



רשות מקרקעי ישראל

קֶרן השמירה על שטחים פתוחים

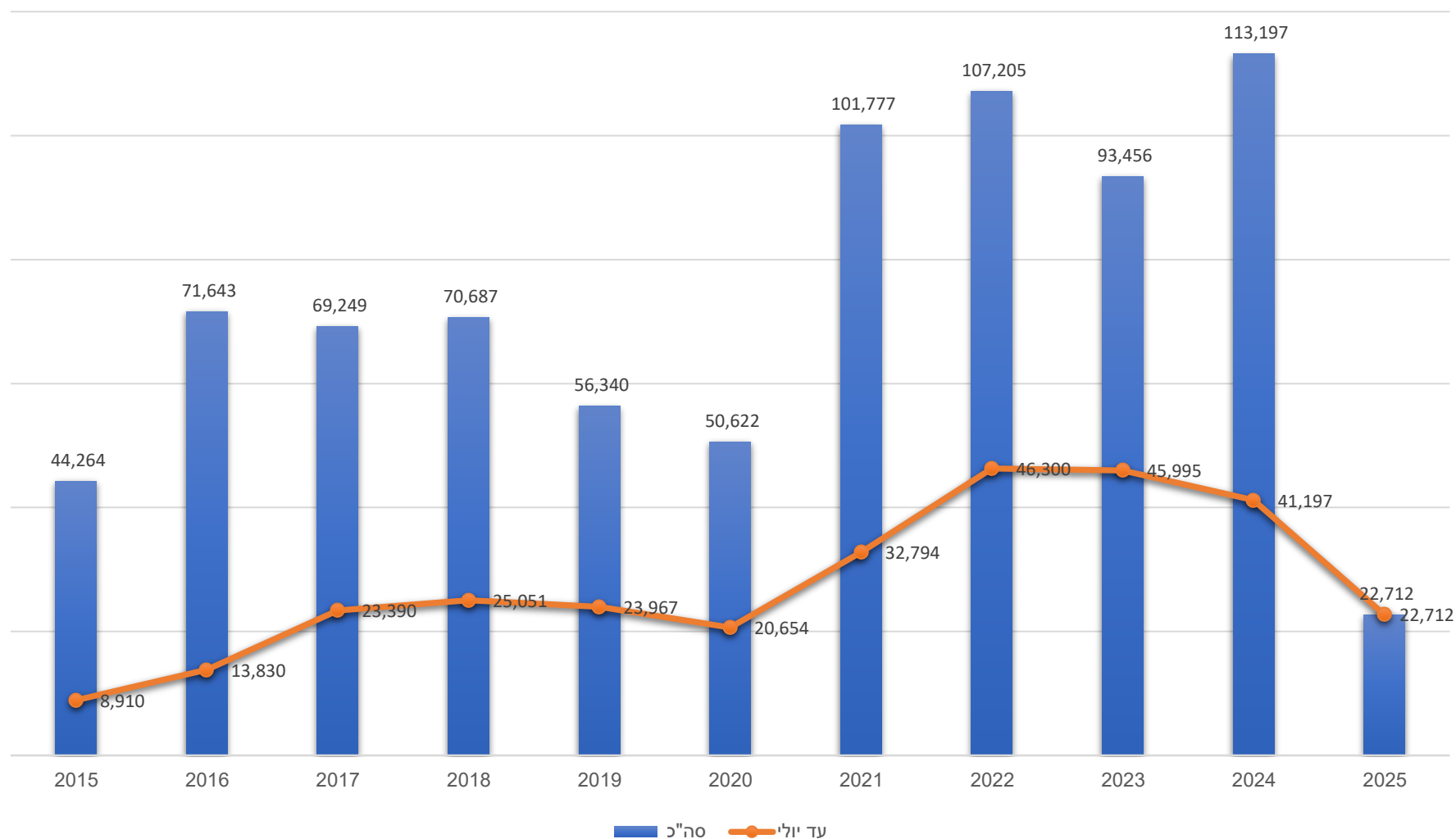


פיתוח אנרגיה ותשתיות

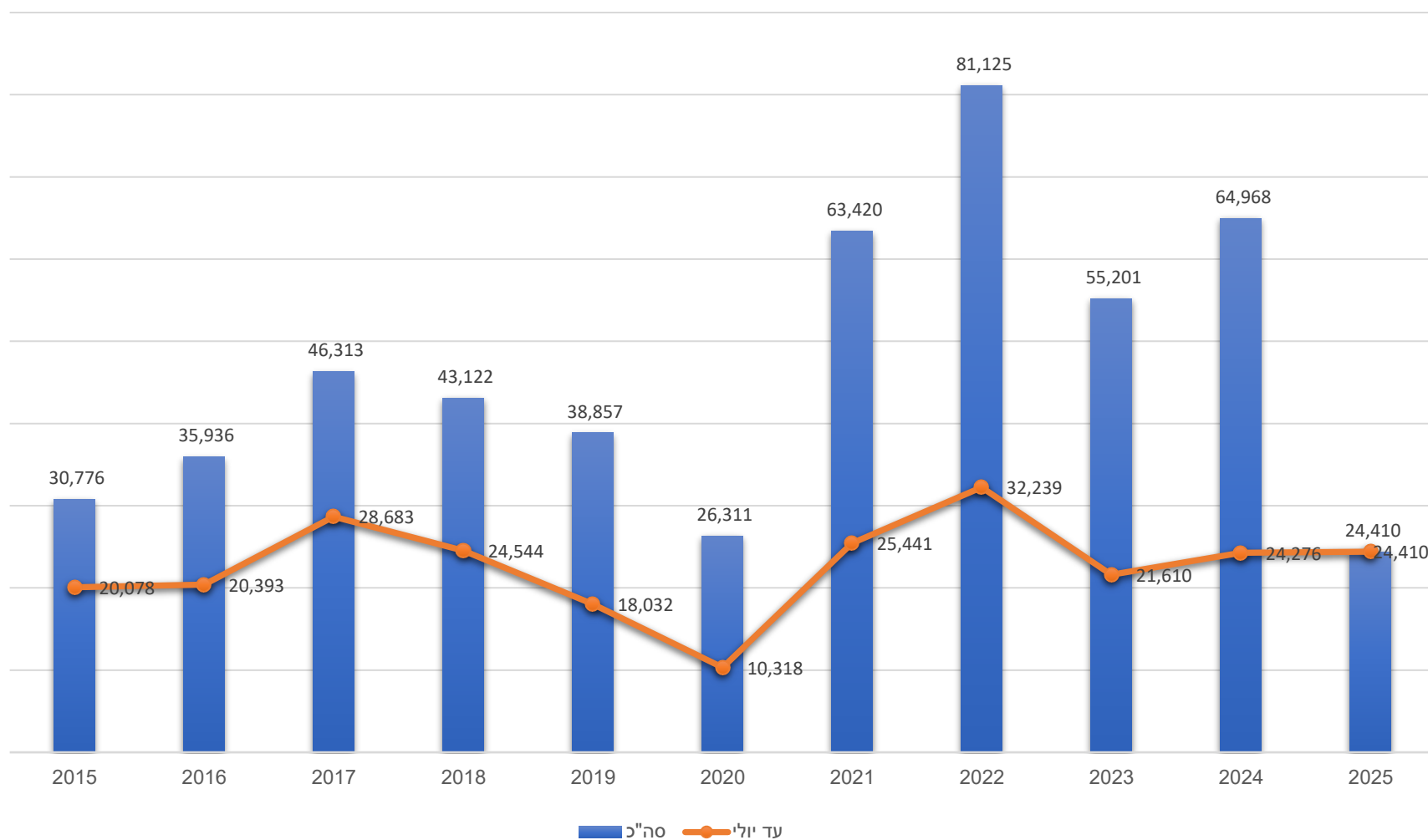


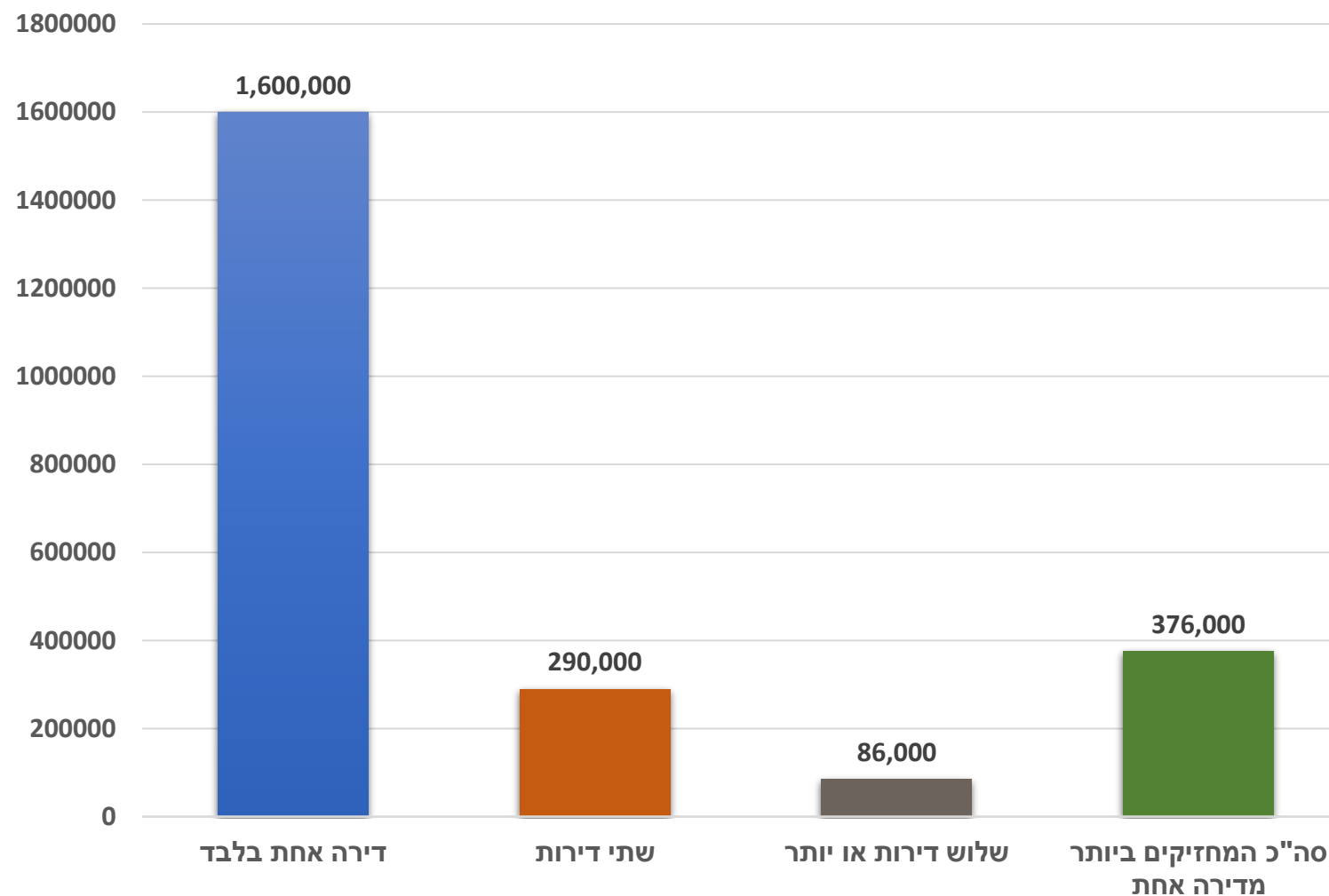
יחידות דיור



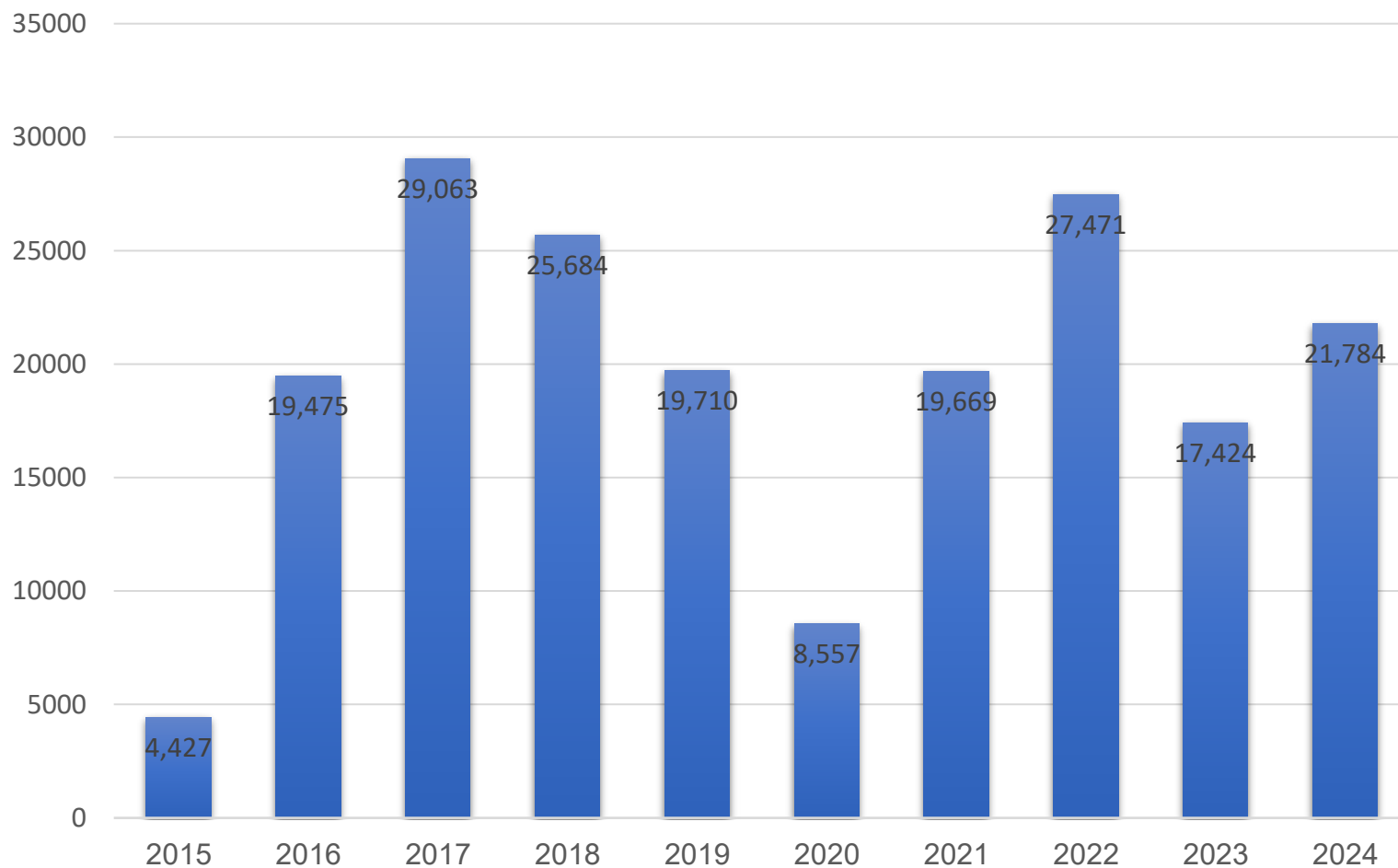


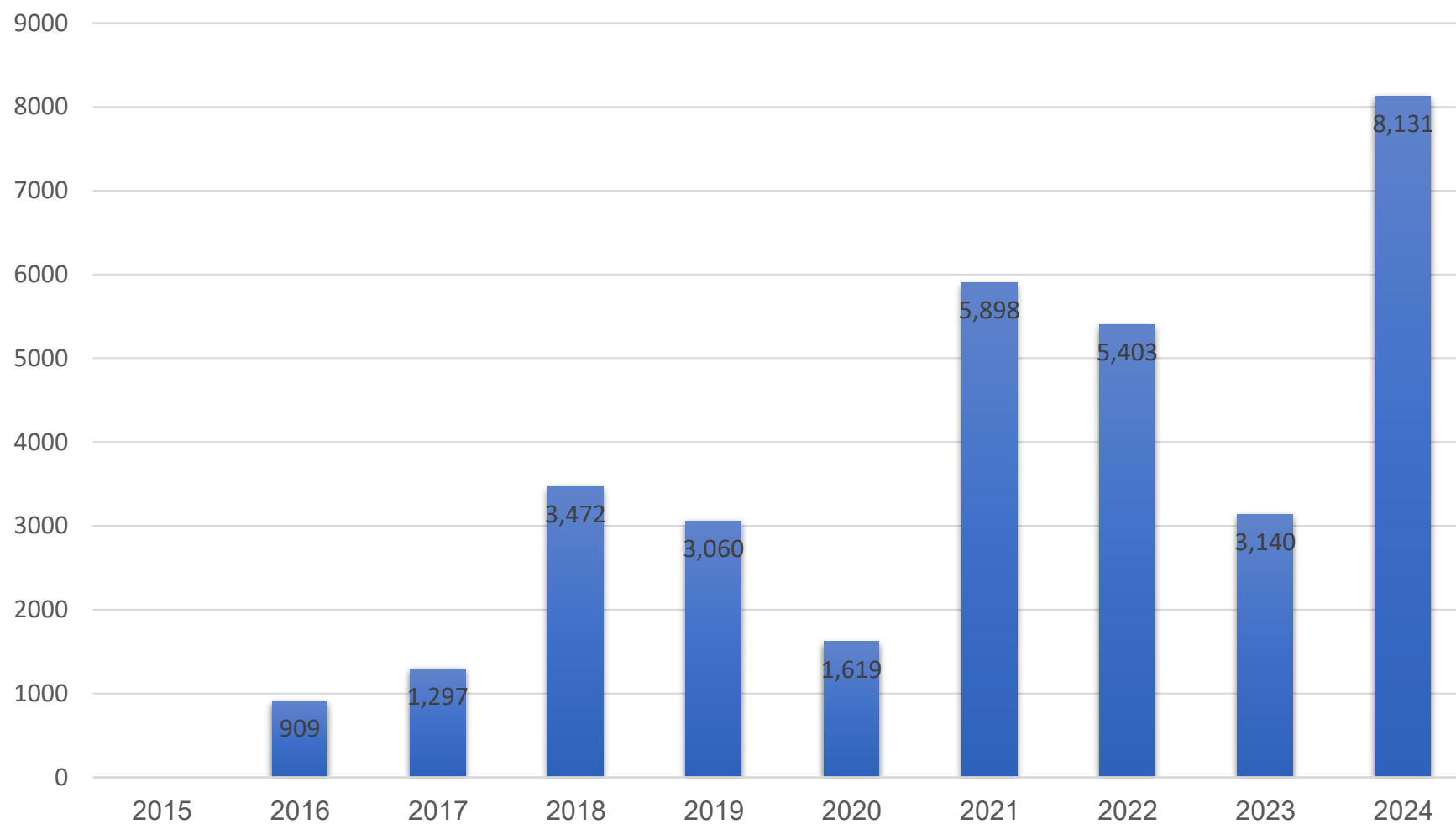
עסקאות ליחידות דיור שנסגרו בהצלחה

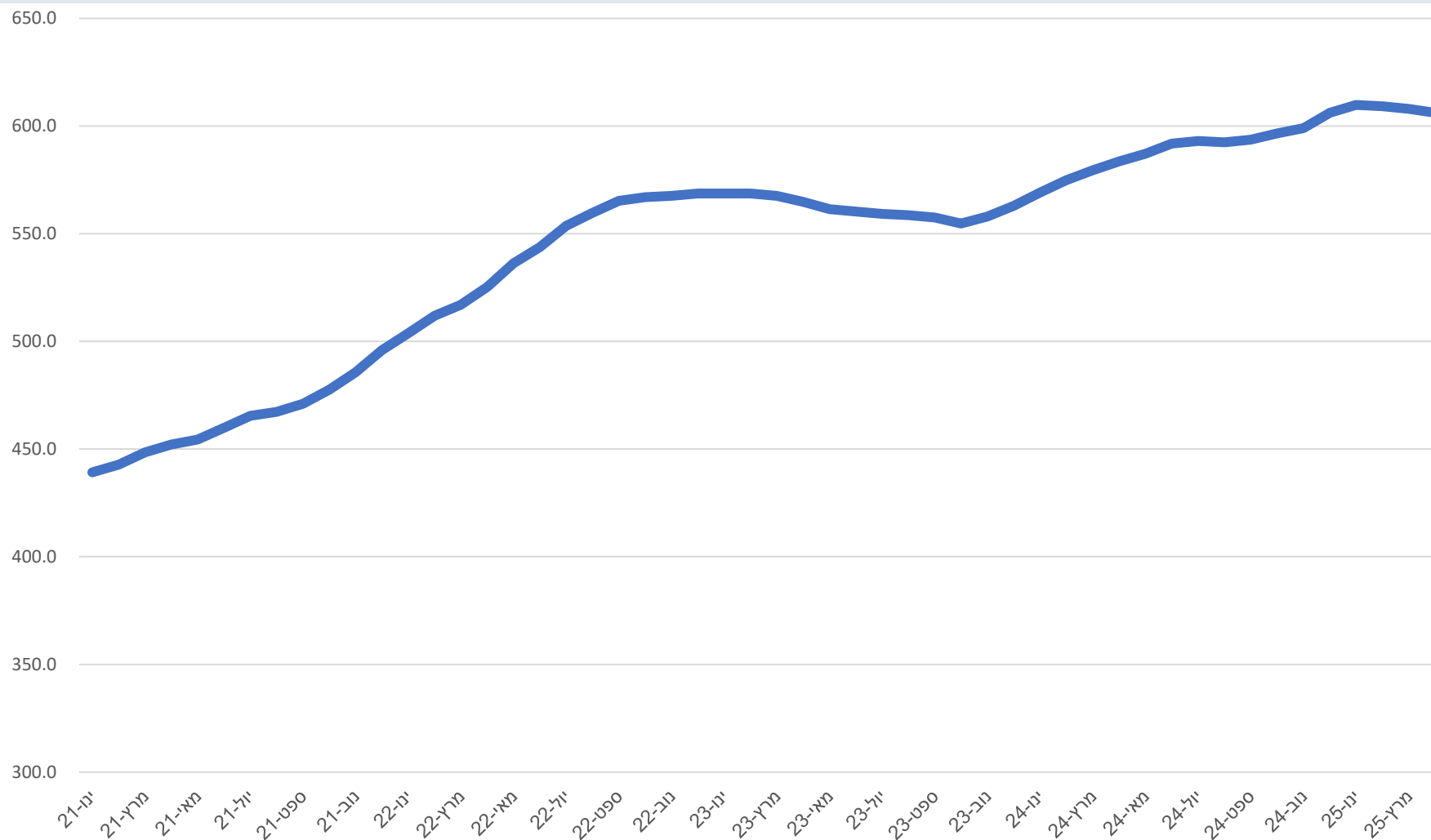




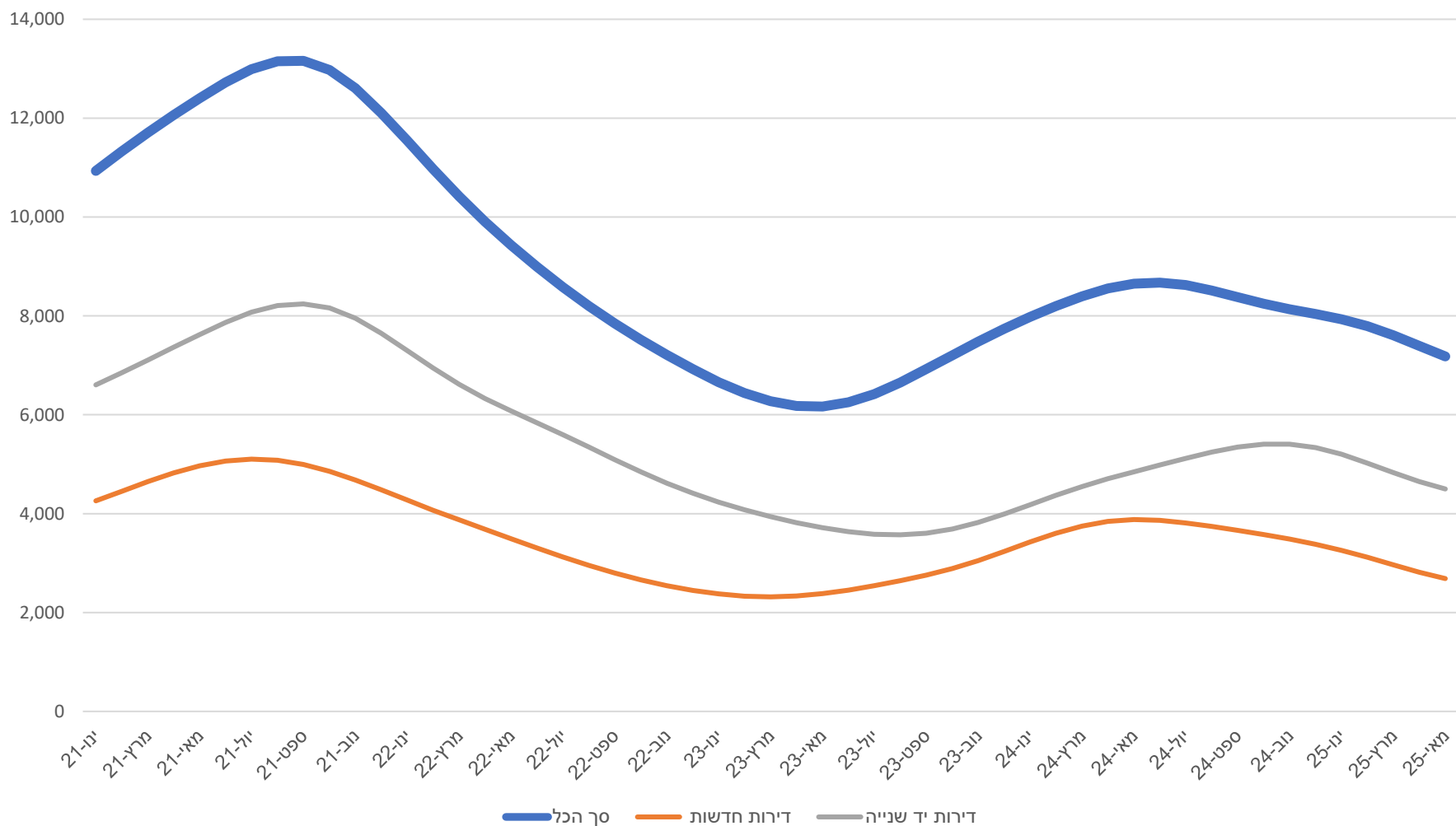
מחיר מטרה - מחיר למשתכן - מחיר מופחת (זכייה 2015-2024)



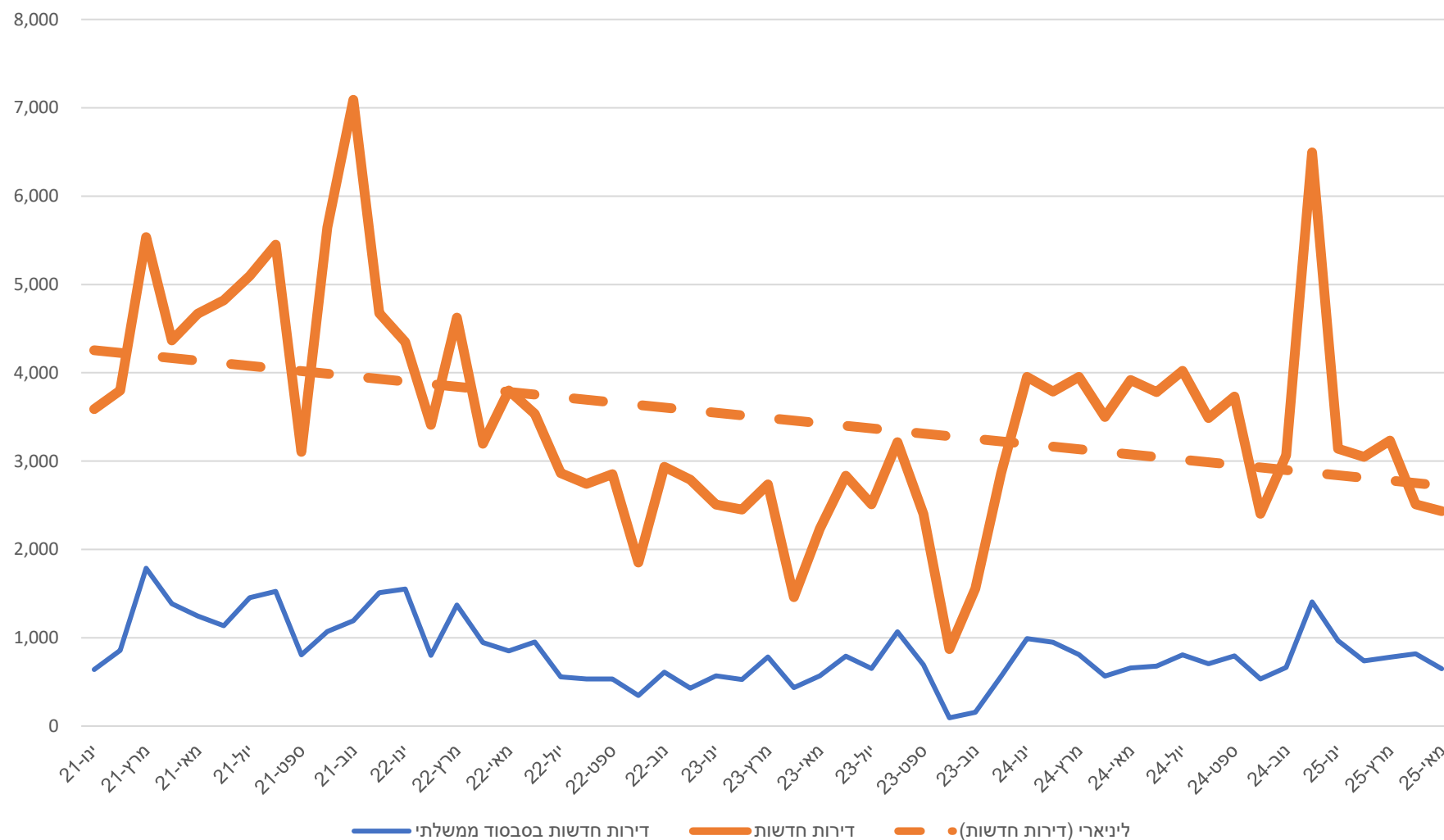




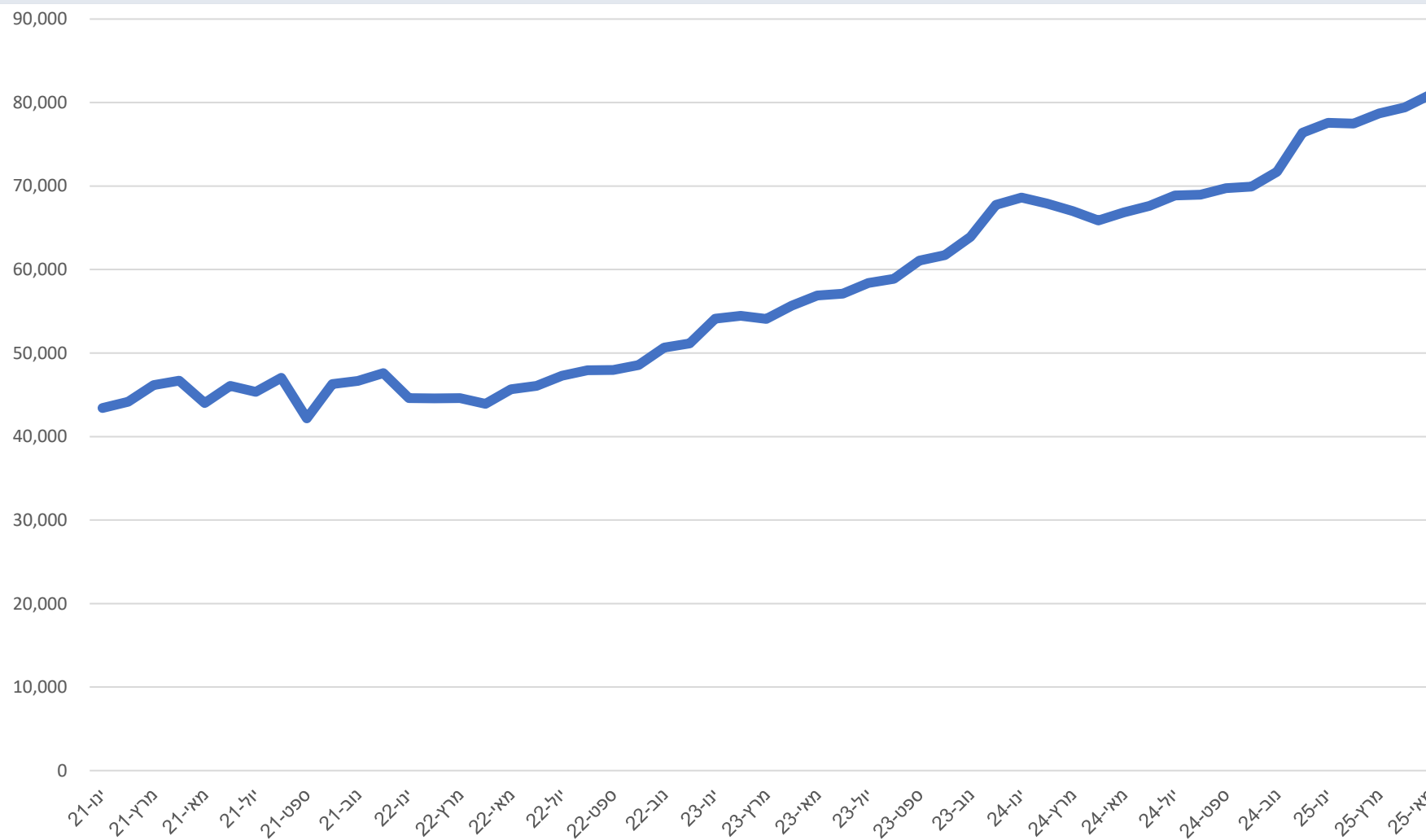
סך דירות שנמכרו, נתוני מגמה



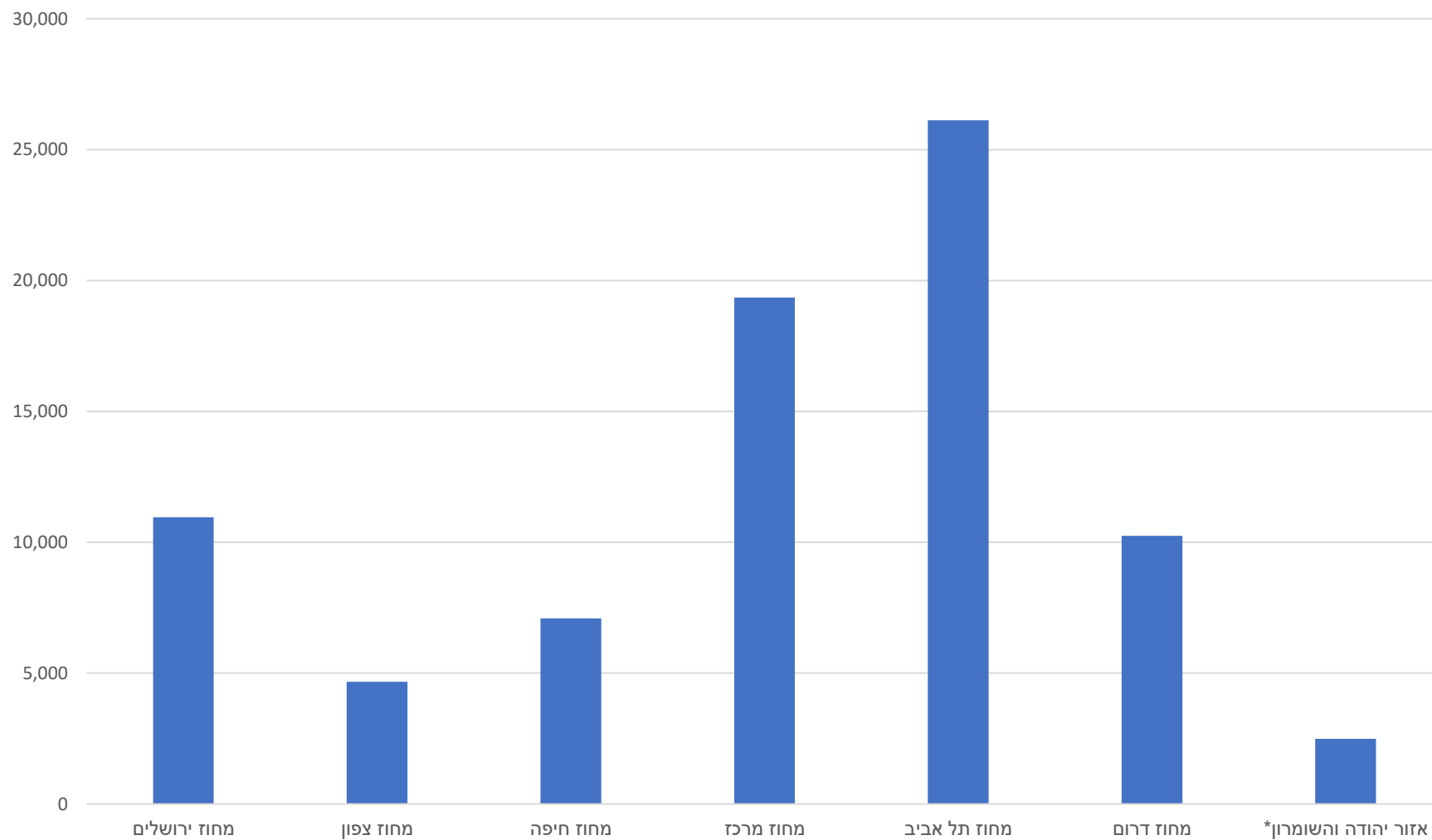
דירות חדשות שנמכרו, נתונים מקוריים



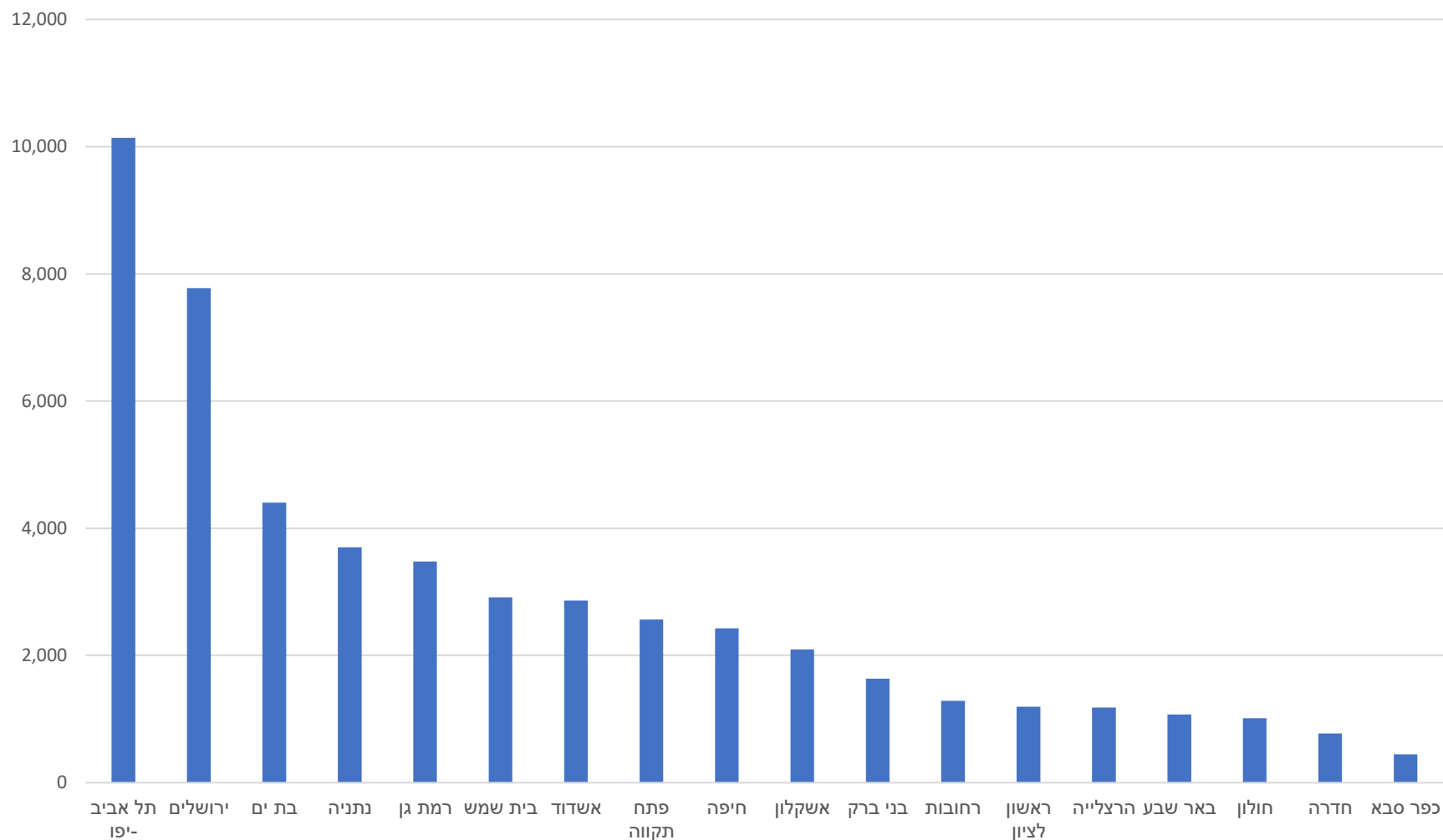
דירות חדשות שנותרו למכירה בסוף התקופה



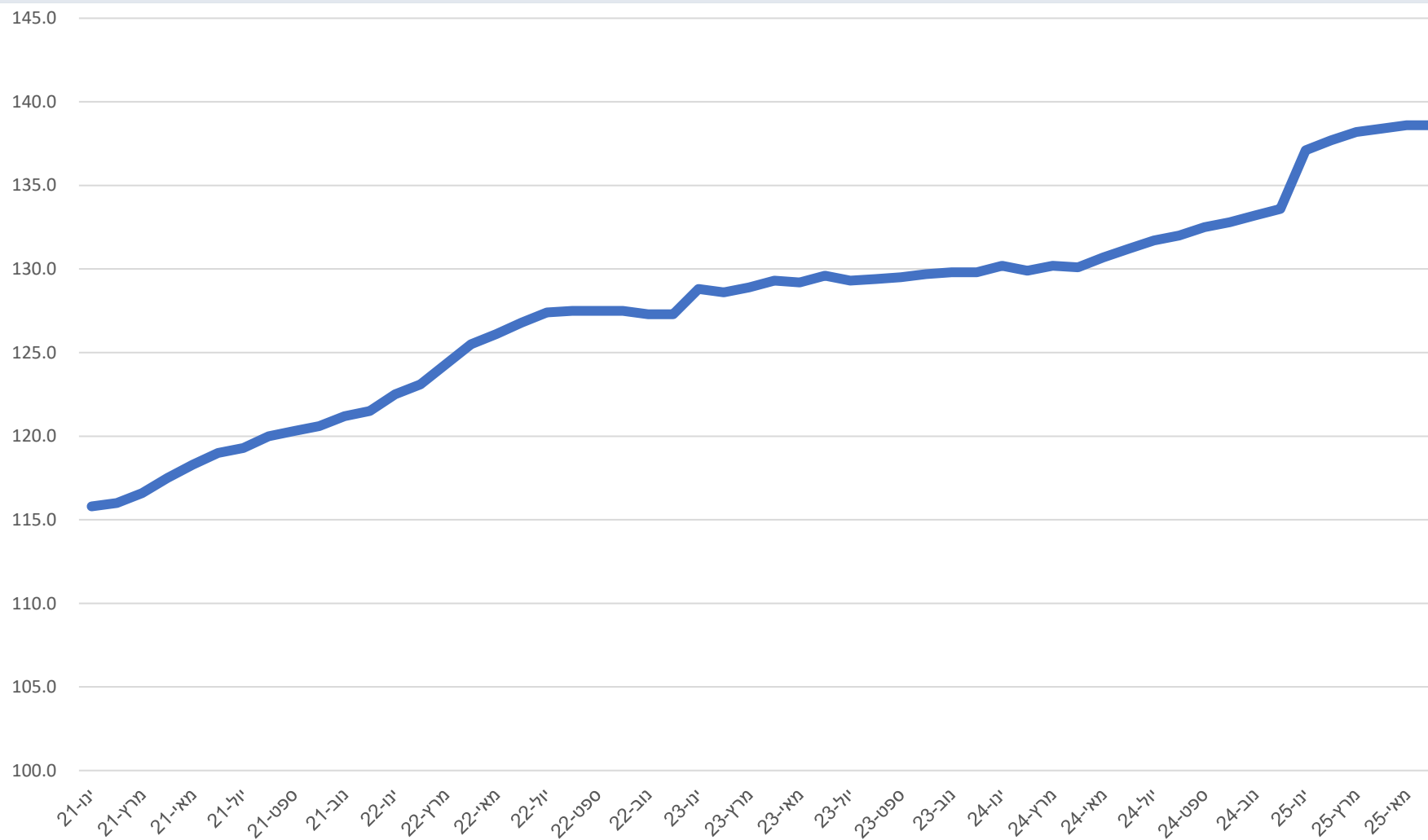
דירות חדשות שנותרו למכירה לפי מחוז (מאי 2025)



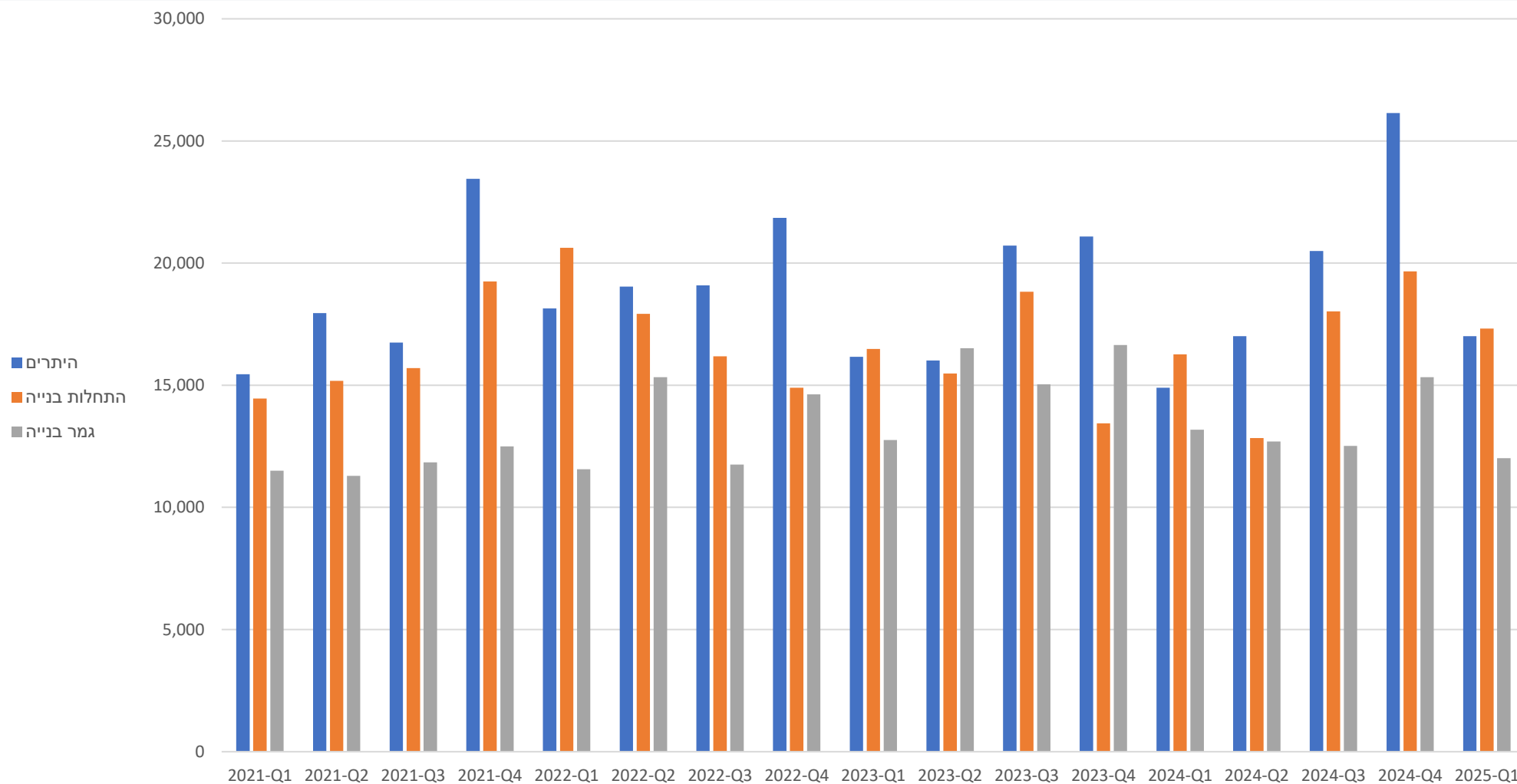
דירות חדשות שנותרו למכירה בערים גדולות (מאי 2025)

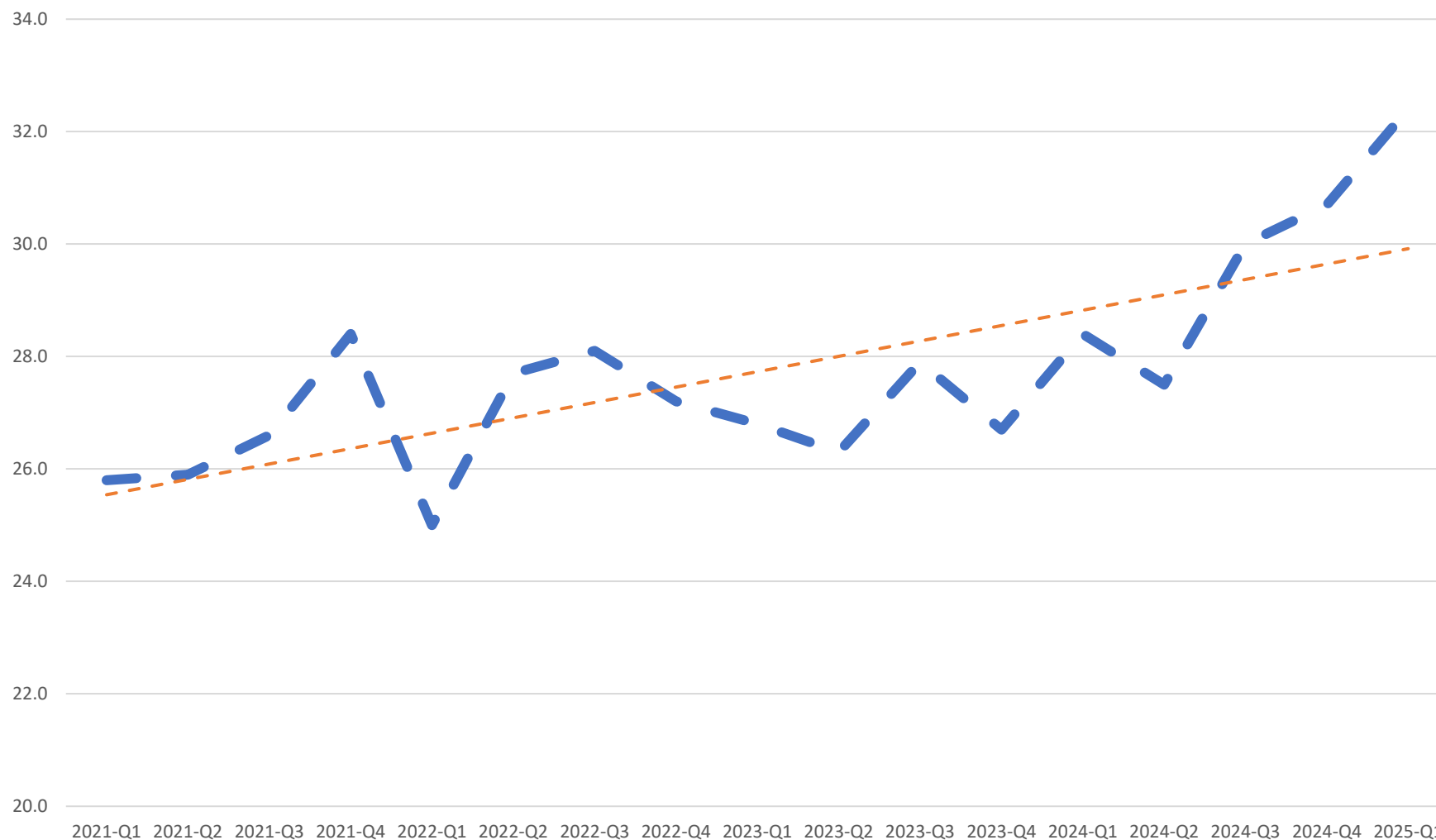


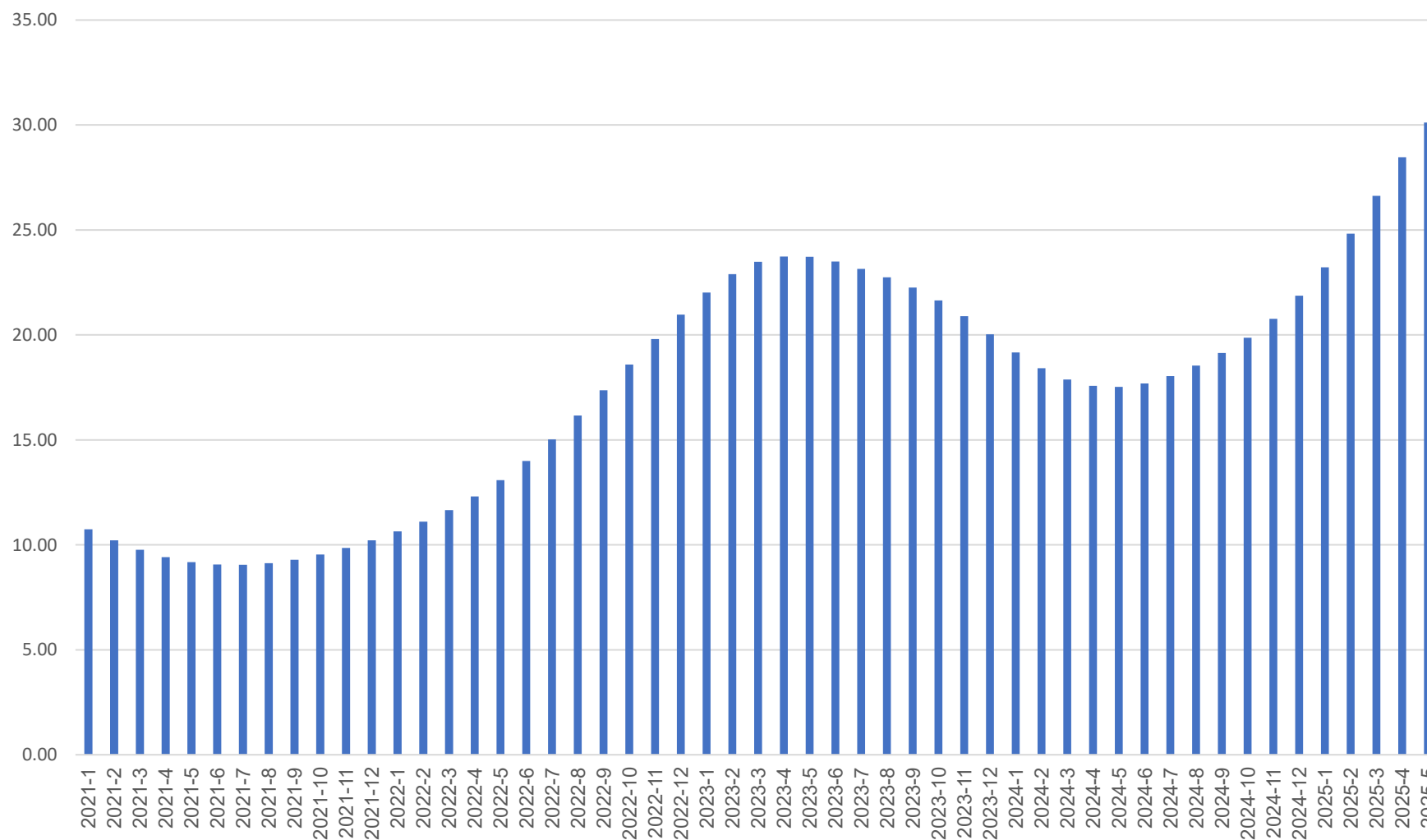
מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים



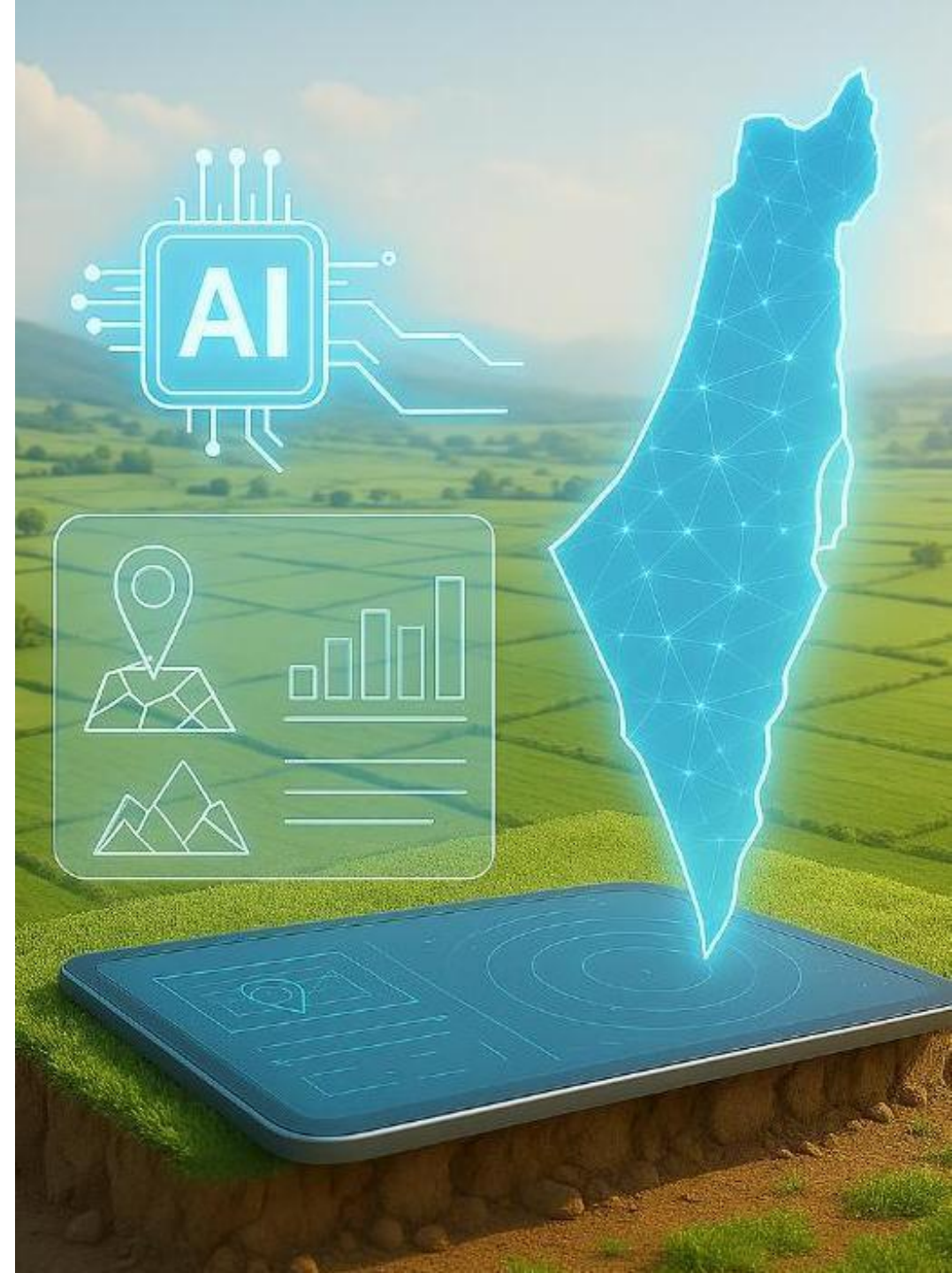
היתרים – התחלות בנייה – גמר בנייה







המהפכה הדיגיטלית בניהול המקרקעין הלאומי



חטיבת שירות

החטיבה מתמקדת במתן שירות
ללקוחות רשות מקרקעי ישראל, מתוך
מחויבות ואחריות ללקוח.



מכרזים
דיגיטליים



היתר מקוון



אזור אישי



האזור האישי מספק שירותים מקוונים לביצוע פעולות ואספקת מידע באופן נגיש, יעיל ומאובטח.



סילוק
משכנתא



התחייבות
למשכנתא



אישור
זכויות



קבלת מידע
על הנכס



פעולות
נוספות



תעודת
היוון



תוספת
בנייה



העברת
זכויות





רשות מקרקעי ישראל | שאל אימי ספקיאר | 039979505 | **הגשת הצעה מקוונת**

מספר מכרז 408/2024 מרכז
יישוב: יהוד-מונטון מגשימים

מועד אחרון להגשה: 12:00 04/08/2025
נותר: 5 ימים 2 שעות

סוג מכרז: מכרז פומבי רגיל | יעוד: מסחר ו/או משרדים | מספר מתחמים: 2

מגיש ההצעה: איש קשר | הצעות | ערבויות | אישור ההצעה | חתימה | שליחה | הדפסה

אני שאל אימי ספקיאר ת.ז. 039979505, מבלי לגרוע מהאמור בתנאי המכרז, מאשר/ת שהצעה זו תחליף **כל הצעה קודמת** שהוגשה על ידי למכר הנדון, אם הוגשה כזאת. ידוע לי, כי האמור מתייחס, בין היתר, למקרה בו הצעתי זו מוגשת **למגרש/מתחם אחר** ולא **מתחם נוסף** ולא מוגשת עוב נכשם **מציע אחר** וכי בכל מקרה הצעתי זו **תפסול כל הצעה קודמת שהוגשה על ידי למכר הנדון**. ידוע לי, כי הצעתי האחרונה שתוגש, היא הסופית והיחידה אשר תידון בפני ועדת המכרזים.

שדות המסומנים ב-* הם שדות חובה.

מציע 1
סוג המציע: * סוג המציע פרטי חברה/תאגיד

פרטים אישיים

* שם משפחה: (שם שרישם בד"ר) שאל
* שם פרטי: (שם שרישם בד"ר) שאל
* תאריך לידה: 22/02/1984
* שם המציע זיהוי: אין לי מספר זיהוי ישראלי
* מספר תעודת זהות: 238084545
* צילום תעודת זהות + ספח / צילום דרכון
שם המציע אינו תואם למספר תעודת הזהות לפי מרשם רשות האוכלוסין
חלקו היחסי של המציע במתחם: /
במידה ולא תצינו את החלק היחסי של המציע, המערכת תקבע חלקית שווה עבור כל מציע
* מצב משפחתי: רווק נשוי (לרבות ידוע בציבור) גרוש אלמן

כתובת

* רחוב ומספר/ת"ד: שנהב 3 דירה 2
* יישוב: ראשון לציון
* מיקוד: 7540122
* דואר אלקטרוני: SHAULS@land.gov.il
* טלפון:
שדה חובה

מחיקת מציע

מערכת היתר מקוון

מערכת היתר המקוון היא שירות דיגיטלי חדשני, שנועד לייעל את תהליך הגשת הבקשות להיתרי בנייה עבור נכסים המנוהלים על ידי הרשות.

השירות פותח בשיתוף עם מנהל התכנון, ומאפשר לעורכי בקשה להיתר להגיש בקשה מקוונת לקבלת הסכמת רמ"י להיתר בנייה, לאחר קבלת החלטת ועדת התכנון.



חטיבה עסקית

אחראית על ניהול הפעילות העסקית של
הרשות, כולל הקצאת קרקעות, ניהול עסקאות
מקרקעין, תכנון, שמאות, פיתוח, ועוד.



חוות דעת
תכנונית AI



מערכת שמאות
AI



מערכת שמאות AI | הפעלה החל מ-2023

מערכת לקביעת ערכי קרקע באופן ממון תוך שימוש
במודלים סטטיסטיים ולמידת מכונה

עושה שימוש במאות פרמטרים לקביעת ערך הקרקע
לרבות נתוני רשות המיסים, רמ"י ולמ"ס.



מערכת שמאות AI

מערכת שמאות AI מסייעת בקביעת מחיר קרקע
באופן ממוכן לתמיכה ביעדי הארגון:

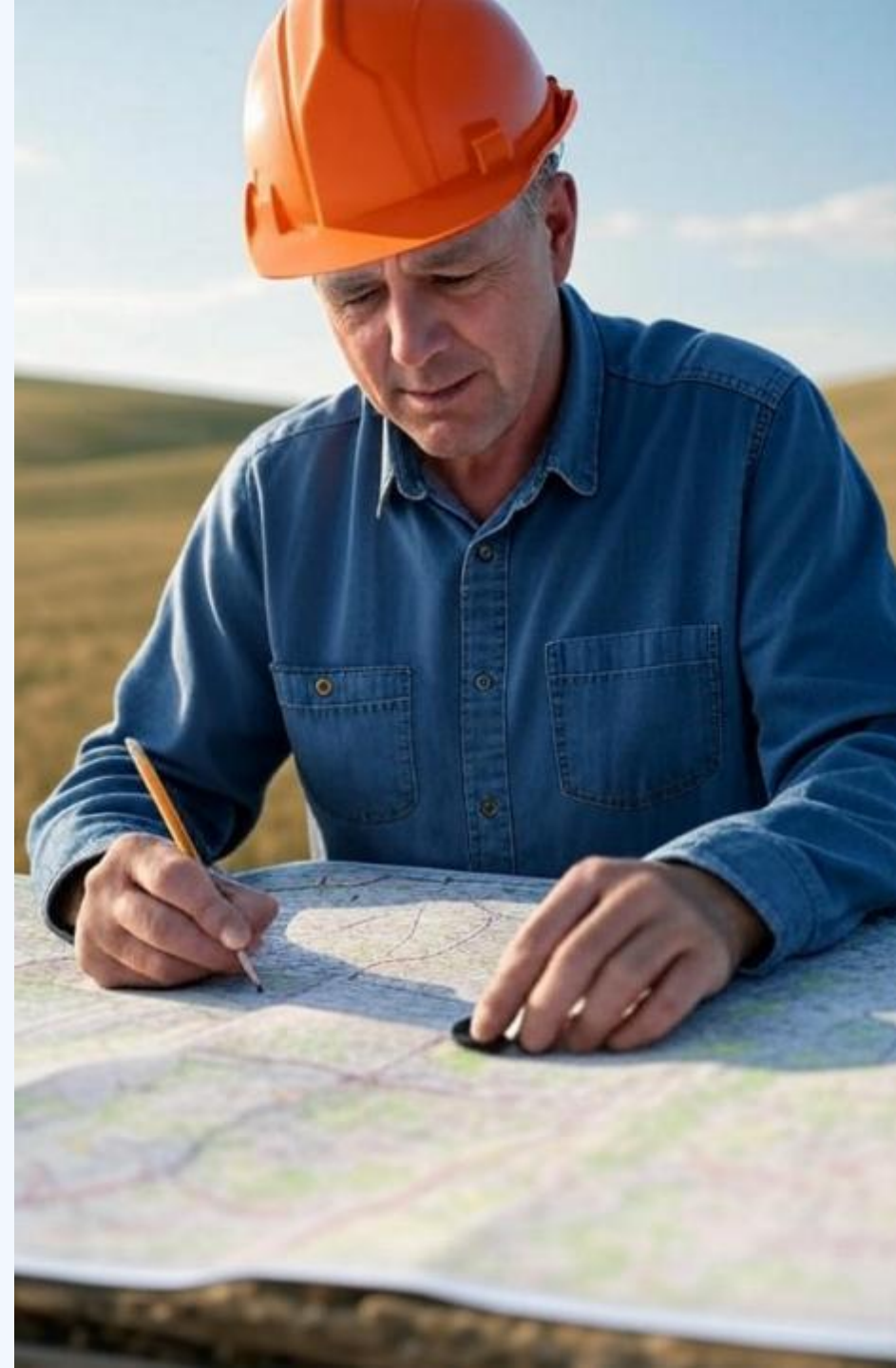
מניעת תלות וצווארי בקבוק
בפעולות לחוכר

שיפור השירות ליזמים,
לרשויות ולחוכרים

קיצור לוחות זמנים
לשווק קרקעות לבניה
במכרז ובפטור

חסכון בעלויות
שומות פרטניות

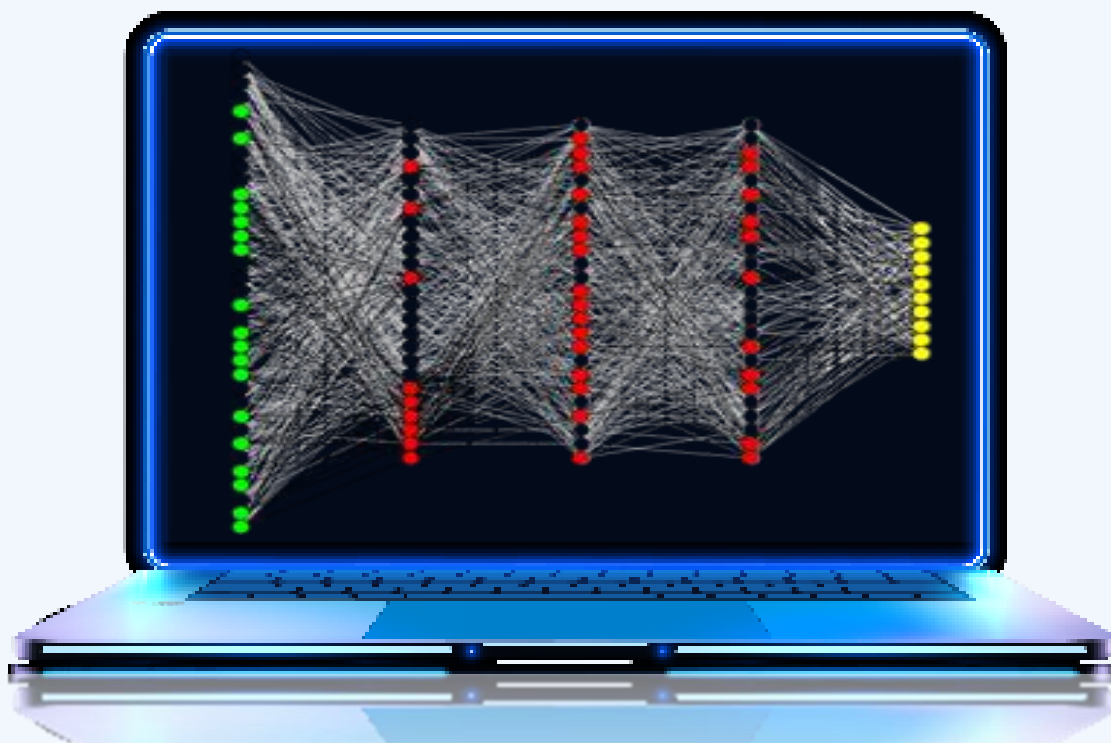
כלי עזר לבקרה ואופטימיזציה תהליכית:
הצלחת מכרזים (קבלת הצעות)



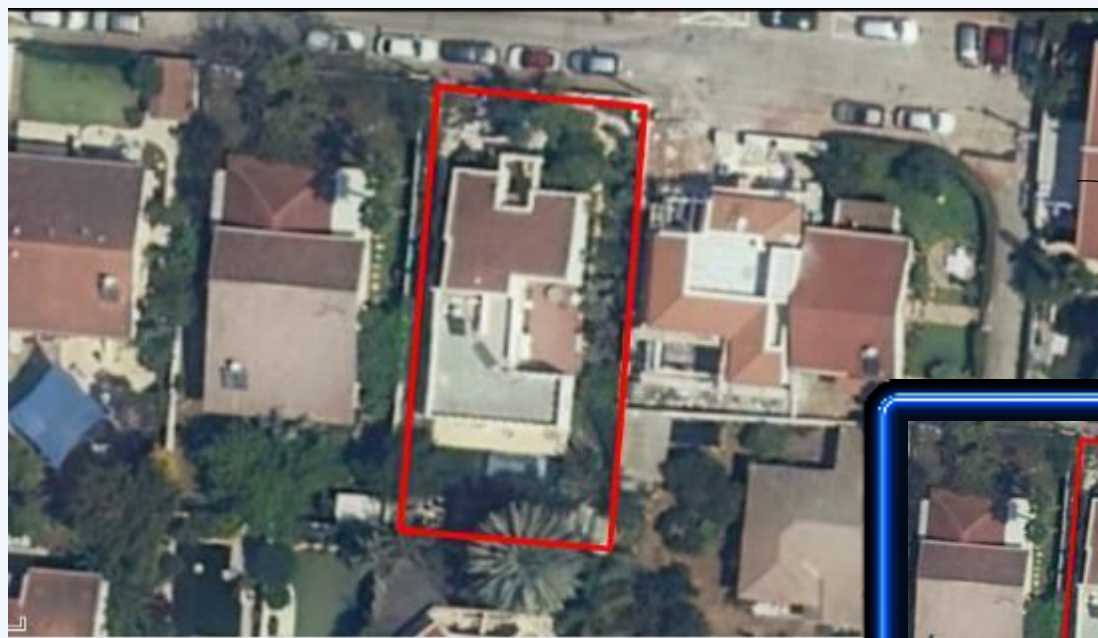
מערכת שמאות AI | איך עשינו את זה?

פיתוח מודלים מסוג רגרסיה בשיטת Supervised Learning.
מדובר בשילוב (Ensemble) של המודלים הבאים:

- Light GBM
- XGBoost
- Random Forest

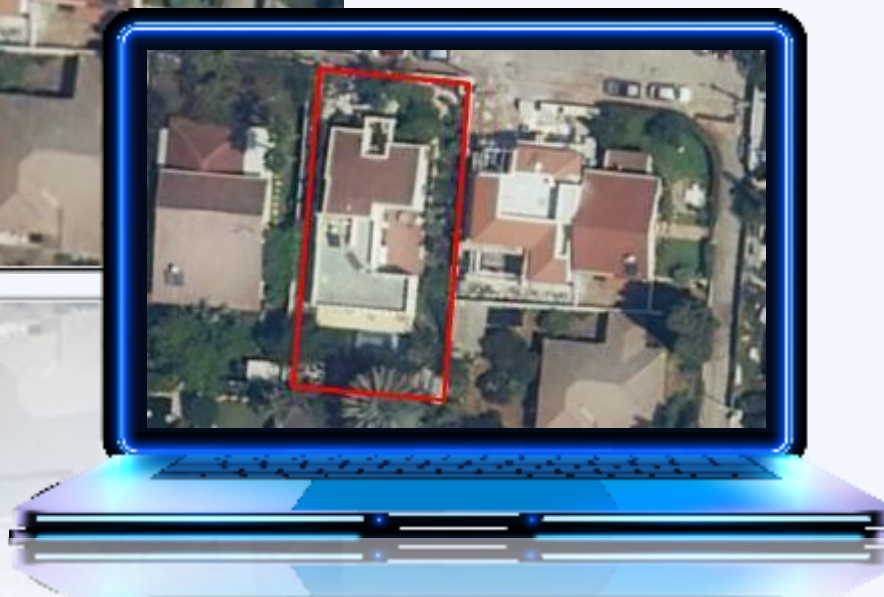


מערכת שמאות AI | באילו נתונים נעזרנו?



40,000 עסקאות אימון הוזנו למערכת על מנת ללמד את האלגוריתם לחזות ערכי קרקע:

- כ-20,000 עסקות קרקע (מכרזים)
- כ-15,000 עסקות בנויות (רשות המיסים)
- כ-5,000 שומות פרטניות





מערכת שמאות AI | במה מתחשב האלגוריתם?

האלגוריתם מתחשב בפרמטרים שונים.

לדוגמה:

- מרחק מנקודות ענין - חישוב "קירבה לים" לפי מרחק המגרש מחוף הים התיכון.
- צורת מגרש - חישוב "יחס זווית" בין הזווית המקסימלית לזווית המינימלית בפוליון כמדד לצורה ריבועית של המגרש.
- פשיעה - חישוב "ממוצע תיקי פשיעה לתושב" לפי סוג התיק ולפי אזור סטטיסטי.

מרכיבי האלגוריתם | תרומת המשתנים לחיזוי

אוכלוסיית היישוב
דת היישוב

ממוצע אזור

כמות תיקים לתושב
כמות תיקים לפי סוג
(פשע נגד גוף, עבירות תנועה,
עברות ביטחוניות, עבירות רכוש,
עבירות כלכליות)

מרחק מהים
מרחק מתחנת רכבת
מרחק מכביש ראשי
מרחק מפארקים
מרחק ממוצע מ-5 מוסדות חינוך

חודש רבעון

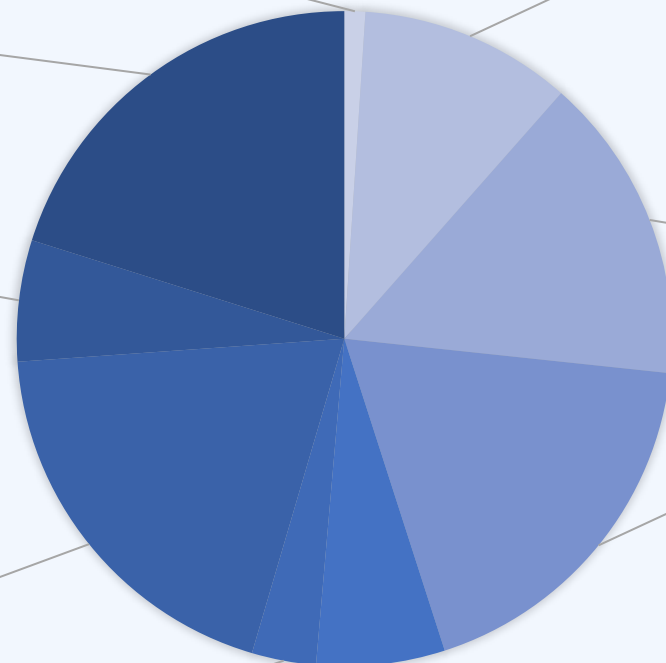
גודל יישוב,
1%, 1.03%

ממוצע אזור,
20%, 20.14%

פשיעה,
6%, 5.98%

מרחקים,
19%, 19.33%

תקופת העסקה,
3%, 3.17%



חברתי כלכלי,
11%, 10.48%

מאפייני מגרש,
15%, 15.17%

מדד פריפריה,
19%, 18.36%

מיקום יישוב,
6%, 6.34%

מדד חברתי-כלכלי
אחוז משפחות עם מעל ל-4 ילדים
אחוז נשים עובדות
אחוז מקבלי שכר מעל לפי 2
משכר המינימום
ממוצע תשלום אגרת רכב

זכויות בנייה (עיקרי מעל, שירות
מעל, תכסית, חניה, שטח)
אחוז עיקרי מעל מהשטח
אחוז תכסית מהשטח
מספר יחידות דיור
סוג מגרש

מדד פריפריאליות
מדד נגישות פוטנציאלית
מדד קרבה למחוז תל אביב

קווי אורך ורוחב
יישוב, מחוז, נפה, מטרופולין
סוג יישוב, סטטוס יישוב

מערכת שמאות AI



אחרי

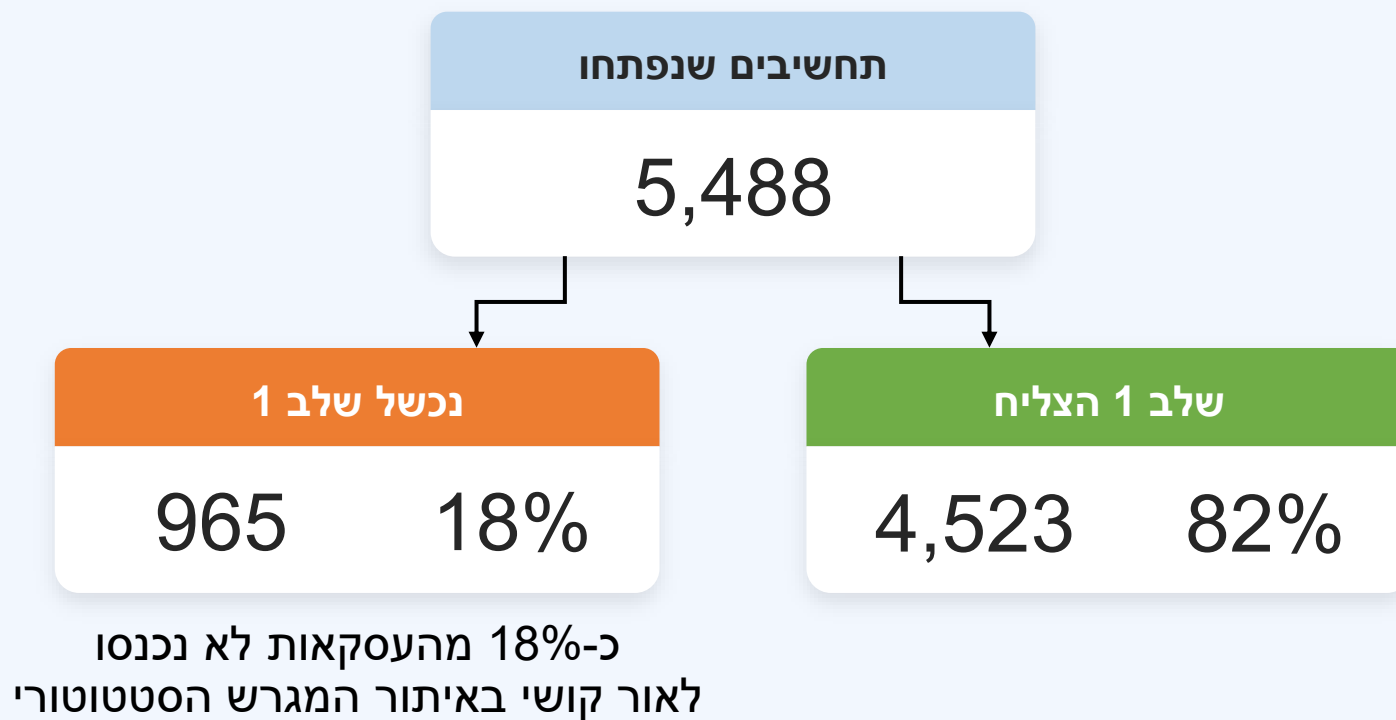
- מהימנות ומובהקות
- שומה מיידית
- הנעה משקית
- חסכון בעלויות



לפני

- הפעלת שמאי אנושי
- פרק זמן ארוך לקבלת מענה
- סובייקטיביות השומה
- עלות גבוהה





מחיר קרקע ללא הוצאות פיתוח ומע"מ

501	גודל מגרש במ"ר
5,580	מחיר למ"ר לפי טבלה
8,000	מחיר למ"ר לפי שומה
8,721	מחיר למ"ר לפי A.I
100%	מדד מובהקות



מחיר קרקע ללא הוצאות פיתוח ומע"מ

650	גודל מגרש במ"ר
5,000	מחיר למ"ר לפי טבלה
6,576	מחיר למ"ר לפי שומה
6,258	מחיר למ"ר לפי A.I
100%	מדד מובהקות



מחיר קרקע ללא הוצאות פיתוח ומע"מ

585	גודל מגרש במ"ר
5,029	מחיר למ"ר לפי טבלה
7,510	מחיר למ"ר לפי שומה
6,993	מחיר למ"ר לפי A.I
78%	מדד מובהקות



מחיר קרקע ללא הוצאות פיתוח ומע"מ

429	גודל מגרש במ"ר
2,420	מחיר למ"ר לפי טבלה
4,323	מחיר למ"ר לפי שומה
4,361	A.1 מחיר למ"ר לפי
100%	מדד מובהקות



מחיר קרקע ללא הוצאות פיתוח ומע"מ

500	גודל מגרש במ"ר
868	מחיר למ"ר לפי טבלה
1,326	מחיר למ"ר לפי שומה
1,125	מחיר למ"ר לפי A.I
96%	מדד מובהקות



מחיר קרקע ללא הוצאות פיתוח ומע"מ

519	גודל מגרש במ"ר
1,656	מחיר למ"ר לפי טבלה
1,902	מחיר למ"ר לפי שומה
2,059	מחיר למ"ר לפי A.I
87%	מדד מובהקות





מערכת חו"ד תכנונית AI

מערכת חוות דעת תכנונית מבוססת GenAI

המערכת מייצרת מסמכי חוות דעת תכנונית באופן ממוחשב באמצעות שימוש במודל עיבוד שפה LLM על בסיס נתונים מובנים (מידע מרחבי וטבלאי) ונתונים שאינם מובנים (טקסטים, תב"ע ותמ"א).

מערכת חו"ד תכנונית AI



אחרי

- המערכת מבוססת GenAI מאגדת הנתונים המובנים (מסדי הנתונים, GIS) עם הנתונים שאינם מובנים (טקסטואליים) מהמקורות השונים
- ניתוח והפקה מיידיים



לפני

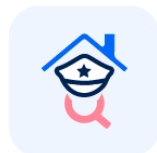
- שליפת נתוני הבסיס מיישומי מערכות המידע
- איתור וסקירה ידנית של הוראות התוכנית ותקנונים (תב"ע, תמ"א וכו')
- הבנת שכבות גיאוגרפיות
- תהליך ארוך ומסורבל



חטיבת שמירה

אחראית על שמירה ואכיפה של זכויות
המדינה במקרקעין.

מערכת בשיתוף עם חברת רפאל



מע' פיקוח AI



מערכת לגילוי פלישות למקרקעין מבוססת ML



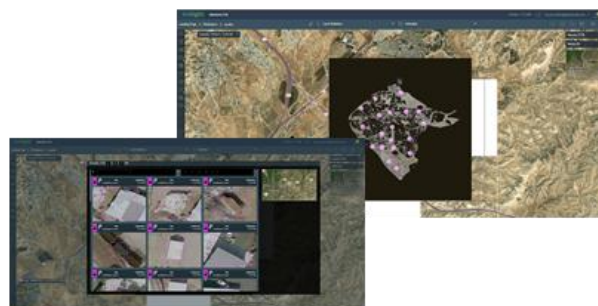
שאלות



יצירת אורתופוטו



איסוף/ צילום אזורים מוגדרים



מערכת פיקוח AI



אחרי

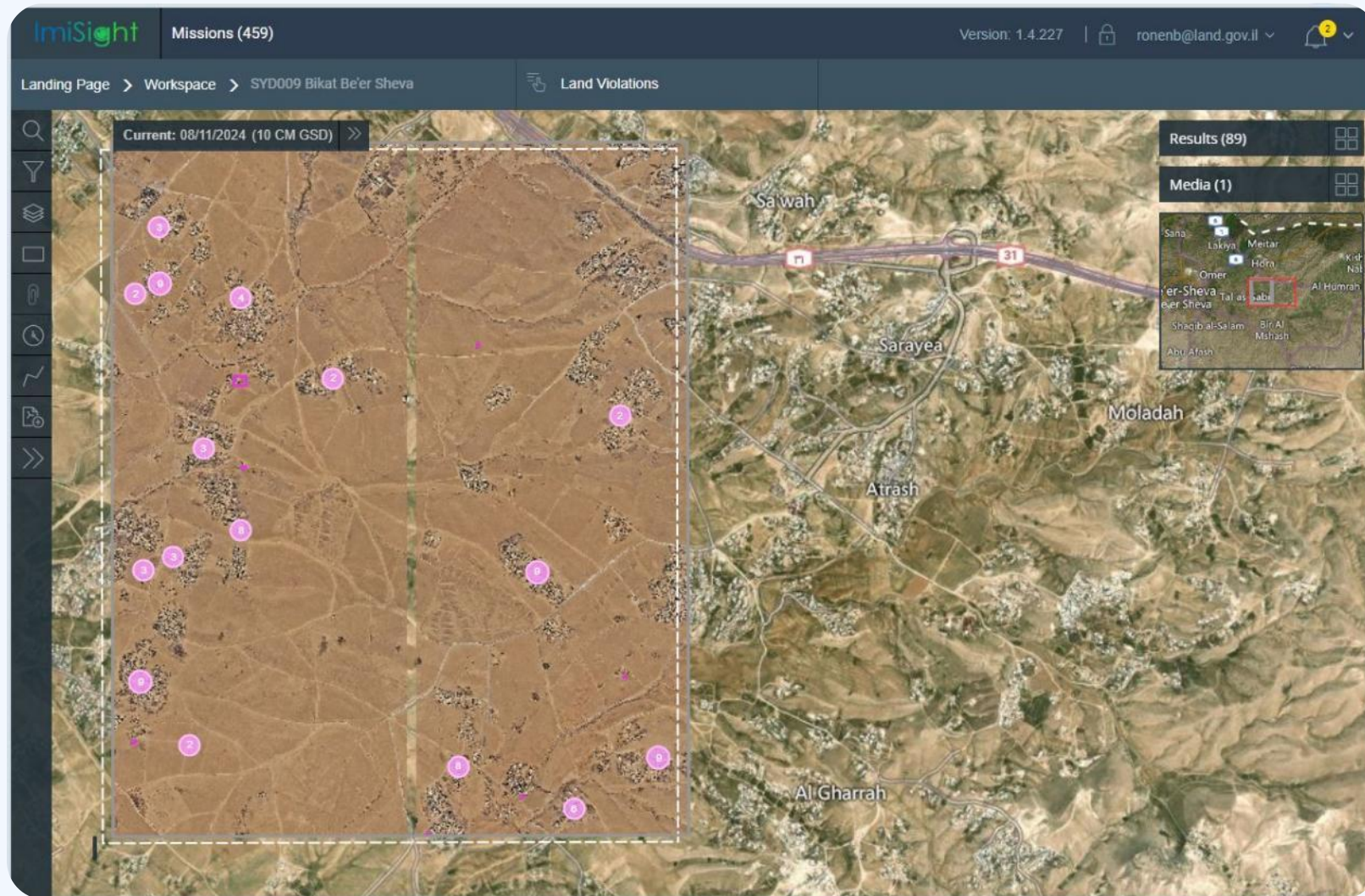
- הפעלה החל מ- 2022
- שיפור חד בכמות איתורי הפלישות וקצב האיתור
- איתור מוקדם = פינוי ללא צורך בהליכים משפטיים
- שיפור הרתעה



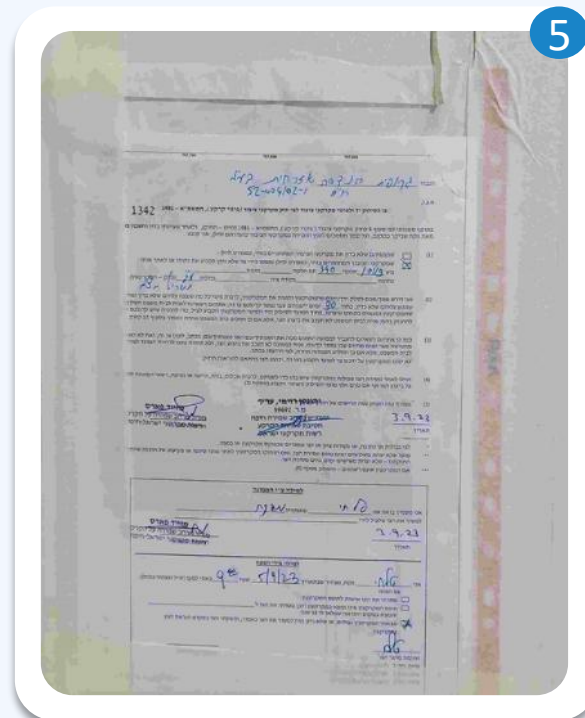
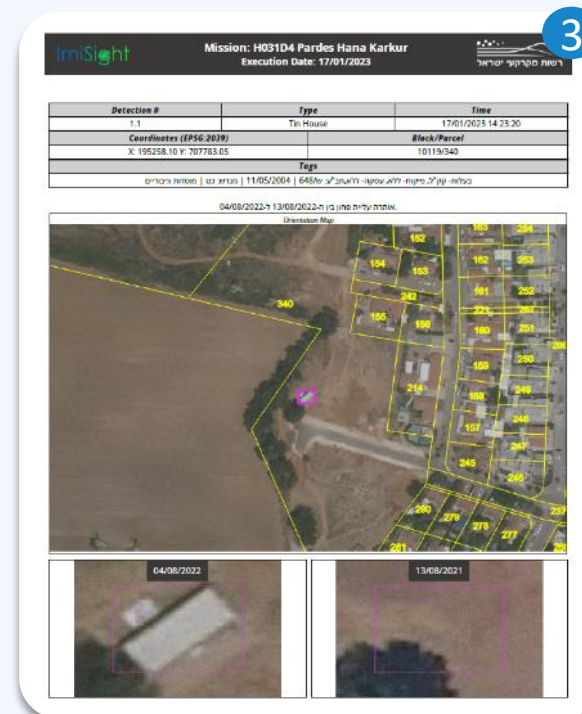
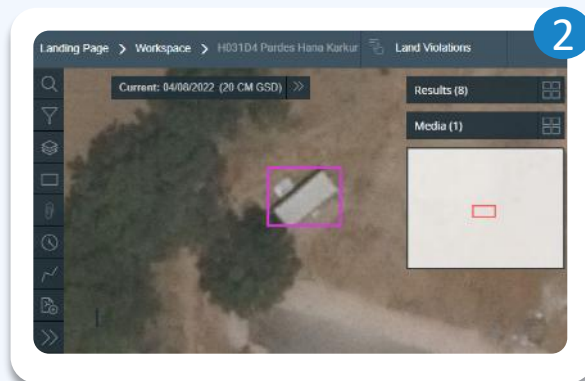
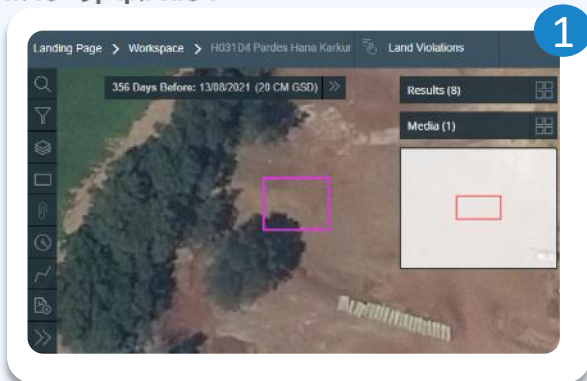
לפני

- עשרות מפקחים בשטח
- מפענחי תצ"א במטה
- דיווח אזרחי באתר האינטרנט
- האזנה לרשתות חברתיות









מודל ממשלתי להתחדשות עירונית באזורים שאינם כלכליים





דחיפות

צורך דחוף
בהתחדשות, לצד
הבטחת מענה הוגן
לדיירים



אוכלוסייה

ללא התערבות –
האוכלוסייה נותרת
מאחור



שווי קרקע

ערך הקרקע נמוך
שמקשה על חוזמות
פרטיות



ביטחון

היעדר מיגון



בטיחות

מבנים במצב ירוד
ולא בטיחותי



תשתיות

תשתיות ישנות
ומתפוררות

עקרונות המודל המוצע

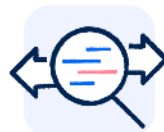
הסדרי פיתוח והסכמי גג מותאמים לרשות המקומית



Buyout - רכישת זכויות דיירים או מתן דיור חלופי



סבסוב צולב והסטת מימון בין מיזמים



קידום מהיר של תוכניות במסלול מועדף



מנגנוני תמיכה כלכליים ליזמים ולדיירים



העצמת זכויות בנייה להשגת כדאיות כלכלית

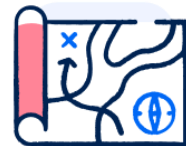




מודל בינוי – פינוי – בינוי

בשיתוף רמ"י

- תמורה מיידית לדייר המתפנה ללא תחנות ביניים (שכירות)
- דירת התמורה תכלול ממ"ד, חניה, מרפסת
- מייצר עתודות נוספות לשיווק בלב אזורי הביקוש



פתרונות מגורים במתחם ובסביבתו

הדייר בוחר את החלופה המתאימה לו בהתאם להצע הקרקע שנצבע לטובת הפרויקט.

- מגורים מחוץ לשכונה – בשכונה צמודה
- מגורים בשכונה המתחדשת עצמה



דיוור

פינוי כ-2,650 יח"ד

מספר יחידות דיוור במצב יוצא
כ-5,000 יח"ד