תאריך עברי : יא' שבט תשפ"ו
תאריך לועזי : 29 ינואר 2026
מס' הזמנת שומה : 4042272
מס' חוזה רמ"י : 207023196
מספרנו (אופק) : 52200

לכבוד:

גב' מיכל כהן
צוות קידום עסקאות, רמ"י
michalco@land.gov.il

מר אורי סלינג'ר
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
ori.salinger@gmail.com

גב' תמר אברהם
שמאית מקרקעין מטעם המשיג
info@tamarab.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]
<u>משק עזר בגוש 6449 חלקה 209, הוד השרון</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שנתקבלה ביום 20.07.2025, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות בקרקע שבנדון, כריקה ופנויה, כולל פיתוח וכולל מע"מ, לזכויות בניה של 160 מ"ר לצורך גביית דמי הסכמה בגין העברת זכויות - חקלאי.

1.2. **בהתאם למדיניות רמ"י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה ובהתעלם מהמבנה הקיים ולפיכך בהכרעתי יקבע שווי מבוסס הנחה, בהתאם לתקן 1.1 של התקינה השמאית.**

1.3. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין, מר אורי סלינג'ר, מיום 31.10.2024, **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות בקרקע, מר אילן חיים אגיד, באמצעות שומת שמאית המקרקעין, גב' תמר אברהם, מיום 8.04.2025, **להלן: "המשיג/ה".**

1.4. בתאריך 18.12.2025 התקיים דיון מקוון, בנוכחות שמאיי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים בתאריך 24.12.2025, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 7.01.2026.

1.5. במסגרת בקשות הצדדים, הוארך הזמן להגשת תגובות ומסמכים עד לתאריך 21.01.2026.

1.6. בתאריך 4.01.2026 נשלחה ע"י החי"מ לרמ"י בקשה להבהרה בגין ייעוד השטחים בחלקה (מגורים/חקלאי). תשובת הרשות התקבלה בתאריך 5.01.2026.

1.7. בתאריך 6.01.2026 העביר שמאי המשיבה את השומות אשר הזכיר בשומתו.

1.8. בתאריך 7.01.2026 התקבלה התייחסות המשיגה לתגובת הרשות לייעוד השטחים.

1.9. בתאריך 8.01.2026 התקבלה התייחסות נוספת מרשות מקרקעי ישראל לנושא השטחים, במסגרתו הובהר

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

כי אין הנחייה להתייחס לשטח החקלאי כמגורים, עם זאת, מבחינת הרשות אין חובת עיבוד של השטח הנ"ל ועל כן מבחינת שווי שוק יש להעריכו כחצר למגורים.

1.10. בתאריך 21.01.2026 העבירה המשיגה מכתב תגובה בצירוף מפת מדידה ומכתב בקשה להיוון.

2. נתוני זיהוי:

גוש/חלקה	:	6449/209
מהות הנכס	:	קרקע למגורים צמודי קרקע (משק עזר)
שטח הקרקע מושא השומה	:	8.326 דונם
מיקום	:	דרך רמתיים 111, הוד השרון

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הן זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, כולל מע"מ וכולל פיתוח, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

31.10.2024 – בהתאם לשומת רמ"י.

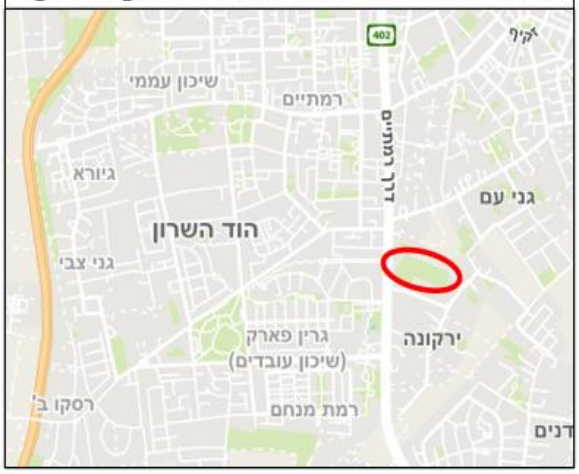
5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובנתוני ההשוואה נערך ביום 29.01.2026 על ידי החת"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:

מיקום הנכס על רקע מפת הסביבה (govmap)



הוֹד־הַשָּׁרוֹן היא עיר בצפון נפת פתח תקווה, במחוז המרכז בישראל. היא נוסדה כמועצה מקומית בשנת 1964 והוכרזה בשנת 1990 כעיר. גבולותיה; מדרום פתח תקווה, ממערב רמת השרון והרצליה, מצפון כפר סבא וגבעת חן וממזרח יישובי המועצה דרום השרון. לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס) נכון לסוף אוקטובר 2025, מתגוררים בהוד השרון 66,600 תושבים.

העיר מאופיינת במרחב אורבני עם "ריאות ירוקות", ובשנים האחרונות נמשכת הבנייה והצמיחה של העיר, ונבנות בה שכונות חדשות.

מושא השומה ממוקם במזרח העיר על כביש ראשי "דרך רמתיים", החוצה את העיר מדרום לצפון ומקשר אל כביש 531, כביש 4, כביש 5 וכביש 40.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות הנדרשות.

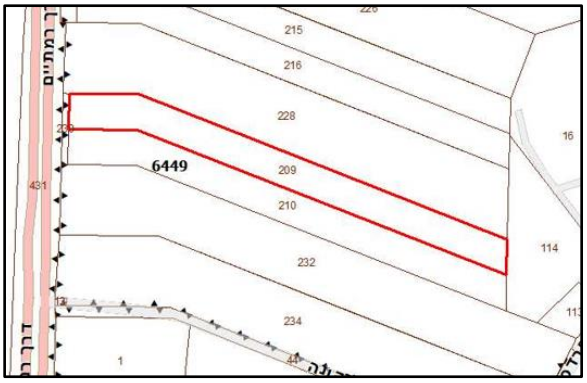
משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

6.2. הנכס:

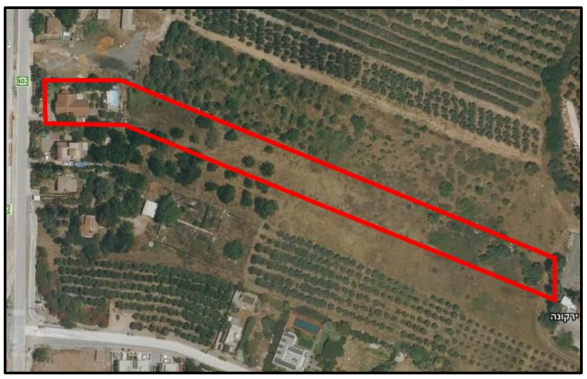
כאמור, מושא השומה מהווה את מרכיב הקרקע של חלקה 209 בגוש 6449.

שטח החלקה 8.326 דונם, צורתה רגולרית יחסית המזכירה 2 מקביליות המחוברות באחת הפאות. גבולותיה; ממערב – חזית לדרך רמתיים (כביש 402), מצפון – משק עזר, ממזרח –מבני ציבור בהם מגרש ספורט, מועדון נוער, בית העם ומזכירות יישוב ירקונה, מדרום – משק עזר.

תשריט רמ"י



סימון המגרש ע"ג תצ"א (GOVMAP)



תמונות מיום הביקור בנכס





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) פתח תקוה לחלקה שבנדון, שהופקו על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 17.12.2025, עולים פרטי הרישום הבאים:

גוש:	6449
חלקה:	209
רשות מקומית:	עיריית הוד השרון
שטח רשום:	8,326 מ"ר
בעלות:	קרן קיימת לישראל (בשלמות)
חכירות:	קיימת חכירה ע"ש לביא שמעון, בשלמות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7.2. <u>חוזה חכירה</u>:

הוצג בפניי חוזה חכירה מיום 22.03.1979 בין מינהל מקרקעי ישראל (המחכירה) לבין אילן חיים אגיד (החוכר), ממנו עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	6449
חלקה	:	209
שטח	:	8,326 מ״ר
תקופת החכירה	:	מיום 1.09.1978 עד ליום 31.08.2027
מטרת החכירה	:	סידור משק עזר לישיבת קבע של החוכר על המוחכר, החזקת מתקנים למשק חקלאי וניצול הקרקע לחקלאות. עולה שטח המוחכר על 2 דונם, אסור לחוכר לבנות מבנים כלשהם על השטח שמעל ל-2 הדונם והוא ינוצל על ידו לעיבוד חקלאי בלבד.

8. <u>מצב תכנוני:</u>

מבדיקה שערכנו באתר רמ״י עולה, כי בקרקע שבנדון חלות, בין היתר, התכניות הבאות:

8.1. **<u>תכנית מתאר R/6, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 1180 בתאריך 26.03.1942</u>**

תכנית מתאר מחוזית לאזור התכנון העירוני מחוזי בנפת לוד.

התוכנית מסווגת את מושא השומה באזור בייעוד אזור פיתוח.

- גודל מגרש מינימלי יהיה 1,000 מ״ר.
- באזורי פיתוח בנייני מגורים לא יעלו על 150 מ״ר או 15% משטח החלקה המינימאלי של 1,000 מ״ר.
- בניין חוץ אחד בגודל מקסימלי של 25 מ״ר עשוי לקבל היתר כאשר הוא משמש כמוסך, חדר כביסה או מחסן.
- בניין מגורים לא יעלה בגובהו על 2 קומות או 9 מ׳ מעל פני הקרקע.

8.2. **<u>תכנית מס׳ מק/160/ת/8/ב, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 4798 בתאריך 26.08.1999</u>**

תכנית מתאר מקומית לבריכות שחייה פרטיות.

- התכנית מגדירה כי שטח מגרש מינימלי עליו ניתן להקים בריכה הינו 500 מ״ר.
- מיקום הבריכה יהיה בקווי בניין שלא יפחתו מ-2 מ״ר מגבולות המגרש ו-3 מ״ר מרחק מינימלי בין בית המגורים לבריכה.
- גודל הבריכה לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי והמבנים ונפחה לא יעלה על 150 מ״ק.
- מותרת בניית מבני עזר לבריכה בשטח של עד 5 מ״ר.

8.3. **<u>תכנית מתאר הר/1002, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 5189 בתאריך 27.05.2003</u>**

תכנית מתאר מחוזית שמטרתה לרכז ולאחד הוראות בניה לחדרי יציאה לגג, עליות גג, פרגולות, מבני שירות עיליים למטרות אחסנה/חניה ומרתפים.

הוראות התכנית:

- <u>עליות גג</u>:

בחלל גג משופע בבתים פרטיים מותר יהיה לבנות עליית גג בשטח של עד 30 מ״ר ברוטו (כולל היטל מדרגות לסך השטחים בגובה 1.8 ומעלה) בשטח עיקרי בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

בגגות שטוחים תותר עליה לחדר על הגג בשטח של 30 מ״ר ברוטו כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות.

- <u>מחסנים</u>:

תותר הקמת מבנה אחד בשטח מירבי של 10 מ״ר ליחידת דיור למגורים מעל 400 מ״ר.

- <u>חניות עיליות</u>:

תותר הקמת מבנה עילי בתחום המגרש בשטח 15 מ״ר לחניה אחת ולא יעלה על 36 מ״ר ל-2 מקומות חניה.

לכל יח״ד תהיה חניה מקורה אחת לפחות.

לא ניתן להוסיף מעבר ל-2 חניות ליח״ד צ״ק.

שטחים אלה יחושבו כשטח שירות בנוסף לשטחי שירות הקיימים בתב״ע.

- <u>מרתפים</u>:

תותר בניית קומת מרתף אחת בקונטור קומת הקרקע.

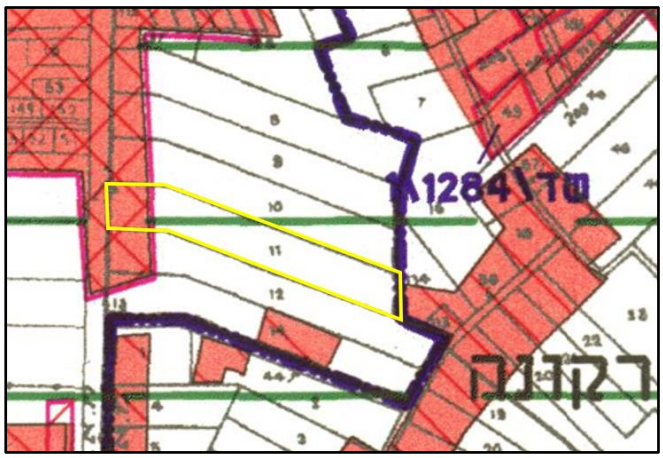
בקומת המרתף אלה יותרו שטחים לשימושים עיקריים למעט מגורים ושטחי שירות.

שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים לפי תב״ע.

8.4. <u>מפת הכרזה</u>

בהתאם למפת הכרזות חתומה מחודש מאי 2000, חלק מהקרקע שבנדון הוכרזה כחקלאית.

<u>סימון מושא השומה (בצהוב) על גבי מפת הכרזה חקלאית</u>



9. <u>שומות ועמדות הצדדים</u>:

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

להלן מסקנת השווי בהתאם לשומות הצדדים:

שמאי המשיבה	שמאית המשיג
₪ 8,835,000	₪ 4,334,000

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2 סיכום שומת המשיבה:

9.1.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שמאי המשיבה מתבסס על שילוב בין גישת ההשוואה הישירה, בהסתמך על מכרז רמ"י ועסקאות מכר למגרשי מגורים צ"ק בשילוב גישת ההשוואה לעסקאות מכר לבתי מגורים צ"ק תוך חילוץ מרכיב הקרקע ומתן התאמות רלוונטיות. כדלקמן;

- ניתוח עסקאות מכר למגרשי מגורים ובתי מגורים בנויים;

מס'	תאריך	גו"ח	שטח מגרש (מ"ר)	שטח בנוי (מ"ר)	תמורה	שטח אקו' [2]	שנת בניה	התאמה לזמן[3]	התאמה למיקום	שווי מ"ר מבונה
1	22.02.2024	6455/809	334	212	₪ 6,950,000	390	2003	1	0.9	₪ 11,609
2	9.03.2023	6451/487	250	253	₪ 6,825,000	312	2009	1	0.8	₪ 11,324
3	17.08.2022	6451/452	535	-	₪ 8,633,378	670	-	1	0.8	₪ 10,312
4	17.07.2022	6451/446	252	-	₪ 3,987,677	314	-	1.003	0.8	₪ 10,175
5	28.12.2021	6451/385	250	400	₪ 6,630,000	312	2010	1.041	0.8	₪ 8,432
6	11.06.2021	6455/315	486	167	₪ 4,900,000	459	1950	1.08	0.9	₪ 9,362
שווי מ"ר מבונה ממוצע										₪ 10,202
בהתאמה לצפיפות										1.05
בהתאמה לבעלות (0.97/)										**₪ 11,044**

עסקה 1 – חילוץ מרכיב הקרקע ביזמות בשיעור 5% וניכוי מחוברים בשטח 212 מ"ר X 7,500 ₪/מ"ר.
עסקה 2 – חילוץ מרכיב הקרקע ביזמות בשיעור 6% וניכוי מחוברים בשטח 253 מ"ר X 8,000 ₪/מ"ר.
עסקה 3 – חילוץ מרכיב הקרקע ביזמות בשיעור 7% וניכוי מחוברים בשטח 400 מ"ר X 8,000 ₪/מ"ר במקדם 0.95.
עסקה 4 – חילוץ מרכיב הקרקע ביזמות בשיעור 3% וניכוי מחוברים בשטח 167 מ"ר X 2,000 ₪/מ"ר.

- נותח מכרז רמ"י (מס' 271/2020) ממועד קובע 17/03/2021 בגני צבי, עבור 17 יח"ד לבניה נמוכה /צמודת קרקע, בשטח מגרש ממוצע של 650 מ"ר. מניתוח ההצעות הזוכות, חלוקה בשטח אקו' ומתן התאמות לסמיכות לשצ"פ, בינוי וזמן, מתקבל שווי מ"ר מבונה מעוגל בסך 8,759 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.

- שקלול הנתונים:

סעיף	שווי מ"ר מבונה	משקל	סה"כ
מגרשים ובתים	₪ 11,044	0.5	₪ 5,522
מכרז רמ"י	₪ 8,759	0.5	₪ 4,380
סה"כ שווי מ"ר מבונה משוקלל, כולל מע"מ ופיתוח			**₪ 9,900**

9.1.2. עקרונות התחשיב:

- תחשיב שטח אקו' במושא השומה, כדלקמן;

תיאור השטח	שטח (מ"ר)	מקדם	שטח אקו'
עיקרי	160	1	160
חצר עד 500 מ"ר	340	0.25	85
חצר 500-1,000 מ"ר	500	0.2	100
חצר 1,000-2,000 מ"ר	1,000	0.15	150
יתרת חצר שולית	6,326	0.05	316
סה"כ שטח אקו'			**811**

[2] עיקרי וממ"ד - 1; יתרת שטחי שירות - 0.5; עליית גג - 0.7; מרתף עד 120 מ"ר - 0.5; מרתף שולי - 0.3; בריכת שחייה - 0.35; חניה - 0.35; חצר - 0.25. עסקה מס' 1 בתכסית 36%, עסקאות 2+3 בתכסית 40%, ועסקה מס' 4 בתכסית 30%.

[3] הובא בחשבון מקדם זמן בשיעור שנתי של כ-7% עד לאוגוסט 2022.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.1.3. תחשיב השומה:

שטח אקו' מושא השומה	811
שווי מ"ר מבונה אקו'	₪ 9,900
התאמה לפרטיות	1.1
סה"כ שווי זכויות הבעלות, כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל	**₪ 8,835,000**

9.2. סיכום שומת המשיג:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שמאית המשיגה מתבססת על גישת ההשוואה הישירה, בהסתמך על ניתוח עסקאות מכר למגרשי הרחבה מהמושב גני עם, תוך מתן התאמות למיקום, זמן ועורפיות כדלקמן;

מס'	תאריך	גו"ח	שטח מגרש (מ"ר)	תמורה	שווי מ"ר מבונה[4]	התאמה למיקום	התאמה לזמן	התאמה לעורפיות	התאמה לבעלות	שווי מ"ר מבונה
1	18.10.2021	6449/352	494	₪ 3,550,000	₪ 8,967	0.85	1.1	0.93	0.97	₪ 7,563
2	25.10.2021	6448/99	510	₪ 4,300,000	₪ 10,766	0.85	1.1	1.02	0.97	₪ 9,960
3	9.11.2021	6449/353	478	₪ 3,700,378	₪ 9,441	0.85	1.1	0.93	0.97	₪ 7,963
שווי מ"ר מבונה ממוצע, כולל פיתוח ומע"מ										**₪ 8,495**

*הובאו בחשבון נתוני השוואה הנמצאים בקרבת הנכס הנדון.

*ניתנה הפחתה למיקום בשל מיקומו של מושא השומה על כביש סואן לעומת נתוני ההשוואה הממוקמים במושב.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- הובא בחשבון כי למעט בית מגורים אחד הניתן לבניה בחלקה הנדונה, יתרת השטח משמשת כקרקע לעיבוד חקלאי, על כן יש להביא את יתרת השטח מעבר ל-2 דונם בדומה לפיצויי השבה בהתאם לסעיף 8.18.12 לקובץ החלטות רמ"י.
- הובא בחשבון שטח אקו' בהתאם לתחשיב כלהלן;

תיאור השטח	שטח (מ"ר)	מקדם	שטח אקו'
עיקרי	160	1	160
חצר עד 500 מ"ר	340	0.25	85
חצר 500-1,000 מ"ר	500	0.2	100
חצר 1,000-2,000 מ"ר	1,000	0.15	150
סה"כ שטח אקו'			**495**

9.2.3. תחשיב השומה:

שטח אקו' מושא השומה	495
שווי מ"ר מבונה אקו'	₪ 8,500
שווי מרכיב הקרקע בשטח 2 דונם	**₪ 4,207,500**
שטח חקלאי	6.326 דונם
שווי דונם חקלאי ללא פוטנציאל	₪ 20,000
שווי השטח החקלאי	**₪ 126,520**
סה"כ שווי זכויות הבעלות לקרקע בשטח 8.326 ד', כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל	**₪ 4,334,000**

[4] בהתאם לניתוח שנערך במסגרת הכרעה בהשגה ראשונה במושב גני עם כמפורט – 200 מ"ר עיקרי במקדם 1; 12 מ"ר ממ"ד במקדם 0.95; 30 מ"ר חניה במקדם 0.35; 36 מ"ר יתרת שטחי שירות במקדם 0.5; 100 מ"ר מרתף במקדם 0.5; 50 מ"ר יתרת מרתף במקדם 0.4; חצר עד 500 מ"ר במקדם 0.25; יתרת חצר שולית במקדם 0.2.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3. <u>טענות משלימות של הצדדים</u>:

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, מהדיון ומהשלמת התגובות והמסמכים:

9.3.1. <u>טענות שמאית המשיג</u>:

- <u>בסיס נתוני ההשוואה ואופן ניתוחם</u>:

בניגוד לשומת המשיבה המתבססת על נתוני השוואה לצמודי קרקע מהוד השרון, נתוני ההשוואה הרלוונטיים, הינם מהיישוב גני עם בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה , בה אימצתי את ניתוח הנתונים של השמאי המחוזי, תוך מתן התאמה למיקום החלקה על דרך ראשית מהירה הכוללת 3 נתיבים לכל כיוון. קיים הבדל גדול בין מיקום נתוני ההשוואה בהכרעה בהשגה הראשונה עליה התבססתי לבין מיקום מושא השומה על דרך מהירה. בנוסף, אינני מסכימה עם מקדם ההתאמה לפרטיות שהובאה בשומת המשיבה.

- <u>שטח חצר / שטח חקלאי</u>:

החלקה בשטח גדול שאינו סטנדרטי למשק עזר, עליו חלה תכנית מנדטורית.
בהתאם לתכנית מח/263, קיים שטח למגורים של 2 דונם ואילו יתרת השטח חקלאי, אותו החוכר מחויב לעבד, ולא ניתן להשתמש בשטח הזה לחצר או לשימושים אחרים. מכאן, כי יתרת השטח חקלאי גם בפועל, תכנונית וקניינית כיוון שהמחויבות של החוכר זה להחזיק את השטח הזה כשטח חקלאי.
כמו כן, בהיוון הקרקע, ניתן להוון רק 2 דונם משטח החלקה. שאר השטח יוחזר לרשות בפיצויי השבה.
בהתאם לכל האמור, בשומתי הובא בחשבון שטח למגורים של 2 דונם ואילו שאר החלקה הוערכה בתמורה של 20,000 ₪ לדונם חקלאי בדומה למסלול פיצויי השבה.
לקביעת שווי החלקה, יש לפעול בהתאם למס' הלכות ובהן דבאח (ע"א 7060/14) ות.א. (מחוזי חי) 27731-03-16 הקובעות כי יש לבצע פיצול רעיוני של 2 דונם למגורים ויתרת השטח חקלאי. כל שכן כאשר לא ניתן לבנות על יתרת החלקה ולכן אינה יכולה לשמש בפועל כחצר למגורים.

9.3.2. <u>טענות שמאי המשיבה</u>:

- <u>בסיס נתוני ההשוואה ואופן ניתוחם</u>:

ערכי השווי שקבעתי הם על הצד הזהיר ולכן אין צורך במתן התאמות נוספות. לתימוכין, קיימות מס' הכרעות מהסביבה הקרובה בהן נקבע שווי גבוה יותר כגון בגו"ח 6444/94,124 למועד קובע 7.09.2022 בו נקבע שווי מר"מ בסך 11,200 ₪, והכרעה בהשגה ראשונה עליה התבססה שמאית המשיג בגו"ח 6449/150 למועד קובע 9.04.2023 בו נקבע שווי של 10,350 ₪.
נתוני ההשוואה ממיקום נחות ביחס למושא השומה, כך שהשווי מגלם את המיקום. לעניין הפרטיות, מדובר על חלקה בשטח גדול ביחס לנתוני ההשוואה ממגרשים קטנים לכן יש להביא התאמה.
שמאית המשיג התבססה על ערכי שווי מהכרעה בהשגה ראשונה בגני עם הכוללים התאמות ספציפיות שאינן רלוונטיות למושא השומה. בניגוד לנעשה בשומתי, יש להביא מקדם התאמה לזמן גדול יותר.

- <u>שטח חצר / שטח חקלאי</u>:

השומה נערכה לצורך דמי הסכמה, בגין זכויות בניה של 160 מ"ר והיתרה חצר. אני מבין שהשטח הוא בייעוד חקלאי, אבל מבחינה פונקציונלית מדובר על שטח חצר שמשרת את השטח המבונה וניתן לבנות שם מבנה. ישנה התייחסות דומה בהכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 6444/124, בהוד השרון, בסעיף 10.1.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שומה זו נערכת למרכיב הקרקע של חלקה למשק עזר בשטח כולל 8.326 דונם למטרת גביית דמי הסכמה, במסגרתה עולות שתי מחלוקות עיקריות, כמפורט להלן,

1. גישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה הראוי לפיהם יש לקבוע את שווי הקרקע למגורים.
2. ייעוד יתרת שטח החצר מעבר ל-2 דונם למגורים - האם יש להעריך שטח זה כחצר מגורים או כשטח חקלאי.

להלן התייחסותי למחלוקות הנ"ל;

<u>גישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה:</u>

לקביעת השווי מסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה הישירה תוך ניתוח מכרז רמ"י 271/2020 בשילוב גישת העלות בהתבסס על עסקאות מכר לבתים צמודי קרקע בנויים מהוד השרון תוך חילוץ מרכיב הקרקע.

לעומתו, מסתמכת שמאית המשיג על הכרעה בהשגה ראשונה במושב גני עם[5] בה התבסס השמאי המחוזי על ניתוח עסקאות מכר למגרשי הרחבה ריקים ממושב גני עם (הממוקם בסמיכות גיאוגרפית למושא השומה), תוך מתן התאמה למיקום.

מקובלת עליי הסכמת הצדדים, כי הגישה העדיפה הינה גישת ההשוואה הישירה לקרקע, הנ"ל עולה בקנה אחד עם סעיף 3 לתקן 3.1 לתקינה השמאית.

בנוגע לבסיס נתוני ההשוואה הראוי, מושא השומה משתייך מוניציפלית לעיר הוד השרון, ונהנה מהשירותים העירוניים שהעיר הוד השרון מציעה. בשל כך, ועל אף הסמיכות הגיאוגרפית של מושא השומה למושב גני עם, קיימים הבדלים מהותיים בין אופי החיים הכפרי לעירוני המתבטא בקהילתיות, צפיפות מגורים, אזורי מחייה, תשתיות וכיו"ב. לכן, אעדיף להתבסס על נתוני השוואה מהוד השרון המבטאים מאפיינים אלו, בדומה לשמאי המשיבה.

במקרה דנן אותרו שני מכרזים למגרשי מגורים צמודי קרקע דו-משפחתיים מהוד השרון שנערכו בשנת 2021 ונמצאו רלוונטיים להשוואה[6].

יחד עם זאת, כיוון שהמכרזים הנ"ל בוצעו כשלוש עד שלוש וחצי שנים טרם המועד הקובע, אתבסס גם על גישת העלות בהסתמך על עסקאות מכר לבתי מגורים צמודי קרקע דו משפחתיים בנויים מהוד השרון שנערכו בטווח של כ-8 חודשים מהמועד הקובע, תוך חילוץ מרכיב הקרקע.

---

[5] הכרעה בהשגה ראשונה בחלקה 150, גוש 6449 ממושב גני עם למועד קובע 9.04.2023.

[6] מכרז 176/2020 מתאריך 27.10.2021 ומכרז 271/2020 מתאריך 17.03.2021. בנוסף, אותרו שני מכרזים נוספים שלא יובאו בחשבון: מכרז 219/2022 מתאריך 23.10.2022 המיועד לנכים, ומכרז 167/2022 מתאריך 17.08.2022 המביא למסקנת שווי חריגה בכ-75% ביחס לממוצע המכרזים משנת 2021.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

יתרת שטח החצר מעבר ל-2 דונם:

הצדדים מסכימים כי יש להעריך שטח של 2 דונם למגורים. עם זאת, הצדדים חלוקים כיצד יש להעריך את יתרת שטח החלקה כאשר שמאי המשיבה מייחס את השטח כחצר למגורים, בהתאם להנחיית המשיבה בכך למעשה מתקבל כי שטח יתרת החצר מעבר ל-2 דונם שווה כ-40% משווי החלקה (כ-3.5 מיליון).
מנגד, שמאית המשיג מעריכה את השטח כחקלאי, בהתאם לתכנית מח/263 המביא לשווי יחסי של כ-2% משווי החלקה.

מבירור שערכתי עם גב' רוחמה יולזרי, מנהלת מחלקת ייעודי קרקע ו-GIS בעיריית הוד השרון, נמסר כי כיוון ששטח זה נמצא תחת מפת הכרזה חקלאית, הוועדה מקומית מחשיבה אותו כשטח חקלאי.

בהמשך לכך, אותרה באתר "תכנון זמין" מפת הכרזה חקלאית חתומה משנת 2000, המסמנת את החלקה למגורים ושטח חקלאי.

מבדיקה שערכתי עם גורמים ברשות מקרקעי ישראל, הוסבר כי על אף שייעוד השטח הינו חקלאי, לא קיימת חובת עיבוד ועל כן לשיטתם השטח יכול לשמש כחצר למגורים ויש להעריכו ככזה.

לאור האמור לעיל, לא ניתן להתעלם מהמישור התכנוני והזכות החוזית במסגרתם ייעוד יתרת החצר מעבר ל-2 דונם הינו חקלאי. עם זאת, צמידות החצר לחלקת המגורים, מיקום החלקה בסביבה עירונית מבוקשת והעדר חובת עיבוד, מובילים לכך שהשימוש הרווח בחצר הוא שימוש נלווה למגורים, לו השוק מייחס ערך מוסף מעבר לשווי חקלאי טהור.

לסיכום, סביר כי התרומה הנצמחת משטח החצר השולית (מעבר ל-2 ד') תהיה גבוהה משמעותית משווי חקלאי אם כי נמוכה מחצר שולית למגורים. לפיכך, שטח זה יוערך במקדם בשיעור 50% מחצר שולית למגורים.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. תחשיב שטח אקו' – זכויות בניה של 160 מ"ר בחלקת מגורים של 2 דונם:

הצדדים מסכימים כי יש להביא את שטח של 160 מ"ר במקדם 1 ואת שטח החצר למגורים (עד 2 דונם) במקדמים של 0.25-0.15.

הסכמת הצדדים מתקבלת.

להלן תחשיב אקו' לחלקת המגורים בשטח של 2 דונם:

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
עיקרי	160	1	160
חצר עיקרית	340	0.25	85
חצר עד 1,000 מ"ר	500	0.2	100
חצר עד 2,000 מ"ר	1,000	0.15	150
סה"כ שטח אקו'			**495**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.2. <u>תחשיב שטח אקו' – שטח חקלאי מעבר לחלקת המגורים:</u>

בהתחשב בגודל החלקה (כ-8.3 ד') והיקף השטח המבונה (160 מ"ר) סביר לקבוע מקדם תועלת לשטח שמעבר ל-2 דונם במקדם תועלת של 3% משווי למגורים. כמו כן, ובהתאם בשאלת השומה, יובא בחשבון שווי השטח החקלאי בשיעור 50% משווי חצר שולית למגורים.

להלן תחשיב אקו' לשטח החקלאי מעבר לחלקת המגורים:

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח חקלאי	6,326	0.03	189.7
תמורה סבירה בגין שטח חקלאי			50%
סה"כ שטח אקו'			**95**

10.2.3. <u>התאמה לבעלות:</u>

בחוברת המכרזים נרשם כי ככל וישופרו תנאי התכנית לאחר הזכייה במכרז, לא ישלם הזוכה תשלומים נוספים לרשות. לאור האמור, בניתוח המכרזים לא תובא התאמה לבעלות.
בניתוח עסקאות המכר תובא בחשבון התאמה לבעלות בשיעור 3%.

10.2.4. <u>התאמה לחד משפחתי:</u>

בניגוד לשמאית המשיג, הביא שמאי המשיבה תוספת בשיעור 10% המבטאת את הפרטיות הקיימת במושא השומה המהווה בית מגורים פרטי עם חצר רחבת ידיים ביחס לנתוני ההשוואה המהווים בתים דו משפחתיים הממוקמים בשכונות מגורים צפופות. **טענת המשיבה בנושא מתקבלת.**

10.2.5. <u>התאמה למיקום:</u>

בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון התאמה למיקום עסקאות ההשוואה בהוד השרון ביחס למושא השומה.

הגישה אל מושא השומה מתבצעת דרך כביש ראשי סואן בניגוד לנתוני ההשוואה. עם זאת, מושא השומה ממוקם באזור בעל נגישות גבוהה לחלקי העיר השונים, למרכזים המסחריים ולערים הסמוכות, וכן מאופיין בצפיפות בינוי נמוכה בסביבת שטחים פתוחים ביחס לנתוני ההשוואה.

ממכלול הנתונים, תובא הפחתה למיקום בשיעור 10% ביחס לנתוני ההשוואה המשקללת את היתרונות והחסרונות כאמור.

10.2.6. <u>התאמה לפיתוח במכרזי רמ"י:</u>

במגרשים אשר שווקו במסגרת מכרזים 271/2020 ו-176/2021 טרם החל הליך הפיתוח נכון למועד הקובע. לאור האמור, **אני סבורה כי ההפחתה למיקום (בהתאם לסעיף 10.2.4) מקזזת את התוספת בגין רמת פיתוח וזמינות ביחס למושא השומה במכרזי רמ"י.**

10.2.7. <u>התאמה לזמן:</u>

בניתוח המכרזים תובא בחשבון התאמה לזמן לינארית בשיעור שנתי של 7%. התאמה זו משקללת את עליות המחירים הגבוהות שחלו בין השנים 2021-2022, ואת העלייה המתונה יותר החלה בשנים 2023-2025

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

לאור מלחמת חרבות ברזל[7].

עסקאות המכר נערכו בטווח של כ-8 חודשים מהמועד הקובע, המביאים לתאריך ממוצע בדומה למועד הקובע לכן בניתוחם לא תובא התאמה לזמן.

10.3. נתונים לאומדן השווי:

10.3.1. ניתוח מכרז רמ"י מס' 271/2020 מיום 17.03.2021 – 17 יחידות מגורים צ"ק דו משפחתיים:

מגרש ל-3 יח"ד:

מס' יח"ד במגרש	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מחיר זכיה ללא מע"מ ופיתוח	הוצאות פיתוח מוצמדות	סה"כ תמורה בתוספת מע"מ, אגרות והיטלים ודמי הקמה	שטח אקו'	התאמה לזמן	שווי מ"ר מבונה
3	19	770	₪ 5,690,000	₪ 68,427	₪ 7,150,994	881.8	1.25	₪ 10,169

מגרש ל-2 יח"ד:

מס' יח"ד במגרש	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מחיר זכיה ללא מע"מ ופיתוח	הוצאות פיתוח מוצמדות	סה"כ תמורה בתוספת מע"מ, אגרות והיטלים ודמי הקמה
2	16	668	₪ 4,564,055	₪ 45,617	₪ 5,385,561
2	18	570	₪ 4,555,999	₪ 45,617	₪ 5,376,136
2	26	606	₪ 4,180,360	₪ 45,617	₪ 4,936,638
2	27	612	₪ 4,505,055	₪ 45,617	₪ 5,316,531
2	28	710	₪ 4,525,555	₪ 45,617	₪ 5,340,516
2	29	642	₪ 4,501,000	₪ 45,617	₪ 5,311,787
2	30	627	₪ 4,322,000	₪ 45,617	₪ 5,102,357

ניתוח מגרש ממוצע ל-2 יח"ד:

שטח מגרש במ"ר	מחיר זכיה ללא מע"מ ופיתוח	הוצאות פיתוח מוצמדות	סה"כ תמורה בתוספת מע"מ, אגרות והיטלים ודמי הקמה	שטח אקו'	התאמה לזמן	שווי מ"ר מבונה
634	**₪ 4,450,575**	**₪ 45,617**	**₪ 5,592,372**	**703**	**1.25**	**₪ 9,975**

תחשיב שטח אקו' למגרשים ל-2 יח"ד (באותו אופן נותח מגרש ל-3 יח"ד):

תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח במ"ר אקו'
עיקרי עד 200 מ"ר ליח"ד	400	1	400
עיקרי מעל 200 מ"ר	11.8	0.9	10.6
ממ"ד	24	1	24
מרתף קונטור	285.1	0.4	114
חדר יציאה לגג	60	1	60
חניה מקורה	72	0.35	25.2
חצר בניכוי תכסית 45% וחניה	276.5	0.25	69.1
סה"כ שטח אקו'			**703**

משקלול תוצאות מכרז מתקבל שווי מ"ר מבונה מתואם ממוצע בסך 10,072 ₪, כולל פיתוח וכולל מע"מ.

[7] במסגרת החלטת ועדת השגות בגו"ח 6443/47 בהוד השרון, למועד קובע 2.03.2022, נותחו המכרזים הנ"ל והובאה התאמה בשיעור של כ-20%, כך שהתאמה זו הינה על הצד הזהיר בהתחשב גם במצב הבטחוני במדינה בתקופה זו.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.3.2. ניתוח מכרז רמ"י מס' 176/2021 מיום 27.10.2021 – 2 יחידות מגורים צ"ק דו משפחתיים:

מגרש	מס' יח"ד	שטח מגרש במ"ר	מחיר זכיה ללא מע"מ ופיתוח	הוצאות פיתוח מוצמדות	סה"כ תמורה בתוספת מע"מ, אגרות והיטלים ודמי הקמה	שטח אקו'	התאמה לזמן	שווי מ"ר מבונה
459	2	1,573	₪ 5,555,555	₪ 774,134	₪ 7,976,655	1,136.2	1.21	₪ 8,502

תחשיב שטח אקו' למגרשים:

תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח במ"ר אקו'
עיקרי עד 200 מ"ר ליח"ד	400	1	400
עיקרי 200-220 מ"ר ליח"ד	40	0.9	36
עיקרי 220-250 מ"ר ליח"ד	60	0.75	45
עיקרי שולי	443.8	0.5	221.9
ממ"ד	24	1	24
מרתף עד 150 מ"ר ליח"ד	300	0.4	120
חדר יציאה לגג	60	1	60
אחסנה	20	0.5	10
חניה מקורה	30	0.35	10.5
חצר בניכוי תכסית 45% וחניה	835.2	0.25	208.8
סה"כ שטח אקו'			**1,136.2**

10.3.3. ניתוח עסקאות מכר לבתים דו משפחתיים צ"ק בנויים:

מס'	תאריך	גו"ח	שטח מגרש במ"ר (ליח"ד 1)	תמורה	שטח בנוי במ"ר (א)	שנת בניה	יתרה לקרקע (ב)	שטח אקו' במ"ר (ג)	שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח
1	16.05.2025	6455/878	326.5	₪ 7,420,000	304.49	2007	₪ 4,326,257	380	₪ 11,382
2	17.03.2025	6455/869	320	₪ 7,150,000	290.685	2006	₪ 4,193,359	373	₪ 11,228
3	14.01.2025	6455/791	300	₪ 7,400,000	275.26	1998	₪ 4,570,279	353	₪ 12,943
4	14.04.2024	6455/994	334	₪ 9,100,000	363.7	2019	₪ 5,393,367	387	₪ 13,910
5	22.02.2024	6455/809	256	₪ 6,950,000	249.835	2003	₪ 4,370,533	308	₪ 14,178
שווי מ"ר מבונה ממוצע									**₪ 12,728**
בהתאמה למיקום (0.9*)									**₪ 11,455**
בהתאמה לבעלות (/0.97)									**₪ 11,810**

עקרונות לניתוח העסקות:

(א) בהתאם להיתרי בניה מתוך אתר הוועדה המקומית.

(ב) חילוץ מרכיב הקרקע נערך בהתאם לפרמטרים הבאים[8]: יזמות 5% ; עלות בניה 9,000 ₪/מ"ר.

(ג) שטח מבונה אקו' בהתאם לזכויות ; 65% עיקרי עילי במקדם 1 ; מרתף בקונטור במקדם 0.4 ; 12 מ"ר ממ"ד במקדם 1 ; 36 מ"ר חניות במקדם 0.35 ; חדר יציאה לגג במקדם 1 ; 20 מ"ר בריכה במקדם 0.4 ; יתרת חצר במקדם 0.25.

10.3.4. נתוני היצע:

- במתחם הפרחים מוצע למכירה מגרש מגורים בשטח 292 מ"ר בתמורה ל-4,750,000 ₪. ניתוח נתון זה תוך מתן התאמה בשיעור 0.9 למשא ומתן מביא לשווי מ"ר מבונה בסך 15,281 ₪.
- במערב העיר מוצע למכירה מגרש מגורים זמין לבנייה מיידית בשטח 388 מ"ר בתמורה ל-5,261,000 ₪.
- בשכונת הדר מוצע למכירה מגרש מגורים זמין לבנייה מיידית בשטח 425 מ"ר בתמורה ל-6,600,000 ₪.

[8] בהתאם לפרק יח' לקווים המנחים, שיעור היזמות בבניה עצמית נע בטווח שבין 5% - 0%, המבטא בעיקר את ביטול הזמן האישי, יגיעת הכפיים ומרכיב סיכון נמוך. עלות בניה ישירה בהתאם למחירון דקל בתוספת עקיפות ומע"מ תוך שחיקה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שקלול הנתונים:

נתון	שווי מ"ר מבונה	עצימות	תרומה לשווי
מכרז 271/2020	₪ 10,072	0.3	₪ 3,022
מכרז 176/2021	₪ 8,502	0.2	₪ 1,700
עסקאות מכר	₪ 11,810	0.5	₪ 5,905
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח			**₪ 10,627**
התאמה לבית חד משפחתי			1.1
שווי מ"ר מבונה מתואם			**₪ 11,689**

11. תחשיב השומה:

שווי מ"ר מבונה אקו', כולל מע"מ ופיתוח	₪ 11,689
שטח אקו' לזכויות בניה של 160 מ"ר (ס' 10.2.1)	495
שווי חלקת מגורים בשטח 2 דונם	**₪ 5,786,055**
שטח אקו' חקלאי ביחס למ"ר מבונה אקו' למגורים (ס' 10.2.2)	95
שווי השטח החקלאי	**₪ 1,109,169**
סה"כ שווי למשק עזר (מגורים + חקלאי), במעוגל	**₪ 6,895,000**

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות המלאה למרכיב הקרקע בנכס שבנדון, המהווה את חלקה 209 בגוש 6449 בהוד השרון, כריק ופנוי נכון למועד הקובע, למטרת תשלום דמי הסכמה, כלהלן:

6,895,000 ₪ (שישה מיליון, שמונה מאות תשעים וחמש אלף ₪)

הערך הנקוב כולל מע"מ וכולל 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 ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין, ההכרעה בהשגה ראשונה.

בברכה

שיר מנסנו
שמאית מקרקעין בכירה
מחוז ירושלים והדרום

העתק:

מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית