תאריך עברי : י"ט אב תשפ"ב
תאריך לועזי : 16 אוגוסט, 2022
מספרנו (אופק) : 38230
לקביעת שכ"ט : 10.0

לכבוד

מר תומר כרמי, עו"ד	מר מרדכי דדון,	מר אריק לב
קמ"ט רישום מקרקעין, מנהא"ז איו"ש	שמאי מקרקעין מטעם המשיב	שמאי מקרקעין מטעם המשיגה
Tomerc@justice.gov.il	Mottidadon@gmail.com	Levarik@walla.com

הכרעה בהשגה על שומה לצורך רישום מכר - גוש 2 פיסקאלי חלקה 14, בית איגזא

1. רקע ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, קמ"ט רישום מקרקעין באיו"ש - להלן: **"המשיב"** מחד, וחב' שרקת אלוחדה לעקראת (גבעת זאב) בע"מ - להלן: **"המשיגה"** מנגד, להכריע במחלוקת בעניין שווי שוק של הקרקע שבנדון, זאת לצורך גביית אגרת רישום מקרקעין בעבור פעולת מכר.

1.2. מטעם המשיב נערכה שומה ביום 31.01.2019 על ידי שמאי המקרקעין מר מרדכי דדון - להלן: **"שמאי המשיב"**.

1.3. ההשגה שבנדון הוגשה על ידי עו"ד דניאל קרמר - ב"כ המשיגה, באמצעות שומה מיום 12.11.2019, שנערכה על ידי שמאי המקרקעין מר אריק לב- להלן: **"שמאי המשיגה"**.

1.4. ביום 20.7.2020, התקיים דיון מרחוק באמצעות "זום" בנוכחות שמאי ונציגי המשיגה[1]. תקציר הדיון הופץ לצדדים ביום 26.7.2020, תוך קביעת מועד סופי להשלמת מסמכים ותגובות, לא יאוחר מיום 6.9.2020.

1.5. בתאריך 13.8.2020, התקבל מאת ב"כ המשיגה מכתב בצרוף הסכמי מכר בקרקע שבנדון, כפי שנתבקש להשלים במסגרת תקציר הדיון.

1.6. בתאריך 17.8.2020, התקבלה מאת קמ"ט רישום מקרקעין בקשה להארכת מועדים לצורך השלמת התייחסות משפטית לעניין מסגרת השומה הנדרשת למטרת רישום מקרקעין בפעולת מכר, לפי הדין החל באיו"ש, כפי שנתבקש בתקציר הדיון. באותו היום, אושרה על ידי אורכה כמבוקש וזאת עד לתאריך 1.10.2020.

1.7. בתאריך 23.9.2020, התקבל מסמך חוות דעת מאת רס"ן צבי מינץ, עו"ד, רמ"ד מקרקעין בלשכה המשפטית באיו"ש, לעניין מסגרת השומה כאמור[2].

1.8. בתאריך 24.9.2020 הודעתי לב"כ המשיגה שבאפשרותו להעביר תגובה לחוות הדעת האמורה עד לתאריך 25.10.2020.

1.9. בתאריך 1.11.2020, על אף שחרג מלוח הזמנים שהוגדר, התקבלה התייחסותו של ב"כ המשיגה.

---

[1] מר אריק לב, שמאי מקרקעין, ה"ה עו"ד דניאל קרמר ועו"ד ראני מועדי – באי כוח המשיגה, ובעלי הזכויות מר יצחק קנילסקי ומר בנימין ויצהנדלר ; יצוין שלתקציר הדיון צורף מסמך התייחסות לשומת ההשגה, מאת שמאי המשיב, כפי ששלח לצדדים טרם הדיון, מאחר ומנוע היה להשתתף בו בשל מינויו כשמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה.

[2] שומות הצדדים כללו חלופה נוספת לשווי הקרקע בשימוש חקלאי בלבד, כשלפי חוות דעתו של רס"ן מינץ כאמור, המסגרת הנורמטיבית הקיימת מחייבת קביעת אגרת מכר לפי החלקה היחסי (5%) משווי השוק של המקרקעין, קרי לא רק על פי השימוש המותר, אלא גם בהתחשב בפוטנציאל הגלום בעת רישום המכר.

2. זיהוי הנכס:

גוש	: 2 פיסקאלי
חלקה	: 14
אדמות הכפר	: בית איג'זא
מהות הנכס	: חטיבת קרקע בייעוד חקלאי
שטח	: 52.898 דונם
מיקום	: בצמוד ומדרום לשכונת רמת גבעת זאב, בישוב גבעת זאב
נ.צ רשת ישראל	: 214950-214980 (אורך), 640200-640500 (רוחב)

3. הזכויות המוערכות:

זכויות הבעלות המלאה בקרקע, במצב פיתוח קיים, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

21.1.2019- המועד הקובע בשומת המשיב.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 14.08.2022 ע"י רות חוברה שמאית מקרקעין.

6. תיאור הנכס והסביבה:

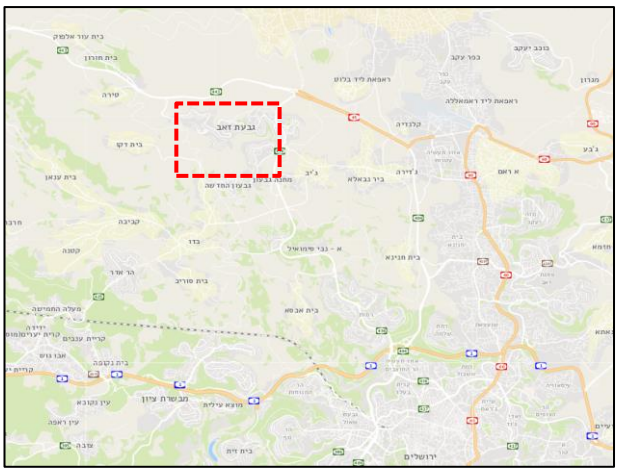
מושא השומה מהווה חטיבת קרקע בשטח כולל בסך 52.898 דונם, הממוקמת בצמוד ומדרום לשכונת רמת גבעת זאב, ביישוב גבעת זאב. חלקת הקרקע בעלת צורה לא רגולרית וטופוגרפיה הררית טרשית, מדרונית, ללא עיבוד חקלאי ובלתי מפותחת.

בצמוד ומצפון לחלקה, ישנה שכונה חדשה בשלבי פיתוח והקמה, כמו כן מצויה בסמיכות לשכונת אגן איילות, המשתייכות לתחום השיפוט המוניציפלי של המועצה המקומית גבעת זאב.

נכון ליום הביקור בנכס הקרקע ריקה ופנויה ומאופיינת כקרקע טרשית, הררית ובלתי מעובדת.

הגישה המוטורית על החלקה, היא באמצעות דרכי הגישה בפיתוח של השכונות הגובלות.

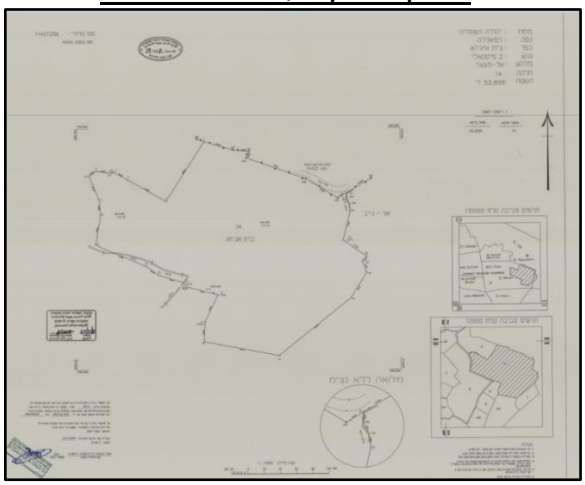
מיקום מ"מ גבעת זאב על גבי תרשים סביבה



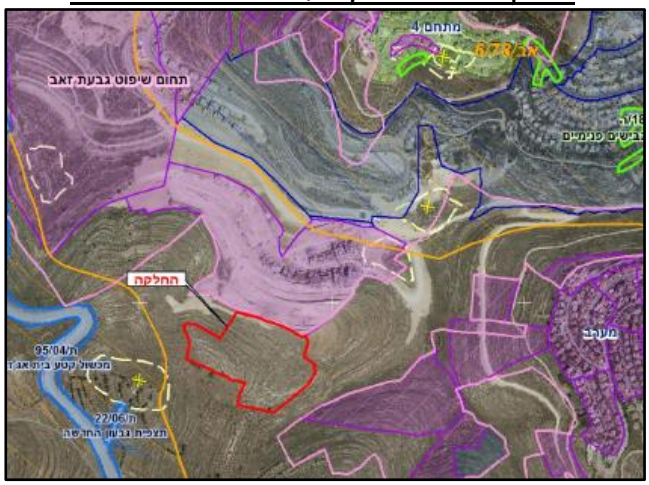
מיקום החלקה על גבי תצלום אוויר



סימון החלקה ע"ג מפת מדידה:



סימון גבולות החלקה על גבי תרשים סביבה





7. <u>מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:</u>

בשים לב למטרת השומה, הונח כי הקרקע רשומה בטאבו בבעלות פרטית.

8. <u>המצב התכנוני</u>:

8.1. <u>תוכנית RJ/5</u>

נכון למועד הקובע, על החלקה שבנדון לא חל תכנון **סטטוטורי** עדכני, אלא נכללת בתחום גבולותיה של תוכנית מנדטורית מס' RJ /5 שפורסמה למתן תוקף בתאריך 4.4.1942. מדובר בתוכנית מתאר מחוזית לשטחים המקיפים את העיר ירושלים, שאינם כלולים בתוכנית המתאר לעיר לשנת 1943, הידועה כ"תוכנית קנדל". בהתאם לתוכנית זו, החלקה שבנדון נכללת באזור המיועד כ'אזור חקלאי' (Agricultural zone - צבע לבן ופסים אלכסוניים ירוקים בתשריט), בו יותרו שימושים כדלקמן:

- בניינים מתוכננים ובשימוש למטרות חקלאיות, גנון ולצרכי משק כלליים, כולל בית המגורים של האיכר.
- מחסה לשומרים.
- בניינים ומתקנים הנחוצים לאספקת מים וחשמל, כולל תחנות כח.
- מבני מגורים ובנייני ציבור בהסכמה מיוחדת של הוועדה המחוזית.
- מבני תעשייה בהסכמה מיוחדת של הוועדה המחוזית.
- בניינים הקשורים לייצור ולאחסון של דלק פרפין, חומרי נפץ, שמן מינרלי, אספלט, ביטומן, צמנט וחומרים דומים הדורשים אתרים מיוחדים ואישור מיוחד של הוועדה המחוזית.
- בניינים המהווים חלק של תכנית פיתוח מבוקרת כראוי, נשוא לכל תנאי שאושר ע"י הוועדה המחוזית מעת לעת לפיתוח כנ"ל.
- הגודל המינימאלי של מגרשים באזור חקלאי יקבע מעת לעת, תוך הבאה בחשבון של המצב ואופי הקרקע הנוגעת לשימושים המיועדים לה ע"י האדם המבקש פרצלציה, תמיד בתנאי של פיתוח למגורים או תעשייה ולא יפחתו משטח של 1,000 מ"ר ובתנאי שחזיתם לא תקטן מ-40 מ'.
- באזור חקלאי שבו מוקמים מבנים למטרות מגורים, לא יעלו בשטחם על 150 מ"ר.

8.2. <u>תוכנית 220/31 - תוכנית בהכנה:</u>

מבדיקה בלשכת התכנון באיו"ש, עולה כי לאחרונה הוחל לגבי הקרקע מושא השומה הליך תכנוני - תוכנית מס' 220/31[3].

שטח התכנית מהווה 54.887 דונם ומטרות התכנית הן שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לאזור מגורים ג' (40%), שטח למבנים ומוסדות ציבור (12%), מסחר ומבנים ומוסדות ציבור (4%), שצ"פ (16%), התווית דרכים (28%), קביעת שימושים, קביעת זכויות בנייה, קביעת הוראות בנייה, פיתוח ואיכלוס.

<u>השימושים המותרים:</u>

אזור מגורים ג' - ישמש לבנייני מגורים בבנייה רוויה, עד 15 קומות, יותר שימוש ציבורי עד 120 מ"ר לבניין.

מבנים ומוסדות ציבור- ישמשו להקמת מוסדות חינוך (מעון, גנים, בי"ס), תרבות (מועדון נוער, מועדון מבוגרים, ספרייה, מתנ"ס), דת (בי"כ, מקווה), משרדים מקומיים (מנהלה, מזכירות), מתקני ספורט ופנאי, שירותי מחסר קהילתיים עד 20% מהשטח המותר לבנייה (מרפאה, דואר, מספרה, מרכול, בית קפה וכד'), מאגר מים.

מסחר מבנים ומוסדות ציבור- ישמשו למרפאות, קליניקות, חנויות, צרכנייה, מכולת, מסעדות, בתי קפה, בנק, דואר, משרדים, גלריות וכד'. תותר בנייה עד 20% מהשטח המירבי לבנייה למבני ציבור כגון תרבות ודת.

שצ"פ - ישמש לגינות, גנים, חורשות, מגרשי משחקים וספורט, שבילי אופניים, מתקנים הנדסיים ותשתית.

דרכים - ישמשו לדרכים מוצעות ו/או מאושרות, חניות, מערכות תשתית שירותים הנדסיים.

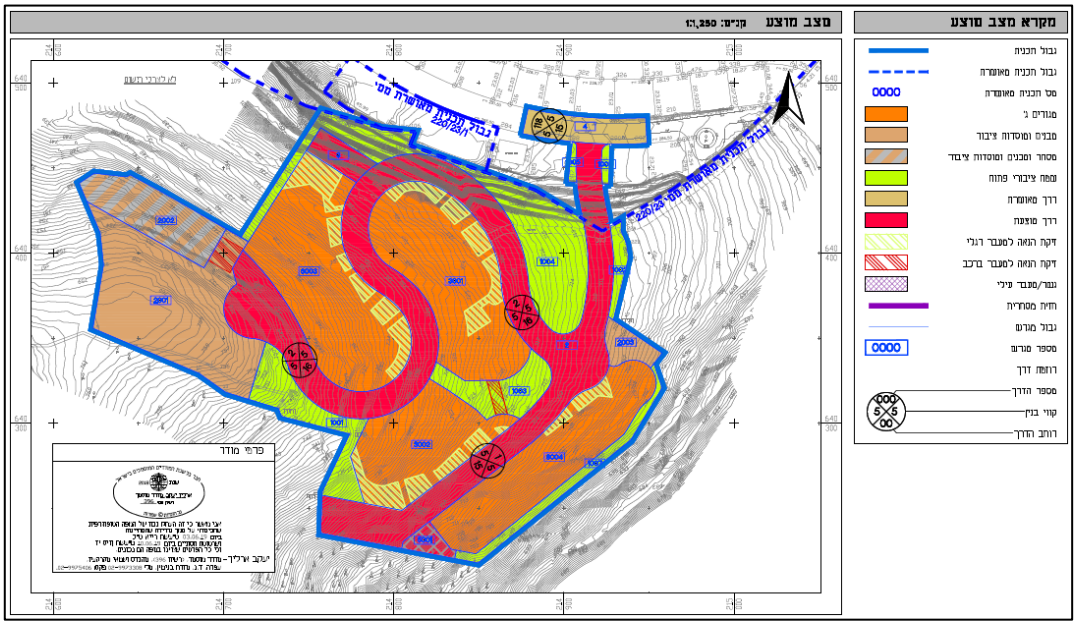
<u>ריכוז זכויות הבנייה המוצעות:</u>

ייעוד	מגרש	שטח בדונם	זכויות בנייה	תכסית	מס' יח"ד	גובה מירבי	מס' קומות	קווי בניין
מגורים ג'	3001	6.106	16920	45	141	49	14	4,5
מגורים ג'	3002	3.923	11640	45	97	46	13	4,5
מגורים ג'	3003	6.858	17760	45	148	52	15	4,5
מגורים ג'	3004	4.843	12000	45	100	32	9+4	4,3,5
מבנים ומוסדות ציבור	2001	6.154	7500	60		20	4+2	3,2,5
מבנים ומוסדות ציבור	2003	0.541	550	80		14	3	2,2,3
מסחר, מבנים ומ.ציבור	2002	2.124	5000	60		28	6+3	3,2,5

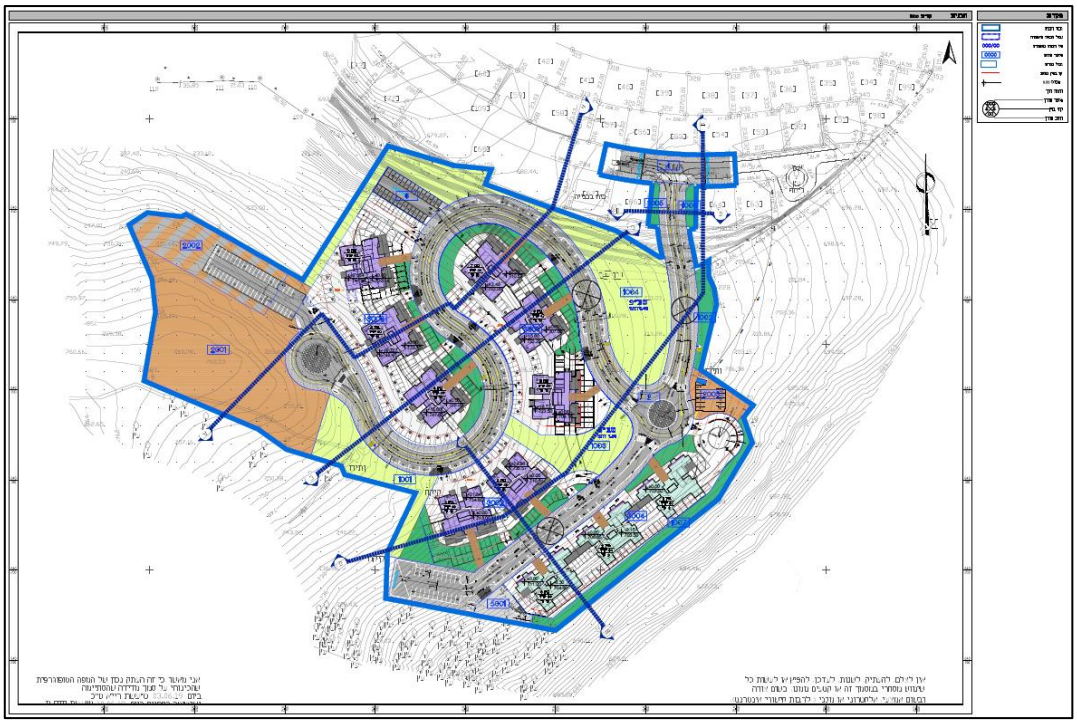
- במגרשים 3001, 3003, 3004 תותר בניית 3 בניינים במגרש ע"ג חניון תת"ק משותף.
  במגרש 3002 תותר בניית 2 בניינים במגרש ע"ג חניון תת"ק משותף.
  פני גגות החניונים יפותחו כשטחי פיתוח עם זיקת הנאה לציבור.
- במגרשים מגורים, 2001, 2022 תותר בנוסף בניית עד 3 קומות חניה ת"ק/ מרתף בקו בנייה 0.
  במגרש 2003 תותר בנוסף בניית קומה מפולשת עבור חנייה.
- מרווח מינימאלי בין הבניינים – 8 מטר.
- מחסן בשטח המגורים כחלק אינטגרלי מהבניין – 8 מ"ר ליח"ד.
- בבנייני המגורים תותר בנוסף בניית קומה חלקית בשטח 50 מ"ר לבניין עבור מכונות/טכני/יציאה לגג.
- במגרש 3004 תותר בנוסף בניית חזית מסחרית: 240 מ"ר מסחר ו-300 מ"ר אחסנה ותפעול.

[3] בתאריך 4.1.2022, החליטה הוועדה המקומית המיוחדת לתכנון ובניה במועצה המקומית גבעת זאב, להמליץ להעביר את התוכנית לאישור מועצת תכנון עליונה להפקדה, בתנאי להטמעת תיקונים ע"פ דרישות מחלקת הנדסה ובהתאם להנחיות לשכת התכנון.

תשריט מוצע של תכנית 220/31:



נספח בינוי מוצע של תכנית 220/31:



9. סיכום שומות ומחלוקות הצדדים:

שומת המשיב	שומת המשיגה
₪ 48,645,000	₪ 2,000,000

9.1. סיכום שומת המשיב:

9.1.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שמאי המשיב, התבסס על גישת ההשוואה לדירות מגורים בבנייה רוויה, תוך חילוץ מרכיב הקרקע בשיטת הערך השיורי. להלן ניתוח עסקאות ההשוואה, מפרויקט המצוי בשלבי בניה ופיתוח הממוקם בסמוך ומצפון לחלקה מושא השומה:

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שנת בניה	שטח בנוי במ"ר	מחיר מוערך	מחיר מתואם (כ-5% שנתי)	שווי מ"ר בנוי
31.12.2018	31412/81	הכינור 19/16	2019	135	₪ 2,550,000	₪ 2,550,000	₪ 18,889
31.10.2018	31412/76	הכינור 7/6	2018	136	₪ 2,300,000	₪ 2,300,000	₪ 16,912
22.05.2018	31412/82	הכינור 1/2	2018	148	₪ 2,500,000	₪ 2,500,000	₪ 16,892
24.04.2018	31412/81	הכינור 19/8	2017	142	₪ 2,445,000	₪ 2,445,000	₪ 17,218
14.02.2018	31412/82	הכינור 12/7	2017	138	₪ 2,427,500	₪ 2,548,875	₪ 18,470
25.07.2018	31412/78	גבעת זאב 78/2	2018	148	₪ 2,300,000	₪ 2,300,000	₪ 15,541
31.05.2018	31412/78	גבעת זאב 78/3	2018	135	₪ 2,400,000	₪ 2,400,000	₪ 17,778
05.12.2017	31412/80	גבעת זאב 15/17	2017	135	₪ 1,950,000	₪ 2,047,500	₪ 15,167
17.12.2017	31412/81	גבעת זאב 19/7	2017	138	₪ 2,410,000	₪ 2,530,500	₪ 18,337
21.11.2017	31412/83	גבעת זאב 83/9	2017	116	₪ 2,000,000	₪ 2,100,000	₪ 18,103
25.09.2017	31412/81/13	גבעת זאב 13	2016	155	₪ 1,980,000	₪ 2,098,800	₪ 13,541
31.07.2017	31412/80/14	גבעת זאב 80/14	2017	158	₪ 1,950,000	₪ 2,086,500	₪ 13,206
28.06.2017	31412/82/8	גבעת זאב 1/8	2019	142	₪ 2,340,000	₪ 2,515,500	₪ 17,715
18.06.2017	31412/83/3	גבעת זאב 83/3	2017	135	₪ 2,279,000	₪ 2,449,925	₪ 18,148
23.11.2017	31412/82	גבעת זאב 83/13	2017	155	₪ 2,050,000	₪ 2,152,500	₪ 13,887
ממוצע מ"ר בנוי							₪ 16,653
בניכוי מע"מ (17%)							₪ 14,234
בניכוי יזמות (15%)							₪ 12,377
הפחתת עלויות בניה (איו"ש – 5,000 ₪/מ"ר – כולל עלויות עקיפות)							₪ 5,000
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ בבעלות מלאה							**₪ 7,377**

9.1.2. עקרונות התחשיב:

- הובא בחשבון הפרשות לצרכי ציבור בשיעור 40% משטח החלקה.
- בגין העדר רגולריות ניתנה הפחתה בשיעור 10%.
- בהתאם לעסקות המכר הוסק כי ישנה עדיפות לדירות בשטח של כ-140 מ״ר/יח״ד, 18 יח״ד במגרש ששטחו כ-2 דונם, סה״כ כ-14 מגרשים.
- הובאה בחשבון דחיה למימוש הפוטנציאל לתקופה של 12 שנים בשיעור הוון של 15%.

9.1.3. תחשיב השומה:

שטח החלקה בדונם	52.898 ד'
לאחר הפרשה לצרכי ציבור (40%)	31.74 ד'
לאחר הפחתה בגין העדר רגולריות (10%)	28 ד'
מס' מגרשים תכנוניים אפשרי (לפי שטח מגרש של 2 ד')	14
מס' יח"ד במגרש	18
שטח יח"ד במ"ר	140
שווי מ"ר קרקע מבונה	**₪ 7,377**
שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ כזמינה לבניה	₪ 260,260,560
שווי הקרקע בדחיה לתקופה של 12 שנים, ריבית 15% כולל פיתוח וללא מע"מ	**₪ 48,645,000**

9.2. סיכום שומת המשיגה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שמאי המשיגה מתבסס על גישת ההשוואה למכרזי רמ"י למגרשים לבניה צמודת קרקע (קוטג'ים), בשכונת אגן האיילות בגבעת זאב, כדלקמן:

- מכרז רמ"י מתאריך 24.12.2018, ל - 54 מגרשים בשטח של כחצי דונם כל אחד, לבניה צמודת קרקע[4]

מחיר זכיה	₪ 16,480,000
מס' יח"ד	54
שווי קרקע ליח"ד	₪ 305,185
שטח ברוטו ליח"ד	280 מ"ר
שווי מ"ר מבונה ללא פיתוח וללא מע"מ	**₪ 1,090**

- מכרז רמ"י מתאריך 16.08.2015, ל-27 מגרשים בשטח של כחצי דונם כל אחד, לבניה צמודת קרקע[5]

מחיר זכיה	₪ 3,100,000
מס' יח"ד	31
שווי קרקע ליח"ד	₪ 100,000
שטח יח"ד	280 מ"ר
שווי מ"ר מבונה ללא פיתוח וללא מע"מ	**₪ 360**

לפי ממוצע תוצאות הזכייה, בהתאמה לזמן, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 850 ₪ ללא מע"מ וללא פיתוח.

- לצורך אינדיקציה, הוצג מכרז רמ"י שתוצאותיו טרם פורסמו נכון למועד עריכת שומת ההשגה, למגרשי מגורים בבניה רוויה בשטח כולל בסך 66,168 מ"ר[6]. בשכונת גבעת הבננה, בגבעת זאב מניתוח לפי מחיר המינימום לקרקע (14,405,000 ₪), לקיבולת בנייה של 552 יח"ד בשטח 100 מ"ר/יח"ד, התקבל שווי מ"ר מבונה ללא פיתוח בסך 260 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- עפ"י ניתוח המכרזים הוסק כי ישנן 54 יח"ד במושא השומה.
- הובאה בחשבון דחיה למימוש הפוטנציאל לתקופה של 12 שנים בשיעור הוון של 15%.
- ניתנה הפחתה נוספת בגין ספקולציה.

9.2.3. תחשיב השומה:

שווי מ"ר קרקע מבונה	₪ 850
שטח יח"ד	280 מ"ר
מס' יח"ד	54
שווי קרקע ללא פיתוח וללא מע"מ	₪ 12,850,000
שווי לאחר ביצוע דחיה (12 שנים, 15%) ללא פיתוח וללא מע"מ	₪ 2,402,000
שווי לאחר הפחתה בגין ספקולציה	**₪ 2,000,000**

[4] מכרז יש/296/2018 למגרשים 408-400, 483-440, 485 לפי תוכנית 220/10.
[5] מכרז יש/75/2015 למגרשים 418-409, 484,429-425,423-420 לפי תוכנית 220/10.
[6] מכרז יש/18/2020 למגרשים 12-10, 24-20, 41-40 לפי תוכנית 220/9.

9.3. טענות משלימות של הצדדים[7]:

9.3.1. טענות שמאי המשיב[8]:

- מדובר בחטיבת קרקע גדולה, הממוקמת בצמוד לשכונת רמת גבעת זאב ביישוב גבעת זאב המבוקש, שהוקמה על קרקעות בבעלות פרטית שאף הן היו בעבר בייעוד חקלאי, כך שלא נדרשו תשלומים לרשויות בגין שינוי ייעוד או ניצול או היטל השבחה בשל מיקומן ביו"ש, כך שלקרקע שבנדון פוטנציאל דומה מכל הבחינות.
- הפוטנציאל התכנוני לבינוי צמוד קרקע שהובא בחשבון בשומת ההשגה, אינו תואם את הציפיות הסבירות בעיני היזם למקסום התועלת בקרקע, לפי הקיים בסביבה הקרובה ולפי המגמה התכנונית כיום לציפוף בניה.
- מכרזי רמ"י עליהם מתבסס שמאי המשיגה אינם רלוונטיים להשוואה, שכן מדובר במגרשים לבנייה צמודת קרקע, המרוחקים פיזית מהחלקה שבנדון והנכללים בתחום תוכנית 220/10, שהיא תוכנית ישנה משנת 1998 שהוכנה ביוזמת משרד הבינוי והשיכון ושאינה משקפת מגמת ציפוף בניה למטרת מקסום התועלת מהקרקע.
- מעבר לכך, המכרז מתאריך 8.2015 אינו רלוונטי הן מבחינת טווח זמן של כ- 3.5 שנים מהמועד הקובע לשומה (1.2019) והן מבחינת התמורות שחלו בשוק המקרקעין בשכונת גבעת זאב, גם ברמת ערכי השווי וגם ברמת הביקוש, כפי שמעידות תוצאות המכרז מתאריך 12.2018, מבחינת ערכים וכמות מציעים.
- הובאה בחשבון דחייה לזמינות לפרק זמן של 12 שנים המבטאים פרק זמן של שינוי תכנוני דרוש, מייעוד חקלאי לפי תוכנית RJ/ 5 המבוסס על משך הזמן עד לאישור תוכנית 220/23, החלה על שכונת רמת גבעת זאב.
- שיעור ההיוון מגלם מרכיב הפסד תשואה ומרכיב עלות הפיתוח, במקרה זה שיעור של 15% המבטא שיעור היוון מקובל לקרקע ריקה של 5%-6%, עליו יש להוסיף 1%-2% בגין סיכונים, ומה שמעבר לכך כ- 7%-9% מיוחס לרמת הפיתוח, שכן בראיית השוק יש להתבסס על ערכים הכוללים פיתוח.
- אופן ניתוח מכרזי רמ"י לפי הצעה זוכה ללא מרכיב הפיתוח, כפי שביצע שמאי המשיגה אינו נכון, שכן תעריפי הפיתוח הקבועים במכרזי רמ"י שונים בתכלית מעלות הפיתוח המבוצעת על ידי יזם פרטי, שכן היא נמוכה מהמקובל בישראל, בין היתר בשל האפשרות להעסיק באיו"ש קבלני פיתוח פלסטיניים בכוח עבודה זול, מיסוי נמוך ועלות נמוכה של חומרי גלם, לרבות אפשרות להכנסות ממכירת עודפי עפר לענף התשתיות.
- למעשה, שמאי המשיגה הביא בחשבון כפל הפחתה של מרכיב הפיתוח, גם בניתוח המכרזים ללא מרכיב הפיתוח וגם באלמנט הדחייה לפי שיעור היוון 15% שכאמור מגלם את רכיב הפיתוח.
- הוצג סקר עסקאות שוק לחלקים בלתי מסוימים בקרקעות חקלאיות בסביבת שכונת גבעת זאב מצביע על ערכי שווי של כ- 1.84 מיליון ₪ לדונם[9], הגבוהה בהרבה ממסקנת השווי בשומה לצורך רישום המכר.
- הוצגה עסקת מכר לפיה בתאריך 23.7.2017 נמכרה חטיבת קרקע הכוללת 3 חלקות בלתי רגולריות, בשטח הררי, עם בעיית נגישות ובמיקום מרוחק מהיישובים קרני שומרון ומעלה שומרון בשטח כולל בסך 198.269 דונם תמורת 21.5 מיליון ₪, קרי כ- 108,000 ₪ לדונם. סכום המעיד על חוסר הסבירות במסקנת השווי בשומת ההשגה.

---

[7] טענות שעלו בכתב בשומות הצדדים ובמסמכי השלמה מטעמם, לרבות טענות שעלו בע"פ במסגרת דיון שהתקיים באמצעות "זום" בתאריך 20.7.2020.

[8] כפי שעלו ממסמך התייחסות לשומת ההשגה שכאמור צורף לתקציר הדיון כפי שנשלח לצדדים.

[9] צורף כנספח צילום מסך מאתר האינטרנט של מס שבח, לעסקאות המדווחות בחלקות 215,230 בגוש 63730.

9.3.2. <u>טענות שמאי וב"כ המשיגה:</u>

- מטרת השומה היא גביית אגרה בגין מכר/ רישום ראשון, שלעמדתנו נגזרת משווי הקרקע לפי היעוד הסטטוטורי התקף, במקרה זה חקלאי, כאשר אין מחלוקת לגבי השווי בשימוש חקלאי בשומת המשיב.
- השמאי דדון התבסס על השוואה לדירות מגורים בנויות בבניה רוויה, תוך חילוץ מרכיב הקרקע, אך לא הביא בחשבון את נושא עלויות הפיתוח. מדובר במרכיב מהותי שכן מדובר בקרקע לא מפותחת, כך עפ"י מכרזי רמ"י, ניתן לראות כי עלות זו באזור הררי עולה על כ-70 מיליון ₪.
- לא נלקחו בחשבון עלויות תכנון או העדר כביש גישה לחלקה, כשבהתאם לחוק לא ניתן להפקיע קרקעות פלסטיניות באיו"ש לצרכי ציבור ולדרכים למטרת התיישבות ישראלית. כך שיש כאן בעיה קניינית שגם מרכיב הזמן לא פותר אותה, המשפיעה על האפשרות לממש את הפוטנציאל. לראיה, ישנה תכנית באזור הסמוך שמתעכבת כבר 6 שנים כיוון שאין דרך גישה לקרקע.
- בניגוד לטענת שמאי המשיב, נתוני המכרזים בשומת ההשגה הם למגרשים משכונת אגן האיילות, המצויה בקרבה לחלקה שבנדון, כך שלא מדובר במיקום מרוחק.
- התכנון של שכונת רמת גבעת זאב הסמוכה לחלקה כולל כ-300 מגרשים, מתוכם 13 מגרשים בלבד הם לבניה רוויה, כששטח התוכנית הוא כ-300 ד'. כלומר, גם על הצד המקל, בהתחשב בשטח החלקה שבנדון נקבל 1-2 בניינים בבניה רוויה והשאר צ"ק, אך בכל מקרה לא ניתן לקבוע שהפוטנציאל בכל שטח החלקה הוא לבניה רוויה, לגישתו של שמאי.
- ישנם 2 מכרזים חדשים ברמת גבעת זאב בשטחים של 25-40 ד' המאפשרים בניה צמודת קרקע בלבד – וזה הפוטנציאל הקיים בעיני הרוכש הסביר.
- במסמך ההתייחסות לשומת ההשגה שהעביר שמאי המשיב, הוא מציין כמבחן סבירות, עסקה לקרקע לפיה התקבל שווי ממוצע לדונם בסך כ -108,000 ₪. לא ברור כיצד מבחן זה עומד ביחס למסקנת השווי בשומתו לחלקה שבנדון, שעומדת על כ-900,000 ₪ לדונם.
- בהתאם להסכמי מכר, שהתבקשה המשיגה להמציא בדיון עולה שבנובמבר 2018, נרכשו 40 דונם משטח החלקה תמורת 2.9 מיליון $, כלומר 72.5 אלף $ לדונם, זאת בהתחשב ובהסתמך על כך ש-13 דונם נוספים, נרכשו קודם לכן תמורת 65 אלף $, כלומר 5,000 $ לדונם. כך שעבור שכל החלקה נרכשה תמורת 2,965,000 $, כלומר 55,000 $ בממוצע. הואיל והמוכרים תושבי ירדן והרוכשים אזרחי ישראל, אין חיוב במס שבח/ רכישה אותם יש להפחית בכ- 10%, כלומר יש להביא בחשבון מחיר ממוצע בסך 50,000 $ לדונם.

10. <u>דיון והכרעה:</u>

10.1. <u>מסגרת השומה</u>:

כאמור לעיל, שומות הצדדים כללו 2 חלופות שווי - להבנתי, האחת שווי השימוש החקלאי בקרקע לצורך גביית אגרת רישום ראשון והשנייה **שווי השוק** של קרקע חקלאית, שמעבר לשימוש החקלאי, מגלם ציפיות ופוטנציאל בראיית השוק, לצורך גביית אגרת מכר.

במעמד הדיון, עלתה טענה מצד שמאי וב"כ המשיגה כי גביית אגרת מכר כמו גביית אגרת רישום ראשון, נגזרת משווי הקרקע בשימוש חקלאי, לפי ייעודה כשאין מחלוקת לגבי השווי בשימוש.

לבקשתי, בעניין זה הועברה לצדדים חוות דעת מהלשכה המשפטית באיו"ש[10], לפיה המסגרת הנורמטיבית הקיימת מחייבת קביעת אגרת מכר לפי חלקה היחסי (5%) <u>משווי השוק</u> של המקרקעין, קרי לא רק על פי השימוש המותר, אלא גם בהתחשב בפוטנציאל הגלום בעת רישום המכר.

משכך, בהכרעתי אפעל בהתאם למסגרת השומה כפי שהוגדרה ע"י הלשכה המשפטית באיו"ש כאמור, זאת מבלי לפגוע בזכויות הצדדים לטעון טענות בעניין זה במסגרת ערכאות אחרות.

10.2. <u>שאלת השומה</u>:

משהוגדרה מסגרת השומה כאמור, שאלת השומה נוגעת לגישה ולשיטה השמאית, לפיה נכון לאמוד את **שווי השוק** של חטיבת הקרקע שבנדון, ששטחה כ- 52 דונם והמצויה בצמוד לשכונת מגורים קיימת, בשים לב לציפיות והפוטנציאל המיוחס לה, בראיית השוק.

לעמדת השמאי מטעם המשיב, יש לייחס לקרקע פוטנציאל למגורים בבנייה רוויה, משכך מתבסס על עסקות השוואה לדירות מגורים בנויות בבנייה רוויה, תוך חילוץ מרכיב הקרקע בשיטת הערך השיורי ותוך חישוב התאמות/ הפחתות בגין הפרשות לצרכי ציבור, העדר רגולריות ודחיה למימוש הפוטנציאל.

מנגד, לעמדת השמאי מטעם המשיגה, יש לייחס לקרקע פוטנציאל למגורים, אם כי בבנייה צמודת קרקע, משכך מתבסס על השוואה לתוצאות מכרז רמ"י למגרשים לבניה כנ"ל, תוך חישוב התאמות/ הפחתות בגין דחיה למימוש וכן "ספקולציה נוספת".

הדעה הרווחת, בשורה של פסקי דין שעסקו בהפקעות היא, שאומדן שוויה של קרקע ספקולטיבית ייערך בראש ובראשונה על פי השוואה ישירה לעסקות לקרקעות דומות בסביבה[11]. במסגרת זו, לבקשתי, העביר ב"כ המשיגה לצדדים הסכמים לרכישת חלקים בלתי מסוימים בקרקע שבנדון, המהווים השוואה ישירה.

עם זאת, במקרים מסוימים, ניתן להתבסס על גישת ההשוואה העקיפה למגרשים זמינים לבניה בסביבה הקרובה, תוך חישוב הפחתות והתאמות שונות כגון: הפרשות לצורכי ציבור, אחוזי בנייה צפויים, היטל השבחה, עלויות תכנון, דחייה עד לתנאים המאפשרים יכולת פיתוח ביוזמה פרטית, זמן הדחייה מרגע הכנת התוכנית ועד אישורה במוסדות התכנון, שיעורי היוון המגלמים סיכון לגבי כל מועד ומועד.

שיטה זו, תלויה במשתנים המבוססים על השערות ספקולטיביות, בנוגע למרכיבים המנויים לעיל או חלקם[12], כשלרוב לא ניתן לקבוע באופן אמפירי ואבסולוטי תחזית נכונה יותר או פחות לגביהם.

---

[10] חוות דעתו מתאריך 23.9.2020 של רס"ן צבי מינץ, עו"ד, רמ"ד מקרקעין בלשכה המשפטית באיו"ש.

[11] ר' ע"א 7225/03 אלפתיאני נ' מדינת ישראל; ת.א 7256/05 אמינה מוחמד אחמד דולה נ' מדינת ישראל (עסקו בהפקעת פסגת זאב).

[12] למשל, במקרה הנדון מדובר בקרקע הממוקמת בשטחי איו"ש לגביה אין חבות בהיטל השבחה.

אולם, לפי בדיקתי, ביחס לקרקע שבנדון הוחל לאחרונה הליך תכנוני המצביע ברמת וודאות מסוימת מהו הפוטנציאל שסביר שימומש בה, מה שמצמצם **משמעותית** את רמת ההשערות הספקולטיביות לגביה, זאת מעבר לתוכניות עדכניות שאושרו זה מכבר בקרקעות סמוכות אליה.

לפיכך, בהינתן תשתית עסקות השוואה ישירה בקרקע שבנדון (שאינה זמינה לבנייה) ובהינתן מידע **ממשי** לגבי הליך תכנוני שהוחל לגביה, במטרה להתחקות אחר חשיבת השוק[13] - בהכרעתי אתבסס על שילוב בין גישת ההשוואה הישירה, לבין גישת ההשוואה העקיפה למגרשים זמינים לבניה רוויה המצויים בסמוך אליה, תוך חישוב התאמות והפחתות נדרשות, כאמור.

לצורך אינדיקציה לסבירות שווי הבסיס, יוצגו פרטי עסקאות לקרקעות בעלות מאפיינים דומים, קרי קרקעות בעלות מבנה טופוגרפי הררי וטרשי, ללא פיתוח, הממוקמות בסמיכות מיידית לשכונות מיושבות ומפותחות בירושלים (סמוך לשכונות פסגת זאב ורמות).

10.3. <u>גישת ההשוואה העקיפה</u>:

10.3.1. <u>בסיס ההשוואה:</u>

כאמור, בגישת השוואה העקיפה בהם נקטו השמאים משני הצדדים, ישנה מחלוקת לגבי בסיס ההשוואה הראוי בשימוש באותה גישה (עסקאות לדירות מגורים בבנייה רוויה לשיטת שמאי המשיב לעומת מכרזים למגרשים לבנייה צמודת קרקע לשיטת שמאי המשיגה).

בכדי להכריע בשאלת ערכי הבסיס בגישת ההשוואה העקיפה, תחילה יש להכריע במחלוקת הצדדים לגבי הפוטנציאל התכנוני שיש לייחס לקרקע שבנדון, בראיית השוק.

כאמור לעיל, מבדיקה בלשכת התכנון באיו"ש, עולה כי לאחרונה הוחל לגבי הקרקע מושא השומה הליך תכנוני - תוכנית מס' 220/31[14].

בהתאם לתוכנית זו, מוצע ניצול זכויות לבינוי של 486 יח"ד בבנייה רוויה, ב- 4 מגרשים בשטח כולל של 21.7 דונם ובהיקף בינוי כולל בסך 58,320 מ"ר ברוטו, קרי, 120 מ"ר ליח"ד. כמו כן, התוכנית כוללת מגרשים בייעוד למבנים מוסדות ציבוריים, לצד שימושי מסחר וכן דרכים ושטחי ציבור פתוחים.

לאור האמור לעיל, אני מקבל את עמדת שמאי המשיב, כי בגישה זו נכון להתבסס על השוואה לנכסי מגורים בבנייה רוויה, המשקפת את התכנון המוצע בפועל בקרקע שבנדון.

עם זאת, בניגוד לשיטתו, איני רואה מקום להתבסס על עסקאות לדירות מגורים בנויות תוך חילוץ מרכיב הקרקע, זאת בהינתן תוצאות מכרז רמ"י למגרשי מגורים בבנייה רוויה בשכונה סמוכה, סביב המועד הקובע. בסיס השוואה זה עדיף על אחת כמה וכמה בגישה זו, שכן כאמור שיטת השומה תלויה ממילא במשתנים המבוססים על השערות ספקולטיביות (הפרשה לצרכי ציבור, דחייה וכיו"ב).

---

[13] יצוין שכלל ההסכמים נחתמו בין המשיגה לבין בעלי זכויות ערבים, בירדן.

[14] בתאריך 4.1.2022, החליטה הוועדה המקומית המיוחדת לתכנון ובניה במועצה המקומית גבעת זאב, להמליץ להעביר את התוכנית לאישור מועצת תכנון עליונה להפקדה, בתנאי להטמעת תיקונים ע"פ דרישות מחלקת הנדסה ובהתאם להנחיות לשכת התכנון.

10.3.2. <u>עקרונות גורמים ושיקולים:</u>

- <u>הפרשות לצרכי ציבור:</u>

מבדיקת התכנון המוצע בקרקע שבנדון ותוכניות שאושרו בסמוך לה, שיעור שטח המגרשים, שאינם סחירים ובייעודים ציבוריים (מבני ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, מתקנים הנדסיים, דרכים וכיו"ב), מכלל שטח התוכנית, עומד על כ- 60% בממוצע[15]. לפיכך, בגישה זו הובא בחשבון שיעור הפרשה דומה.

- <u>דחייה:</u>

מבדיקה באתר מנהל התכנון ובלשכת התכנון באיו"ש, פרק הזמן לאישורן של תוכניות סמוכות לקרקע שבנדון, מקבלתן לבדיקת תנאי סף <u>במועצת התכנון העליונה</u> ועד לאישורן למתן תוקף עומד על כ- 3 שנים[16]. בהתחשב בפרק זמן הדרוש להכנת התוכנית ועד אישורה במוסדות התכנון (ועדה מקומית, מועצת תכנון עליונה), לרבות הבשלת תנאים המאפשרים פיתוח הקרקע ביוזמה פרטית **ובשים לב למועד הקובע** - סביר לחשב דחייה של 7 שנים, בשיעור היוון 8% (מקדם 0.58), המגלם סיכון, לרבות עלויות תכנון והסדרת דרך גישה תכנונית, שבניגוד לטענת המשיגה, התאפשרה ואף אושרה ע"י המפקח על התעבורה באיו"ש.

10.3.3. <u>נתונים לאומדן שווי וקביעת ערך בסיס לתחשיב:</u>

- <u>תוצאות מכרז רמ"י מס' 18/2020 מתאריך 29.12.2020:</u>

מדובר במכרז ל - 10 מגרשים בייעוד לבנייה רוויה לפי תוכנית 220/9[17], שהיא שינוי לתוכנית RJ/5 ותוכנית מתאר 902 ומהוה תוכנית ברמה מפורטת לשכונת המגורים "גבעת הבננה", ביישוב גבעת זאב.

התוכנית משתרעת על פני שטח של כ- 263 דונם, הכוללת גם מגרשים בייעוד למבנה ציבור, מסחר, דרכים ושטחי ציבור פתוחים, זאת בדומה לתכנון המוצע בקרקע שבנדון לפי תוכנית 220/31.

כמו כן, בדומה לתכנון המוצע בקרקע שבנדון, מותר בינוי של 552 יח"ד בבנייה רוויה ב- 10 מגרשים כאמור, בשטח כולל של כ- 65.8 דונם ובהיקף בינוי כולל בסך 70,848 מ"ר ברוטו, קרי, 144 מ"ר ברוטו ליח"ד.

יצוין שנכון למועד תוצאות המכרזים, מבחינה טופוגרפית מדובר בקרקע הררית וטרשית, בעלת שיפוע בשיעור ממוצע של כ- 30%, זאת בדומה לתנאי הטופוגרפיה בקרקע שבנדון.

במסגרת זו, ניתוח המכרז ייערך למרכיב הקרקע **ללא עלויות פיתוח**, שכן כפי שטוען שמאי המשיגה מושא השומה מהווה קרקע טרשית ללא פיתוח, כך שאין לכלול מרכיב זה בשווי[18].

להלן ניתוח המכרז לקביעת ערך בסיס בגישת ההשוואה העקיפה:

ממוצע הצעות (1-3) משקף שווי שוק מבין כלל ההצעות[19]	₪ 147,185,185
שטח מגרשים כולל בדונם	65.784
שווי דונם זמין לבניה ללא מע"מ וללא פיתוח	₪ 2,237,401
בהתאמה לשווי דונם ברוטו, לפני הפרשה לצרכי ציבור (0.4)	₪ 894,960.38
מקדם דחיה (0.58)	0.58
שווי דונם ספקולטיבי בגישת ההשוואה העקיפה[20]	**₪ 522,201**

[15] כך למשל בתכנון המוצע בקרקע שבנדון, שיעור שטח המגרשים הסחירים מכלל שטח התוכנית הוא כ- 43%, לעומת כ- 57% מגרשים בייעודים ציבוריים ; בתוכנית 220/9 מושא מכרז ההשוואה, כ- 30% מגרשים סחירים לעומת כ- 70% מגרשים ציבוריים.

[16] כך למשל תוכנית 220/23 התקבלה ביום 6.2013 ואושרה לתוקף ביום 6.2014, תכנית 220/23/1 התקבלה ביום 2.2019 ואושרה לתוקף ביום 5.2022, תכנית 220/24 התקבלה ביום 5.2014 ואושרה לתוקף ביום 3.2017, בתוכנית 220/9 התקיים דיון להפקדה ביום 6.1994 והיא אושרה לתוקף ביום 2.2003, בתוכנית 220/10 התקיים דיון להפקדה ביום 6.1994 והיא אושרה לתוקף ביום 9.1999.

[17] מגרשים 10-12 בייעוד אזור מגורים ב' ; מגרשים 20-24 בייעוד אזור מגורים ג' ; מגרשים 40-41 בייעוד אזור מגורים מיוחד.

[18] בהקשר זה אציין שעלות הפיתוח שעל הזוכה לשלם בהתאם לתנאי המכרז עומדת על כ- 1.1 מיליון ₪ לדונם.

[19] הוגשו 7 הצעות בטווח של כ- 69 מיליון ₪ עד כ- 76 מיליון ₪ (הצעות 7-4), כ- 85.5 מיליון ₪ (הצעה 3), כ- 133.7 מיליון ₪ (הצעה 2) והצעה זוכה כ- 222.2 מיליון ₪. במטרה לשקף את שווי השוק, ובהתחשב בכך שמחיר השומה עמד על 130 מיליון ₪, ראיתי לנכון להתבסס על ממוצע ההצעה הזוכה והצעות 2 ו-3.

[20] מתקבל שווי דונם ספקולטיבי (ללא פיתוח ולאחר הפרשות ודחייה) בשיעור סביר של כ- 23% ביחס לדונם זמין לבניה ללא פיתוח.

10.4. גישת ההשוואה הישירה:

10.4.1. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערך הבסיס:

- הסכמי מכר בקרקע שבנדון:

להלן פירוט 13 הסכמי מכר שנחתמו בסמוך למועד הקובע, לרכישת חלקים בלתי מסוימים בקרקע שבנדון, כפי שהועברו לצדדים, לבקשתי, מאת ב"כ המשיגה:

מסד	תאריך	חלק יחסי של המוכר	בדונם[21]	תמורה לדונם	שטח בדונם	תמורה כוללת[22]
1	18/01/2019	0.09518	5.035	$ 72,500	3.4	$ 246,500
2	24/11/2018	0.09518	5.035	$ 72,500	3.4	$ 246,500
3	20/10/2018	0.09518	5.035	$ 72,500	3.4	$ 246,500
4	20/10/2018	0.04759	2.517	$ 72,500	1.7	$ 123,250
5	22/09/2018	0.09518	5.035	$ 72,500	3.4	$ 246,500
6	22/09/2018	0.09518	5.035	$ 72,500	3.4	$ 246,500
7	22/09/2018	0.03070	1.624	$ 72,500	1.1	$ 79,750
8	22/09/2018	0.03070	1.624	$ 72,500	1.1	$ 79,750
9	24/08/2018	0.04605	2.436	$ 72,500	1.658	$ 120,205
10	24/08/2018	0.04605	2.436	$ 72,500	1.658	$ 120,205
11	20/07/2018	0.09518	5.035	$ 72,500	3.4	$ 246,500
12	30/06/2018	0.09518	5.035	$ 70,000	3.426	$ 239,820
13	30/06/2018	0.03070	1.624	$ 70,000	1.105	$ 77,350
ממוצע שווי דונם נכון למועד הקובע				**$ 72,115**		
שער החליפין נכון למועד הקובע (1.2019)				**3.687**		
שווי דונם למועד הקובע				**₪265,889**		

10.5. מסקנה וסיכום שווי בסיס:

על סמך הנתונים לעיל ובמטרה להתחקות אחר חשיבת השוק, סביר לאמוד שווי בסיס, כממוצע המתקבל בין שתי גישות השומה כאמור שהוא בגבולות **400,000** ₪ **לדונם, ללא מע"מ וללא פיתוח.**

- **אינדיקציה לסבירות שווי הבסיס - עסקאות לקרקעות ספקולטיביות דומות[23] בתחום שיפוט ירושלים:**

- בתאריך 9.1.2017, נמכרו מלא הזכויות בקרקע בשטח 70.165 דונם הרשומה כחלקה 27 בגוש 30589, המצויה בצמוד ומצפון לשכונת פסגת זאב, בתמורה ל- 100,000 דולר לדונם, קרי כ- 380,000 ₪ לדונם לפי שע"ח הנכון למועד העסקה[24].

- עסקאות לקרקעות ספקולטיביות בסמיכות מיידית לשכונת רמות:

תאריך עסקה	גו"ח	שטח (דונם)	תמורה	תמורה לדונם
27.11.2019	30617/100	1.867	₪ 933,500	₪ 500,000
27.11.2019	30617/101	5.478	₪ 2,739,000	₪ 500,000
30.11.2021	30617/170	4.046	₪ 1,333,334	₪ 329,544
ממוצע שווי דונם סביב המועד הקובע				**₪ 443,181**

[21] מתוך שטח הקרקע הכולל בסך 52.898 דונם.

[22] להבנתי מהסכמי המכר התמורה היא עבור כלל זכויותיהם היחסיות של המוכרים בקרקע, זאת על אף שמיוחסת לשטח נמוך מזה. בכל מקרה, אתבסס על התמורה הנקובה לדונם קרקע.

[23] קרקעות בעלות טופוגרפיה טרשית, הררית וללא פיתוח המצויות בסמיכות וצמידות לשכונות מפותחות בירושלים.

[24] מעיון בהסכם המכר שנחתם בין אזרח ערבי ישראלי (מוכר) המצהיר שהוא בעל הזכויות היחיד לבין חברה ישראלית בע"מ (הרוכשת), התמורה עומדת על 100,000 דולר לכל דונם, שירשם על שם הרוכשת, כשלא יחול תשלום כאמור, בגין חלק משטח הקרקע שהופקע. בעניין זה, אציין שלפי בדיקתי מרבית החלקה אינה נכללת בתחום גבולותיה של תוכנית עדכנית בעלת תוקף סטטוטורי (למעט חלק משטחה שהופקע לטובת כביש מכוח תוכנית מס' 3287). עם זאת, בהתאם לתוכנית מתאר 2000 לירושלים (שטרם אושרה אך מהווה מדיניות תכנונית לעיר), יתרת שטח החלקה מוגדר בייעוד 'שטח פתוח'.

11. <u>תחשיב השומה:</u>

שווי דונם ספקולטיבי ללא מע"מ וללא פיתוח	400,000 ₪
שטח קרקע בדונם	52.898
שווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח	21,159,200 ₪
במעוגל	**21,160,000 ₪**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתי המכרעת לשווי השוק של זכות הבעלות המלאה בקרקע שבנדון הידועה כחלקה 14 בגוש פיסקאלי 2 באדמות הכפר בית אגזא, המצויה בסמוך ומדרום לישוב גבעת זאב, נכון למועד 21.1.2019 בסך:

21,160,000 ₪ (עשרים ואחד מיליון ומאה ושישים אלף ש"ח)

הערה: הערך הנקוב לעיל הוא ללא מע"מ וללא פיתוח (בהתאם למצב הקיים).

ב ב ר כ ה,

שלומי גבאי
שמאי מקרקעין מחוזי
מנהל מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק:</u>

מר דניאל קרמר, עו"ד בא כוח המשיגה