׳ הינו בשטח 381.8 מ״ר (בהתאם לתכנית הבקשה להיתר כאמור). להלן קטעים מתכנית הבקשה להיתר כפי שהוצג בשומת המשיבה ומזו שנשלחה:[2]

<u>תשריט קומת הקרקע:</u>





9. <u>שומות ועמדות הצדדים:</u>

9.1. **<u>סיכום השוואתי של סכומי השומה:</u>**

להלן מסקנת השווי לזכויות הבעלות בנכס שבנדון, כמופיע בשומות הצדדים, <u>כולל פיתוח</u> וללא מע״מ:

חלופות	שמאי המשיבה	שמאי המשיגה
חלופה 1 - למועד 27.1.2024	**18,683,686 ₪**	**8,094,708 ₪**
חלופה 2 - למועד 19.5.2022	**16,949,654 ₪**	**7,407,836 ₪**

[2] לאחר הדיון הועברה ע״י שמאי המשיבה תכנית בקשה להיתר שאינה דומה לתשריט הנ״ל (קיים בה ממ״מ) ומופיעה בה קומה א׳ הקיימת בפועל. השומה נערכת לשטח המבונה המבוקש לשומה בסך 2,645 מ״ר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2. **סיכום שומת המשיבה:**

9.2.1. **גישת השומה וערכי הבסיס:**

שמאי המשיבה קבע את שווי הקרקע בחלופות לתעשייה ומלאכה עבור קומת הקרקע, באמצעות גישת ההשוואה הישירה, בהסתמך על תוצאות מכרזי קרקע מאזורי התעשיה גדרה ורמלה. להלן פירוט הנתונים ואופן ניתוחם:

9.2.1.1. **מכרזים - רמלה:**

מס"ד	מס' מכרז	מיום	מס' מג'	שטח מגרש במ"ר	מחיר זכיה+פיתוח[3]	שטח אקווי' במ"ר	התאמה למושעא[4]	שווי למ"ר מבונה אקווי'
1			23	3,400	₪ 21,030,213	3,910	1	₪ 5,379
2	מר/142/2024	21/8/24	24	3,800	₪ 23,503,777	4,370	1	₪ 5,378
3			25	3,000	₪ 20,055,179	3,450	1	₪ 5,813
4	מר/140/2024	22/7/24	26	3,069	₪ 15,415,592	3,529	1.15	₪ 5,023
שווי מ"ר מבונה לשנת 2024								**₪ 5,398**
שווי מ"ר מבונה לשנת 2022 (התאמת זמן - 5% לשנה)								**₪ 4,896**

9.2.1.1.1. **אקווי':**

תכנית	**לה/25/1000**	
שטח מגרש בסיסי	1,000	
עיקרי מעל הקרקע	120%	
שרות מעל הקרקע	40%	
עיקרי מתחת לקרקע	0%	
שרות מתחת לקרקע	50%	
תכסית	**50%**	
מס' קומות	4	
שטח תכסית	500	**מקדמי אקווי'**
שטח ברוטו בק"ק (עיקרי+25%)	500	1.0
שטח ברוטו בק"א (עיקרי+25%)	500	0.6
שטח ברוטו ביתר הקומות (עיקרי+25%)	500	0.4
שטח חצר	500	0.3
שטח אקווי' לדונם	**1,150**	

9.2.1.1.2. **מכרז מר/253/2022, מיום 30/10/2022, תכנית זמ/573 - גדרה:**

מס"ד	מס' מג'	שטח מגרש במ"ר	מחיר זכיה+פיתוח	שטח אקווי' במ"ר	התאמה לגודל	שווי למ"ר מבונה אקווי'
1	12	1,586	₪ 8,155,806	1,630.4	1	₪ 5,002
2	26	2,687	₪ 15,439,183	2,762.2	1	₪ 5,589
3	3	17,167	₪ 77,339,159	17,647.7	1.1	₪ 4,821
4	4	13,323	₪ 58,431,217	13,696.0	1.1	₪ 4,693
שווי מ"ר מבונה לשנת 2022						**₪ 5,026**
שווי מ"ר מבונה לשנת 2024 (התאמת זמן - 5% לשנה)						**₪ 5,542**

[3] עלויות הפיתוח כחלק מהמכרז הינם בגין החזר קדם מימון. בנוסף ישלם הזוכה לעירייה היטלי פיתוח בהתאם לחוקי העזר.
[4] במגרש 26 קיים מושעא.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2.1.1.3. **אקווי':**

תכנית	573/זמ
שטח מגרש בסיסי	1,000
עיקרי מעל הקרקע	100%
שרות מעל הקרקע	20%
עיקרי מתחת לקרקע	20%
שרות מתחת לקרקע	50%
תכסית	**50%**
מס' קומות	3
שטח תכסית	500
שטח ברוטו בק"ק	400
שטח ברוטו בק"א	400
שטח ברוטו בקומה ב'	400
שטח תת"ק	240
שטח חצר	600
שטח אקווי' לדונם	**1,028**

מקדמי אקווי'
1.0
0.6
0.4
0.2
0.3

9.2.1.2. **סיכום ערכי הבסיס למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח:**

חלופה 1 - לשנת 2024	שווי למ"ר מבונה אקווי'	מקדם שקלול	סה"כ
מכרז גדרה	₪ 5,542	0.4	₪ 2,217
מכרז רמלה	₪ 5,398	0.6	₪ 3,239
שווי מ"ר מבונה אקווי' לשנת 2024			**₪ 5,456**

חלופה 2 - לשנת 2022	שווי למ"ר מבונה אקווי'	מקדם שקלול	סה"כ
מכרז גדרה	₪ 5,026	0.4	₪ 2,011
מכרז רמלה	₪ 4,896	0.6	₪ 2,938
שווי מ"ר מבונה אקווי' לשנת 2022			**₪ 4,948**

9.2.1.3. **אקווי' בנכס הנדון:**

שטח המגרש	5,244	**מקדמי אקווי'**
שטח מבונה בק"ק	2,645	1.0
שטח חצר	2,599	0.3
סה"כ שטח אקווי	**3,425**	

9.2.2. **עקרונות התחשיב:**

- בקביעת השווי, הוכפל השטח האקווי' שהתקבל בנכס הנדון, בשווי למ"ר מבונה אקווי' כפי שהתקבל בניתוח נתוני ההשוואה לכל חלופה.

9.2.3. **תחשיב השומה:**

	חלופה 1	חלופה 2
שווי למ"ר מבונה אקווי'	₪ 5,456	₪ 4,948
שטח אקווי' במ"ר	3,425	
סה"כ שווי הנכס	**₪ 18,683,686**	**₪ 16,946,654**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3. **סיכום שומת המשיגה:**

9.3.1. **גישת השומה וערכי הבסיס:**

שמאי המשיגה קבע את שווי הקרקע בחלופות לתעשייה ומלאכה עבור קומת הקרקע, באמצעות שקלול בין גישת ההשוואה הישירה, בהסתמך על תוצאות מכרזי קרקע מאזורי התעשיה גדרה ורמלה, לבין גישת ההשוואה העקיפה בהסתמך על נתוני שכירות ושימוש בשיטת החילוץ. להלן פירוט הנתונים כפי שהוצגו בשומה ואופן ניתוחם:

9.3.1.1. **מכרזים לשנת 2024:**

מס"ד	מיקום	מס' מכרז	תאריך	גו"ח	שטח מגרש במ"ר	תמורה+פיתוח	התאמה למיקום/שוק חופשי	שווי למ"ר מבונה אקווי'
1	א.ת. גדרה	213/2024	27/10/24	2218/294	3,607	₪ 18,951,414	0.9	₪ 4,112
2				2218/300	6,141	₪ 31,526,000		₪ 4,018
3	א.ת. רמלה	מר/142/2024	21/8/24	4341/35	3,400	₪ 18,851,187		₪ 4,339
4				4341/33,35	3,800	₪ 21,068,395		₪ 4,339
5				4341/33,35	3,000	₪ 18,132,509		₪ 4,730
6		מר/140/2024	22/7/24	4341/14,33,35	3,069	₪ 13,448,701		₪ 3,429
ממוצע								₪ 4,161
התאמה לגובה 3.6 מ'							0.6	₪ 2,497
שווי מ"ר מבונה לשנת 2024 בהתאמה לזכויות בניה עתידיות							0.9	**₪ 2,247**

9.3.1.2. **מכרזים לשנת 2022:**

מס"ד	מיקום	מס' מכרז	תאריך	גו"ח	שטח מגרש במ"ר	תמורה+פיתוח	התאמה למיקום/שוק חופשי	שווי למ"ר מבונה אקווי'
1	א.ת. גדרה	253/2022	29/12/22	2218/268	1,586	₪ 7,014,200	0.9	₪ 3,872
2				2218/282	3,687	₪ 13,505,075		₪ 4,400
3				2218/259	17,167	₪ 64,982,315		₪ 3,314
4				2218/260	13,323	₪ 48,841,293		₪ 3,209
ממוצע								₪ 3,699
התאמה לגובה 3.6 מ'							0.6	₪ 2,219
שווי מ"ר מבונה לשנת 2024 בהתאמה לזכויות בניה עתידיות							0.9	**₪ 1,997**

9.3.1.3. **דמי שכירות:**

שנה	2024	2022
דמ"ש ראויים למ"ר בנוי	₪ 30	₪ 28.5
שיעור היוון	6.5%	6.5%
שווי למ"ר בנוי	₪ 5,538	₪ 5,262
עלויות בניה למ"ר	₪ 3,000	₪ 2,850
יתרה לקרקע	**₪ 2,538**	**₪ 2,412**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3.1.3.1. **<u>סיכום ערכי הבסיס למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח:</u>**

