יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יפית בנג'ו אלחדד- שמאית מקרקעין **רפאל פרל- שמאי מקרקעין וכלכלן**

תאריך: 13 אפריל, 2023
מספר מינוי: 1552-2022
מספרנו: 344 מכרעת

לכבוד
שם טוב אליהו בע"מ (המבקשת)
באמצעות אמיר עיני, שמאי מקרקעין
בדוא"ל - amir.shamay@gmail.com

לכבוד
הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים (המשיבה)
באמצעות תמרה דביר, שמאית מקרקעין
בדוא"ל- tmrdv24@walla.co.il

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 30259 חלק מחלקה 146, אזור התעשייה גבעת שאול, ירושלים

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה החלה בנכס שבנדון.

בתאריך 10.11.2022 קיימתי דיון באמצעות היוועדות חזותית בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה**

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 כתוצאה מאישור לשימוש חורג מבית קברות לאחסנה פתוחה לכלי צמ"ח.

2. **מועד קובע לשומה**

מהות ההשבחה	מועד קובע
שימוש חורג	15.8.2021

3. **ביקור בנכס**

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 18.1.2023.

4. **פרטי הנכס**

גוש:	30259
חלקה:	146
שטח החלקה:	17,282 מ"ר
שטח הנכס נשוא השומה:	408.13 מ"ר (בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר)
מהות הנכס:	מגרש לאחסנה פתוחה
מיקום:	אזור תעשיה גבעת שאול, ירושלים

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס נשוא השומה, חלק מחלקה 146 בגוש 30259 ממוקם מדרום לרחוב גבעת שאול, בחלק המערבי, שבאזור התעשיה גבעת שאול בעיר ירושלים.

אזור התעשיה גבעת שאול ממוקם בחלקה המערבי של העיר ירושלים ומאופיין בשימושי תעשיה ומשרדים. הנכס הנדון ממוקם מדרום מזרח לבית העלמין הר המנוחות.

הנכס הנדון מהווה חלק מחטיבת קרקע בשטח כולל של 17,282 מ״ר ביעוד לבית קברות.

בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר שטח המגרש נשוא השומה הינו 408.13 מ״ר אשר שונה ייעודו לאחסנה פתוחה לכלי צמ״ח.

במועד הביקור בנכס על מרבית המגרש ניצבו מכולות.

6. <u>המצב התכנוני</u>[1]

6.1. <u>תוכנית 5246/א׳</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ.5822 מיום 23.6.2008.

התוכנית מסווגת את החלקה באזור שטח לבית עלמין ובתחום מתחם לאיחוד וחלוקה מחדש.

התוכנית קובעת, בין היתר, בינוי מנחה להקמת בניינים לקבורה, בהתאם לנספחי בינוי ופיתוח, בינוי להקמת בניינים לצרכי בית העלמין, הוראות בדבר בינוי ופיתוח בשטח התוכנית ועוד.

בהתאם להוראות התוכנית מספר מקומות הקבורה שבתחום בית העלמין לא יפחת מ-600 מקומות קבורה לדונם ברוטו.

6.2. <u>תוכנית מק/14089</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ.7026 מיום 28.4.2015 ובעיתונות מיום 23.6.2015.

התוכנית מהווה תוכנית לאיחוד וחלוקה מחדש למתחם המסומן לאיחוד וחלוקה מחדש בתוכנית 5246 א׳.

התוכנית מסמנת את חלקה 146 כתא שטח מס׳ 3 ביעוד לבית קברות בשטח של 17,226 מ״ר.

בהתאם לטבלת ההקצאות, הוקצו למבקשת 111/356 חלקים במגרש.

כל הוראות תוכנית מס׳ 5246א׳, לרבות הוראות בינוי, פיתוח, טיפול ושיקום נופי, שימושים, שלבי ביצוע, תנאים למתן היתר בניה וכו׳, ימשיכו לחול ללא שינוי.

7. <u>רישוי</u>

ועדת המשנה לתכנון ולבניה אישרה בתאריך 15.8.2021 שימוש חורג מתוכנית, משטח לבית קברות לאחסנת כלי עבודה לתקופה בת 5 שנים.

בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר שהוצגה בפני, שטח המגרש לאחסנה הינו 408.13 מ״ר.

8. <u>הזכויות במקרקעין</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 24.7.2022, שטחה הרשום של חלקה 146 בגוש 30259, הינו 17,282 מ״ר.

החלקה רשומה ע״ש בעלים רבים ובהם אליהו שם טוב ובניו בע״מ אשר חלקה בנכס הינו 5388/17282.

[1] התוכניות המפורטות לעיל הינן התוכניות הרלוונטיות לשומה מכרעת זו.

9. עמדות הצדדים והכרעה

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

מהות	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקש
שימוש חורג	15.8.2021	₪ 341,440	לא חלה השבחה

9.2. עמדת שמאית המשיבה

לעמדת שמאית המשיבה, זכויות הבניה לבית קברות קיימות בשני מצבי התכנון והן מהוות זכויות בניה דחויות למימוש וזאת בשל תנאי השטח וריבוי בעלי זכויות בחלקה שבנדון.

לפיכך, במצב התכנוני הקודם מתאפשר שימוש לבית קברות דחוי עד למימוש הזכויות.

במצב התכנוני החדש מתקזזת האפשרות לשימוש לבית קברות דחוי עד למימוש ובנוסף, מתאפשר שימוש חורג מתוכנית לחמש שנים, משטח המיועד לבין עלמין ועיצוב נופי לשטח לאחסנת כלי צמ"ח.

בהתאם לאמור לעיל ההשבחה שבנדון מהווה את שווי דמי השימוש בקרקע לצורך אחסנת כלי צמ"ח או באופן כללי לאחסנה פתוחה.

בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון שיעור היוון של 7% לשנה הראשונה ו- 6% לשנה, החל מהשנה השנייה. מכאן, מתקבל מקדם היוון של 4.46 המבטא 5 שנות שימוש.

בנוסף, שמאית המשיבה הביאה בחשבון עלויות התאמה לשטח ולשימוש שבנדון לפי 100 ₪/למ"ר.

ערכי שווי

מאחר שמספר עסקאות ההשוואה באזור התעשיה גבעת שאול מועט, נבחנו שומות מכריעות ועסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון, כדלקמן:

עסקאות למגרשים

תאריך	כתובת	גו"ח	שטח	זכויות בניה עיקרי	מחיר באש"ח	מחיר למ"ר קרקע	מחיר למ"ר עיקרי
25.5.2016	ב. הדפוס 16	30262/176+178	13,239	224%	105,912	8,000	3,571
16.3.2015	ב. הדפוס 1	30261/183	13,568	224%	88,000	6,486	2,895
29.1.2014	ב. הדפוס 8	30261/81	1,585	224%	10,750	6,782	3,028
8.12.2013	חפצדי נחום	30269/211	5,491	131.6%	16,500	3,005	2,283

- בשומה מכרעת של השמאי המכריע אייל יצחקי שנערכה בגו"ח 30269/211 ברחוב חפצדי נחום בירושלים נקבעו ערכי שווי לתאריך 13.6.2017 כדלקמן:
  - שווי קרקע למ"ר מבונה ביעוד תעשיה- ₪ 2,160
  - שווי קרקע למ"ר מבונה ביעוד מסחר- ₪ 5,400
  - שווי קרקע למ"ר מבונה ביעוד תעסוקה- ₪ 2,400
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע אלי כהן שנערכה בגו"ח 30332/34 ברחוב כנפי נשרים 64 בירושלים נקבעו ערכי שווי לתאריך 13.6.2017.

עסקאות מאתר רשות המיסים

תאריך עסקה	כתובת	גוש	חלקה	קומה	שטח במ"ר	מחיר עסקה בש"ח	מחיר למ"ר בנוי בש"ח
17.8.2021	עם ועולמו 3	30260	65	5	122	2,200,000	18,033
17.3.2021	עם ועולמו 3	30260	65	1	333	5,100,000	15,315
20.4.2021	כנפי נשרים 13	30262	171	3	154	3,062,000	19,883
24.2.2021	כנפי נשרים 68	30332	5	8	412	10,481,000	25,439
17.2.2021	כנפי נשרים 13	30115	32	1	195	3,600,000	18,462
מחיר ממוצע למ"ר בנוי							**19,426**

בהתאם לנתונים אלו ובהתחשב בעובדה שמדובר על נכס המצוי בכניסה לאזור התעשיה גבעת שאול הובא בחשבון שווי למ"ר בנוי בסך של 20,000 ₪.
לאחר חילוץ יזמות ובקיזוז עלויות בניה, מתקבל שווי קרקע למ"ר מבונה בסיסי של 10,000 ₪.

מאחר שקיים קושי לאיתור שטח לאחסנת כלי רכב גדולים בסביבת בנכס הנדון הובא בחשבון שווי למ"ר קרקע לאחסנת כלי רכב גדולים בסך של 3,000 ₪.
בהתחשב בשיעור תשואה שנתית של 7% לשימוש המבוקש, שמאית המשיבה קבעה דמי שימוש שנתיים למ"ר של 210 ₪ המשקפים דמי שימוש חודשיים של 17.5 ₪/למ"ר.

תחשיב ההשבחה

408.13 מ"ר X 210 ₪/מ"ר/לשנה X 4.46 (מקדם היוון) -

(408.13 מ"ר X 100 ₪/מ"ר עלויות התאמה)= **341,440** ₪

היטל ההשבחה- **170,720** ₪

9.3. **עמדת שמאי המבקשת**

במצב קודם הובא בחשבון שווי הקרקע לבית עלמין (ללא היתר לשימוש חורג לאחסנת כלי צמ"ח) בהתאם לגישת ההשוואה.
במצב חדש, שווי הנכס חושב ע"י היוון דמי השכירות הראויים לנכס לתקופה של 5 שנים בתוספת שווי הקרקע ביעוד לבית עלמין, בדחיה ל- 5 שנים.
שמאי המבקשת בדעה כי בעת אומדן גובה דמי השכירות הראויים לנכס ביעוד אחסנה פתוחה, יש להביא בחשבון את הגורמים הבאים:

- היתר הבניה לשימוש חורג שהתבקש ע"י בעלי הנכס הינו לצורך העמדת כלים של המבקשת אשר אינם בשימוש ולצרכי החברה בלבד, ללא כל שיקול כלכלי ומתוך יתרון יחסי בהכשרת השטח לאחסנת הכלים, שכן החברה הינה חברה לעבודות עפר שביכולתה לבצע את ההתאמות הנדרשות בשטח בעלות נמוכה משמעותית מהעלויות בשוק חופשי.
- לא קיימת גישה פיזית לנכס שבנדון, אלא דרך מעבר בחלקות הסמוכות לנכס שבנדון.
- העדר נגישות נוחה מגבילה מאוד את השימושים האפשריים בנכס כשטח לאחסנה פתוחה.

- לצורך התאמת הנכס לאחסנה נדרשות עלויות משמעותיות, ובהן יישור קרקע הררית, סלילת דרך מעבר לצורך יצירת גישה אל שטח הנכס, שכן הצבת כלים כבדים והצבת מבנים יבילים מחייבת גישה נוחה אל שטח האחסנה.
- הנכס ממוקם במיקום נחות ביחס, ללא נגישות נוחה, מחוץ לאזורי השימושים בגבעת שאול.

ערכי שווי

עסקאות השוואה לקרקעות ביעוד זהה לנכס הנדון מהסביבה

תאריך	גו״ח	שטח קרקע	תמורה	שווי למ״ר קרקע
11.5.2020	30259/145	3,666	14,029,330	₪ 3,827
19.5.2021	30259/145	1,868	11,000,000	₪ 5,888
10.4.2022	30259/119	511	2,100,000	₪ 4,110 (*)

(*) חלקה סמוכה לכביש ובעלת נגישות טובה יותר.

בהתאם לנתונים שלעיל, קבע שמאי המבקשת שווי למ״ר קרקע ביעוד לבית עלמין בסך 4,500 ₪.

עסקאות מכר של משרדים מגבעת שאול

- בתאריך 24.7.2019 נמכרה קומת משרדים בשטח של 1,204.5 מ״ר ברחוב גבעת שאול 5 (בית חמאוי) בגו״ח 30230/56/12 בתמורה ל- 13,280,000 ₪, המהווים 11,025 ₪/למ״ר.

גו״ח	כתובת	שטח במ״ר	קומה	תאריך	תמורה	מחיר למ״ר
30260/65	בית הראל, עם ועולמו 3	136	5	28.4.2021	2,200,000	₪ 16,176
		643	3	12.7.2022	9,730,000	₪ 15,132
		333	1	לא צוין	5,100,000	₪ 15,315

בהתאם לנתונים שלעיל ולאחר ביצוע התאמות, שמאי המבקשת קבע שווי למ״ר בנוי למשרדים בסך של 16,000 ₪.

בהתחשב ברווח יזמי בשיעור של 15% ועלויות בניה בסך של 6,000 ₪ מתקבל שווי למ״ר קרקע מבונה בסך של כ-8,000 ₪.

ולאחר הפחתה בשיעור של 40% בגין מיקום נחות ללא פיתוח סביבתי וללא נגישות נוחה, הוערך שווי למ״ר מבונה בסך של 4,800 ₪ למשרדים ובסך של 1,440 ₪/למ״ר לאחסנה פתוחה, לפי מקדם של 0.3.

דמי השכירות המתקבלים לפי שיעור תשואה של 8% לאחסנה פתוחה הינם בסך של 115 ₪ למ״ר לשנה המשקף דמ״ש של כ-10 ₪/לחודש.

תחשיב ההשבחה

מצב קודם

שווי ביעוד לשטח לבית עלמין- 1,632,520 ₪[2]

מצב חדש

דמי שכירות חודשיים למ״ר	10
דמי שכירות שנתיים למ״ר	120
שטח הנכס	408.13 מ״ר
דמי שכירות שנתיים לנכס	48976
שיעור היוון לאחסנה פתוחה	8%
תקופת שימוש חורג	5 שנים
ערך נוכחי של דמי השכירות	195,545
שווי הנכס ביעוד בית עלמין	1,632,520
שיעור היוון לקרקע	7%
תקופת היוון בשנים	5 שנים
ערך נוכחי של הקרקע בתום השימוש החורג	1,163,964
ערך נוכחי של דמי השכירות	195,545
שווי במצב חדש	1,359,510

ההשבחה- -273,010 ₪

9.4. **<u>עיקרי התייחסות שמאית המשיבה לעמדת שמאי המבקשת</u>**

שמאית המשיבה בדעה כי עסקאות ההשוואה המפורטות בשומת המבקשת אינן מבטאות שווי קרקע לבית קברות וזאת לאור הקרבה המיידית לאזור התעשיה גבעת שאול אשר יוצרת תוספת שווי בגין מרכיבים ספקולטיביים לשינוי יעוד/או שימוש ביניים המבוצעים בפועל.

[2] בשומת המבקשת לא הוצג תחשיב לשווי במצב הקודם. מחלוקת השווי שנקבע בשטח הנדון מתקבל שווי של 4,000 ₪ למ״ר קרקע (1,632,520 ₪/ 408.13 מ״ר = 4,000 ₪/מ״ר).

9.5. **<u>הכרעה</u>**

בתאריך 15.8.2021 אישרה הוועדה המקומית שימוש חורג בנכס הנדון מקרקע ביעוד לבית קברות לאחסנה פתוחה וזאת לתקופה של 5 שנים.
בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר, שטח הקרקע לאחסנה פתוחה הינו 408.13 מ״ר.

<u>מתודולוגיית התחשיב</u>

בעת בחינת ההשבחה שנוצרה בנכס, ככל שחלה, כתוצאה מאישור השימוש החורג, נבחן היתרון הכלכלי שבין השווי במצב הקודם למצב החדש. בתחשיב ההשבחה יובא בחשבון במצב הקודם שווי הנכס ביעוד לבית קברות ובמצב החדש שווי דחוי לבית קברות עד לתום תקופת השימוש החורג בתוספת זרם תקבולים מהוון של ההכנסות בתקופת השימוש החורג לפי שימוש לאחסנה פתוחה.

<u>עלויות התאמה</u>

שמאית המשיבה הביאה בחשבון עלות התאמה לשטח הקרקע לשימוש שבנדון לפי 100 ₪/למ״ר.
אני בדעה כי בשני מצבי התכנון לצורך מימוש הזכויות במקרקעין היתה נדרשת הסדרת השטח לרבות חפירה, מילוי ויישור.
לפיכך, לא מצאתי לנכון להביא בחשבון עלויות התאמה ועלויות השבה בסוף התקופה.

<u>שיעורי היוון</u>

שמאי המבקשת קבע שיעור היוון של 7% לקרקע לבית עלמין ו-8% לאחסנה פתוחה.
לעומתו, שמאית המשיבה הביאה בחשבון שיעור היוון של 6% החל מהשנה השניה לשימוש לאחסנה פתוחה.
כאמור לעיל, השימוש החורג אושר לאחסנה פתוחה.
בהתאם לקווים המנחים פרק טו׳ (בחירת ״שיעור היוון כולל״ בתחשיבי השומה) קביעת שיעור ההיוון הכולל הראוי בהשכרת קרקע או נכסים מיוחדים (כגון חניון פתוח, חניון בנוי, קרקע לאחסנה פתוחה, קרקע למבני ציבור וכו׳) יחושב לפי המקובל בנכסים עסקיים מניבים הדומים ביותר תוך ביצוע התאמות. עפ״י סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים למחצית הראשונה של שנת 2021 שיעורי התשואה בנכסים מניבים למשרדים, מסחר ותעשיה נע בין 6.8% - 6.9%.
בהתייחס לשימושים שבנדון, אני סבור כי יש להביא בחשבון שיעור היוון של 6% לקרקע.

ערכי שווי

בית עלמין

שמאי המבקשת קבע שווי למ״ר קרקע בסך של 4,500 ₪[3] על בסיס עסקאות מכר של חטיבות קרקע ביעוד זהה ובחלקות סמוכות לנכס הנישום.

שמאית המשיבה בדעה כי העסקאות המפורטות בשומת המבקשת אינן מבטאות שווי קרקע לבית קברות וזאת לאור הקירבה המיידית של הקרקעות לאזור התעשיה גבעת שאול אשר יוצרת תוספת שווי בגין מרכיבים ספקולטיביים לשינוי יעוד ו/או שימושי ביניים.

לאחר שבחנתי את עסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת המבקשת וכן עסקאות נוספות, כמפורט להלן, לא קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה. העסקאות נערכו במיקום מרוחק יותר (מאשר הנכס הנדון) ביחס לאזור התעשייה וקרוב יותר לבית העלמין הקיים. מאחר שחלקי הקרקע שנמכרו הינם ביעוד לבית עלמין ובתחום תוכנית 14089 מצאתי כי הן ברות השוואה ועל בסיסן יקבע שווי הקרקע.

- עסקאות מכר לקרקעות בהתאם לאתר רשות המיסים:

תאריך	גו״ח	שטח נמכר	מחיר מוערך	שווי למ״ר קרקע
19/05/2021	30259/145	1,868	11,000,000	5,889
11/05/2020	30259/145	3,674	14,029,330	3,819
19/10/2020	30259/127	7,188	30,402,000	4,230
14/02/2022	30259/145	2,267	11,000,000	4,852
03/04/2022	30259/145	1,267	12,000,000	9,471
08/09/2022	30259/145	514	4,100,000	7,977

יוער כי בתחום חלקות אלו הופקדה תוכנית 101-0381319 לתכנון מתחם קבורה בתא שטח מס׳ 2 בתוכנית מק/14089.

- בשומתה המכרעת של השמאית המכריעה יעל הרון שנערכה לחלק מחלקה 145 שבגוש 30259, נקבע שווי למ״ר קרקע ביעוד לבית עלמין בסך של 2,600 ₪ למועד קובע 11.7.2015.

בהתייחס למיקום הנכס הנדון ולשטחו קיבלתי את השווי למ״ר קרקע לבית עלמין של 4,000 ₪ כפי שמתקבל מתחשיב המבקשת.

אחסנה פתוחה

בהעדר נתוני השוואה, שמאי הצדדים קבעו את דמי השימוש לאחסנה פתוחה כנגזרת משווי קרקע למשרדים (אשר הוערכו בגישת החילוץ ובגישת ההשוואה).

בהתאם לנתונים שהוצגו בשומותיהם, שמאית המשיבה קבעה דמי שימוש של 17.5 ₪/מ״ר /לחודש ואילו שמאי המבקשת קבע דמי שימוש בסך של כ-10 ₪/מ״ר/לחודש.

ככלל אני סבור כי נכון היה לבסס את השווי/דמי שימוש לאחסנה פתוחה משווי נכסים ביעוד לתעשייה או שטחים לאחסנה רגילה ו/או פתוחה. אך כאמור, נתונים אלו לא אותרו על ידי שמאי הצדדים.

[3] יוער כי בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון שווי למ״ר קרקע בסך של 4,000 ₪.

בבחינת נתוני היצע להשכרת שטחים לאחסנה פתוחה באזור ירושלים (כשנה וחצי לאחר המועד הקובע בעניינינו) עולה כי טווח דמי השכירות החודשיים לאחסנה פתוחה הינו בין 10 ₪ ל-20 ₪/למ״ר[4].

עפ״י נתון היצע כפי שפורסם באינטרנט, הוצע להשכרה מגרש לאחסנה פתוחה בשטח של כ-2 דונם בגבעת שאול בדמי שכירות של 10 ₪ למ״ר.

לאור האמור לעיל, יובאו בחשבון דמ״ש חודשיים למ״ר לאחסנה פתוחה בנכס הנדון של 10 ₪/מ״ר.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם	
שטח המגרש	408.13
שווי קרקע לבית עלמין	4,000
שווי המגרש לבית עלמין	**1,632,520**
מצב חדש	
שימוש חורג לאחסנה פתוחה	
שטח המגרש	408.13
דמ״ש למ״ר	10.00
תקופת השימוש החורג (בשנים)	5
שיעור היוון לאחסנה פתוחה	6.0%
דמ״ש חודשיים	4,081
דמ״ש שנתיים	48,976
דמ״ש מהוונים לתחילת תקופת השימוש החורג	206,303
בית עלמין בדחיה	
שווי המגרש לבית עלמין (מצב קודם)	1,632,520
שיעור היוון לבית עלמין	6.00%
שווי המגרש לבית עלמין בדחיה	1,219,914
סה״כ שווי מצב חדש	**1,426,217**

בהתאם לאמור לעיל, לא חלה השבחה כתוצאה מאישור השימוש החורג[5].

[4] הנכסים המוצעים להשכרה בדמ״ש של 15 ₪- 20 ₪ למ״ר כוללים סככות/ שערים ואספלט

[5] יוער כי גם בהצבת דמי השכירות החודשיים של 17.5 ₪/מ״ר כפי שנקטה שמאית המשיבה, לא מתקבלת השבחה.

10. <u>שומה</u>

לאור האמור לעיל, הנני מעריך כי לא חלה ההשבחה בשווי הנכס שבנדון כתוצאה מאישור השימוש החורג.

ובאתי על החתום,

_____

יהודה פלד, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com