Idan Tao

Real Estate Appraisals

B.A. in Economics and Management

עידן טאו

שמאות מקרקעין וכלכלה

תאריך: 12/11/2026

מספרנו: 74/2026

לכבוד:

מר [redacted]

שומת מקרקעין להערכת שווי שוק

בית מגורים דו-משפחתי (היחידה המזרחית)

חלקה 25 בגוש 7789

רח' הדקל 6,

<u>תל מונד</u>



חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל

office@idantao.co.il • www.idantao.co.il • 0544-220-165 • ההגנה 4, כרמיאל

1. רקע ומטרת השומה:

1.1. התבקשתי על ידך להעריך את שווי השוק של בית מגורים דו-משפחתי (היחידה המזרחית) ברח' הדקל 6 בתל מונד, בחלקה 25 בגוש 7789, לצורך פירוק שיתוף, והערכת שווי השוק.

1.2. הערכת השווי בשומה זו מתייחסת לנכס במצבו הפיזי, התכנוני והמשפטי כפי שנמצא בעת הביקור ("As-Is"), כשהוא פנוי ונקי משעבודים וחובות. השווי הנקבע הוא שווי הבית כולו.

1.3. שומה זו הוכנה עבור המזמין, מר [redacted] ולמטרה האמורה בלבד. שומה זו אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי, הנדסי או מיסויי, ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

1.4. יודגש כי הערכת השווי אינה מתייחסת לכשלים פיזיים בלתי נראים או נסתרים, לבדיקה קונסטרוקטיבית של המבנה, או לפרטים משפטיים ותכנוניים שלא הובאו לידיעת עורך השומה. הערכת השווי מתייחסת לעובדות ולהנחות המפורטות בגוף השומה בלבד.

1.5. לצורך עריכת שומה זו:

1.5.1. עיינתי בתכניות בנין עיר החלות על החלקה הנישומה, ובמידע התכנוני של הוועדה המרחבית לתכנון ולבנייה שרונים שנשלף בימים 09/11/2026 ו-11/11/2026.

1.5.2. נערך ביקור בנכס ובסביבתו.

1.5.3. עיינתי במסמכי תיק הבניין (תיק בניין מס' 1005001096): היתר בנייה מס' 5155 מיום 03/04/1990, היתר בנייה מס' 6255 (תכנית שינויים) מיום 16/07/1992, וטופס 4 מיום 16/07/1991.

1.5.4. עיינתי במפה המצבית מיום 07/04/1991 ובתשריט החלוקה מיום 02/09/2003.

1.5.5. עיינתי בהעתק רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין נתניה (נסח מס' 186826), שהופק ביום 05/11/2026.

1.5.6. עיינתי בנתוני עסקאות מקרקעין רלוונטיות להשוואה, ובמדד מחירי הדירות של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

2. **<u>זיהוי הנכס</u>**:

2.1. גוש - 7789.

2.2. חלקה - 25. החלקה רשומה בבעלות במושע, ללא בית משותף וללא תתי חלקות. במערכת הוועדה המרחבית שרונים מופיעה החלקה כחלקה שעברה פרצלציה לארבע חלקות תכנוניות, וחלקת הנישום היא חלקה תכנונית 2079 (מגרש 2065).

2.3. שטח החלקה הרשום - 2,000 מ״ר (מירי). שטח מגרש רח׳ הדקל לצורך השומה - כ-1,026 מ״ר (חלקה תכנונית 2079), וחלק היחידה הנישומה בו - 513 מ״ר.

2.4. כתובת - רחוב הדקל 6, תל מונד.

2.5. בעלות ורישום - החלקה רשומה בבעלות במושע; פירוט הרישום בפרק זכויות הקניין שלהלן.

2.6. מהות הנכס - בית מגורים דו-משפחתי, היחידה המזרחית (יחידה B בהיתרים), על מגרש בשטח של כ-1,026 מ״ר, שחלקה של היחידה בו 513 מ״ר. הנכס גובל ממזרח בחלקה 24, שעליה תחנת תדלוק.

2.7. שטחים מאושרים לפי היתרים 5155 ו-6255 - שטח עיקרי 159.55 מ״ר (130.00 מ״ר במפלס הכניסה ובמפלס העליון ו-29.55 מ״ר במפלס התחתון), שטחי שירות במפלס התחתון (מחסן וחדר כביסה) כ-20.70 מ״ר וחניה מקורה כ-21.50 מ״ר, לפי הגרמושקה.

3. **<u>ביקור בנכס</u>**:

נערך ביום 10/11/2026 ע״י מר רועי שאול, שמאי מקרקעין מטעם החתום מטה.
בעת הביקור הוצג הנכס על ידי הבעלים.

4. **<u>מועד קובע</u>**:

המועד הקובע לשומה זו הינו מועד הביקור בנכס - 10/11/2026.

5. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**:

5.1. הנכס שבנדון מהווה את היחידה המזרחית בבית מגורים דו-משפחתי, הממוקם בישוב תל מונד ברחוב הדקל 6, בחלקה 25 בגוש 7789.

5.2. תיאור הסביבה: הנכס ממוקם בשכונת מגורים ותיקה ומבוססת של בתים צמודי קרקע בתל מונד, ברחוב הדקל (דרך ברוחב 20 מ׳). האזור מפותח באופן מלא: כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות עירוניות. לנכס נגישות טובה למוסדות חינוך, לשטחים פתוחים, למסחר שכונתי ולצירי התנועה הראשיים של היישוב. הנכס גובל ממזרח בתחנת תדלוק.

5.3. תיאור החלקה: שטח החלקה הרשום עומד על 2,000 מ״ר, ועליה שני מבנים: בית מגורים דו-משפחתי בצפון (רח׳ הדקל 6, מגרש 2065) ובית מגורים בדרום (רח׳ הנורית 17, מגרש 2066). החלקה ממוקמת מדרום לרח׳ הדקל ומצפון לרח׳ הנורית. לצורך השומה נקבע שטח מגרש רח׳ הדקל על 1,026 מ״ר (חלקה תכנונית 2079 באתר הוועדה המרחבית שרונים), וחלקה של היחידה הנישומה בו - 513 מ״ר.

5.4. הנכס הנישום הוא היחידה המזרחית (יחידה B) והיא גובלת ממזרח בחלקה 24, שעליה תחנת תדלוק. זיהוי היחידה נעשה לפי מפת גוב-מאפ, תשריט החלוקה מיום 02/09/2003 והחניה המקורה בפינה הצפון-מזרחית של הבית. נצפה בביקור כי שער החצר נפתח ישירות אל חניית התחנה, ללא רצועת הפרדה.

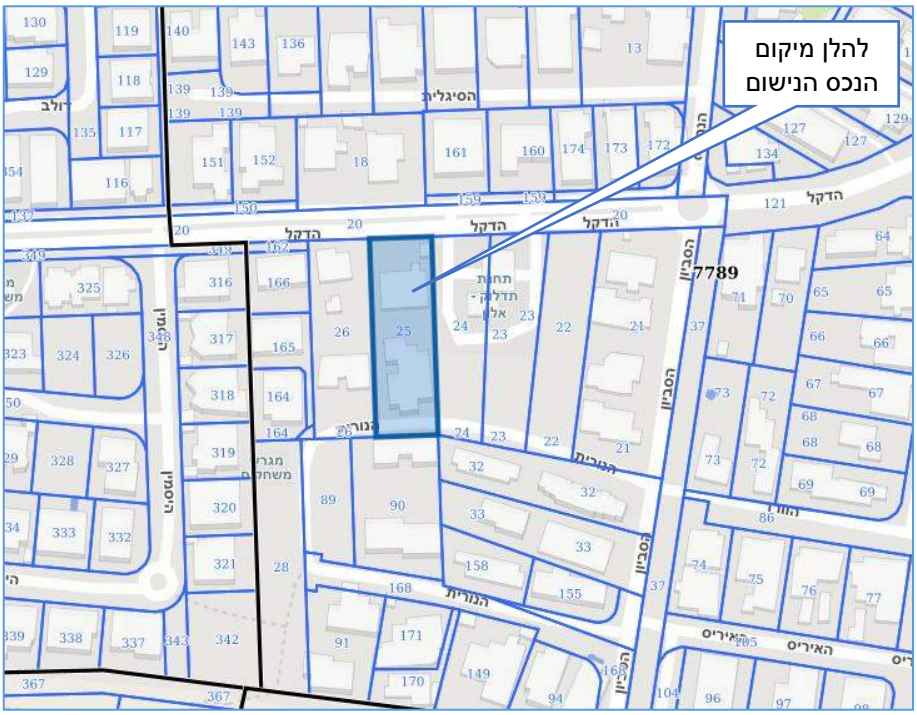
5.5. תיאור הבית: הבית נבנה מכוח היתר בנייה מס׳ 5155 מיום 03/04/1990 ותכנית שינויים להיתר מס׳ 6255 מיום 16/07/1992, ואושר לו טופס 4 ביום 16/07/1991. הבית נבנה בשנים 1990-1991, ללא מעלית. לפי היתר 6255, ליחידה הנישומה (יחידה B) שטח עיקרי של 159.55 מ״ר: 130.00 מ״ר במפלס הכניסה ובמפלס העליון ו-29.55 מ״ר במפלס התחתון, בנוסף שטחי שירות (מחסן וחדר כביסה) וחניה מקורה.

5.6. החלוקה הפונקציונלית: בקומת הכניסה הול כניסה, תא שירותי אורחים, מטבח, פינת אוכל וסלון עם יציאה לחצר מטופחת. במפלס העליון שלושה חדרי שינה, חדר רחצה עם תא שירותים והול קומתי. במפלס התחתון חדר שינה עם חדר רחצה וחדרון ארונות מתחת לגרם המדרגות, חלל מגורים נוסף, מטבחון, יציאה למקלט ויציאה לחצר אחורית מרוצפת עם קירוי ופרגולת עץ וסנטף. חניה במגרש; מחסן מחומרים קלים בחצר האחורית, בשטח של כ-6 מ״ר.

5.7. רמת הגימור: דלת כניסה ביטחונית, חלונות אלומיניום, ריצוף טראצו ופרקט, תריסים, ארונות מטבח מעץ מעל ומתחת למשטח שיש, חדר רחצה מרוצף ומחופה קרמיקה, שירותים עם מיכל הדחה סמוי, מקלחון זכוכית ואורן כיור, מזגן מרכזי בקומת קרקע, מזגנים מפוצלים בשאר הקומות.

5.8. מצב תחזוקתי: תקין ותואם את גילו. הנכס עבר שיפוצים נרחבים בקומת הכניסה ובקומה העליונה, לרבות מטבח, מיזוג אוויר, פרקט, כלים סניטריים וחיפויים בחדרי הרחצה. המפלס התחתון תואם בעיקרו את גילו המקורי של המבנה.

5.9. להלן מיקום הנכס על גבי מפת הסביבה:

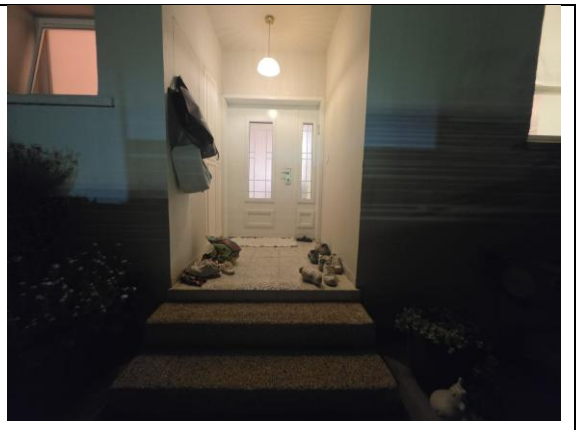


5.10. להלן מיקום הנכס על גבי מפת התצ"א:



5.11. **<u>להלן תמונות מהנכס הנישום</u>**:







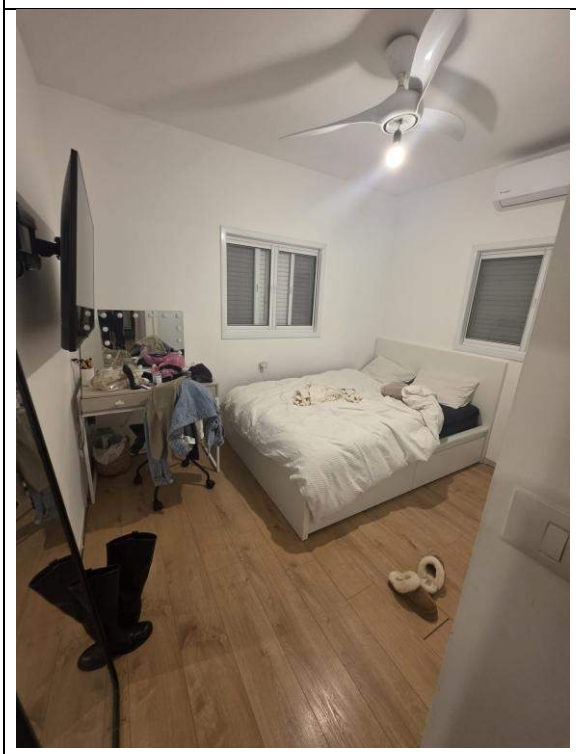
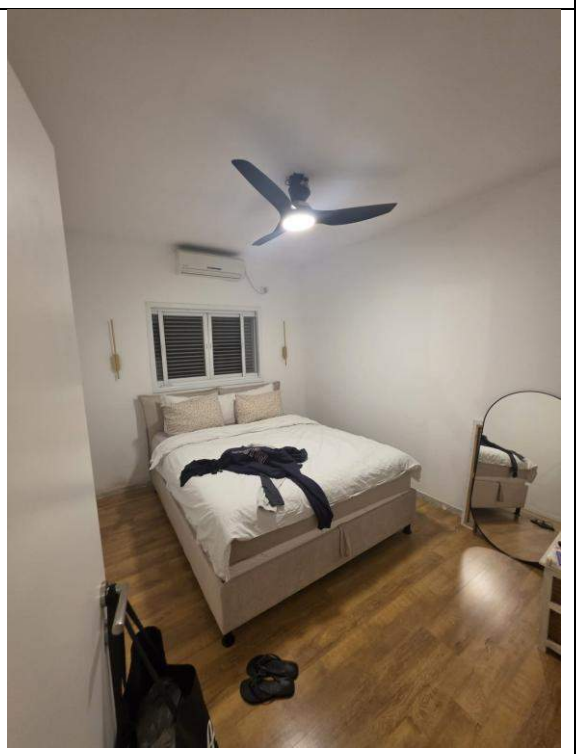


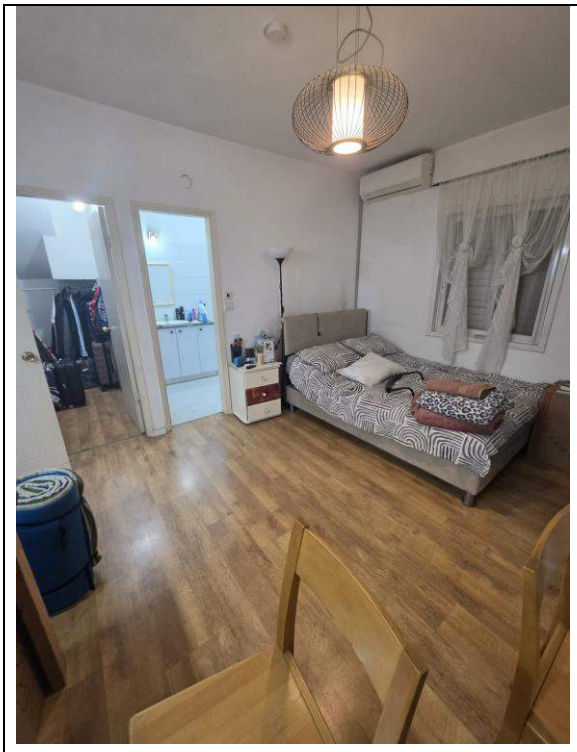


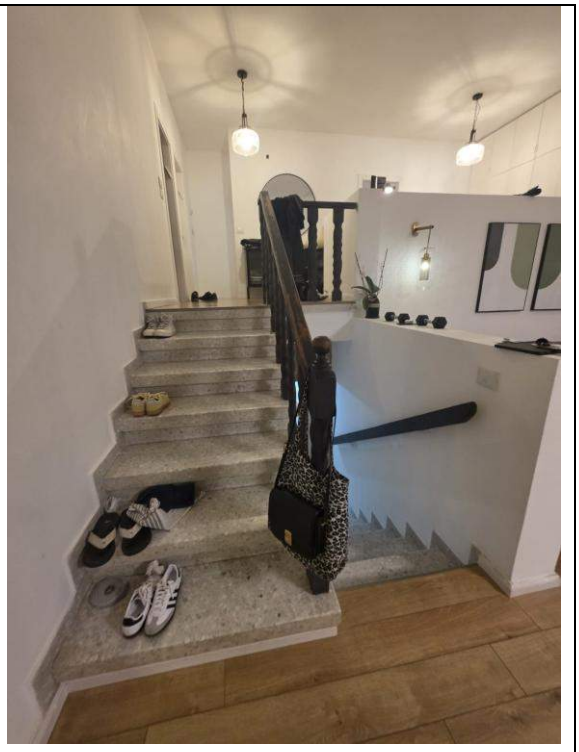




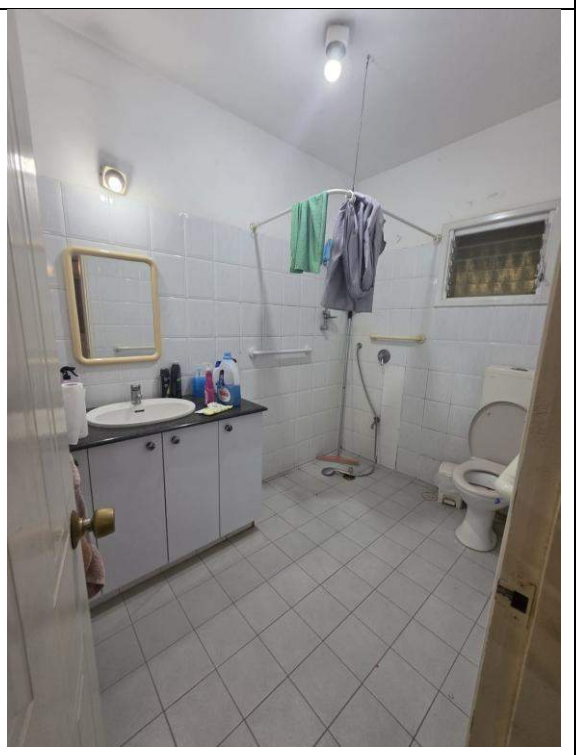


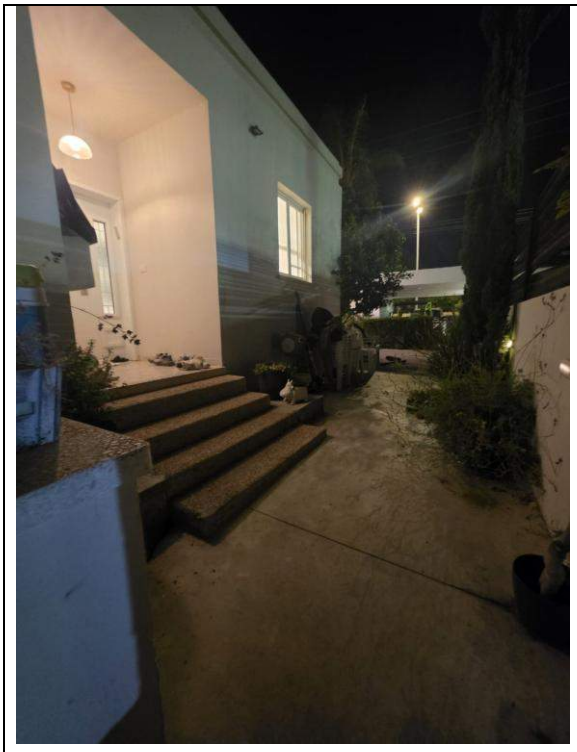



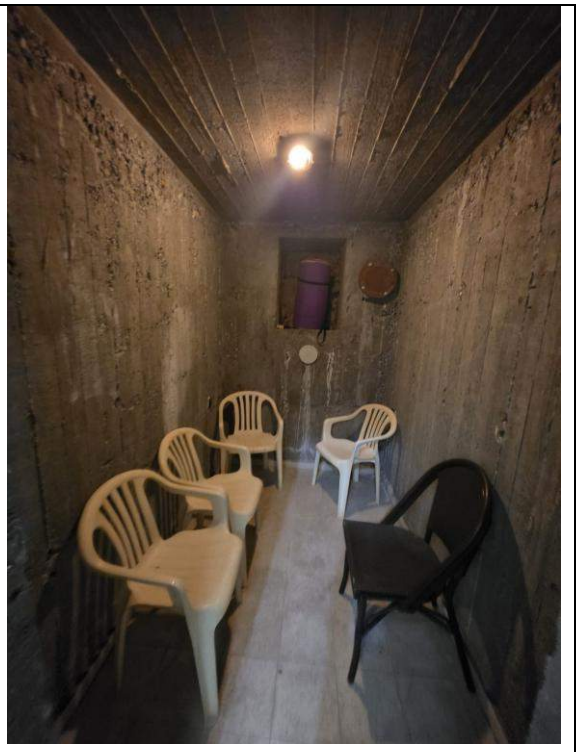






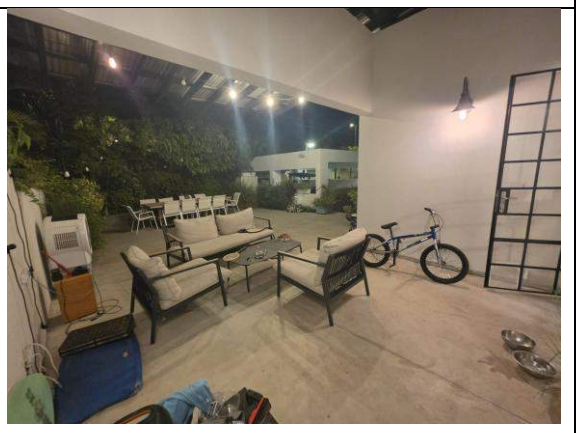




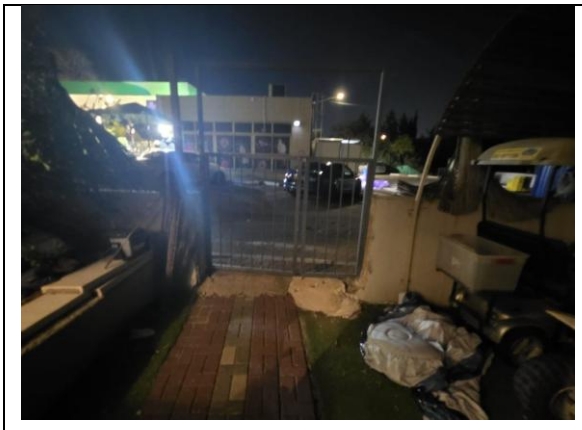
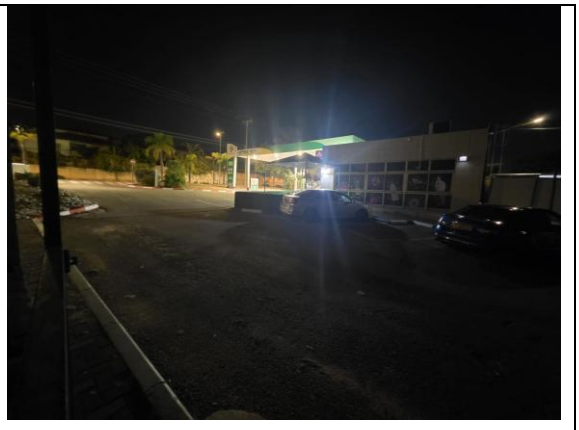


להלן תמונות החצר והמבנים בחצר:



להלן תמונות הגבול המזרחי של המגרש מול חניית תחנת התדלוק (צולמו בלילה):

6. **<u>מצב תכנוני ורישוי</u>:**

6.1. בהתאם למידע התכנוני שנשלף מאתר הוועדה המרחבית לתכנון ולבנייה שרונים בימים 09/11/2026 ו-11/11/2026, חלות על חלקת הנישום התכניות שלהלן:

תכנית הצ/5-0/1 - תכנית מתאר (17/10/1991). זו התכנית הקובעת לחלקת הנישום, והיא מייעדת אותה לאזור מגורים א'. רוחב הדרך ברח' הדקל - 20 מ'.

תכנית הצ/5-100/1א - הוראות לבניית מרתפים (07/09/1999); תכנית הצ/5-100/1 - מרתפים (29/10/1989); תכנית הצ/5-50/1 - מרתפים (23/05/1985).

תכנית הצ/5-200/1 - סככות חניה (28/04/1989); תכנית הצ/5-1/א - בריכות שחייה (07/10/1982).

תכנית הצ/5/7 - תל מונד.

תכנית מתאר מחוזית מחוז מרכז - תמ"מ 3/21 (12/11/2003) ותכנית מתאר מחוזית שומרון (SR/15).

תמ"א 35 - תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, פיתוח ושימור (27/12/2005), ותמ"א 1 על פרקיה: גז טבעי, דרכים, מים, מתקנים פוטו-וולטאיים ופסולת (12/02/2020).

במערכת הוועדה מופיעה חלקה 25 כחלקה שעברה פרצלציה לארבע חלקות תכנוניות: 2077 (דרך, 192 מ"ר), 2078 (מגרש 2066, רח' הנורית, מגורים א'), 2079 (רח' הדקל, מגורים א', כ-1,026 מ"ר, מחושב ומתואם גרפית) ו-2080 (דרך, 78 מ"ר). בטאבו ובמיפוי הקדסטרי החלקה עדיין אחת (2,000 מ"ר).

6.2. הוראות ומגבלות הבנייה לפי תכנית הצ/5-0/1, כפי שהן מפורטות במידע התכנוני, הינן כדלקמן:

6.2.1. שטח מגרש מינימלי: 700 מ"ר. רוחב מגרש מינימלי: 20 מ'.

6.2.2. מספר יחידות דיור: עד 2 במגרש. שטח בנייה מותר ברוטו: 40%. כיסוי שטח (תכסית): 30%.

6.2.3. שטח מבנה עזר: 25 מ"ר.

6.2.4. מספר קומות: 2. גובה מקסימלי: 8.50 מ'.

6.2.5. קווי בניין: קדמי 5 מ', צדדי 3 מ', אחורי 6 מ', קדמי לחניה מקורה 2 מ'.

- כל מסמכי התכניות המוזכרות בפרק זה מהווים חלק בלתי נפרד מחוות הדעת.
- המידע התכנוני נבדק בדף המידע התכנוני של הוועדה המרחבית לתכנון ולבנייה שרונים.
- בתכניות לעיל קיימות הוראות נוספות אשר לעניות דעתי אינן רלוונטיות למטרת השומה.
- המידע התכנוני בשומה, מהווה מידע תכנוני כרקע להכנת חוות הדעת. מידע תכנוני מוסמך יש לקבל במשרדי הועדה המקומית.

<u>רישוי:</u>

6.3. מעיון בתיק הבניין שבמשרדי הוועדה המרחבית לתכנון ולבנייה שרונים (תיק בניין מס' 1005001096, ישן: 1096-5-1), עולים הפרטים הבאים:

6.4. היתר בנייה מס' 5155 - אושר בישיבה 2/90 מיום 12/03/1990 וניתן ביום 03/04/1990, להקמת "בית מגורים קוטג' דו משפחתי" בשטח 251.65 מ"ר ומרתף 67.35 מ"ר, במגרש 2065, לפי תכניות הצ/5/7 והצ/137. בחישוב האגרות נכללו מרפסות 83.50 מ"ר, מקלט 7.70 מ"ר, חדר כביסה 2.32 מ"ר, מחסנים 9.88 מ"ר וגדר 114 מ"א. שטחי הגרמושקה: יחידה A - 159.00 מ"ר, יחידה B - 160.00 מ"ר, סה"כ 319.00 מ"ר.

6.5. טופס 4 (תקנה 5) מס' 03095 מיום 16/07/1991 - אישור לחברת החשמל לחיבור יחידת המגורים שנבנתה לפי היתר 5155 מיום 03/04/1990.

6.6. היתר בנייה מס' 6255 - אושר בישיבה 22 מיום 12/03/1992 וניתן ביום 16/07/1992, "תוכנית שינויים להיתר מס' 5155" (הגבהת קירות פנימיים בבניין קיים 52 מ"ר ועבודות הריסה). לפי טבלת השטחים בגרמושקה, המצב המאושר האחרון: מפלס תחתון 64.55 מ"ר, מהם 29.55 מ"ר ליחידה B; מפלס הכניסה 254.40 מ"ר, מהם 130.00 מ"ר ליחידה B; סה"כ יחידה B - 159.55 מ"ר ויחידה A - 159.40 מ"ר, יחד 318.95 מ"ר (39.8% מהמגרש).

6.7. היתר מס' 15273 משנת 2004 (הופק 13/07/2004) שייך ליחידה המערבית הצמודה (בעלי ההיתר דאז) ועניינו שינוי שימוש במפלס התחתון, מרפסת מקורה וחניות מקורות 48.90 מ"ר; הוא אינו נוגע ליחידה הנישומה. בתנאיו נדרש רישום בטאבו של המגרש המחולק לפי ההיתר ותכנית החלוקה, ולא נמצא רישום חלוקה. המפה המצבית מיום 07/04/1991 מציינת למגרש 1 ארעי שטח של 0.801 דונם, ותשריט החלוקה מיום 02/09/2003 מציג למגרשים 4 ו-5 שטח של 400.5 מ"ר כל אחד.

6.8. לא נמצאה בתיק תעודת גמר. לא קיימת התאמה מלאה בין הבנוי בפועל לבין ההיתרים שבתיק הבניין: במהלך הביקור בנכס נצפו שינויים בבנוי לעומת ההיתרים. השינויים נדונים בפרק חריגות הבנייה שלהלן.

7. **<u>חריגות בנייה, התאמה להיתרים וניתוח זכויות הבנייה</u>**:

7.1. כללי: פרק זה נערך לצורך זיהוי חריגות בנייה ואי-התאמות בין הבנוי בפועל לבין היתר הבנייה, וניתוח זכויות הבנייה החלות על הנכס. הבדיקה מבוססת על ממצאי הביקור בנכס ועל מסמכי תיק הבניין, ללא מדידה של הבנוי בפועל.

7.2. מסגרת ההשוואה הכמותית: שטחי הנכס בשומה נלקחו מהיתר הבנייה 6255 (יחידה B) - שטח עיקרי 159.55 מ״ר (130.00 מ״ר במפלס הכניסה ובמפלס העליון ו-29.55 מ״ר במפלס התחתון), שטחי שירות במפלס התחתון (מחסן וחדר כביסה) 20.70 מ״ר וחניה מקורה 21.50 מ״ר. השטחים נקראו מהגרמושקה ולא נמדדו.

7.3. חריגה ראשונה - בחזית ובעורף הבית נצפו פרגולות מעץ וסנטף, ובחצר האחורית מחסן מחומרים קלים בשטח של כ-6 מ״ר. הבנוי לא נמדד, ולא נבדק אם הוגשה בקשה להכשרתו.

7.4. חריגה שנייה - במפלס התחתון נצפה שימוש למגורים (חדר שינה, חדר רחצה ומטבחון), בעוד שבהיתר 6255 רק 29.55 מ״ר ממנו הם שטח עיקרי, והיתר השטחים מוגדרים כמחסן, חדר כביסה ומקלט. מדובר באי-התאמה בשימוש, שלא נמדדה.

7.5. ניתוח זכויות הבנייה - שיוך הזכויות: שטח המגרש לצורך ניתוח הזכויות הוא 1,026 מ״ר, והוא כולל שתי יחידות דיור; חלקה של היחידה הנישומה - 513 מ״ר.

7.6. זכויות הבנייה לפי תכנית הצ/5-0/1: 40% ברוטו מ-1,026 מ״ר הם 410.40 מ״ר לשתי היחידות, 205.20 מ״ר ליחידה. בהיתר 6255 אושרו ליחידה 159.55 B מ״ר, ולפיכך יתרת הזכויות הבלתי מנוצלות ליחידה הנישומה היא 45.65 מ״ר.

7.7. תכסית: 30% מ-513 מ״ר הם 153.90 מ״ר, מול תכסית קיימת של 130.00 מ״ר; היתרה ניתנת לניצול בקומת הקרקע ובקומה א׳. מספר יחידות הדיור - 2 במגרש, והן מנוצלות, ולכן אין זכות ליחידה נוספת.

7.8. מסקנה: ליחידה הנישומה יתרת זכויות בנייה בלתי מנוצלות של 45.65 מ״ר, ולה נקבע שווי נפרד בשיטת החילוץ: שווי מ״ר בנוי מתואם (₪19,300) חלקי 1.18 (מע״מ) וחלקי 1.15 (רווח יזמי), בניכוי עלות בנייה של ₪7,436 למ״ר (מחירון דקל 06/2026, בית צמוד קרקע; המחירון אינו כולל תכנון, פיקוח ואגרות), ובהכפלה במקדם דחייה 0.89 - כלומר ₪6,040 למ״ר זכות, ובסך ₪275,727. מנגד, מימוש הזכויות בקומת הקרקע יגרע משטח החצר, שכבר קיבלה שווי בשטח האקוויוולנטי. התכסית המותרת (153.90 מ״ר) מאפשרת תוספת של 23.90 מ״ר בקומת הקרקע, והיתרה תיבנה בקומה; לפיכך, למניעת כפל שווי, הופחת שווי החצר שתיגרע - 23.90 מ״ר × 0.15 × ₪19,300 = ₪69,191 - ושווי יתרת הזכויות נטו הוא ₪206,537. לא נבחנה חלופת הריסה ובנייה מחדש.

7.9. חשיפה לאכיפה והסדרה: השינויים שפורטו לעיל (הפרגולות והמחסן הקל בחצר, והשימוש למגורים במפלס התחתון) לא נמדדו, ולא נוסף להם שווי. שווי הנכס נקבע על בסיס השטחים שאושרו בהיתרים, ולא נוכתה עלות הסדרתם בדיעבד - ניכוי כזה, במצב שבו לא

7.10. נזקף שווי לשינויים, היה מהווה הפחתה כפולה. ההסדרה והחשיפה לאכיפה, ככל שיידרשו, אינן נאמדות בשומה זו.

8. **<u>זכויות קניין</u>**:

8.1. מעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין נתניה (נסח מס' 186826), שהופק ביום 05/11/2026, עולים הפרטים הבאים:

8.2. גוש: 7789.

8.3. חלקה: 25.

8.4. שטח: 2,000 מ"ר.

8.5. סוג המקרקעין: מירי.

8.6. רשות מקומית: מ.מ. תל מונד.

8.7. החלקה רשומה בבעלות במושע; אין בית משותף ואין תתי חלקות.

8.8. בעלות: [redacted] - 11/80 (מכר, 03/03/1999, שטר 3142/1999/1) ועוד 11/80 (ירושה, 23/11/2005, שטר 19773/2005/1), יחד 22/80 (550/2000); [redacted] - 139/2000; [redacted] - 139/2000 (מכר ללא תמורה, 13/10/2004, שטר 15707/2004/2); [redacted] - 311/2000 [redacted] - 311/2000 (עודף, 13/10/2004, שטר 15707/2004/3); [redacted] - 74/800 [redacted] - 146/800 (מכר ללא תמורה, 10/04/2011, שטר 7442/2011/2), יחד 220/800 (550/2000).

8.9. משכנתא: בנק מזרחי טפחות בע"מ, דרגה שנייה, בסך 820,000 ₪, שטר 16479/2015/1 מיום 22/07/2015, על 278/2000 מהחלקה - על הבעלות של [redacted] בלבד. על חלקי [redacted] לא רשומה משכנתא.

8.10. הערות: הערה לפי סעיפים 11, 12 לפקודת המסים (גביה) לטובת פקיד שומה רמלה, 114,790 ₪, 06/05/2013, שטר 9108/2013/1, והערה כאמור לטובת מס הכנסה רמלה, 114,831 ₪, 21/05/2013, שטר 10181/2013/1 - שתיהן על הבעלות של [redacted] הערת אזהרה לטובת [redacted] 27/07/2015, שטר 16806/2015/1 - על הבעלות של [redacted] הערה על הפקעת חלק מחלקה (סעיף 19) לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שרונים, 04/07/2021, שטר 23029/2021/2, שפורסמה בי"פ 9711 מיום 28/06/2021 עמ' 7236.

8.11. השווי נקבע לנכס כשהוא פנוי ונקי משעבודים, חובות והערות.

8.12. מעבר לאמור לעיל לא נרשמו בנסח שעבודים, עיקולים, הערות אזהרה או הגבלות נוספות, ואין בנסח רישום של בית משותף או של תתי חלקות.

<u>הערות:</u>

- הנ"ל מהווה סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא חוות הדעת ואינו מהווה תחליף לעיון במסמכים המשפטיים.
- אין בתיאור המצב המשפטי כדי להוות חוות דעת משפטית, הנתונים המפורטים לעיל הינם הנתונים המשפטיים אשר הוצגו בפנינו לצורך הכנת חוות הדעת. במידה וקיימים מסמכים שלא הובאו לידיעתנו, ייתכן ויהיה בהם בכדי לשנות את הערכה.

9. **<u>עקרונות שומה, גורמים ושיקולים</u>**:

בהערכת הנכס שבנדון, נלקחו בחשבון בין היתר עקרונות השומה, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1. הגדרת בסיס השווי ומטרת השומה: הערכת השווי הראוי להתקבל בין קונה מרצון למוכר מרצון במצב "As-Is", כאשר כל המידע התכנוני, הפיזי והמשפטי ידוע לשני הצדדים, לצורך פירוק שיתוף. השווי הנקבע הוא שווי הבית כולו, ללא ניכוי עלויות מכירה ומסים.

9.2. מיקום ומהות הנכס: בית מגורים דו-משפחתי (יחידה מזרחית) בתל מונד, על מגרש של כ-1,026 מ"ר (513 מ"ר ליחידה), שנבנה בשנים 1990-1991 והגובל ממזרח בתחנת תדלוק.

9.3. מדידת השטח להשוואה: בנכס הנישום ובכל עסקאות ההשוואה נקבע השטח הבנוי לפי היתרי הבנייה והגרמושקות, ולא לפי השטח הרשום (שהוא בדרך כלל כולל ממ"ד ומחסן): שטח עיקרי במקדם 1.00, שטחי שירות במקדם 0.50 וחניה מקורה במקדם 0.30; החניה המקורה מנוכה משטח החצר, ולכן אין כפל שווי. בנכס הנישום: 159.55 מ"ר עיקרי, 20.70 מ"ר שירות ו-21.50 מ"ר חניה מקורה, ובסך הכול 176.35 מ"ר בנוי אקוויוולנטי.

9.4. שטח החצר ומקדם החצר: שטחי המגרשים בעסקאות ההשוואה נלקחו משטח החלקה הרשום לפי מערכת גוב-מאפ (שכבת גושים וחלקות) ונחלקו במספר יחידות הדיור הבנויות בהן; בנכס הנישום נקבע שטח המגרש על 1,026 מ"ר (חלקה תכנונית 2079) וחלק היחידה על 513 מ"ר. שטח החצר נקבע כחלק היחידה במגרש בניכוי התכסית (השטח הבנוי בקומת הקרקע לפי ההיתר) והחניה המקורה. לשטח החצר הוחל מקדם 0.25 עבור 100 המ"ר הראשונים ו-0.15 לשטח שמעל לכך, והשטח האקוויוולנטי נקבע כשטח הבנוי האקוויוולנטי בתוספת שטח החצר כשהוא מוכפל במקדם. בנכס הנישום: חלק היחידה במגרש - 513.00 מ"ר, תכסית - 130.00 מ"ר, חניה מקורה - 21.50 מ"ר, שטח חצר - 361.50 מ"ר ושטח אקוויוולנטי של החצר - 64.23 מ"ר.

9.5. <u>התאמות שוק בעסקאות ההשוואה:</u>

9.5.1. מקדם זמן: לפי מדד מחירי הדירות של הלמ"ס (לוח 2.3, מחוז המרכז; הודעה לתקשורת 325/2026 מיום 15/10/2026), המדד האחרון - יולי-אוגוסט 2026 - הוא 579.9 נקודות (ארעי). מחירי העסקאות הותאמו ליחס בין המדד האחרון לבין מדד התקופה שאמצעה קרוב למועד העסקה. בהשוואה שנתית ירדו המחירים במחוז המרכז ב-2.7%.

9.5.2. שוליות לגודל: בוצעה התאמה למחיר למ"ר לפי היחס בין השטח האקוויוולנטי של העסקה (בנוי וחצר) לבין השטח האקוויוולנטי של הנכס הנישום (240.58 מ"ר), בחזקת 0.5, בהתאם לעיקרון התפוקה השולית הפוחתת. המקדמים הוגבלו לטווח 0.75 עד 1.20. עסקאות בבתים גדולים מהנכס הנישום מקבלות מקדם מעל 1.

9.5.3. מקדם גיל: 0.5% לכל שנת הפרש מ-1991 (שנת בניית הנישום), ברצפה של 0.85. עסקה בבית חדש מהנישום קיבלה מקדם מתחת ל-1. השיעור נקבע בשיקול דעת שמאי, ובשיעור מתון בשל השיפוץ הנרחב שנצפה בנכס הנישום.

9.5.4. מקדם תוכנית וזכויות: עסקאות ההדס 13, הנרקיס 53 והסייפן 42, בתכניות הצ/5-1/0 והצ/5-1/139, בעלות זכויות זהות לנישום (40% ברוטו, 2 יח"ד למגרש 700 מ"ר) - מקדם 1.00. עסקאות בתכנית הצ/5-1/107 בגוש הצמוד 7787 (60% עיקרי + 30 מ"ר שירות + מרתף, מגרש 400 מ"ר ל-2 יח"ד): חלק הקרקע ליחידה כמחצית מזה של הנישום, בשכונה צפופה וחדשה יותר - מקדם 1.15. המקדם כויל מהעסקאות עצמן: בלי המקדם ממוצע קבוצת הצ/107 הוא ₪16,764 למ"ר, מול ₪19,347 בארבע העסקאות שאינן בהצ/107 (ההדס 13, הנרקיס 53, הסייפן 42, בת חן 31); עם המקדם ממוצע הצ/107 הוא ₪19,278, כלומר 0.4% מתחת לקבוצת הבקרה. עסקת בת חן 31 (תכנית הצ/במ/5-1/301) קיבלה 1.00, ולא כויל מקדם מעסקה בודדת.

9.5.5. מקדם מיקום: הנכס הנישום גובל ממזרח בתחנת תדלוק (חלקה 24) ופונה לרח' הדקל (דרך ברוחב 20 מ'). נצפה בביקור כי שער החצר נפתח ישירות אל חניית התחנה, ללא רצועת הפרדה, וכי מבנה התחנה וסככת התדלוק נראים מהחצר. אף עסקת השוואה אינה גובלת בתחנה, ולפיכך הוחל על העסקאות מקדם 0.90. להערכת שיעור ההפחתה: בהכרעות שמאים מכריעים ברשות מקרקעי ישראל, בקרקע, נקבעו הפחתות של 10% בשל סמיכות לתחנת תדלוק (הכרעת דן ליבנה מיום 30/09/2025) ו-15% (הכרעת אטל ריינס מיום 25/09/2025).

9.6. הערכת השווי אינה כוללת מס רכישה, מס שבח, היטל השבחה או הוצאות מכירה.

9.7. גישות השומה המיושמות:

תחשיב השומה בוצע בגישות השומה המקובלות בשמאות מקרקעין. בבעיית השומה שלפנינו התאימה בפרט:

9.7.1. "גישת ההשוואה הישירה" (Market Approach to Value): גישה זו מבססת את אומדן שווי השוק של הנכס הנישום על עסקאות שנעשו בנכסים דומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ובמידת סחירותם. הגישה יושמה להערכת שווי הבנוי והחצר. לשווי יתרת זכויות הבנייה יושמה שיטת החילוץ, כמפורט בפרק חריגות הבנייה והתאמה להיתרים וניתוח זכויות הבנייה.

10. **נתוני שווי**:

10.1. להלן נתוני עסקאות מכר לבתי מגורים בסביבת הנכס הנישום כפי שהופקו ממערכת מס שבח:

מס"ד	מהות הנכס	גוש חלקה	כתובת	מהות הזכות	עיר	תאריך	חדרים	קומה	תוכנית קובעת	שנת בניה	שטח רשום
1	קוטג' דו-משפחתי	007789-0009	ההדס 13	בעלות	תל מונד	25/12/2024	6	קרקע	הצ/5-1/0	1989	250.00
2	קוטג' טורי (3 יחידות)	007787-0229	הספיר 17	בעלות	תל מונד	14/01/2025	5	קרקע	הצ/5-1/107	2008	165.00
3	קוטג' דו-משפחתי	007787-0093	הנרקיס 53	בעלות	תל מונד	03/12/2024	6	קרקע	הצ/5-1/139	1993	198.00
4	קוטג' דו-משפחתי	007787-0088	הסייפן 42	בעלות	תל מונד	21/07/2025	5	קרקע	הצ/5-1/139	1993	160.00
5	קוטג' דו-משפחתי	007787-0154	היהלום 59	בעלות	תל מונד	19/02/2025	5.5	קרקע	הצ/5-1/107	2005	150.00
6	קוטג' דו-משפחתי	007787-0160	ברקת 16	בעלות	תל מונד	29/09/2025	6	קרקע	הצ/5-1/107	2006	208.00
7	קוטג' דו-משפחתי	007787-0302	בת חן 31	בעלות	תל מונד	26/11/2025	6	קרקע	הצ/במ/-301/1-5	1997	191.00
8	קוטג' טורי (3 יחידות)	007787-0221	המרגלית 42	בעלות	תל מונד	12/12/2025	5	קרקע	הצ/5-1/107	2008	195.00
9	קוטג' דו-משפחתי	007787-0224	המרגלית 28	בעלות	תל מונד	26/03/2026	7	קרקע	הצ/5-1/107	2006	164.00
10	קוטג' טורי (3 יחידות)	007787-0194	היהלום 13	בעלות	תל מונד	23/08/2026	4	קרקע	הצ/5-1/107	2007	189.00

10.2. להלן חישוב שטח החצר והשטח האקוויוולנטי בעסקאות ההשוואה ובנכס הנישום (שטחי חלקות לפי מערכת גוב-מאפ; שטחי בנייה, תכסית ושנת בנייה לפי היתרי הבנייה):

מס"ד	כתובת	חלקה	שטח מגרש / חלקה	מס' יחידות	חלק יחידה במגרש	תכסית ליחידה (היתר)	חניה מקורה (היתר)	שטח חצר	שטח אקו' חצר	שטח בנוי אקו' (לפי היתר)	שטח אקו' (בנוי + חצר)
1	ההדס 13	9	880.00	2	440.00	135.72	14.94	289.34	53.40	212.25	265.65
2	הספיר 17	229	670.00	3	239.00	81.80	15.00	142.20	31.33	160.10	191.43
3	הנרקיס 53	93	701.00	2	350.50	106.60	15.20	228.70	44.30	193.02	237.32
4	הסייפן 42	88	700.00	2	350.00	78.82	12.50	258.68	48.80	149.56	198.36
5	היהלום 59	154	399.00	2	199.50	69.74	15.00	114.76	27.21	151.07	178.28
6	ברקת 16	160	415.00	2	207.50	78.33	15.00	114.17	27.13	137.32	164.45
7	בת חן 31	302	659.00	2	329.50	116.10	15.10	198.30	39.74	186.12	225.87
8	המרגלית 42	221	601.00	3	200.33	80.32	14.52	105.49	25.82	170.42	196.25
9	המרגלית 28	224	413.00	2	206.50	69.94	14.82	121.74	28.26	162.23	190.49
10	היהלום 13	194	661.00	3	220.33	70.77	15.00	134.56	30.18	186.06	216.24
	הדקל 6 (הנישום)	**25**	**1,026.00**	**2**	**513.00**	**130.00**	**21.50**	**361.50**	**64.23**	**176.35**	**240.58**

הערות לטבלה: (1) חלק היחידה - שטח המגרש או החלקה חלקי מספר יחידות הדיור הבנויות בה; בנכס הנישום - 513 מ"ר מתוך 1,026 מ"ר (חלקה תכנונית 2079). (2) השטחים הבנויים (עיקרי, שירות וחניה מקורה) והתכסית לפי היתרי הבנייה והגרמושקות של כל עסקה; שטח בנוי אקוויוולנטי = עיקרי + שירות x0.50 + חניה מקורה x0.30; חדר על הגג או עליית גג נספרו כשטח עיקרי, ומרתף כשטח שירות. (3) שטח החצר - חלק היחידה פחות התכסית והחניה המקורה; מקדם 0.25 עד 100 מ"ר ו-0.15 מעבר לכך. (4) בעסקת בת חן 31 נמכרה מחצית היחידה, והמחיר הוכפל (₪4,450,000 במקום ₪2,225,000). (5) שטחי היחידות בעסקאות נקבעו לפי היתרי הבנייה ובהתאמה לשטח הברוטו שברשות המסים.

10.3. להלן תחשיב שווי מ״ר מתואם:

מס״ד	שטח אקו׳ (בנוי + חצר)	מחיר לחישוב	שווי למ״ר אקוויוולנטי	מקדם זמן	שוליות לגודל	מקדם גיל	מקדם תוכנית	מקדם מיקום	שווי מ״ר מתואם
1	265.65	₪6,544,000	₪24,634	0.950	1.051	1.000	1.00	0.90	₪22,133
2	191.43	₪4,050,000	₪21,157	0.950	0.892	0.915	1.15	0.90	₪16,979
3	237.32	₪5,350,000	₪22,543	0.953	0.993	0.990	1.00	0.90	₪19,009
4	198.36	₪5,000,000	₪25,206	0.973	0.908	0.990	1.00	0.90	₪19,846
5	178.28	₪4,535,000	₪25,437	0.957	0.861	0.930	1.15	0.90	₪20,166
6	164.45	₪4,850,000	₪29,493	0.986	0.827	0.925	1.15	0.90	₪23,019
7	225.87	₪4,450,000	₪19,702	0.984	0.969	0.970	1.00	0.90	₪16,400
8	196.25	₪4,150,000	₪21,147	0.984	0.903	0.915	1.15	0.90	₪17,799
9	190.49	₪4,450,000	₪23,361	0.982	0.890	0.925	1.15	0.90	₪19,544
10	216.24	₪4,350,000	₪20,116	1.000	0.948	0.920	1.15	0.90	₪18,160
					ממוצע מעוגל				**₪19,300**

הערות לטבלה: (1) מחיר העסקה לפי נתוני רשות המסים; השטח האקוויוולנטי כולל חצר, לפי הטבלה שלעיל, ושווי המ״ר האקוויוולנטי הוא מחיר העסקה לחישוב חלקי שטח זה. (2) שווי המ״ר המתואם נע בין ₪16,400 ל-₪23,019, וממוצעו (₪19,306) מעוגל ל-₪19,300 למ״ר - הוא הבסיס לתחשיב שלהלן. חציון המדגם הוא ₪19,276. (3) מקדם הזמן לפי מדד מחירי הדירות של הלמ״ס, מחוז המרכז, יולי-אוגוסט 2026 (579.9). (4) מקדם הגיל 0.5% לשנה מ-1991, ומקדם המיקום 0.90 לכל העסקאות; מקדם התוכנית 1.15 הוחל על עסקאות בתכנית הצ/107/1-5 בלבד. (5) עסקאות שנבדקו ולא נכללו: ההדס 8 (בית חדש מ-2023, חלק במגרש לא ניתן לקביעה); הדקל 39 (3/4 בלתי מסוימים ב-3.0 מ׳ ₪, אינו משקף שוק); ההדס 11 (דירה בבית קומות); החרצית 2 (מחיר מוצהר 9.3 מ׳ ₪ מול 4.292 מ׳ ₪ מוערך); הדקל 22 (רבע חלקה, כפופה לחכירה); הארגמן 49 (בית מ-2015, 227 מ״ר, שכונה חדשה); הנוטע 123 (בית מ-2020, 280 מ״ר); הרותם 5 (מחיר מוצהר 6.35 מ׳ ₪ מול 447 אלף ₪ מוערך); הנרקיס 52 (142,000 ₪); היהלום 73 (מחיר מוצהר 4.6 מ׳ ₪ מול 2.3 מ׳ ₪ מוערך).

10.4. להלן תחשיב שווי הבית (יחידה מזרחית):

רכיב	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
שטח עיקרי - מפלס הכניסה והמפלס העליון (היתר 6255)	130.00	1.00	130.00
שטח עיקרי - מפלס תחתון (היתר 6255)	29.55	1.00	29.55
שטחי שירות במפלס התחתון (מחסן וחדר כביסה)	20.70	0.50	10.35
חניה מקורה	21.50	0.30	6.45
חצר - 100 המ"ר הראשונים (חלק היחידה במגרש, 513 מ"ר, פחות תכסית היחידה, 130.00 מ"ר, ופחות החניה המקורה, 21.50 מ"ר = שטח חצר של 361.50 מ"ר)	100.00	0.25	25.00
חצר - היתרה מעל 100 מ"ר	261.50	0.15	39.23
סה"כ שטח אקוויולנטי			**240.58**
שווי למ"ר אקוויולנטי מתואם			**₪19,300**
שווי הבנוי והחצר			**₪4,643,098**
יתרת זכויות בנייה (שטח במ"ר x שווי למ"ר זכות)	45.65	₪6,040 למ"ר	**₪275,727**
בניכוי שווי החצר שתיגרע במימוש הזכויות בקומת הקרקע (שטח במ"ר x מקדם חצר 0.15 x שווי למ"ר אקוויולנטי)	23.90	₪2,895 למ"ר	**-₪69,191**
סה"כ שווי הבית (במעוגל ל-10,000 ₪)			**₪4,850,000**

חישוב השווי: שווי הבנוי והחצר - 240.58 מ"ר אקוויולנטי × ₪19,300 למ"ר = ₪4,643,098; בתוספת שווי יתרת זכויות הבנייה - 45.65 מ"ר × ₪6,040 למ"ר = ₪275,727; בניכוי שווי החצר שתיגרע במימוש הזכויות בקומת הקרקע - 23.90 מ"ר × 0.15 × ₪19,300 = ₪69,191; סך הכול ₪4,849,634, ובעיגול ₪4,850,000. החניה המקורה מנוכה משטח החצר, ולכן לא נוצר כפל שווי. השינויים שנצפו בבנוי לעומת ההיתרים לא נוספו לשטח האקוויולנטי (ראו פרק חריגות הבנייה).

10.5. להלן סיכום השווי:

רכיב	שווי
שווי הבית כולו (היחידה המזרחית, חלקה 25 בגוש 7789)	₪4,850,000
רצועת שווי (+/- 7%)	₪4,510,000 - ₪5,190,000
השווי הקובע (הבית כולו)	**₪4,850,000**

11. **<u>מסקנת חוות הדעת</u>**:

בהתאם למיקום הנכס ברח' הדקל 6 בתל מונד, הגובל בתחנת תדלוק, תיאורו הפיזי והתכנוני, הזכויות המשפטיות הרשומות בנסח הרישום, ניצול זכויות הבנייה ויתרת הזכויות, ולעקרונות, לגורמים ולשיקולים המפורטים בגוף השומה, בוצע ניתוח כלכלי-שמאי הבוחן את שווי השוק של הזכויות בנכס.

לפיכך, אני מעריך את שווי השוק של בית המגורים הדו-משפחתי (היחידה המזרחית, חלקה 25 בגוש 7789) ברח' הדקל 6 בתל מונד, לצורך פירוק שיתוף, במצבו הנוכחי "As-Is", כשהוא פנוי ונקי משעבודים וחובות, נכון למועד הקובע, בסך של:

₪ 4,850,000

ארבעה מיליון שמונה מאות וחמישים אלף ש"ח

השווי הוא המחיר הכולל, ללא תוספת מע"מ. השווי שלעיל הוא שווי הבית כולו, לפני כל התחשבות בשעבודים, בחובות או בהסדרי הפירוק בין הצדדים.

הערות:

11.1. יש לציין כי לאורך זמן עשוי לחול שינוי - עליה או ירידה בשווי הנכס בערכים ריאליים, בהתאם לשינויים במצב השוק ואופי המקרקעין.

11.2. הערך הנ"ל משקף את שווי השוק של הנכס למכירה בשוק חופשי והינו אומדן המצוי במרכזה של רצועת שווי של: +/- 7%, קרי בין כ-4,510,000 ₪ לכ-5,190,000 ₪.

11.3. חוות דעת זו נערכה על פי הזמנת מר [redacted] ולמטרה האמורה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי, הנדסי או מיסויי, ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי אשר אינו המזמין, והח"מ לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

הנני להצהיר כי הערכה זו הוכנה בהתאם לתקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ולפי כללים מקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל וכי אין לי כל עניין או חלק בנכס הנ"ל.

עידן טאו
מס' רישיון 42073
שמאי מקרקעין

נספחים:

נסח טאבו

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 05/11/2026
כ"ה חשון תשפ"ז
שעה: 17:09

נסח מס' 186826

לשכת רישום מקרקעין: נתניה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7789 חלקה: 25

תיאור הנכס

רשויות		שטח במ"ר		סוג המקרקעין		
מ. מ. תל מונד		2,000		מירי		

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3142/1999/1	03/03/1999	מכר	[redacted]	ת.ז	[redacted]
				החלק בנכס	
				11 / 80	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15707/2004/2	13/10/2004	מכר ללא תמורה	[redacted]	ת.ז	[redacted]
				החלק בנכס	
				139 / 2000	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15707/2004/2	13/10/2004	מכר ללא תמורה	[redacted]	ת.ז	[redacted]
				החלק בנכס	
				139 / 2000	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15707/2004/3	13/10/2004	עודף	[redacted]	ת.ז	[redacted]
				החלק בנכס	
				311 / 2000	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15707/2004/3	13/10/2004	עודף	[redacted]	ת.ז	[redacted]
				החלק בנכס	
				311 / 2000	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19773/2005/1	23/11/2005	ירושה	[redacted]	ת.ז	[redacted]
				החלק בנכס	
				11 / 80	

עמוד 1 מתוך 3

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך: 05/11/2026
כ"ה חשון תשפ"ז
שעה: 17:09

נסח מס' 186826

לשכת רישום מקרקעין: נתניה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7789 חלקה: 25

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7442/2011/2	10/04/2011	מכר ללא תמורה	[redacted]	ת.ז	[redacted]
				החלק בנכס	
				74 / 800	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7442/2011/2	10/04/2011	מכר ללא תמורה	[redacted]	ת.ז	[redacted]
				החלק בנכס	
				146 / 800	

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
16479/2015/1	22/07/2015	משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
		דרגה	**סכום**		**החלק בנכס**
		שניה	820,000 ₪		278 / 2000
	על הבעלות של:	[redacted]			

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
9108/2013/1	06/05/2013	הערה לפי סעיף 12 ,11 לפקודת המסים (גביה)	פקיד שומה- רמלה		
		סכום			
		114,790 ₪			
	הערות:	תיק: [redacted]	מיום: 22/04/2013		
	על הבעלות של:	[redacted]			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
10181/2013/1	21/05/2013	הערה לפי סעיף 12 ,11 לפקודת המסים (גביה)	מס הכנסה רמלה		
		סכום			
		114,831 ₪			
	הערות:	תיק: [redacted]	מיום: 23/04/2013		
	על הבעלות של:	[redacted]			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
16806/2015/1	27/07/2015	הערת אזהרה	[redacted]	ת.ז	[redacted]

עמוד 2 מתוך 3

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך: 05/11/2026
כ"ה חשון תשפ"ז
שעה: 17:09

נסח מס' 186826

לשכת רישום מקרקעין: נתניה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7789 חלקה: 25

על הבעלות של: [redacted]

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
23029/2021/2	04/07/2021	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	הועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים		
הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 9711 מיום 28/06/2021 עמוד 7236					

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 18.00 ש"ח

חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל

office@idantao.co.il • www.idantao.co.il • 0544-220-165 • ההגנה 4, כרמיאל