חלופה 1 - לשנת 2024	שווי למ"ר מבונה אקווי'	מקדם שקלול	סה"כ
מכרזים	₪ 2,247	0.6	₪ 1,348
דמ"ש	₪ 2,538	0.4	₪ 1,015
שווי מ"ר מבונה אקווי' לשנת 2024			**₪ 2,364**

חלופה 2 - לשנת 2022	שווי למ"ר מבונה אקווי'	מקדם שקלול	סה"כ
מכרזים	₪ 1,997	0.6	₪ 1,198
דמ"ש	₪ 2,412	0.4	₪ 965
שווי מ"ר מבונה אקווי' לשנת 2022			**₪ 2,163**

9.3.1.4. **<u>אקווי' בנכס הנדון:</u>**

שטח המגרש	5,244	**מקדמי אקווי'**
שטח מבונה בק"ק	2,645	1.0
שטח חצר	2,599	0.3
סה"כ שטח אקווי	**3,425**	

9.3.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

- בקביעת השווי, הוכפל השטח האקווי' שהתקבל בנכס הנדון, בשווי למ"ר מבונה אקווי' כפי שהתקבל בניתוח נתוני ההשוואה לכל חלופה.

9.3.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

	חלופה 1	חלופה 2
שווי למ"ר מבונה אקווי'	₪ 2,364	₪ 2,163
שטח אקווי' במ"ר	3,425	
סה"כ שווי הנכס	**₪ 8,094,708**	**₪ 7,407,836**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.4. **<u>טענות משלימות של הצדדים:</u>**

בדיון המקוון שהתקיים ביום 17.11.2026 באמצעות פלטפורמת Video Conference, העלו הצדדים את עיקרי הטענות הרלוונטיות הבאות:

9.4.1. **<u>טענות המשיגה:</u>**

- מעבר לניתוח מכרזים, התבססנו גם על נתוני שכירות שחילוצם הוביל לתוצאה דומה. יועברו החוזים.
- המכרזים ששמאי המשיגה הביאו בחשבון לקומות בגובה 4 מ', מתאימים למשרדים ולא לתעשיה.
- נתוני המכרזים להשוואה כוללים זכויות עתידיות בחוזים מודרניים ל- 98 שנה ולא רק ל- 49 שנה ועל כן הובאה בחשבון התאמה בסך 0.9.
- הזוכים במכרזים רואים לנגד עיניהם מבנים לוגיסטיים עם תקרה בגובה 12 מ' ולא רק תעשיה בת 4 קומות שאין מה לעשות איתה היום. לכן ללא התאמה, לא ניתן להשוותם אל הנכס הנדון שגובהו 3.6 מ' בלבד, שכן מדובר בנפח אחסון שונה ויש היתרים שהזוכים הוציאו ללוגיסטיקה במקום לתעשיה. בנוסף, במרבית מבני התעשיה הגובה הוא 6 מ' עם אפשרות לגלריה. על פוטנציאל זה הזוכים היו מוכנים לשלם יותר. לפיכך הובאה בחשבון התאמה בסך 0.6 לגובה כפי שעשינו.
- בנוסף, לא ניתן לממש זכויות בניה דומות לאלה בנתוני ההשוואה, כיוון שיש חוכר אחר בשטח כ- 380 מ"ר בקומה א'. לכן בכדי לממשן יש להרוס את המבנה ולא ניתן להתעלם מכך.
- לא נכון לערוך שומה לקרקע, במנותק מהעובדה שיש עליה מבנה עם פחתים תכנוניים.
- מנסיוני בשומות לרמ"י להקמת מבנים לוגיסטיים במקום תעשיה, התשלום לרמ"י היה מינורי.
- באזור התעשיה בלוד יש כ- 30,000 מ"ר פנויים בדמ"ש כ- 30 ₪/מ"ר. הביקוש כיום נמוך מאוד לתעשיה.
- יש לקחת בחשבון שעסקות ההשוואה במכרז ברמלה, נרכשו על ידי חברת תעבורה לצורך עצמי, כהמשך למגרשים שברשותה והן עסקות מיוחדות עם תג מחיר גבוה. לכן הבאנו בחשבון מקדם התאמה לשוק חופשי.
- במכרז למגרש 26 נפסלה ההצעה הראשונה והמציע השני זכה. לכן אין להביא בחשבון את ההצעה הראשונה.

9.4.2. **<u>טענות המשיבה:</u>**

- נקטנו בגישת ההשוואה הישירה ממכרזים, שעדיפה על פני שימוש בחילוץ מנתוני דמי שכירות.
- השומה נערכת לשווי בעלות. לכן ל- 49 או 98 שנות חכירה אין רלוונטיות. להיפך, חוזים ל- 98 שנה כמופיע במכרזים שהוזכרו, מייצגים יותר את שווי הבעלות, ממנה גוזרת רמ"י את המחיר לתקופת החכירה.
- נתוני ההשוואה אכן כוללים גובה 12 מ', ב- 3 קומות, או 16 מ' ב- 4 קומות, כלומר 4 מ' לקומה. לכן הם תואמים לגובה בנכס הנדון. מעבר לכך, בהתאם להיתר בניה שקיבלנו, גובה הגג המבוקש בנכס הנדון הוא כ- 6 מ'. התשריט יועבר.
- לא הבאנו בחשבון מכרזים ללוגיסטיקה. צריך להיות ברור שאם הזוכים מתכוונים לעשות לוגיסטיקה, הם ישלמו הרבה כסף על השינוי, לרמ"י ולוועדה המקומית.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- בחנו גם נתוני ביקוש של דמ"ש מאזור רחובות, יבנה, ראשון לציון ויהוד, שמשקפים שווי של מעל 9,000 ₪/מ"ר בנוי.
- בשל מיקומו האסטרטגי של הנכס הנדון, היינו צריכים לתת תוספת התאמה למיקום, מנתוני ההשוואה.
- יש לשים לב שמכרז 213/2024 מגדרה בשומת המשיגה, מגלם מסחר בקומת הקרקע ולכן אינו רלוונטי.
- לקבלת שווי רלוונטי כולל פיתוח במכרזים, יש להוסיף את עלויות הפיתוח לוועדה המקומית לפי חוקי העזר, כמצוין בחוברת המכרז. יועבר התחשיב המפורט.
- בהתאם לתשריט עליו התבססנו ניתן לראות שהשטח המבונה פרוס ברובו על פני קומת קרקע שאין מעליה כל בינוי, למעט כ- 380 מ"ר בקומה א' מעל קטע חזיתי, המוחזקים על ידי חוכר אחר.
- גם את השטח שמתחת לקומה א', לא היינו מעריכים נמוך יותר ממה שהערכנו את כלל הקומה, כיוון שנתוני ההשוואה דומים בגובה למבנה בנכס הנדון, מעבר לכך אין חשיבות לגובה המבנה הבנוי בפועל, שכן השומה לרמ"י מבוססת הנחה ונערכת לדמי חכירה עבור קרקע כפנויה וריקה.
- עשינו בדיקה מאוחרת גם למבני תעשיה נמוכים מ- 6 מ' גובה, בהם דמ"ש הם כ- 50 ₪/מ"ר. לכן לא ברור מאיפה 30 ₪/מ"ר בשומת המשיגה, שמתאימים אולי לקומה א'.

10. <u>דיון והכרעה</u>

10.1 **<u>מסגרת השומה:</u>**

במהלך הדיון, הועלו על ידי המשיגה מס' טענות שלטעמה לא בוטאו בשומת המשיבה. כאלה הנוגעות לעלויות הפיתוח שרמ"י נוהגת להפחית וכאלה הנוגעות למגבלת השימוש המיטבי בנכס הנדון, בשל גובה המבנה בפועל בסך 3.6 מ' בלבד. עוד טענה, כי דמי השימוש שגובה רמ"י, לא התבססו על שומה לדמי שימוש, אלא על שומה לדמי חכירה.

כפי שהובהר בדיון, סוגיות אלה אינן עומדות כאן לדיון השמאי. אופן חישוב הגבייה ברמ"י אינו שייך להליך השמאי וכך גם מחלוקות בעניין הפיתוח, להן מתאפשר הליך נפרד מול רמ"י. בעוד, מחלוקות בעניינים העובדתיים כאמור, יש לפתור תחילה מול רמ"י.
למרות שניתנה למשיגה האפשרות להעביר התייחסות והסכמות בעניינים העובדתיים לשם תיקון השומה במידת הצורך, הרי שאלה לא הועברו.
לפיכך ולסיכום, הכרעה בהשגה זו תושתת על הנתונים כמופיע בחלופות שהוצגו בשומת המשיבה, עבור חישוב דמי היוון ביובל חכירה, לשימוש ולשטחים שהוגדרו על ידי רמ"י. סה"כ לשטח מבונה בסך 2,645 מ"ר בקומת הקרקע בלבד, על מגרש בסך 5,244 מ"ר, ביעוד לתעשיה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2. **<u>שאלת השומה:</u>**

המחלוקת העיקרית בין הצדדים נבעה מגישת השומה עליה יש להתבסס בקביעת שווי הקרקע לתעשיה, מסד נתוני השוואה ואופן ניתוחם.
הצדדים התבססו על גישת ההשוואה הישירה ממכרזי קרקע לתעשיה מרמלה וגדרה. בנוסף, התבסס שמאי המשיגה בגישת ההשוואה העקיפה גם על נתוני השוואה לדמי שכירות לתעשיה שלטענת שמאי המשיבה עדיפה פחות מגישת ההשוואה הישירה.

אני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי גישת ההשוואה הישירה היא גישת השומה המועדפת, אולם במקרה הנדון ולנוכח העובדה כי אין בנמצא מסד מספק של נתוני השוואה ישירה בסמיכות לנכס ולצורך קבלת אינדקציה נוספת, הוחלט לבחון גם דמי שכירות לתעשיה.
לפיכך, אני מקבל את מכרזי הקרקע לתעשיה עליהם התבססו הצדדים,[5] למעט מכרז מס׳ 234/2024 כאמור, שמבדיקה עולה כי הוא אכן מגלם זכויות לקומת קרקע מסחרית ולפיכך אינו רלוונטי.

לעניין דמי השכירות לתעשייה, לאחר הדיון הועברו על ידי שמאי המשיגה מס׳ הסכמי שכירות שהתברר כי הם למשרדים בקומות שונות ועל כן נמצאו כלא רלוונטיים למטרת השומה לתעשיה. בבדיקה שערכתי למגוון נתוני היצע לשכירות לתעשיה בלוד ורמלה, התקבלה שונות גבוהה.[6] בהתאם לכך, הוחלט להתמקד בנתונים לדמי שכירות ידועים או המשולמים בפועל.[7]

לסיכום - בהכרעה בהשגה זו, יובאו בחשבון המכרזים לרמלה וגדרה, בתוספת דמי שכירות ממוצעים לתעשיה בסביבה.

10.3. **<u>עקרונות השומה:</u>**

10.3.1. **<u>ניתוח נתוני ההשוואה:</u>**

10.3.1.1. **<u>התאמה לקונה מיוחד ופסילת ההצעה הראשונה:</u>**

לטענת שמאי המשיגה כיוון שהמגרשים 23-25 במכרזים ברמלה, נרכשו על ידי חברה אחת כהמשך למגרשים שברשותה, מצריך מצב זה מתן התאמה לעסקה מיוחדת. מעבר לכך במגרש 26, יש להתבסס על ההצעה השניה, כיוון שהראשונה נפסלה.

אינני מקבל את טענת שמאי המשיגה לעסקה מיוחדת בשל רכישת מס׳ מגרשים על ידי חברה אחת, שכן

[5] בניתוח המכרזים, הובאה בחשבון תוספת היטלי פיתוח לוועדה המקומית, שחושבה בשונה משומות הצדדים, לפי תכסית הבינוי, ב- 2 קומות מעל קומת הקרקע בלבד. בביקור בסביבת המכרזים שנותחו משנת 2024 וגם משנת 2022, עולה כי בכולם עדיין לא החלו בעבודות הבניה, כאשר במגרש מס׳ 12 במכרז בגדרה, התבקש היתר בניה למבנה חד קומתי וללא מרתף, כאשר במגרש 4, התבקש היתר לכמחצית הבינוי שרובו מרוכז בתת הקרקע.

[6] שיתכן ונובעת מהיצע שטחים גדול, מיקום בתוך אזורי התעשיה, גובה המבנים, פונקציונליות והיקף חצר משויכת, שלרוב אינם ידועים בוודאות במעמד בירור הפרטים ועל כן קשה להתבסס עליהם בעיקר בשל רמת הדיוק בפרמטרים המפורסמים כאמור.

[7] מתוך שיחות עם משווקים של חברות גדולות דוגמת: מבנה ונת״מ, שיחות עם בעלי נכסים לתעשיה ומתווכים המעורים היטב באזור.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מדובר במכרזים שיצאו בשוק החופשי, ללא מגבלות על זהות החוכר. בהתאם לכך הגיש כל יזם הצעה בהתאם לצרכיו וכראות עיניו. מה גם שהפער בקרקע בין ההצעות הראשונות שזכו להצעות השניות, הינו סביר בשיעור 10-24% בלבד ועל כן אינני מוצא מקום לבטא כל הפחתה לכך.

באשר להצעה הגבוהה שנפסלה (מגרש 26), אי בחירת ההצעה הגבוהה ביותר כהצעה הזוכה יכולה לנבוע ממספר מקרים (החל בפגם טכני, פגם בהגשת הערבות ועד לביטול הזכייה ע"י המציע), שאין בידי את המידע עליהם. על כן אני מקבל את טענת שמאי המשיגה שלא להביא בחשבון הצעות שנפסלו במכרז ולהתבסס על התמורה ששולמה בפועל לרמ"י.

10.3.1.2. **<u>התאמה לתקופת חכירה ופוטנציאל:</u>**

לטענת שמאי המשיגה, יש לבטא התאמה ליתרון הקיים בנתוני ההשוואה, עבור פוטנציאל לזכויות עתידיות, בהם האפשרות להקמת מבנה לוגיסטי בגובה 12 מ', שאותה רואה הזוכה במכרז לנגד עיניו בשל גובה המבנה המותר בתב"ע והיטל ההשבחה המינורי שתדרוש הוועדה המקומית לכך, לעומת גובה בסך 3.6 מ' בנכס הנדון וכן עבור תקופת החכירה בת 98 שנה לעומת 49 שנה בנכס הנדון.
מנגד, לטענת שמאי המשיבה, השומה נערכת לבעלות מלאה וממנה גוזרת רמ"י את המחיר לתקופת החכירה ועל כן אין לתת התאמה לכך, כמו כן היטל ההשבחה שיחול בעקבות הקמת מבנה לוגיסטי הוא גבוה ומאיין את הפוטנציאל ככל וישנו.

אני מקבל באופן חלקי את טענת שמאי המשיגה. כיוון שהכרעה בהשגה זו וכפי שציין שמאי המשיבה, נערכת לזכות הבעלות, אין זה נכון לבטא לכך הפחתה לתקופת החכירה. אך בהתייחס לזכויות המוערכות בנכס הנדון שמוגבלות בשימוש ובשטח המבונה, כך שכל תוספת זכויות לאחריה תחייב את החוכר בתוספת תשלום, לעומת המכרזים שכבר מגלמים זכויות עתידיות ללא חובת תשלום לרמ"י במידה וישופרו תנאי התכנית. לפיכך תובא בחשבון **התאמה בסך 0.95.**

בהתייחס לשימוש למבנה לוגיסטי, שמאי המשיגה הציגו בפני בין היתר, החלטה של הוועדה מקומית גדרה למגרש מס' 12 בגו"ח 2218/268, לאשר בתנאים בקשה להקמת מבנה לוגיסטי בתכסית קומה אחת בלבד בגוהנ 12 מ'. מהחלטה זו ניתן ללמוד כי ניתן לקבל אישור להקמת מבנה לוגיסטי (לא רק מבנה תעשיה בקומות, למרות שזכויות התב"ע מאפשרות בניה בת 3-4 קומות בגובה עד 12-16 מ'). כלומר בעיני הוועדה ובהתייחס להחלטתה כאמור, היא אינה פוסלת את השימוש גם ללוגיסטיקה בתנאי שאין חריגה ממגבלות התב"ע, כגון: תכסית, גובה, או מס' קומות. בהערת אגב אציין, כי גם אם בתב"ע מתאפשרת בניה בת 3 קומות בגובה 12 מ' או 4 קומות בגובה 16 מ' (גובה 4 מ' לקומה), הרי שעבור שימוש לתעשיה בגובה מקובל בן 6 מ' לקומה, עשוי היזם להעדיף מס' קומות נמוך יותר, במיצוי כלל זכויות הבניה או חלק ניכר מהן ולא להיות מוגבל בניצול 4 מ' בלבד לקומה. בהתאם לכך, בניתוח נתוני ההשוואה תובא בחשבון התייחסות לניצול 2 קומות בלבד בגובה 6 מ' לקומה בשימוש לתעשיה.

בהתייחס לשווי המתקבל מחילוץ דמי השכירות, מחד ידוע כי דמי השכירות ללוגיסטיקה בקומה אחת (נניח בגובה 12 מ') ובשל חשיבות הנפח, יהיו גבוהים מדמי השכירות לתעשיה בקומה אחת (נניח בגובה 6 מ'). מאידך, הקמת מס' קומות לתעשיה כמתאפשר בתב"ע (בגובה 6 מ' לקומה), עשוי להניב סך דמי שכירות

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

גבוה מאלה המתקבלים מלוגיסטיקה בקומה אחת בלבד באותו הגובה. לכן, יונח כי למרות השוני האפשרי בשימוש, ערכי הקרקע לדונם ממוצע, ב- 2 אפשרויות אלה, יהיו דומים.

10.3.1.3. **<u>התאמה למושעא</u>**:

שמאי המשיבה הביא בחשבון התאמה בסך 1.15 ממכרז מס' מר/140/2024 למג' 26, עבור מושעא לפיו שווק המגרש בבעלות. שמאי המשיגה לא נתן לכך כל התאמה.

מבדיקה בחוברת המכרז, עולה כי הגדרת המושעא אינה נופלת בין חוכרים, אלא בין רשות הפיתוח ומדינת ישראל שמחזיקות בחלקים יחסיים ובלתי מסויימים בקרקע, כאשר המכר ירשם רק לאחר רישום טבלת האיזון בלשכת רישום מקרקעין. לפיכך אני מוצא כי מדובר במגבלה קלה שפתרונה ישים ועל כן תובא בחשבון **התאמה בסך 1.05** בלבד למגרש זה.

10.3.1.4. **<u>התאמה לפחתים תכנוניים</u>**:

לטענת שמאי המשיגה יש לתת התאמה בסך 0.6 לפחת תכנוני, כיוון שגובה המבנה בנכס הנדון הינו 3.6 מ' בלבד, לעומת נתוני ההשוואה בהם הגובה האופייני למבני תעשיה הינו כ- 6 מ' לקומה, או גובה אפשרי בסך 12 מ' לשימוש לוגיסטי.

בנוסף, ניצול זכויות בניה בדומה לנכסי ההשוואה, לא יתאפשר כיוון שיצריך את הריסת קומה א' בה יושב בפועל חוכר אחר (כ- 380 מ"ר).

לטענת שמאי המשיבה, לפי היתר הבניה לנכס הנדון, ניתן לראות כי גובה הגג הוא כ- 6 מ' ולא 3.6 מ'. כמו כן, המכרזים שהובאו בחשבון אינם מגלמים שימוש לוגיסטי ואישור לכך יגרור תשלום גבוה של היטל השבחה ודמי היתר לרמ"י. מעבר לכך, מדובר בשומה מבוססת הנחה עבור דמי חכירה ועל כן אין חשיבות לגובה המבנה הבנוי בפועל.

אני דוחה את טענת שמאי המשיגה באשר למתן התאמה מנתוני ההשוואה לגובה המבנה בפועל. כיוון שהכרעה בהשגה זו נערכת היפוטתית, כמבוססת הנחה לקרקע ריקה ופנויה, כשמטרת השומה היא לצורך חישוב דמי חכירה ולא לצורך חישוב דמי שימוש בפועל, הרי שהגובה הקיים בפועל אינו רלוונטי ויש לקבוע את השווי בהתאם לגובה המקובל לשימוש המבוקש לתעשיה ובהתייחס לנתוני ההשוואה.[8]

לעניין מגבלת הגובה בשטח שמתחת לקומה א', אני מקבל את טענת שמאי המשיגה. גובה המבנה הנדון מתחת לקומה הינו כ- 3.6 מ'. לכן בהתייחס לנתוני ההשוואה לתעשייה בגובה 6 מ', הרי שבכדי לממש גובה דומה בקומת הקרקע, יש להרוס את קומה א'. אולם במקרה יחודי זה, קומה א' מוחזקת ע"י חוכר אחר אחר שאינו חלק מהעסקה בנכס הנדון ועל כן השוואת הגבהים אינה אפשרית. לפיכך, עבור השטח שמתחת לקומה א' הקיימת בפועל בסך 381.8 מ"ר (בהתאם לבקשה להיתר שהוצגה בפניי), תובא בחשבון **התאמה בסך 0.6.** שתחושב בשטח האקווי'.

[8] כהערת אגב יצוין כי בסיור שערכתי בנכס נראה כי גובה המבנה אינו אחיד כשחלקו בגובה כ- 3.6 מ' וחלקו גבוה מ 5.5 מ'.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

11.1 שווי הבסיס לתעשיה:

11.1.1 השוואה ישירה - מכרז מר/142/2024, מיום 21/8/2024 - רמלה:

מס"ד	מס' מכרז	מיום	גו"ח	מס' מג'	שטח מגרש במ"ר	מחיר זכיה+פיתוח לתכסית ב- 2 קומות	שטח אקווי' במ"ר	התאמה למועד (5% לשנה)	התאמה למושעא	שווי למ"ר מבונה אקווי'
1			4341/35	23	3,400	₪ 20,382,309	3,910	0.996	1	₪ 5,191
2	מר/142/2024	21/8/24	4341/33,35	24	3,800	₪ 22,779,649	4,370	0.996	1	₪ 5,191
3			4341/33,35	25	3,000	₪ 19,483,499	3,450	0.996	1	₪ 5,624
4	מר/140/2024	22/7/24	4341/14,15,33,35	26	3,069	₪ 14,830,764	3,529	1.0	1.05	₪ 4,412
שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח, בממוצע										**₪ 5,105**
מקדם התאמה לאפשרות שיפור תנאי התכנית לאחר הזכיה במכרז										0.95
שווי מתואם למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח למועד 21/7/24										**₪ 4,849**
שווי מתואם למ"ר מבונה למועד 19/5/22 (התאמת זמן - 5% לשנה)										**₪ 4,361**

11.1.1.1 אקווי':

תכנית	**לה/25/1000**
שטח מגרש בסיסי	1,000
עיקרי מעל הקרקע	120%
שרות מעל הקרקע	40%
עיקרי מתחת לקרקע	0%
שרות מתחת לקרקע	50%
תכסית	**50%**
מס' קומות	4

		מקדמי אקווי'
שטח תכסית	500	
שטח ברוטו בק"ק (עיקרי+25%)	500	1.0
שטח ברוטו בק"א (עיקרי+25%)	500	0.6
שטח ברוטו ביתר הקומות (עיקרי+25%)	500	0.4
שטח חצר	500	0.3
שטח אקווי' לדונם	**1,150**	

11.1.2 השוואה ישירה - מכרז מר/253/2022 - גדרה:

מס"ד	מיום	גו"ח	מס' מג'	שטח מגרש במ"ר	מחיר זכיה+פיתוח לתכסית ב- 2 קומות	שטח אקווי' במ"ר	התאמה לגודל	התאמה למועד (5% לשנה)	שווי למ"ר מבונה אקווי'
1		2218/268	12	1,586	₪ 7,014,200	1,546	0.95		₪ 4,182
2		2218/282	26	2,687	₪ 13,505,075	2,620	0.97		₪ 4,853
3	29/12/22	2218/259	3	17,167	₪ 64,982,315	16,738	1.10	0.97	₪ 4,145
4		2218/289	33	2,530	₪ 12,475,094	2,467	0.97		₪ 4,761
5		2218/260	4	13,323	₪ 48,841,293	12,990	1.10		₪ 4,014
שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח, בממוצע									**₪ 4,391**
מקדם התאמה לאפשרות שיפור תנאי התכנית לאחר הזכיה במכרז									0.95
שווי מתואם למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח למועד 19/5/2022									**₪ 4,171**
שווי מתואם למ"ר מבונה למועד 21/7/2024 (התאמת זמן - 5% לשנה)									**₪ 4,638**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.1.2.1. **אקווי':**

