תאריך עברי:	ד' תשרי תשפ"ז
תאריך לועזי:	15 ספטמבר 2026
מס' חוזה רמ"י:	900370845
מס' הזמנת שומה רמ"י:	4038221
מספרינו (אופק):	53603

לכבוד:

גב' קרן שמריהו,
צוות לקידום עסקות תעסוקה,
מרכז, רמ"י,
בדוא"ל: kerens@land.gov.il

מר אמיר פישלר,
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י,
הזיתים 90 גבעת שמואל,
בדוא"ל: amir@netivot-yetzira.com

מר אורי לוי,
שמאי מקרקעין מטעם המשיג,
ארלוזורוב 34 רחובות,
בדוא"ל: ori89app@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] חלקה 132 (חלק) בגוש 7800, האלון 53, תל מונד

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 11.05.2025, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין מרכיב שווי הקרקע וזאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים – יובל חכירה, בחלופות הבאות:

חלופה 1 – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות עפ"י בקשה להיתר משנת 1983[2].

חלופה 2 – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות עפ"י בקשה להיתר + מחסן מסומן בבקשה להיתר שלא כלול בבקשה בשטח 34.06 מ"ר + יתרת הזכויות הבלתי מנוצלות.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכו ע"י שמאי המקרקעין מר אמיר פישלר מיום 12.03.2024 - **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגש מטעם בעל הזכויות בנכס, ע"י שמאי המקרקעין מר אורי לוי מיום 10.06.2024– **להלן: "המשיג".**

1.3. בתאריך 15.07.2025 התקיים דיון במערכת "VC", בנוכחות נציגים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 15.07.2025 עם בקשות להתייחסות הצדדים ושליחת מסמכים נדרשים.

1.4. בתאריך 02.08.2025 נשלחו משמאי המשיג הסכמי שכירות שהוצגו בשומתו.

1.5. בתאריך 16.06.2026 נשלחה התייחסות שמאי המשיג לעניין נכס המצוי בבעלות מעורבת וצוינה החלטת ועדת השגות בנושא.

---

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב'.

[2] תכנית בקשה להיתר חתומה ע"י רמ"י מיום 17.05.1984.

1.6. בתאריך 12.07.2026 נשלחו משמאי המשיבה צילומים קריאים מהבקשה להיתר משנת 2023 וכן התייחסות לזכויות ב- 2 החלופות, לרבות הסבר לגביהן.

1.7. בתאריך 29.07.2026 נשלחה לצדדים הודעה על הפסקת הליך, לאור מחלוקת משפטית/עסקית.

1.8. בתאריך 13.08.2026 נשלחה הודעה משמאי המשיג על הסכמה עם השטחים לפי גישת המשיבה.

1.9. בתאריך 17.08.2026 נשלחה הודעה לצדדים על חידוש הטיפול בתיק.

1.10. הצדדים חלוקים בעיקר בנושא אומדן השווי שנגזר בין היתר, מנתוני ההשוואה, אופן ניתוחם ומקדמי ההתאמה לנכס הנדון ומאפייניו שהובאו בחשבון בשומות הצדדים. לאור מחלוקות אלו כל אחד מהצדדים הגיע לשווי שונה. כמו כן, קיימת מחלוקת לעניין השטחים בחלופות, אך כפי שהוסכם בדיון (וההתייחסויות שנשלחו), שטחי הבניה יהיו בדומה לשומת המשיבה.

2. <u>זיהוי הנכס:</u>

גוש:	7800
חלקה:	132
שטח חלקה:	1,051 מ״ר רשום.
מהות הנכס:	קרקע ליחידה מסחרית במרכז מסחרי שכונתי.
כתובת עירונית:	האלון 53, תל מונד.

3. <u>הזכויות המוערכות:</u>

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, ללא מע״מ וכולל הוצאות פיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. <u>המועד הקובע לשומה:</u>

המועד הקובע לשומה הינו המועד בשומת המשיבה – 17.12.2023.

5. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

ביקור בנכס נערך ביום 10.09.2026 על ידי החי״מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה מהווה את מרכיב הקרקע של חלק מחלקה 132 בגוש 7800, עליו מבנה מסחרי שכונתי הממוקם ברחוב האלון 53, שכונה 2 (לפי אתר Govmap), בתל מונד.

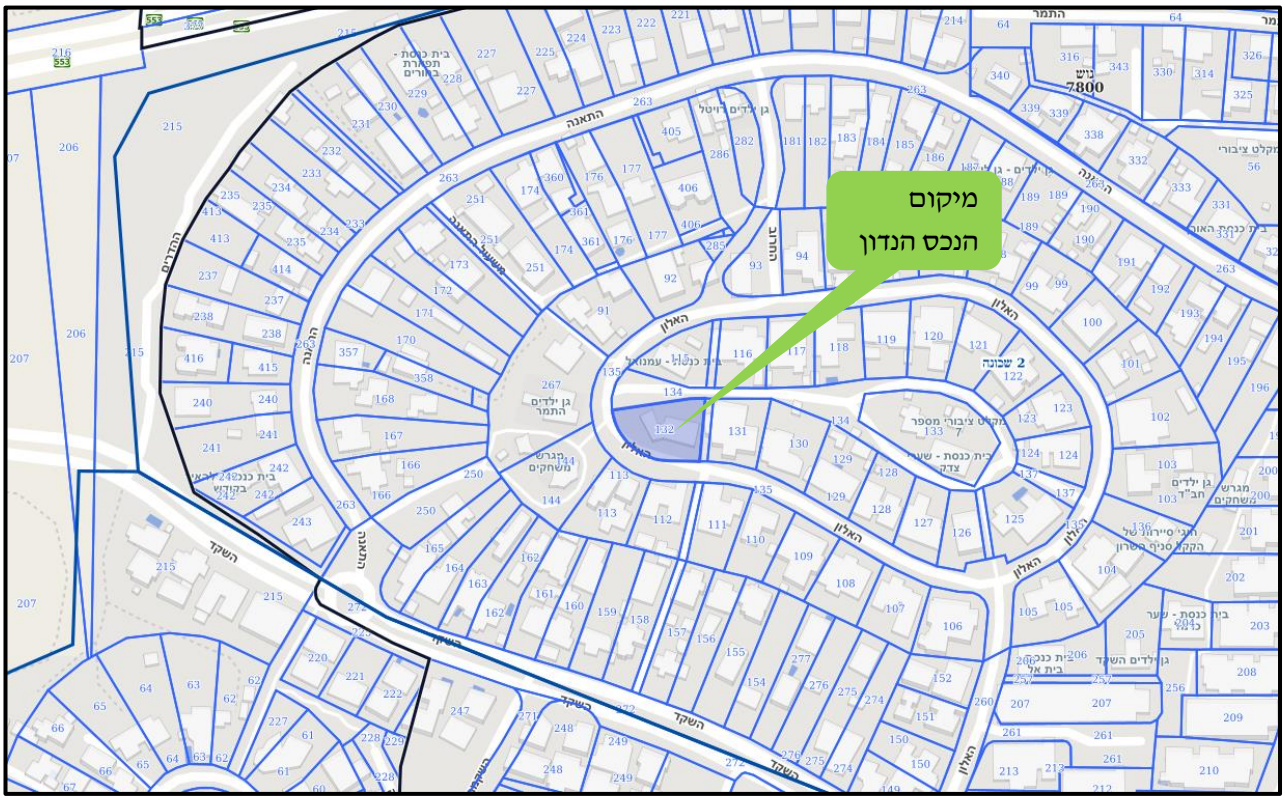
6.1. הסביבה:

תל מונד הינה מועצה מקומית, המשתייכת לוועדת תכנון ובנייה מרחבית "שרונים", מזרחית למושב בני דרור וכביש מס' 4, צפונית למושב חירות, מערבית למושב כפר הס, ודרומית לקדימה-צורן. הגישה הצפונית ליישוב הינה מכביש מס' 553 המחבר בין הכבישים מס' 6 (ממזרח) ו- 4 (ממערב), והגישה המערבית הינה מכביש מס' 5522 המסתעף מכביש מס' 4.

סביבת הנכס מהווה את שכונה 2 ביישוב, ומאופיינת בבנייה צמודת קרקע למגורים לצד מבני ציבור.

הפיתוח בסביבתו הקרובה של הנכס מלא וכולל כבישי אספלט, תאורה, מדרכות, תשתיות עירוניות וכדומה.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. החלקה:

חלקה 132 בעלת צורה אי רגולרית עם חזית דרום מערבית מעוגלת לרחוב האלון ועליה מבנה מסחרי חד קומתי עם גג משופע.

6.3. <u>הנכס:</u>

הנכס שבנדון מהווה את מרכיב הקרקע של יחידה מסחרית, חלק מחלקה 132 בגוש 7800, ששטחה כ- 85 מ״ר ומחסן.

נכון למועד הביקור בנכס, על המגרש יחידה מסחרית המשמשת כחלק ממתחם ״גרוסרי״, בית לאירועים קטנים.

<u>תמונות מביקור בנכס</u>





<u>עורף הנכס</u>





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לנכס שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 01.07.2026, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 7800 חלקה 132 (מספר ישן 89); מ.מ. תל מונד.
שטח רשום:	1,051 מ"ר
בעלי הזכויות:	קרן קיימת לישראל – בשלמות.

7.2. הסכם חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ"י הסכם חכירה (לתקופת חכירה נוספת – מסחר ושרותים), שנחתם ביום 12.11.2023 בין רשות מקרקעי ישראל לבין בן צור יוסף. להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר:	גוש 7800 חלקה 18.
כתובת:	האלון 53, תל מונד.
השטח:	36 מ"ר בערך.
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מתאריך 01.04.2022 ועד לתאריך 31.03.2071.
מטרת החכירה:	מסחר ושרותים אחרים.
קיבולת בנייה:	85 מ"ר + שטח שרות 38 מ"ר (גלריה).

8. המצב תכנוני:

8.1. תכניות בנין עיר:

8.1.1. בהתאם למידע שאותר מאתר הועדה המקומית לתו"ב "שרונים", אתר רשות מקרקעי ישראל ואתר מנהל התכנון, חלות על הנכס שבנדון, בין היתר, התכניות להלן:

תכנית	מועד פרסום למתן תוקף	י.פ	מהות התכנית
הצ/122/1-5	19/09/2002	5114	שינוי לתכנית המתאר
הצ/100/1-5א	07/09/1999	4800	הוראות לבניית מרתפים
הצ/0/1-5	17/10/1991	3931	תכנית מתאר מקומית
הצ/9/1-5	15/11/1988	3593	הדר חיים

8.1.2. **סיכום המצב התכנוני בנכס:**

יעוד	אזור מסחרי.
שימושים	חנויות למסחר קמעונאי.
שטח עיקרי	80%.
שטח שירות	עילי – 10%. תחתי – 50%.
תכסית לעיקרי	50%
קומות	2 קומות + מרתף.

8.2. <u>רישוי:</u>

בתיק הבניין הסרוק המופיע באתר הועדה המרחבית לתכנון ובניה –שרונים, אותרו היתרי הבניה כדלקמן:

- היתר בנייה מס' **677** מיום 16.07.1975 – למחסן והגדלת חנות. שטח קיים 39.05 מ"ר, שטח מוצע 40.32 מ"ר וסה"כ 79.37 מ"ר (מיקום הנכס הנדון).
- היתר בנייה מס' **989** מיום 15.03.1978 – למחסן רשת (מיקום הנכס הנדון).
- היתר בנייה מס' **4089** מיום 12.05.1987 – בקשה לשינוי מהות חנות במרכז המסחרי, ממספרה לאחסון חומרי הדברה (לא הנכס הנדון – חנות מערבית לנכס).

תכניות בקשה להיתר חתומות על ידי רמ"י שנשלחו על ידה:

- תכנית בקשה להיתר חתומה ע"י רמ"י מיום 17.05.1984 (חלופה 1) – שיפוץ הקיים + הרחבה. שטחי הבניה כדלקמן: עיקרי סה"כ 84.98 מ"ר + גלריה 37.8 מ"ר.
- תכנית בקשה להיתר משנת 2023 (חלק מחלופה 2) – תכנית שינויים לחנות קיימת בהיתר מס' 4089 מיום 12.5.87: ללא תוספת שטחים, שינויים בחזיתות. שטחי הבניה כדלקמן: עיקרי סה"כ 79.37 מ"ר, אחסנה שירות 27.37 מ"ר ומצללה 33.14 מ"ר.

9. <u>שומות ועמדות הצדדים:</u>

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

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **כולל פיתוח וללא מע"מ** בשומות הצדדים:

חלופה	שמאי המשיבה	שמאי המשיג
1	₪ 1,123,000	₪ 260,000
2	₪ 1,321,000	₪ 290,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס למסחר הסתמך שמאי המשיבה על גישת היוון ההכנסות מנתונים לדמ"ש בתל מונד וביישובים סמוכים, תוך שילוב גישת החילוץ. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיבה:

מקור	מיקום	שטח/ שטח אקו' במ"ר	דמ"ש	דמ"ש חודשיים למ"ר	התאמה למיקום	התאמה למו"מ	התאמה לגודל	דמ"ש חודשיים למ"ר מתואמים
אתר יד 2	תלמונד	40	₪ 7,000	₪ 175	1	0.9	0.85	₪ 134
	הדולב 42, קדימה צורן	56	₪ 5,000	₪ 89	1	0.9	0.9	₪ 72
	מתחם טכנו פארק, אבן יהודה	281		₪ 130	0.9	0.9	1.25	₪ 132
	מרכז המושבה, אבן יהודה	132		₪ 75	1	0.9	1	₪ 68
	מרכז המושבה, אבן יהודה	60	₪ 7,000	₪ 117	1	0.9	0.9	₪ 95
	קדימה צורן	161		₪ 85	1	0.9	1	₪ 77
	במרכז מסחרי חדש, קדימה צורן	115	₪ 17,175	₪ 149	0.9	0.9	1	₪ 121
	מרכז מסחרי כפר יונה	16	₪ 2,300	₪ 144	0.9	0.9	0.8	₪ 93
	שרת 6, כפר יונה	34	₪ 3,000	₪ 88	1	0.9	0.85	₪ 68
חוזים	מתחם מסחרי פולג סנטר, רחוב בני גאון, אזה"ת "קרית ספיר", נתניה	264	₪ 26,866	₪ 102	0.9	1	1.22	₪ 112
		378	₪ 34,745	₪ 92	0.9	1	1.25	₪ 103
		270	₪ 27,320	₪ 101	0.9	1	1.22	₪ 111
		424	₪ 43,504	₪ 103	0.9	1	1.25	₪ 115
	מתחם מסחרי "רוגובין-פדרמן", אזה"ת "קרית ספיר", נתניה	213	₪ 23,933	₪ 112	0.9	1	1.2	₪ 121
		218	₪ 32,877	₪ 151	0.9	1	1.2	₪ 163
		63	₪ 8,682	₪ 138	0.9	1	0.9	₪ 112
		129	₪ 17,329	₪ 134	0.9	1	1	₪ 121
		502	₪ 54,857	₪ 109	0.9	1	1.3	₪ 128
		597	₪ 67,734	₪ 113	0.9	1	1.3	₪ 133
	ממוצע							**₪ 109**
	דמ"ש ראויים שנתיים							₪ 1,312
	שיעור היוון							6.70%
	שווי הנכס כבנוי							**₪ 19,579**
	רווח יזם							20%
	עלות בניה							₪ 5,500
	יתרה לקרקע, במעוגל							**₪ 10,800**

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- שטח הנכס, מהותו ומיקומו בתל מונד.
- חלופה 1 – אומדן שווי זכויות הבעלות, לפי זכויות חוזיות – לפי זכות חוזית + בקשה להיתר משנת 1983.
- חלופה 2 – אומדן שווי זכויות הבעלות, לפי זכויות חוזיות – שווי קרקע לפי בקשה להיתר + מחסן מסומן בבקשה להיתר שלא כלול בבקשה בשטח 34.06 מ"ר + יתרת הזכויות הלא מנוצלות.
- גישת השומה - הובאו בחשבון נתוני היצע לדמי השכירות לשטחי מסחר בסביבה, תוך מתן התאמות למיקום (עד 10%), לגודל (עד 30%) ולביקוש (עד 10%), כאשר דמ"ש הוונו בשיעור מתאים לצמיתות. מהשווי שהתקבל חולצה היתרה לקרקע ע"י הפחתת רווח יזם (20%) ועלויות בניה תואמים (5,500 ₪).
- שווי למ"ר אקו' בבעלות כולל פיתוח וללא מע"מ הינו 10,800 ₪.
- מקדמים אקו' בתחשיב: עיקרי – 1, אחסנה – 0.6, גלריה – 0.5, מצללה/פרגולה – 0.35.
- עלויות פיתוח – נקבעו לפי אגרות והיטלים – תל מונד נכון ליום 1.5.2022, כאשר בהצמדה מתקבל 201 ₪ למ"ר מבונה ו- 370 ₪ למ"ר קרקע, נכון למועד הקובע.

9.2.3. <u>תחשיבי השומה:</u>

<u>חלופה 1</u> : אומדן שווי זכויות הבעלות, לפי זכויות חוזיות- שווי הנכס למועד מתן השומה לפי זכות חוזית+ בקשה להיתר משנת 1983

שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ, במעוגל
שטח עיקרי	85	1	85
גלריה	38	0.5	19
סה"כ שטח אקו' בחלופה			**104**
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ			₪ 10,800
סה"כ שווי החלופה כולל פיתוח ללא מע"מ			**₪ 1,123,000**

<u>חלופה 2</u> : אומדן שווי זכויות הבעלות, לפי זכויות חוזיות- שווי הנכס למועד 17/12/23 - שווי קרקע לפי בקשה להיתר+ מחסן מסומן בבקשה להיתר שלא כלול בבקשה בשטח 34.06 מ"ר +יתרת הזכויות הלא מנוצלות

שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ, במעוגל
שטח עיקרי	85.00	1	85.00
אחסנה	34.06	0.6	20.44
מצללה- פרגולה	48	0.35	16.89
סה"כ שטח אקו' בחלופה			**122**
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ			₪ 10,800
סה"כ שווי החלופה כולל פיתוח ללא מע"מ			**₪ 1,321,000**

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס למסחר הסתמך שמאי המשיג על גישת היוון ההכנסות מהסכמי שכירות בנכס ובנכסים סמוכים וכן נתוני היצע, כדלקמן:

מקור	כתובת	שטח	דמ"ש מבוקשים	דמ"ש למ"ר	הפחתה למו"מ	התאמה למיקום	התאמה לגודל	דמ"ש מתואמים
חוזי	**רפי הספר**	**20**	**900 ₪**	**45 ₪**	**1.00**	**1.00**	**0.75**	**34 ₪**
שכירות	**יסמין קוסמטיקאית**	**20**	**1,100 ₪**	**55 ₪**	**1.00**	**1.00**	**0.75**	**41 ₪**
ממוצע								**38 ₪**
נתוני היצע משומת רמ"י	הדולב 42, קדימה צורן	56	5,000 ₪	89 ₪	0.90	1.00	0.85	68 ₪
	מרכז המושבה, אבן יהודה	132	9,900 ₪	75 ₪	0.90	1.00	1.1	74 ₪
	מרכז המושבה, אבן יהודה	60	7,000 ₪	117 ₪	0.90	1.00	0.85	89 ₪
	מרכז מסחרי כפר יונה	16	2,300 ₪	144 ₪	0.90	0.80	0.75	78 ₪
	שרת 6, כפר יונה	34	3,000 ₪	88 ₪	0.90	1.00	0.80	64 ₪
ממוצע								75 ₪
אתר יד 2	אזור תעשייה קרית אליעזר, נתניה	90	6,500 ₪	72 ₪	0.90	0.80	1.00	52 ₪
	רח' משה הס, נתניה	110	7,000 ₪	64 ₪	0.90	0.90	1.00	52 ₪
	רח' שמואל הנציב, נתניה	25	1,800 ₪	72 ₪	0.90	0.90	0.78	45 ₪
	מרכז מסחרי חדש, כפר יונה	37	4,500 ₪	122 ₪	0.90	0.80	0.80	70 ₪
ממוצע								55 ₪
חוזי שכירות	רח' הדקל 49, תל מונד	555	22,905 ₪	41 ₪	1.00	1.50	0.80	50 ₪
	רח' הדקל 49, תל מונד	329	17,184 ₪	52 ₪	0.90	1.30	0.90	61 ₪
ממוצע								55 ₪

שקלול דמ"ש:

מקור	דמ"ש ממוצעים למ"ר	משקל	ערך
חוזי שכירות בנכס הנדון	38 ₪	0.5	19 ₪
נתוני היצע משומת רמ"י	75 ₪	0.15	11 ₪
אתר יד 2	55 ₪	0.15	8 ₪
חוזי שכירות	55 ₪	0.2	11 ₪
סה"כ דמ"ש למ"ר במעוגל			49 ₪

דמ"ש המתקבלים במעוגל הינם 50 ₪ למ"ר. בגישת היוון הכנסות בשיעור היוון 7% וחילוץ היתרה לקרקע של יזמות שחוקה 10% ועלויות בניה 5,000 ₪, מתקבל **שווי למ"ר אקו' למסחר בסך 2,800 ₪.**

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- מיקום הנכס, חשיפתו, שטחו והמועד הקובע.
- שטח – בהתאם להיתר בניה מס' 25570 מיום 22.05.2024, השטח הבנוי העיקרי הינו 79.37 מ"ר, שטח המחסן הינו 27.36 מ"ר ושטח פרגולה 33.14 מ"ר.
- גישת השומה – תחשיבי החלופות נערכו בגישת ההשוואה הישירה לנתוני שכירות לחנויות מסחריות מאזור השרון, תוך התאמה למיקום, שטח (שוליות), נגישות וכיוצ"ב.
- שיעור תשואה – בהתאם לסקירה למחצית השניה של שנת 2022 של השמאי הממשלתי הראשי, שיעור תשואה בנכס מסחרי הינו 6.7%. בהתאם לסקירה שבוצעה מחודש מרץ 2023 ע"י משרד שמאים הלר-אביזמר, שיעור התשואה הממוצע הינו 7.47%. בהתחשב בשיעור עליית ריבית בנק ישראל והיות של הנכס באזור ללא ביקוש, נקבע שיעור היוון 7%.
- מקדמים אקו' בתחשיב: עיקרי – 1, אחסנה – 0.5, פרגולה – 0.3.
- <u>התייחסות לשומת רמ"י:</u>
  - נתוני השוואה – בשומת רמ"י הובאו בחשבון נתונים ממרכזים מסחריים גדולים בעלי חשיפה גבוהה, נתונים כלליים ללא מיקום מדויק, נתוני היצע ממרכזים מסחריים חדשים, ואלה אינם ברי השוואה לנכס הנדון. באם לא אותרו עסקאות רלוונטיות יש לבצע הפחתה חזקה למיקום וחשיפה בשיעור שלפחות 50%.
  - שטחים – בחלופה 1 בשומת רמ"י הובא בחשבון שטח עיקרי 85 מ"ר וגלריה בשטח 38 מ"ר לפי היתר משנת 1983, ההיתר לא אותר ולא התקבל משמאי רמ"י ובנכס לא היתר ואין גלריה. בחלופה 2 הובא בחשבון שטחים לפי בקשה, כך שהשטח העיקרי 85 מ"ר, אחסנה 34.06 מ"ר ופרגולה 48 מ"ר. בפועל בקשה זו לא אושרה והתקבל היתר בניה מס' 25570 לשינויים בחנות הנדונה, בו השטח העיקרי 79.37 מ"ר, שטח מחסן 27.36 מ"ר ופרגולה 33.14 מ"ר.

9.3.3.<u>תחשיבי השומה:</u>

<u>חלופה 1</u>

שימוש	שטח	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי	79.37	1	79.37
אחסנה	27.36	0.5	13.68
סה"כ שטח אקו'			93.05
שווי למ"ר אקו'			₪ 2,800
סה"כ שווי במעוגל			**₪ 260,000**

<u>חלופה 2</u>

שימוש	שטח	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי	79.37	1	79.37
אחסנה	27.36	0.5	13.68
פרגולה	33.14	0.3	9.942
סה"כ שטח אקו'			102.992
שווי למ"ר אקו'			₪ 2,800
סה"כ שווי במעוגל			**₪ 290,000**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים באמצעות מערכת "VC" ביום 15.07.2025, ובהתייחסויות הצדדים, העלו בפניי הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות שמאי המשיג:</u>

- <u>מחלוקת השטחים:</u> מפני שנקבעו בשומה שטחים קטנים יותר מהשטחים בשומת רמ"י ולאור המחלוקת המשפטית, קיימת הסכמה עם השטחים שנקבעו בשומת המשיבה. יש להביא בחשבון את השטח לפי מה שמופיע בבקשות להיתר, כאשר לשטח העודף מעל ההיתר שלבסוף אושר, אין תרומה לשווי, כך שהתחשיב הינו בדומה לחלופה 2 בשומה. ראייה לכך היא שהשטח הזה לא מומש ואין לו ביקוש, כך ששוויו שואף ל – 0.
- <u>מועד קובע:</u> אנו מדברים על מועד מדצמבר 2023 חודשיים לאחר פרוץ המלחמה, כל העסקים היו סגורים, הערכים ירדו משמעותית ועלויות הבניה עלו בצורה דרסטית כי לא היו פועלים ובסופו של דבר צריך להביא לידי ביטוי את המשתנים הללו בשווי.
- <u>סביבת הנכס:</u> הנכס הנדון נמצא במרכז מסחרי מאוד קטן הכולל 3-4 עסקים, ביניהם מספרה, קוסמטיקאית ומסעדה / אולם לאירועים קטנים וצריך להשוות אותו לאזורים וחנויות דומות. סביבת הנכס וותיקה מאוד והיא מאופיינת בחתך סוציואקונומי נמוך ביישוב תל מונד. בביקור בנכס אפשר להבין שהנגישות למרכז היא מכביש בודד שמוביל לפנים השכונה ואין לו חשיפה מסחרית. אלה עיקר הדברים שמשפיעים על השווי המסחרי ואפשר להבין זאת גם מנתוני השכירות מהמרכז מסחרי הנדון שנמוכות משמעותית ממסחר ממוצע באזור.
- <u>התייחסות לשומת רמ"י לעניין נתוני ההשוואה:</u> אפשר לראות בשומת רמ"י את עסקאות ההשוואה שנלקחו ממרכזי מסחר הכי מוצלחים וחזקים בעיר נתניה שמנותקים לגמרי מאופי המרכז המסחרי הנדון. ההתאמה למיקום 10% שחישב השמאי בשומתו מביאה לשווי גבוה מאוד שלא משקף את הנכס הנדון. בנתוני ההשוואה ששמאי רמ"י הציג בשומתו ישנן עסקאות עם דמ"ש על סך של 160 ₪ למ"ר ונתונים עם 60 ₪ למ"ר, מדובר בפער אסטרונומי, כך שנתונים אלה אינם רלוונטיים.
- <u>ערכי שווי:</u> עסקאות השוואה שהוצגו בשומתי הם מהסביבה המיידית של הנכס ואפילו מהמרכז מסחרי עצמו שחלקם גם הובאו משומות של רמ"י. הטענה של שמאי רמ"י לעניין השווי הנמוך ממשרדים היא לא סבירה, אפשר לראות כהוכחה לכך משמאים מכריעים אפילו מהמרכז של בסר בפתח תקווה 1,500 ₪ למ"ר משרדים, אז טענה זו היא לא נכונה.
- <u>עלויות בניה</u>: ישנה שומה של השמאי רמ"י בשנת 2022 לנכס ששם הובאו בחשבון עליות בניה לפי 6,000 ₪ למ"ר וכאן בשומתו ניתח לפי 5,500 ₪, כאשר בין מועדים אלה הייתה עליה בעלויות הבניה, צריך לשמור על עקביות.
- <u>סביבת הנכס:</u> עוד טוען שמאי רמ"י כי המצב סוציאקונומי בתל מונד הוא טוב אבל נתון זה לא רלוונטי מפני שמבחן התוצאה בשטח הוא שהמרכז המסחרי הנדון עומד ריק עשרות שנים ואין לו תנועה וביקושים והוא מנותק מהאזור העמיד של תל מונד מה גם שהנגישות אליו בכביש צר שבוודאי מקטינה את החשיפה שלו.

- מסמכים שהוגשו לאחר הדיון:

נשלחו צילומים מהסכם שכירות משנת 2011 למספרה במרכז המסחרי הנדון וכן הסכם להארכת תוקף משנת 2022 (ללא ציון שטח וללא פרטי היחידה המושכרת). כמו כן, נשלח הסכם שכירות משנת 2005 לחנות במרתף במרכז המסחרי "סהר", הדקל 49 תל מונד, תוספת להסכם שכירות משנת 2015 ונספח להסכם שכירות ברחוב הדקל 49, מרכז מסחרי "סהר" בגין השנים 2020-2023 על סך 16,000 ₪ לחנות במרתף (לא צוין שטחה). בנוסף, נשלחה תוספת להסכם שכירות שנחתמה בשנת 2010 (השוכרת "שופרסל בע"מ") לחנות בק"ק במרכז המסחרי "סהר", הדקל 49 תל מונד וכן הודעה על מימוש אופציה בקשר למושכר משנת 2016 (גם בהסכם זה לא צוין השטח). שמאי המשיג ציין כי מאחר והנכס הנדון מצוי בבעלות מעורבת של אנשים פרטיים ושל המנהל, יש להביא את החלטת ועדת השגות בנושא מקרקעים סמוכים בגו"ח 7093/536, רח' מורשת יהדות ליטא, תל אביב יפו, בה נקבע כי בקרקעות הכוללות בעלות מעורבת של המנהל ושל פרטיים, לא ניתן להתעלם מהמגבלות החלות בתכניות ומהשטחים הבנויים בהתאם לנוהל רמ"י. בתאריך 13.08.2026 נשלחה הודעה משמאי המשיג על הסכמה עם השטחים לפי גישת המשיבה ולעמדתו שווי הגלריה בחלופה 2 היא אפס.

9.4.2. טענות השמאי מטעם המשיבה:

- מחלוקת השטחים: ככל ותתקבל הנחייה מרמ"י לתיקון השטחים, השומה תתוקן. היתר משנת 1984 נמדד גרפית ונמצא מתאים. בשומות של רמ"י אומדן השווי נערך בהנחה כי הקרקע ריקה, בהתעלם ממחוברים.
- ערכי שווי: בסופו של דבר השמאי המשיג הציג שווי של 2,800 ₪ למ"ר למסחר ואין שווים כאלה בשוק המסחר מה גם שהשווי הנ"ל יותר נמוך משווי למשרדים. המרכז המסחרי הזה הוא מרכז שכונתי ולא תמיד מרכז שכונתי מאופיין בשווי נמוך יותר משוויים של מרכזי מסחר גדולים, אלא להפך. עסקאות ההשוואה שהוצגו הם לא מהרף הגבוה של נתניה, לדוגמא בקניון עיר ימים שבנתניה הדמ"ש מגיעים ל-200 ₪ למ"ר ומעלה וזה לא המצב בנכס הנדון ולכן לא הובאו בחשבון. בנוסף, עסקאות ההשוואה שהוצגו הן עסקאות ממגוון מקומות שמשקפות את הנכס הנדון כמובן לאחר ההתאמות הנדרשות.
- סביבת הנכס: תל מונד הוא יישוב במצב סוציואקונומי טוב עם יכולת קניה טובה וזה לא אזור עם חוסר יכולת קניה, עם זאת אין קשר מובהק בין המצב הסוציואקונומי לבין מחירי השכירות.

9.4.3. התייחסות שמאי רמ"י מיום 12.07.2026 לזכויות החוזיות וכן השטחים בחלופה 2:

- זכויות חוזיות - ההיתר משנת 84 הינו ל-84.98 מ"ר עיקרי+ 37.80 גלריה - לפיכך אלו הזכויות החוזיות.
- חלופה 2 הוגדרה: שווי קרקע לפי בקשה להיתר+ מחסן מסומן בבקשה להיתר שלא כלול בבקשה בשטח 34.06 מ"ר +יתרת הזכויות הלא מנוצלות צריכה להביא לידי ביטוי זכויות אלו. משכך הזכויות לשטח עיקרי בחלופה 2 הינן 85 מ"ר (79.37 מ"ר שבבקשה משנת 2023 וההשלמה ל-84.98 מ"ר שהן הזכויות החוזיות). בנוסף, מעבר לשטח האחסנה וההצללה שהובאו בתחשיב השומה יש להוסיף גם את שטח הגלריה 37.8 מ"ר שאמנם אינו מופיע בבקשה להיתר אבל הוא חלק מהזכויות החוזיות. להלן ריכוז השטחים שצריך להיות בחלופה 2: שטח עיקרי- 84.98 מ"ר, גלריה – 37.8 מ"ר, אחסנה 34.06 מ"ר ומצללה-48 מ"ר.[3]

[3] שווי חלופה 2 לפי גישת שמאי המשיבה בתוספת שטח הגלריה שציין בהתייחסות הינו בסך כ- 1,526,000 ₪ ולא 1,321,000 ₪.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה מתייחסת לקביעת אומדן שווי הקרקע בהתאם לחלופות השונות המפורטות לעיל (סעיף 1.1 להכרעה), לצורך גביית דמי חכירה מהוונים – יובל חכירה.

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב אומדן השווי שנגזר בין היתר, מנתוני ההשוואה, אופן ניתוחם ומקדמי ההתאמה לנכס הנדון ומאפייניו שהובאו בחשבון בשומות הצדדים. לאור מחלוקות אלו כל אחד מהצדדים הגיע לשווי שונה. כמו כן, קיימת מחלוקת לעניין השטחים בחלופות, אך כפי שהוסכם בדיון (וההתייחסויות שנשלחו), שטחי הבניה יהיו בדומה לשומת המשיבה.

הכרעתי נערכה עפ"י גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות בשילוב גישת העלות ("חילוץ היתרה לקרקע") והתבססה על ניתוח נתוני שכירות ועל עסקאות מכר ליחידות מסחריות בסביבה, תוך מתן התאמות רלוונטיות לנשוא השומה, כמפורט בסעיף 10.3 להלן.

בפרק העקרונות יידונו בפירוט יתר הסוגיות הרלוונטיות למחלוקות בין הצדדים.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **שומה מבוססת הנחה:**

השומה הינה לשווי זכויות הבעלות המלאה בקרקע כריקה ופנויה וללא מחוברים, בפועל במועד הקובע קיימים על המגרש מחוברים, לכן השומה מבוססת הנחה ("היפותטית") בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

10.2.2. **חלופה 1 – זכויות חוזיות:**

שטחי הבניה בחלופה זו הינם לפי תכנית בקשה להיתר חתומה ע"י רמ"י מיום 17.05.1984, לפיה שטח עיקרי הינו 84.98 מ"ר וגלריה בשטח 37.8 מ"ר.

10.2.3. **חלופה 2 – זכויות חוזיות + בקשה להיתר – שטחי בניה:**

בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח עיקרי 84.98 מ"ר, אחסנה 34.06 מ"ר ומצללה 48 מ"ר. ביום 12.07.2026 לאחר בירורים ובדיקות, שלח שמאי המשיבה צילומים קריאים מהבקשה להיתר משנת 2023 וכן צירף התייחסות לזכויות בחלופה 2, כך שמעבר לשטחים בשומתו שלעיל יש להוסיף גם את שטח הגלריה 37.8 מ"ר שאמנם אינו מופיע בבקשה להיתר אבל הוא חלק מהזכויות החוזיות.

אתחיל ואומר כפי שנאמר גם לצדדים, כי מחלוקת לעניין השטחים/זכויות חוזיות מהווה מחלוקת עסקית/משפטית אשר אין בסמכותי להכריע בה. מחלוקת מסוג זה יש לברר ולהסדיר מול רמ"י. על כן, שטחי הבניה בהכרעתי זו הינם לפי ההבהרות שנשלחו מרמ"י. לפי הגדרת החלופות, הרי שבחלופה 2 לפי הזכויות החוזיות יש להביא בחשבון בנוסף את שטח הגלריה. כמו שגם בבקשה להיתר מבוקש שטח עיקרי נמוך יותר מהזכויות החוזיות (מבוקש בהיתר 79.37 מ"ר ואילו זכויות חוזיות עיקרי בשטח 84.98 מ"ר).

אציין, כי ככל ולגישת שמאי המשיג שווי קומת הגלריה הינו אפס ואין לה תרומה לשווי, הרי שיש לנהוג בעקביות ולקבוע גם בחלופה 1 כי שוויה הוא אפס.

10.2.4. **<u>בעלות מעורבת:</u>**

שמאי המשיג ציין כי מאחר והנכס הנדון מצוי בבעלות מעורבת של אנשים פרטיים ושל רמ"י, יש להביא את החלטת ועדת השגות בנושא מקרקעין סמוכים בגו"ח 7093/536, בתל אביב יפו, בה נקבע כי בקרקעות הכוללות בעלות מעורבת של המנהל ושל פרטיים, לא ניתן להתעלם מהמגבלות החלות בתכניות ומהשטחים הבנויים בהתאם לנוהל רמ"י.

לא ברורה לי טענת שמאי המשיג, שכן לפי הנסח מדובר בחלקה בבעלות מלאה של קק"ל, כך שאין מדובר בבעלות מעורבת של אנשים פרטיים ורמ"י. כמו כן, חלופות השומה הוגדרו לפי זכויות חוזיות ובקשות להיתר משנת 1984 וכן 2023, כך שאין מדובר בזכויות מעורבות לבעלים שונים, אלא זכויות של המשיג בלבד.

10.2.5. **<u>שיעור היוון:</u>**

שמאי המשיבה מביא בחשבון בניתוח נתוני השכירות שיעור היוון 6.7% ואילו שמאי המשיג 7%.

שיעור ההיוון למסחר עפ"י סקירת השמאי הממשלתי לשיעורי תשואה בנכסים מניבים למחצית השנייה לשנת 2023 הינו 7%.

10.2.6. **<u>התאמה למיקום:</u>**

הנכס ממוקם בשכונת מגורים ותיקה, הכוללת בעיקר צמ"ק ותיקים, עם חשיפה נמוכה יחסית, לכן בהכרעתי ביצעתי התאמות בשיעור של עד 20% מנתוני ההשוואה ביחס למיקום נשוא השומה ורמת חשיפתו.

10.2.7. **<u>התאמה לגודל:</u>**

בהכרעתי בוצעה התאמה לגודל בשיעור של עד 20% מנתוני ההשוואה ביחס לשטח נשוא השומה.

10.2.8. **<u>הפחתה למו"מ:</u>**

בניתוח נתוני דמ"ש מבוקשים למסחר הובא בחשבון מקדם הפחתה מקובל בגין מו"מ בשיעור של 5%.

10.2.9. **<u>התאמה לבעלות:</u>**

ניתוח נתוני השכירות בהכרעתי כולל היוון דמ"ש לצמיתות, ולכן מגלמים שווי בבעלות, לפיכך לנתונים אלו לא בוצעה התאמה לבעלות.

10.2.10. **עלויות בניה:**

עלויות הבניה שהופחתו בגישת העלויות (חילוץ יתרה לקרקע) נקבעו לאחר זיהוי נתוני ההשוואה, אשר במקרה הנדון נבנו בשנים שונות ומצבן הפיסי שונה, לכן לצורך חילוץ מרכיב הקרקע נערך אומדן של עלויות הבניה הממוצעות עפ"י מאפייני נתוני ההשוואה.

10.2.11. **התאמה לזמן:**

אותרו נתוני השוואה המייצגים את השווי נכון למועד הקובע, לפיכך לא בוצעה התאמה לזמן.

10.2.12. **עלויות פיתוח**:

אין מחלוקת בין הצדדים בנוגע לעלויות הפיתוח. בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי, מר אוהד עיני, מיום 04.09.2022, בהחלטות בהשגה הראשונה והשנייה יוערך שווי זכות הבעלות בקרקע, כריקה ופנויה, כולל עלויות פיתוח מלאות. לפיכך, בהכרעה זו השווי המתקבל כולל עלויות פיתוח.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

בהתאם לאמור לעיל ולצורך בחינת ערכי הבסיס הסתמכתי על הנתונים הבאים:

10.3.1. **ניתוח דמ"ש ליחידות מסחריות**

מקור	תאריך	כתובת	שטח במ"ר אקו'	דמ"ש	התאמה למו"מ	התאמה למיקום	התאמה לגודל	סה"כ
יד 2	15/03/2026	שאר העיר, כפר יונה	260	₪ 23,400	0.95	0.90	1.20	₪ 92
יד 2	04/02/2026	שרת 6, כפר יונה	42	₪ 3,800	0.95	0.90	0.90	₪ 70
יד 2	28/12/2025	הדקל 54, תל מונד	122	₪ 18,000	0.95	0.80	1.05	₪ 118
יד 2	03/12/2025	כפר יונה	270	₪ 27,000	0.95	0.85	1.20	₪ 97
יד 2	27/11/2025	דרך לב השרון, צורן	82.5	₪ 6,000	0.95	1.00	1.00	₪ 69
יד 2	26/11/2025	הדקל 54, תל מונד	60	₪ 9,900	0.95	0.75	0.95	₪ 112
נספח להסכם שכירות	01/07/2025	האלון 53, תל מונד - המרכז המסחרי הנדון	18	₪ 1,150	1.00	1.00	0.80	₪ 51
יד 2	16/02/2025	פארק תעשיות השרון, קדימה	75	₪ 12,000	0.95	0.75	1.00	₪ 114
BMBY	05/08/2023	לב השרון 42, צורן	40	₪ 3,200	0.95	1.00	0.90	₪ 68
BMBY	25/04/2023	הדקל 58, תל מונד	30	₪ 4,500	0.95	0.80	0.85	₪ 97
BMBY	01/08/2022	יצחק בן צבי 77, קדימה	30	₪ 4,800	0.95	0.75	0.85	₪ 97
BMBY	27/12/2022	הדקל 52, תל מונד	70	₪ 5,800	0.95	0.85	1.00	₪ 67
BMBY	13/09/2021	הדקל 58, תל מונד	32	₪ 4,700	0.95	0.80	0.85	₪ 95
BMBY	29/07/2021	דרך לב השרון 42, צורן	45	₪ 3,300	0.95	1.00	0.90	₪ 63
BMBY	27/04/2021	הדקל 83, תל מונד	75	₪ 9,200	0.95	0.90	1.00	₪ 105
BMBY	30/03/2021	הרצל 13, קדימה	197.5	₪ 17,600	0.95	0.90	1.10	₪ 84
ממוצע מתואם לנכס								**₪ 87**
דמ"ש ראויים שנתיים								₪ 1,048
שיעור היוון								7.00%
שווי מ"ר בנוי								**₪ 14,977**
רווח יזמי ממוצע								15%
עלויות בניה וגמר ממוצעות								₪ 5,000
שווי למ"ר אקו' מסחר מתואם								**₪ 8,020**

10.3.2. ניתוח עסקאות מכר ליחידות מסחריות

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח במ"ר	תמורה	מחיר למ"ר	התאמה למיקום	התאמה לגודל	שווי בנוי מתואם
01/09/2025	8150/93/38	שרת 6, כפר יונה	34	₪ 650,000	₪ 19,118	0.90	0.85	₪ 14,625
15/01/2025	8150/93	שרת 6, כפר יונה	71	₪ 1,180,000	₪ 16,620	0.90	1.00	₪ 14,958
18/12/2024	8016/517	האלה 44, אבן יהודה	175	₪ 2,485,000	₪ 14,200	0.90	1.15	₪ 14,697
20/12/2023	8150/93	שרת 6, כפר יונה	27	₪ 470,000	₪ 17,407	0.90	0.80	₪ 12,533
16/05/2023	8019/154/6	המייסדים 41, אבן יהודה	62	₪ 1,263,600	₪ 20,381	0.85	0.95	₪ 16,457
08/12/2022	8019/154/23	המייסדים 41, אבן יהודה	39	₪ 727,500	₪ 18,654	0.85	0.90	₪ 14,270
20/04/2021	8150/93	שרת 6, כפר יונה	40	₪ 750,000	₪ 18,750	0.90	0.90	₪ 15,188
01/02/2021	8019/154/20	המייסדים 41, אבן יהודה	100	₪ 1,790,100	₪ 17,901	0.85	1.00	₪ 15,216
שווי מ"ר בנוי								**₪ 14,743**
רווח יזמי ממוצע								15%
עלויות בניה וגמר ממוצעות								₪ 5,000
שווי למ"ר אקו' מסחר מתואם								**₪ 7,820**

10.3.3. שקלול השווי

סוג	שווי למ"ר אקו' מסחר	משקל	סה"כ
דמ"ש	₪ 8,020	0.5	₪ 4,010
מכר	₪ 7,820	0.5	₪ 3,910
שווי למ"ר אקו' מסחר מתואם לנכס			**₪ 7,900**

11. תחשיבי השומה:

חלופה 1 – אומדן שווי זכויות הבעלות, לפי זכויות חוזיות עפ"י בקשה להיתר משנת 1983

שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ, במעוגל
שטח עיקרי	84.98	1	84.98
גלריה	37.80	0.5	18.90
סה"כ שטח אקו' בחלופה			**103.88**
שווי מ"ר אקו' כולל פיתוח וללא מע"מ			₪ 7,900
סה"כ שווי חלופה 1 כולל פיתוח וללא מע"מ			**₪ 821,000**

חלופה 2 – אומדן שווי זכויות הבעלות, לפי זכויות חוזיות עפ"י בקשה להיתר משנת 2023 + מחסן מסומן בבקשה להיתר שלא כלול בבקשה בשטח 34.06 מ"ר + יתרת הזכויות הבלתי מנוצלות

שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ, במעוגל
שטח עיקרי	84.98	1	84.98
גלריה	37.80	0.5	18.90
אחסנה	34.06	0.5	17.03
מצללה - פרגולה	48.27	0.3	14.48
סה"כ שטח אקו' בחלופה			**135.39**
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ			₪ 7,900
סה"כ שווי חלופה 2 כולל פיתוח וללא מע"מ			**₪ 1,070,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, הכרעתי לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 132 בגוש 7800, רחוב האלון 53, תל מונד, כריק ופנוי, וזאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים – יובל חכירה, הינה כדלקמן:

חלופה 1 **821,000 ₪ (שמונה מאות עשרים ואחד אלף ש"ח).**

חלופה 2 **1,070,000 ₪ (מיליון ושבעים אלף ש"ח).**

הערכים הנקובים לעיל אינם כוללים מע"מ וכוללים הוצאות פיתוח.

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,
יוסף מגן
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז תל אביב והמרכז

<u>העתק:</u> מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י - dovv@land.gov.il