תכנית	573/זמ	
מס' מגרשים	מס' 4 עד 1	מס' 33 עד 5
שטח מגרש בסיסי	1,000	1,000
עיקרי מעל הקרקע	80%	100%
שרות מעל הקרקע	20%	20%
עיקרי מתחת לקרקע	20%	20%
שרות מתחת לקרקע	50%	100%
תכסית	**50%**	**50%**
מס' קומות	3	3
מקדמי אקווי'		
שטח ברוטו בק"ק	500	500
שטח ברוטו בק"א	500	500
שטח חצר	500	500
שטח אקווי' לדונם	**975**	**975**

מקדמי אקווי'
1.0
0.6
0.35

11.2. **דמי שכירות לתעשיה:**

מכלל הנתונים שנמסרו לנו בשיחות עם משווקים, בעלי נכסים ומתווכים כאמור, דמי השכירות הסבירים למבני תעשיה בשטח מקורב לנכס הנדון ללא מו"מ, נעים סביב 45 ₪/מ"ר נכון לשנת 2024, כאשר לשנת 2022 נמסר כי השינוי קל מאוד ועל כן הובאה בחשבון התאמה בסך 0.95 ובסה"כ כ- 43 ₪/מ"ר נכון לשנת 2022.

מועדים	דמ"ש למ"ר בממוצע	שיעור היוון	שווי למ"ר בנוי	יזמות	עלות בניה למ"ר גמר מלא	שווי למ"ר מבונה כולל פיתוח
שווי למועד 21.7.2024	₪ 45	6.50%	₪ 8,308	1.1	₪ 3,000	**₪ 4,552**
שווי למועד 19.5.2022	₪ 42.8	6.70%	₪ 7,657	1.1	₪ 3,000	**₪ 3,961**

11.3. **סיכום ערכי הבסיס לתעשיה:**

חלופה 1 - לשנת 2024	שווי למ"ר מבונה אקווי'	מקדם שקלול	סה"כ
מכרזים	₪ 4,744	0.6	₪ 2,846
דמי שכירות	₪ 4,552	0.4	₪ 1,821
שווי מ"ר מבונה אקווי' לשנת 2024			**₪ 4,667**

חלופה 2 - לשנת 2022	שווי למ"ר מבונה אקווי'	מקדם שקלול	סה"כ
מכרזים	₪ 4,266	0.6	₪ 2,560
דמי שכירות	₪ 3,961	0.4	₪ 1,584
שווי מ"ר מבונה אקווי' לשנת 2022			**₪ 4,144**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12. תחשיב השומה:

12.1. אקווי' בנכס הנדון:

שטח המגרש המשוייך לנכס הנדון במ"ר	5,244	
שטח מבונה מבוקש בק"ק במ"ר	2,645	
שטח בנוי פיזית בקומה א' (חוכר אחר) במ"ר	381.8	
יתרת שטח בניכוי שטח שמתחת לקומה א' במ"ר	2,263	
		מקדמי אקווי'
שטח בק"ק מתחת לקומה א' במ"ר	381.8	0.6
יתרת השטח בק"ק במ"ר	2,263.2	1.0
שטח חצר במ"ר	2,599	0.35
סה"כ שטח אקווי	**3,402**	

12.2. סיכום השווי:

	חלופה 1 - 2024	**חלופה 2 - 2022**
שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח וללא מע"מ	₪ 4,667	₪ 4,144
שטח אקווי' במ"ר	3,402	
סה"כ שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל	**₪ 15,880,000**	**₪ 14,100,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

13. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל ולאחר שבחנו את שומות הצדדים, הגענו לכלל דעה כי יש לשנות משומת המשיבה, למטרת זכות הבעלות לצורך גביית דמי חכירה מהוונים ליובל חכירה, **עבור בינוי בשטח 2,645 מ"ר על מגרש בשטח 5,244 מ"ר, ל- 2 מועדים שונים**, כולל פיתוח וללא מע"מ:

<u>חלופה א' - למועד 21/7/2024:</u>

15,880,000 ₪ (חמישה עשר מיליון, שמונה מאות ושמונים אלף ש"ח בלבד).

<u>חלופה א' - למועד 19/5/2022:</u>

14,100,000 ₪ (ארבעה עשר מיליון ומאה אלף ש"ח בלבד).

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ההכרעה בהשגה הראשונה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בברכה,

יחיאל שטרית
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק:</u>
מר דב וידר - ראש תחום בכיר שמאות, מרחב עסקי מרכז, רשות מקרקעי ישראל. דוא"ל: dovv@land.gov.il

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית