תאריך עברי:	י״ב/אלול/תשפ״ו
תאריך לועזי:	25.08.2026
מס׳ חוזה רמ״י:	900351258
מס׳ הזמנת שומה רמ״י:	4048451
מספרינו (אופק):	53137

לכבוד:

גב׳ לוסי שטיינר,	מר כפיר גואטה,	ה״ה אברהם שעיו וחיים בן דוד,
מרחב מרכז, רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
בדוא״ל:	בדוא״ל:	בדוא״ל:
lucys@land.gov.il	kfir_g@bezeqint.net	avriarad@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] – גוש 6566 חלקה 392 (בחלק), הוד השרון

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 4.5.2026, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע, זאת לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות - מגורים, בחלופות הבאות:

חלופה 1: אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תוכנית מאושרת (תב״ע) + פוטנציאל לחלק מחלקה 392 שטח נשום 520 מ״ר.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר כפיר גואטה מיום 2.11.2025 – **להלן: ״שמאי המשיבה״**, ההשגה שבנדון הוגשה באמצעות שומתם של שמאי המקרקעין מר אברהם שעיו ומר חיים בן דוד מיום 2.11.2025 – **להלן: ״שמאי המשיגה״**.

1.3. בתאריך 7.6.2026 התקיים דיון בפלטפורמת ״VC״ בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים בתאריך 8.6.2026, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.4. בתאריך 7.6.2026 התקבלה תגובת שמאי המשיבה לדיון, בתאריך 15.6.2026 התקבלה תגובת שמאי המשיגים, כלל הטענות יובאו כמפורט בפרק 9 ס׳ 9.4.

1.5. הצדדים חלוקים, בין היתר, על שווי ערכי בסיס, פוטנציאל תכנוני, התאמה לזמן מאפייני המגרש, והפגיעה בשווי המגרש (אם קיימת) כתוצאה מבנית גשר בסמוך.

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

2. זיהוי הנכס:

גוש	: 6566.
חלקה	: 392 (בחלק).
שטח חלקה רשום	: 1,040 מ״ר.
מהות הנכס הנישום	: חלק ממגרש 219/1, בשטח 520 מ״ר[2].
כתובת עירונית	: רח׳ הפלמ״ח 9, הוד השרון.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, כולל פיתוח ומע״מ, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

בהתאם לשומת המשיבה המועד הקובע הינו 2.11.2025.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור חיצוני בנכס נערך על ידי בכר רפי, מתמחה במשרדינו ביום 17.08.2026

6. תיאור הנכס והסביבה:

מושא השומה מהווה את מרכיב הקרקע בשטח של 520 מ״ר, החלק המזרחי עורפי ממגרש 219/1 עפ״י תכנית הר/6/367, הידוע גם כגוש 6566, חלקה 392 (בחלק), הממוקם ברח׳ הפלמ״ח 9, הוד השרון.

6.1. הסביבה:

הוד השרון היא עיר בשרון הדרומי, אשר הוכרזה כעיר בשנת 1990 וממוקמת בקרבת הערים: הרצליה, פתח תקווה, כפר סבא, רעננה ורמת השרון, ובסמיכות למושבים: רמות השבים, כפר המל״ל, גבעת ח״ן, גני עם וירקונה.

מיקומה הגיאוגרפי סמוך לצירי תחבורה מרכזיים, כביש 4 ממערב, כביש 5 מדרום וכביש 531 מצפון.

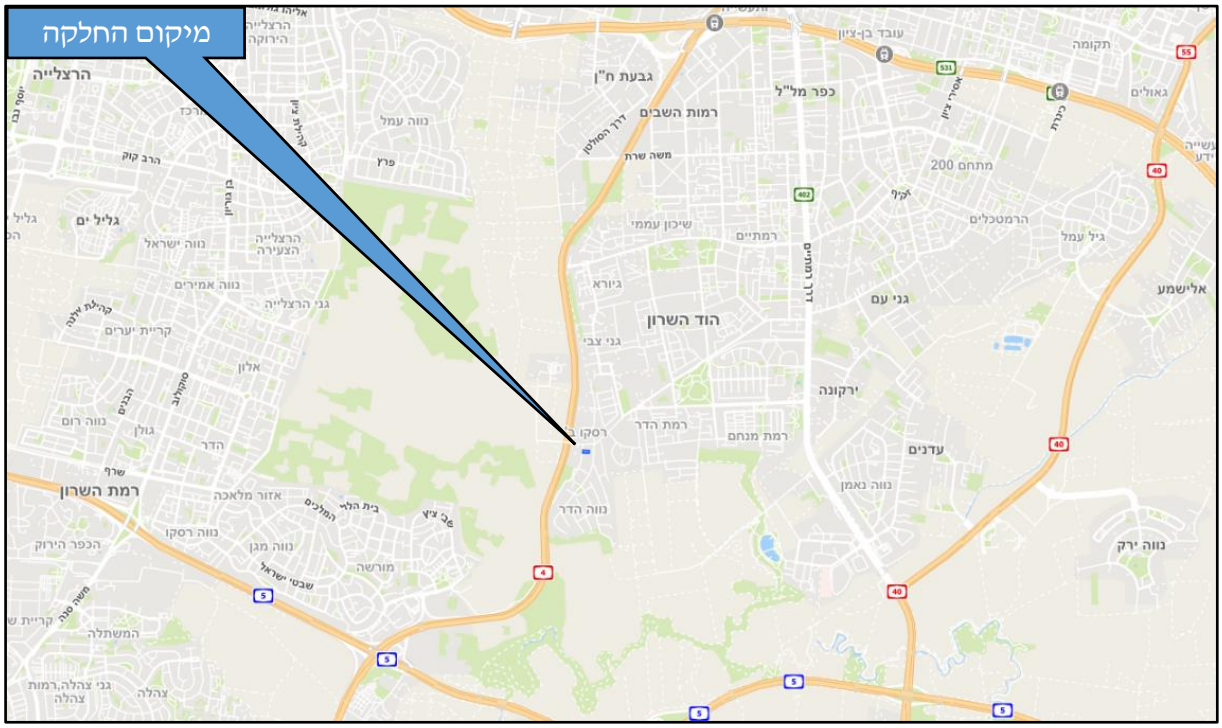
מושא השומה שוכן באזור הדרום מערבי של העיר, בצפון שכונת נווה הדר הוותיקה אשר מאופיינת בבנייה צמודת קרקע חד ודו קומתית ושטחים חקלאיים, לצד מבני ציבור כגון גני ילדים, בתי כנסת, מתנ״ס ומגרשי ספורט.

רחוב הפלמ״ח הינו רחוב דו סטרי החוצץ בין שטחים חקלאיים מצידו המערבי לצד בינוי צמוד קרקע מצידו המזרחי, הפיתוח הסביבתי מלא כולל בין השאר כבישים, מדרכות, מים, ביוב, חשמל ומבני ציבור.

[2] בהתאם לתשריט רמ״י מיום 10.11.2010 ולהזמנת השומה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תרשים סביבת הנכס:



6.2. תיאור הנכס:

כאמור, מושא השומה מהווה את מרכיב הקרקע לחלק ממגרש 291/1 (בצידו המזרחי), הידוע כגוש 6566, חלקה 392 (בחלק), אשר מצוי בחלקו הצפוני של שכונת נווה הדר בהוד השרון.

שטח החלקה המקורי 1,040 מ"ר, החלקה בצורה דמוית מלבן, אורך החזית לכיוון רחוב הפלמ"ח כ- 19.4 מ', ועומקה כ- 53 מ', פני הקרקע מישוריים.

הכניסה לנכס הינה מחזית החלקה (מחציתו השניה של המגרש) ע"י שביל מעבר המוביל לעורף המגרש שבראשיתו דלת כניסה, החלק הנישום עורפי על הקרקע קיים מבנה מגורים צמוד קרקע דו קומתי, בנוי בלוקים ובטון, קירות חוץ מחופים טיח חלק וגג שטוח. בעורף המבנה פרגולה תלויה גדולה. המגרש מוקף בחומה.

החצר מגוננת וכוללת בריכת שחיה בנויה.

להלן גבולות המגרש:

מצפון – חלקה 288 ועליה מבנים צמודי קרקע.

מדרום – חלקה 260 ועליה מבנים צמודי קרקע.

ממזרח – חלקה 391 ועליה מבנה צמוד קרקע.

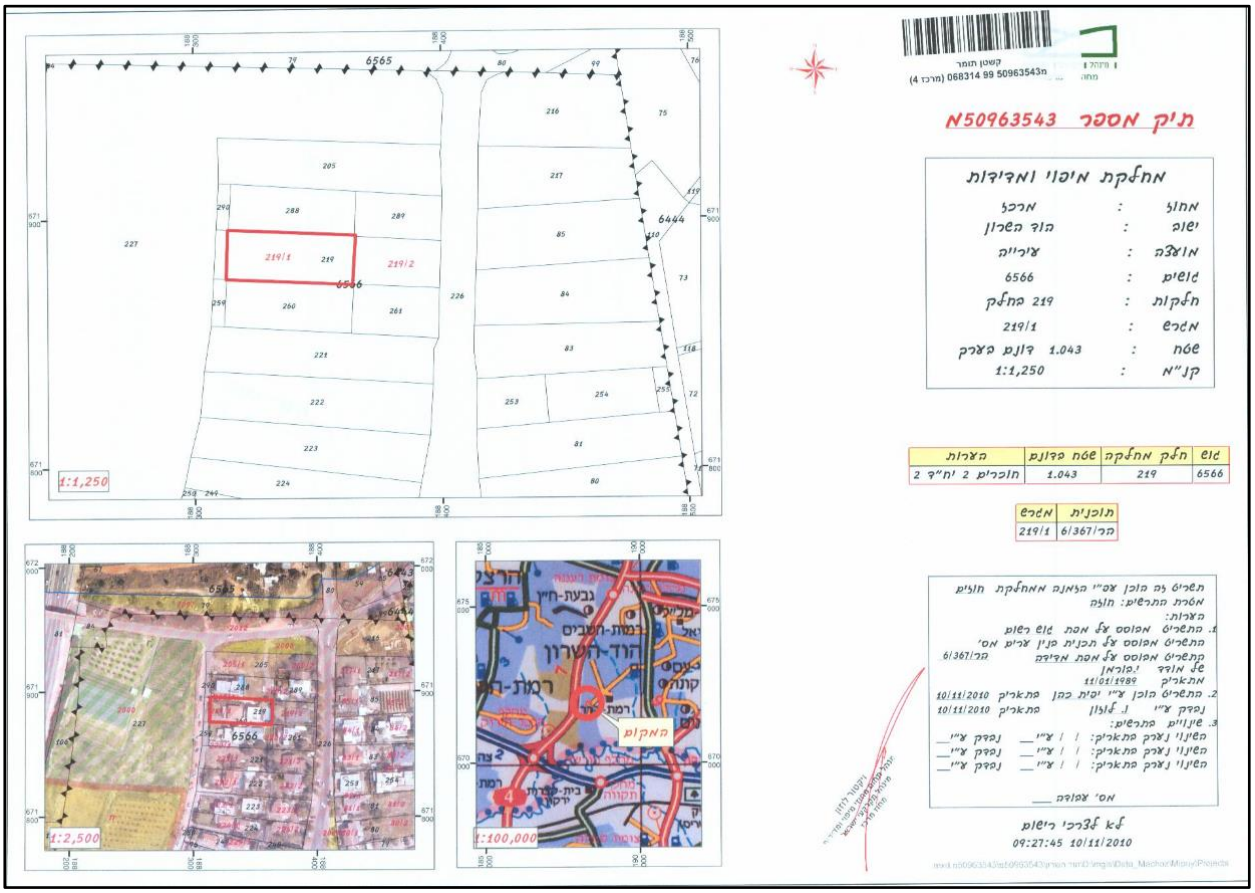
ממערב – צידה המערבי של חלקה 392 ומגרש 219/1, בעלת חזית לרחוב הפלמ"ח.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תצ״א (2025) של מיקום הנכס מתוך GIS ועדה מקומית הוד השרון:



להלן תשריט רמ״י מיום 10.10.2010:



תמונות מביקור הנכס:



פנים הנכס:



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

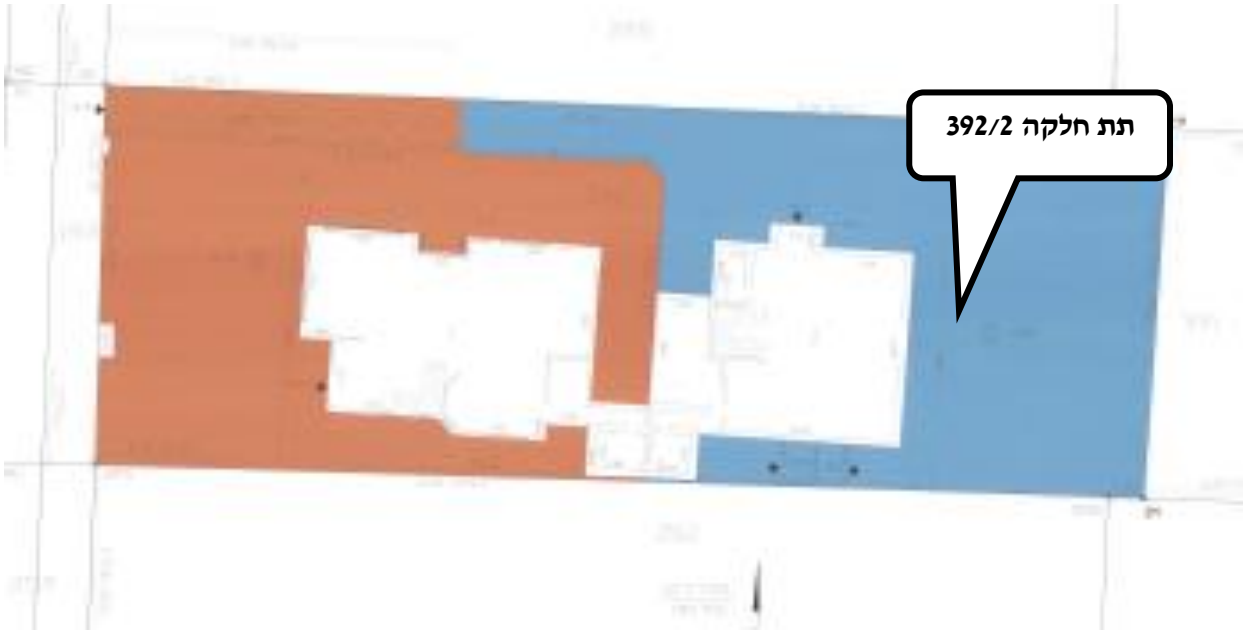
7.1. נסח רישום:

מהעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין פתח תקווה לנכס שבנדון, שהופק על ידינו באמצעות האינטרנט ביום 18.08.2026 עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי	: גוש 6566 חלקה 392 תת חלקה 2
תקנון	: מוסכם
הצמדות בתשריט	: מסומן ב' צבע תכלת קרקע כולל מתחת למבנה 518 מ"ר.
בעלת	: רשות הפיתוח.

7.2. תשריט בית משותף להוצע:

רצ"ב תשריט הבית המשותף. ממנו עולה כי הנכס הנידון מהווה מגרש עורפי, כאשר כ- 30 מטר ממנו (3*10) משמש כחלק משביל גישה מהחזית לעורף, שאר שטח השביל בזיקת הנאה ע"ח תת החלקה החזיתית.



מהטבלה המצורפת לתשריט הבית המשותף עולה כי הנכס הנידון מהווה חלקת משנה 392/2 בשטח כולל של 518.15 מ"ר, המסומן בתשריט ב' בצבע תכלת, כמו כן סך השטח הבנוי 225.25 מ"ר: קומת קרקע 130.34 מ"ר קומה ראשונה 94.91 מ"ר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

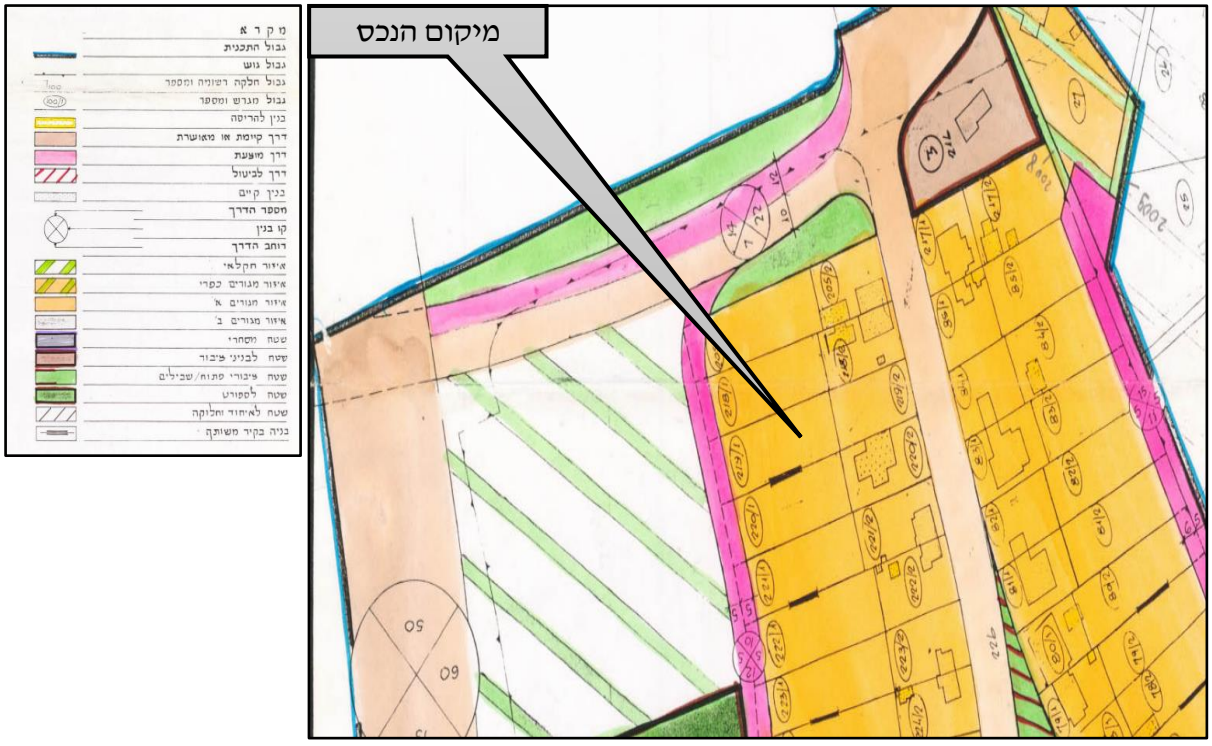
8. המצב תכנוני:

8.1. סיכום המצב התכנוני:

מעיון באתר רמ"י, אתר מנהל התכנון ובאתר הנדסה עיריית הוד השרון, עולה, כי נכון למועד הקובע, על המקרקעין הנישום חלות, בין היתר, תב"עות רלוונטיות בתוקף, כדלהלן:

שם תכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ.	עיקרי הנתונים הרלוונטיים
הר/2050	11.05.2022	10511	תכנית מתאר להוד השרון.
תממ/21/3	12.11.2003	5236	מתאר מחוזית.
הר/1002	27.05.2003	5189	הוראות בניה לחדרי יציאה לגג, עליות גג, מבני שרות עיליים, מרתפים, חניה ואחסנה.
מק/1/1001	19.10.1999	4812	שינוי באופן בינוי.
הר/מק/160/ת/8/ב	26.08.1999	4798	שינוי בגודל מגרש מינימלי וקווי בניין לבינוי בריכת שחיה פרטית.
הר/1001	15.03.1996	4391	התקנת רשת חשמל תת קרקעית.
הר/160/ת/8	30.07.1989	3683	הקמת בריכות שחיה פרטיות באזור מגורים א'.
הר/160/ת/4	21.08.1988	3578	בנית מרתפים ומבנה עזר במגורים א'.
הר/367/6	18.11.1986	3400	מתאר מקומית.
הר/367/3	25.03.1971	1709	תכנית מפורטת.
תגפ/367	31.11.1952	260	נווה הדר

תרשים המגרש מתוך הר/367/6:



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8.2. סיכום המצב התכנוני המאושר:

מעיון בתוכניות שלעיל עולה כי המגרש הנדון ממוקם באזור "מגורים א", עליו תותר בניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי:	500 מ"ר.
מס' יח"ד במגרש:	1 יח"ד.
עיקרי לבניה:	50% משטח המגרש (כולל מדרגות, מרפסות, מבני עזר, למעט ממ"ד), 30% לקומה.
מס' קומות:	2.
מחסן:	10 מ"ר ליח"ד.
חניה:	15 מ"ר לחניה אחת, 36 מ"ר לשתי חניות, לפחות חניה אחת לכל יח"ד.
מרתף:	בקונטור קומת הקרקע.
חדרי יציאה לגג:	עד 30 מ"ר ברוטו כולל היטל המדרגות.
בריכת שחיה:	לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי.
קווי בניין במ':	קדמי – 5, צידי – 4, אחורי – 6.

הוראות נוספות:

בניית מרתף כפופה להוראות תקנות התכנון והבניה כדלקמן:

- גובה מרתף לא יעלה על 2.3 מ'.
- שטחי שרות מותרים במרתף: ממ"ד, מתקנים טעניים, אחסנה.
- שטחים עיקריים מותרים במרתף: חדר כושר, חדר עבודה.
- לא יותרו מגורים במרתף, שטחי השרות והשטחים העיקריים הם בנוסף לתב"ע התקפה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8.3. פוטנציאל תכנוני:

8.3.1. מדיניות הועדה לאישור תוכניות נקודתיות בשכונת נווה הדר:

במליאת הועדה המקומית מס׳ 200170004 מיום 5.11.2017 אושרה מדיניות חדשה כדלקמן:

המדיניות המוצעת:

בבחינת שטח המגרשים הקיימים עפ״י תכנית הר/6367 על תיקוניה מוצע לאפשר קידום תכניות בניין עיר בסמכות הוועדה המקומית עפ״י הקריטריונים הבאים:

1. **מס׳ יח״ד וצפיפות מוצעת:**
   - א. למגרשים ששטחם עד 500 מ״ר – 1 יח״ד
   - ב. למגרשים בשטח שבין 500-600 מ״ר – 2 יח״ד. לא יותרו 2 יח״ד למגרשים ששטחם מתחת ל-500 מ״ר.
     שטחי המגרשים מתייחסים לשטחם המקורי עפ״י תכנית הר/6367 ולא למגרשים שנוצרו או יוצרו לאחר איחוד וחלוקה מחדש.
   - ג. הצפיפות במגרשים ששטחם מעל 600 מ״ר תחושב לפי מפתח של 1 יח״ד לכל 300 מ״ר כאשר מספר יח״ד מירבי למגרש לא יעלה על 4 יח״ד
   - ד. בהתאם לזאת הקריטריונים לחישוב מספר יח״ד בתכניות נקודתיות שתוגשנה הינה כדלקמן:
     מגרשים ששטחם עד 499 מ״ר – 1 יח״ד
     מגרשים ששטחם 500-899 מ״ר – 2 יח״ד
     מגרשים ששטחם 900-1199 מ״ר – 3 יח״ד
     מגרשים ששטחם 1200 מ״ר ומעלה - 4 יח״ד.
2. **תוספת יח״ד פוטנציאלית** – (ללא איחוד מגרשים) **209 יח״ד**
3. **מספר יח״ד עפ״י צפיפות מוצעת** – **594**
4. **צפיפות: 2.82 יח״ד/ד׳**
5. **שטחי בניה:**
   - א. אחוזי בניה לשטח עיקרי: 60% (בסמכות הועדה המקומית – עפ״י סעיף 62א(א1)(1) (עפ״י תכנית הר/6367 – 50%)
   - ב. השטחים הניתנים בתכנית הר/1002 : בהתאם לתכנית הר/1002 – 30 מ״ר חדר על הגג, מרתף בקונטור הקומה שמעל, 36 מ״ר ל-2 חניות (לפחות אחת מקורה)
   - ג. תכסית הקרקע : עפ״י המוצע בתכנית המתאר הר/2050 – מגורים צמודי קרקע עד 2 קומות : תכסית מירבית למגרשים בשטח עד 750 מ״ר – 40%, מגרשים בשטח 750 מ״ר ומעלה – 30%

השפעת המדיניות על הנכס הנדון:

- צפיפות – בהתאם לסעיפים 2ב׳ ו- ד׳, קיימת היתכנות לבינוי 2 יח״ד.
- אחוזי בניה – בהתאם לסעיף 5.א, זכויות הבניה לשטח עיקרי יגדלו מ-50% ל- 60%.
- בכפוף להכנת תכנית נקודתית.

8.3.2. תכנית 423-0971390[3]:

- מטרת התכנית: החלפה של תכנית הר/1002, איגום הוראות הבינוי לעניין חדרי יציאה לגג, עליות גג במבנים צמודי קרקע ובבניה רוויה, מבני שירות עיליים, מרתפים ובריכות שחיה.

[3] התכנית בסטטוס הפקדה להתנגדויות מתאריך 19.11.2024.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- עיקרי התכנית[4]:
  - גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.45 מ', בין רצפה לתחתית התקרה היצוקה.
  - ככל ומבוקש מרתף בגובה 2.6-2.5 מ', יחושבו הזכויות במרתף כשטח עיקרי, מתוך מניין השטח העיקרי המותר במגרש.
  - יותר חדר רחצה ושירותים אחד במרתף.
  - תותר הקמת בריכת שחיה בשטח מגרש יחסי המשויך ליחידת הדיור שלא יפחת מ- 250 מ"ר, בכפוף לעמידה בהוראות תמ"א 1 על שינוייה לעניין ניהול מי נגר.
  - גודל הבריכה לא יעלה על 16% משטח המגרש הפנוי מתכסית בנייה מעל ומתחת פני הקרקע.
  - חדר על הגג בשטח מקסימלי של עד 45 מ"ר ברוטו ליח"ד.

8.3.3. סיכום הפוטנציאל:

לאור האמור לעיל, בפרק התחשיב יובא בחשבון מלוא הפוטנציאל עפ"י ס' 8.3.1 ובנוסף הגדלת שטח חדר על הגג בס' 8.3.2.

8.4. רישוי:

8.4.1. היתר מס' 5611 מיום 10.5.1992:

הקמת יח"ד במפלס אחד בשטח כולל 112.5 מ"ר.

8.4.2. היתר מס' 2343 מיום 20.7.1999:

תוספת קומה א', סה"כ שטח בנוי 206.04 מ"ר.

8.4.3. היתר מס' 4715 מיום 28.9.2008:

תוספת למבנה קיים, הריסת מרפסות קיימות וחניה מקורה קיימת ותוספת בריכת שחייה, סה"כ שטח בנוי 227.18 מ"ר + 47.23 מ"ר בריכה.

[4] בהתאם לתקנון התכנית, גרסה 27.07.2025.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון כפי שנקבע בשומות הצדדים:

חלופה	שמאי המשיבה	שמאי המשיגה
חלופה 1	₪ 6,052,000	₪ 2,630,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס[5]:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה והחילוץ, ערך ממוצע ל- 10 עסקאות מכר משכונת נווה הדר ומשכונות נוספות בסביבה, אשר נערכו בין השנים 2023-2024, למגרשים בגודל 239-423 מ״ר, בשקלול הנתונים התקבל שווי מ״ר קרקע מבונה בסך 11,870 ₪.
כבקרה לערכי השווי שקבע, הוצגה בשומה הכרעה בהשגה ראשונה בגו״ח 6566/322 למועד קובע 31.08.2022 הקבעה ערכי שווי בסך 9,251 ₪ ולטענתו בהתאמה לזמן בסך 11,564 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- לחילוץ יתרה לקרקע נוכה יזמות בשיעור 1%-10% ותרומות מחוברים בין 6,000-8,000 ₪ למ״ר.
- מקדמי התאמה שהובאו בחשבון:
  - התאמה למאפייני מגרש בשיעור 0%-20%.
  - התאמה לזמן בשיעור 0%-7%.
  - התאמה לבעלות[6] בחילוק 0.97.
- פוטנציאל תכנוני:
  - הובאה בחשבון פוטנציאל לבנית יח״ד נוספת בהתאם למסמך מדיניות הועדה, כמו כן תוספת שטח עיקרי בשיעור 10% משטח המגרש ובמקדם הפחתה 0.9 עבור שוליות השטחים.
  - ננקטה דחיה עבור הכנת תכנית נקודתית בשיעור היוון 6% ולמשך 5 שנים.
- בתחשיב חלופה 1 השמאי ערך בדיקת 2 חלופות על מנת להגיע לשימוש היעיל והטוב בקרקע:
  - בינוי 2 יח״ד –באומדן השווי הכולל פוטנציאל, הובאו בחשבון מקדם התאמה לגודל (0.9) והתאמה לעורפיות (0.975).
  - בינוי 1 יח״ד – באומדן השווי הכולל פוטנציאל, הובאה בחשבון התאמה לעורפיות (0.975).
  - בהתאם לשימוש היעיל והטוב נבחרה חלופת בינוי יח״ד אחת.

[5] בשומת המשיבה לא הוצגו נתוני חילוץ לקרקע וניתוח אקו׳ לעסקאות ההשוואה.

[6] בהתאם לסעיף 11.11 בשומת המשיבה, בפועל לא תורגם בתחשיב.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- מקדמים אקו' שהובאו בחשבון – עיקרי 1, חדר על הגג 1.3, מרתף 0.5, מחסנים ושטחי שירות 0.5, חניה 0.35, בריכה 0.35, חצר גרעינית 0.25.

9.2.3. <u>תחשיב השומה</u>:

<u>חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות עפ"י תכנית מאושרת + פוטנציאל</u>

<u>תחשיב 2 יח"ד:</u>

שטח מגרש (מ"ר):	520	שטח ליח"ד (מ"ר):	260

תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ אקו'**
עיקרי ק.קרקע	65.0	1	65.0
ממ"ד	12.5	1	12.5
עיקרי ק.א	65.0	1	65.0
חדר על הגג	30.0	1.3	39.0
מרתף	77.5	0.5	38.8
מחסן	10.0	0.5	5.0
חניה מקורה	36.0	0.35	12.6
חצר	136.5	0.25	34.1
סה"כ שטח אקו'			272.0
שווי מ"ר מבונה			₪ 11,870
סה"כ שווי ליח"ד אחת			₪ 3,228,343
סה"כ שווי ל- 2 יח"ד			₪ 6,456,687
שווי פוטנציאל (ראה תחשיב מטה)			₪ 415,114
סה"כ שווי כולל פוטנציאל			**₪ 6,872,000**
התאמה לגודל - 2 יח"ד			0.9
התאמה לעורפיות			0.975
שווי קרקע חלופה 1 כולל פיתוח ומעם (במעוגל)			**₪ 6,030,000**

<u>תחשיב יח"ד אחת:</u>

שטח מגרש (מ"ר):	520

תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ אקו'**
עיקרי ק.קרקע	130.0	1	130.0
ממ"ד	12.5	1	12.5
עיקרי ק.א	130.0	1	130.0
חדר על הגג	30.0	1.3	39.0
מרתף	142.5	0.5	71.3
מחסן	10.0	0.5	5.0
חניה מקורה	36.0	0.35	12.6
בריכת שחיה	47.0	0.35	16.5
חצר	284.5	0.25	71.1
סה"כ שטח אקו'			487.9
שווי מ"ר מבונה			₪ 11,870
סה"כ שווי מצב מאושר			₪ 5,791,670
שווי פוטנציאל (ראה תחשיב מטה)			₪ 415,114
סה"כ שווי כולל פוטנציאל			**₪ 6,206,784**
התאמה לעורפיות			0.975
שווי קרקע חלופה 1 כולל פיתוח ומעם (במעוגל)			**₪ 6,052,000**

<u>תחשיב פוטנציאל:</u>

תאור	**סה"כ אקו'**
עיקרי מצב חדש (60%)	312
עיקרי מצב קודם (50%)	260
סה"כ פוטנציאל שטח אקו'	52
שוליות לתוספת שטח	0.9
דחייה למימוש (N=5, I=6%)	0.75
שווי מ"ר מבונה	₪ 11,870
סה"כ שווי פוטנציאל כדחוי	**₪ 415,114**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס[7]:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיגים על גישת ההשוואה והחילוץ, ערך ממוצע ל- 8 עסקאות מכר משכונת נווה הדר, אשר נערכו בין השנים 2022-2024, למגרשים בגודל 239-620 מ״ר, מהם הגיע לשווי מר״מ של 7,676 ₪. המשיג הציג גם נתוני הצע מאתר יד 2.

כבקרה לשווי שהתקבל הוצגה בשומת ההשגה החלטת ועדת השגות בגו״ח 6443/47, למועד קובע בשנת 2022 הקבעה שווי מ״ר מבונה בסך 7,121 ₪ למגרש בגודל 965 מ״ר.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- לחילוץ יתרה לקרקע נוכה יזמות בשיעור 5% ותרומת מחוברים בין 13,760 ₪ - 7,000 ₪ למ״ר.
- מנתוני ההשוואה הובאה בחשבון הפחתה למיקום ולמועד עסקאות ההשוואה ביחס למושא השומה בשיעור 20%.
- בהתאם להחלטת ועדת השגות בגו״ח 6443/47, טען כי אין פוטנציאל תכנוני ממשי לנכס הנדון.
- להלן פרוט תחשיב חלופה 1:
  - נקבע עפ״י בינוי ליח״ד אחת.
  - הוקצו 31.5 מ״ר משטח המגרש כשביל מעבר ליח״ד פנימית.
  - הובאה בחשבון הפחתה בגין מגרש פנימי ו״כלוא״ בשיעור 10%, עפ״י החלטת ועדת ההשגות (גו״ח 6443/47 מתאריך 29.07.2024).
  - בנוסף הפחתה 15% בגין צמידות לגשר בכביש מס׳ 4 מקטע מחלף מורשה המתוכנן בתכנית תמא/1/1/47 (בסטטוס עריכת תכנית).
  - ניתוח שטח ומקדמים אקו׳ הובאו בחשבון בהתאם להחלטת ועדת השגות שצוינה לעיל – עיקרי עד 200 מ״ר 1, עיקרי בין 200-250 מ״ר 0.9, עיקרי מעל 250 מ״ר 0.8, חדר על הגג 1.2, מרתף 0.4, אחסנה 0.5, חניה 0.35, בריכה 0.35, חצר גרעינית 0.25, שביל גישה 0.1.

[7] בשומת ההשגה לא הוצג ניתוח אקו׳ לנתוני ההשוואה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3.3. תחשיבי השומה:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות עפ"י תכנית מאושרת + פוטנציאל			
שטח מגרש (מ"ר):	521		
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ אקו'**
עיקרי עילי עד 200 מ"ר	200.0	1	200.0
עיקרי עילי 200-250 מ"ר	50.0	0.9	45.0
עיקרי עילי מעל 250 מ"ר	10.5	0.8	8.4
חדר על הגג	30.0	1.2	36.0
מרתף כולל ממ"ד	156.3	0.4	62.5
מחסן	10.0	0.5	5.0
חניה מקורה	15.0	0.35	5.3
בריכת שחיה	47.0	0.35	16.5
שביל גישה	31.5	0.1	3.2
חצר	261.2	0.25	65.3
סה"כ שטח אקו'			447.1
שווי מ"ר מבונה			₪ 7,676
התאמה למיקום פנימי (מגרש "כלוא")			0.9
התאמה לצמידות גשר מתוכנן			0.85
שווי קרקע לאחר התאמות כולל פיתוח ומעם (במעוגל)			**₪ 2,630,000**

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים ביום 7.6.2026 ובמסגרת התגובות לפרוטוקול הדיון והשומות, העלו הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות המשיגים:

- **סבירות השווי:**
  - מדובר על אזור בחלק המערבי של הוד השרון ולא על הרצליה פיתוח או כפר שמריהו המאופיינים במגרשים של 700-800 מ"ר, השווי שנקבע בשומת רמ"י תואם למגרשים בשכונת צהלה בצפון תל אביב ולא לאזור הנדון.
  - מפנה להכרעה בוועדת השגות מיום 29.7.2024 (גו"ח 6443/47) למועד קובע 2.3.2022, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 7,121 ₪ ובהתאמה למאפייני הנכס כ- 6,746₪.
  - בשומת המשיבה הוצגה הכרעה נוספת בהשגה ראשונה לגו"ח 6566/322 למועד קובע בשנת 2022 לפיו נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 9,251 ₪, ערך זה נוצר מהפחתת עלויות בניה נמוכות בגבולות 6.5-8 אלף ₪ למ"ר. בהתאם לפרסום לשכת השמאים בדבר עלויות בניה, עלות ממוצעת למ"ר עילי בתוספת עלויות התאמה לבינוי צמודי קרקע ועקיפות, מגיעה לגבולות 14,000 ₪ למ"ר, כמו כן יש להביא בחשבון את מצב השוק במועד הקובע ובהתייחס למצב הביטחוני, מה שהשליך על עלויות המימון, הבניה ורמת הביקושים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- **נתוני השוואה:**
  - שמאי רמ"י הביא בחשבון עסקאות השוואה שאינם סמוכים למושא השומה, כמו כן למגרשים קטנים בהם השווי גבוה יותר ממגרשים גדולים כבנכס הנדון.
- **פוטנציאל תכנוני:**
  - בהחלטת ועדת השגות שהוצגה לעיל, נקבע מפורשות כי אין להביא בחשבון פוטנציאל תכנוני, כאשר עסקאות ההשוואה נלקחות מסביבתו הקרובה של הנכס והפוטנציאל כבר גלום במחירם.
  - בהתאם לזכויות הבניה שחלות על הנכס ועפ"י מסמך המדיניות של הועדה, בשטח מגרש עד 660 מ"ר ניתן להקים יח"ד אחת.
  - בשומת המשיבה הובאו דוגמאות להקמת 2 יח"ד בגו"ח 6566/243,257 שהן חלקות מקור בשטח 568-599 מ"ר המאפשרות בינוי נוסף ושונות מהנכס הנידון.
  - השוק אינו ממשמש את כל זכויות התב"ע, ניתן לראות זאת עפ"י היתרי בנייה בסביבת הנכס, על אחת כמה וכמה הגדלת הזכויות ל60% שטח עיקרי מתוקף מסמך המדיניות היא שולית ולא יוצרת תרומה לשווי.
- **תכנית בהכנה בסמוך – תמ"א/1/1/47:**

התכנית מראה על הרחבת גשר מעל כביש 4 הסמוך לנכס הנדון, מה שיביא אותו למרחק 2 מבנים מהנכס, דבר שיצור תנועת כלי רכב ערה וחשיפת הנכס לעוברים בו, מדובר בנקודה קריטית הפוגעת בשווי ביחס לנתוני ההשוואה, יש להביא בחשבון הפחתה של 15% בדין מפגע זה.

- **דרך גישה למגרש:**

במגרש הנדון אשר מהווה מגרש עורפי ישנה רצועת דרך בשטח 31.5 מ"ר, המתחברת לרחוב הפלמ"ח ויש להתייחס לכך.

- **התאמה לזמן:**
  - החל מאוקטובר 23 ניתן לראות מגמת האטה דרמטית בשוק במגוון סקרים שפורסמו, על כן אין מקום לתת תוספת שווי (7% בשומת רמ"י) עבור עסקאות בטווח זמן הזה ועד למועד הקובע 11/25.
  - לטענת שמאי רמ"י לא חלה האטה בשוק משנת 23 ואפילו ישנה עלית מחירים, באם כך מדוע לא הובאו עסקאות השוואה סמוך למועד הקובע המוכיחות טענה זו.
- **גישת החילוץ / עלויות בניה:**

עלויות בניה של 3,700-10,800 ₪ שהובאו בחשבון בשומת המשיבה נמוכות משמעותית מאלו הראויות לבתי מגורים צמודי קרקע חדישים.

- **הפחתה למגרש עורפי:**

יש להביא בחשבון הפחתה של 10% למגרש עורפי ביחס לנתוני ההשוואה כפי שנעשה בהחלטת ועדת ההשגות גו"ח 6443/47 מתאריך 29.07.2024

- **שוליות:**

לנכס הנידון זכויות בניה של כ- 80% בחישוב השווי יש להביא בחשבון שוליות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.4.2. טענות המשיבה:

- **הפחתות:**

חושבה הפחתה בשיעור גבוה של 20% בגין התאמה למאפייני הנכס ביחס לנתוני ההשוואה, חושבה התאמה לגודל בבינוי 2 יח״ד בשיעור 10% וללא תוספת שווי בגין בעלות.

- **סבירות השווי:**

- על מנת לבחון את סבירות השווי ואת מס״ד נתוני ההשוואה, נבדקו הכרעות קודמות ונתוני היצע בסמוך למועד הקובע:
  - מוצע למכירה מגרש בגודל 680 מ״ר בסך 8.3 מיליון ₪.
  - מתוך הכרעה בהשגה ראשונה באופק 49516 (גו״ח 6566/322), למועד קובע 31.8.2022, משתקף שווי מ״ר מבונה בסך 9,251 ₪ ובהתאמה לזמן 11,564 ₪ התואם לנקבע.
- מפנה למספר נתוני היצע בשכונת נווה הדר מאתר יד 2, מגרש בגודל 800 מ״ר מוצע למכירה ב-8.6 מיליון ₪ (מיום 7.11.2024), מגרש בגודל 455 מ״ר בסך 5.25 מיליון ₪ (מיום 18.6.2025) ומגרש נוסף בגודל 680 מ״ר בסך 8.39 מיליון ₪ (מיום 21.9.2025).

- **פוטנציאל תכנוני:**

- השומה נערכה בשתי חלופות (יח״ד אחת או שניים) על מנת לבחון את השימוש הטוב והיעיל בקרקע, בתוספת פוטנציאל בגין הרחבת זכויות הבניה מ-50% משטח המגרש ל-60% תוך מתן שוליות ודחיה למימוש של 5 שנים בשיעור היון 6%. משכך נקבע כי יח״ד אחת במגרש מהווה השווי היעל והטוב, לאור כך המחלוקת בדבר בינוי יח״ד אחת או שניים מתייתר.
- קיימות תוכניות שאושרו באותה שכונה, המאפשרות הקמת 2 יח״ד למגרשים מעל 500 מ״ר.
- עסקאות ההשוואה הינם למגרשים קטנים כשהמגרש הנדון הינו 500 מ״ר ויש להביא את הפוטנציאל בחשבון.

- **תכנית בהכנה – תמ״א 1/1/ו/47:**

- כיום על מנת להגיע לנכס הנדון אין גישה מכביש 4, נדרש לבצע עיקוף ותוכנית זו מהווה יתרון משמעותי לנכס.
- המגרש הינו עורפי ולא מהווה חשיפה לגשר גם לא ניתן לראות את הגשר העתידי ממנו.
- הגשר מרוחק מהנכס ואין השפעה שלילית עליו, להיפך במידה ויורחב הכביש הדבר יביא לשיפור נגישות ופיתוח השכונה, כמו כן התוכנית אינה מרחיבה את כביש 4 אלא את הגשר המוביל ממנו.

- **מאפייני מגרש ומקדמי התאמה:**

- לגבי עורפיות וטענות נוספות שהוצגו, בית עורפי מהווה יתרון ונהנה מפרטיות, בנוסף הנכס נהנה מסמיכות לשטחים חקלאיים.
- בשומת ההשגה ננקטו מקדמי התאמה לעסקאות ההשוואה בשיעור מצטבר שלא סביר כ 45%.

- **התאמה לזמן:**

ההתאמה שננקטה הינה על הצד המקל, טענת המשיגים כי השוק קפא משנת 2023 אינה נכונה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- ההכרעה בהשגה ראשונה שהובאה בשומת ההשגה הנדונה הינה למועד קובע בשנת 2022, 3 שנים לפני המועד הקובע שלהלן.

- **גישת החילוץ:**

עפ"י שומת ההשגה ננקטו עלויות בנייה לא סבירות בסך 14 אלף ₪ למ"ר, המעידות כי מדובר באזור יוקרתי, כאשר מחירי הקרקע בהתאם.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי השווי הבסיסי ומקור נתוני ההשוואה. שמאי המשיבה הציג 10 נתוני השוואה משכונת נווה הדר ומשכונות נוספות בסביבה, 5 מתוכן למגרשים מבונים אשר נותחו בגישת החילוץ. בעוד שמאי המשיגים הציג 8 עסקאות השוואה משכונת נווה הדר בלבד ו-3 מתוכן נותחו בגישת החילוץ. שני הצדדים הציגו בשומותיהם הכרעות מהסביבה כבקרה לערכי השווי שקבעו.
שמאי המשיבה הציג הכרעה בהשגה ראשונה משכונת נווה הדר (גו"ח 6566/322) למועד קובע 31.8.2022 הקבעה שווי מ"ר מבונה בסך 9,251 ₪ (בהתאמה למועד הקובע הגיע ל-11,564 ₪), מאידך שמאי המשיג הציג הכרעה בוועדת השגות משכונת גני צבי (גו"ח 6443/47) למועד קובע 2.3.2022 הקבעה שווי מ"ר מבונה בסך 7,121 ₪.
אוסיף כי קיימת הכרעת וועדת השגות בשכונת נווה הדר (גו"ח 6566/105) למועד קובע 15.6.2022 הקבעה שווי מ"ר מבונה בסך 9,600 ₪.
לצורך התחשיב הסופי השמאי המשיג הגיע לשווי מר"מ של 7,676 ₪ והשמאי המשיב לשווי מר"מ 11,870 ₪. לצורך חישוב שווי הקרקע, אני סבור כי נכון ביותר לנקוט בגישת ההשוואה הישירה למגרשים דומים, אותרו על ידי 3 עסקאות למגרשים ריקים בשכונת גני צבי הסמוכים למועד הקובע ונוספו 3 עסקאות משכונת נווה הדר אשר חלקן הוצגו בשומות הצדדים, בקביעת ערכי הבסיס ניתן משקל עדיף (60%) לנתונים משכונת הנכס הנידון כך שהגעתי לשווי מ"ר קרקע מבונה של 10,853 ₪ לפני התאמות.
רוב העסקאות במרחק דומה מכביש 4.

שאר הסוגיות ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. שומה מבוססת הנחה:

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.2. <u>פוטנציאל תכנוני:</u>

לטענת שמאי המשיגים המסתמכת על הכרעת ועדת השגות (גו"ח 6443/47) למועד קובע 2.3.2022 אין היתכנות לפוטנציאל ממשי לנכס הנדון, בנוסף לטענתם עפ"י מסמך המדיניות בסעיף 1.ב עולה כי יש צורך לבחון את שטחי המגרשים המקוריים נכון לתוכנית הר/367/6 ולא לאלו שנוצרו לאחר איחוד וחלוקה. מאידך שמאי המשיבה בחן את השווי להקמת יח"ד נוספת והגיע למסקנה כי הדבר לא כדאי אך הביא בחשבון הגדלת זכויות הבניה לשטח עיקרי מ-50% ל60%, בהתאם למסמך מדיניות הוועדה הנוגעת לשכונת נווה הדר ובדחייה ל 5 שנים.

הכרעת ועדת השגות שעל פיה הסתמך שמאי המשיגים הינה משכונת גני צבי אשר לגביה קיים מסמך מדיניות שונה מאשר בנווה הדר ושאינו משנה את המצב הקיים (60% שטח עיקרי מתכנית הר/52/א). מסעיף 1.ב למדיניות, עולה כי למגרשים בשטח 500-600 מ"ר יותרו 2 יח"ד, השטח המקורי עפ"י תכנית הר/6/367 הינו 1,040 מ"ר (בתשריט מסומנות החלקות שיעברו איחוד וחלוקה, ללא הנכס הנדון) המאשר 3 יח"ד לגודל זה. עפ"י מסמך זה ומס' היתרים שנמצאו בסביבת הנכס קיימת היתכנות להקמת יח"ד נוספת.

בתחשיבי בחנתי את האפשרות לתוספת יח"ד נוספת ובדומה לשמאי המשיב הגעתי למסקנה כי אין כדאיות, אך אני סבור כי קיים פוטנציאל לתוספת 10% שטח עיקרי והגדלת חדר גג מ- 30 מ"ר ל-45 מ"ר, הכול בשוליות ובדחיה.

לעניין נתוני ההשוואה הפוטנציאל הובא בחשבון בניתוח השווי בקיזוז היטל השבחה, כאשר במושא שומה הובא בחשבון ללא קיזוז היטל השבחה.

10.2.3. <u>מיקום ועורפיות:</u>

בניתוח נתוני ההשוואה בשומת ההשגה ניתנה הפחתה למיקום בשיעור 20% ביחס לנתונים שנלקחו משכונת נווה הדר, נוסף על כך הובאה בתחשיבו הפחתה בגין מיקום עורפי בשיעור 10%. מנגד שמאי המשיבה הביא בחשבון הפחתה בשיעור 20% לנתוני השוואה שאינם משכונת נווה הדר ו-2.5% עבור מגרש עורפי. אני סבור כי עקב השימוש בנתוני השוואה למגרשים ריקים הדומים בגודלם, במיקומם ביחס לכביש 4, בזכויות הבניה ובאופי השכונה (ניתן משקל מופחת לשכונת גני צבי) הפחתה זו מתייתרת, יתרה על כך ניתן ביטוי לנתוני השוואה הסמוכים למבני ציבור[8] ביחס למושא השומה.

לעניין הפחתה לעורפיות: בדקתי את החלטת ועדת ההשגות גו"ח 6433/47 מתאריך 29.07.2024 אומנם בנתוני ההשוואה חושבה לאחד המגרשים הפחתת מיקום בשיעור 10% כאשר לא נכתב במפורט שהיא לעורפיות, במקרה הנידון לנוכח מיקומו הפנימי של המגרש אשר מוסתר מהכביש ע"י הבית החזיתי ננקטה הפחתה סבירה בשיעור 5%.

[8] בנתון השוואה בגו"ח 6566/388 לשומת ההשגה לא ניתנה התייחסות בגין סמיכות למבני ציבור

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.4. <u>תמא/47/ו/1/1</u>:

בהתאם לאתר מנהל התכנון נמצא כי נכון למועד עריכת השומה התוכנית בשלבי עריכה, להרחבת כביש מס' 4 ובנייה מחדש של גשר ז'בוטינסקי / הרחבת רחוב ז'בוטינסקי מעליו כמעבר לרכבים והולכי רגל, עפ"י מדידה באתר מנהל התכנון הדרך המורחבת תימצא מרחק של כ- 70 מהנכס הנדון. לטענת שמאי המשיגים תכנית זו תגרום למטרדי רעש, זיהום אויר וחשיפתו מהמפלס העליון של הגשר, על כן הביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 15%. מנגד שמאי המשיבה טוען כי תכנית זו תהווה יתרון ותגרום לדרכי גישה נוחים יותר אל הנכס וממנו.

אני מסכים חלקית עם טענת המשיגים, קרי, באם התוכנית תאושר ייתכן ותהווה פגיעה ומטרד לנכס הנדון, מנגד, לאור העובדה כי במועד הקובע התוכנית עדיין בחיתוליה ועוד עתידה להשתנות או להתבטל, אני סבור כי יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 3%, המגלמת את ההשפעה על השווי של המצב התכנוני במועד הקובע.

10.2.5. <u>התאמה לזמן</u>:

מחלוקת נוספת בין הצדדים הינה בעניין התאמה לזמן שיש לתת לנתוני ההשוואה ביחס למועד הקובע. לאור הסטגנציה הקיימת בשוק מאמצע 2023 וכיוון ורוב הנתונים אחרי מועד זה אני סבור כי אין להביא בחשבון התאמה כלשהי לזמן.

10.2.6. <u>שביל גישה</u>:

לטענת שמאי המשיגים יש להביא בחשבון את שביל הגישה הקים למגרש העורפי במקדם 0.1, מעיון בתשריט הבית המשותף עולה כי אכן קיים שביל גישה ע"ח תת חלקה 2 בשטח של כ – 30 מטר[9]. שטח זה הובא בחשבון במקדם 0.1.

10.2.7. <u>עלויות בניה גישת החילוץ</u>

כיוון וחישוב השווי נערך בגישת ההשוואה הישירה, טענותיו של המשיג לגבי עלויות הבניה בגישת החילוץ מתייתרות.

[9] בתשריט הבית המשותף אין מידות מדויקות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

נתוני השוואה למגרשים ריקים משכונת נווה הדר וגני צבי (מקור נתונים: מידע נדל"ן ושע"מ)

מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מחיר עסקה	שטח אקו'	מיקום	בעלות	שווי מר"מ אקו'	הערות
1	27/08/2025	6443/143	466	415	₪ 5,000,000	416.7	1.05	1.00	₪ 12,600	מגרש
2	09/01/2025	6443/143	466	415	₪ 5,000,000	416.7	1.05	1.00	₪ 12,600	מגרש
3	23/12/2024	6443/143	467	510	₪ 4,250,000	499.7	1	1.00	₪ 8,506	מגרש
4	19/09/2024	6566/417		417	₪ 4,250,000	392.0	0.95	1.00	₪ 10,299	
5	27/04/2023	6566/388		321	₪ 3,160,000	308.0	1.05	1.00	₪ 10,773	חלק מחלקה
6	27/04/2023	6566/388		391	₪ 3,650,000	370.5	1.05	1.00	₪ 10,343	חלק מחלקה
ממוצע				**₪ 10,853**				**נבדק פרטי**		

שקלול נתונים:

שכונה	שווי מר"מ	משקל	סה"כ
נווה הדר	₪ 10,472	0.6	₪ 6,283
גני צבי	₪ 11,235	0.4	₪ 4,494
שווי מ"ר מבונה מתואם			₪ 10,777
התאמה לעורפיות			0.95
שווי מ"ר מבונה מתואם במעוגל			**₪ 10,238**

הערות:

מס"ד 1,2,5,6: קרבה למבני ציבור. כל הנתונים בקרבה דומה לכביש 4, פרט לנתון 4

ניתוח אקו' למגרשים ריקים: תכנית הר/52/א, הר/1002, הר/6/367

מס"ד	שטח מגרש	עיקרי עד 200 מ"ר	עיקרי מעל 200 מ"ר	חדר גג	מרתף כולל ממ"ד	מחסן	חניה	בריכה	חצר	תכסית מותרת, עד	תכסית	סה"כ	זכויות בניה
		1	0.9	0.8	0.5	0.5	0.35	0.35	0.25				
1	415	200	49	30	125	10	36	29.34	215	0.45	0.39	416.7	60%
2	415	200	49	30	125	10	36	29.34	215	0.45	0.39	416.7	60%
3	510	200	106	30	153	10	36	37.32	274	0.45	0.37	499.7	60%
4	417	200	8.5	30	104	10	36	32.01	235	0.3	0.25	392.0	50%
5	321	160.5		30	80	10	36	0	195	0.3	0.25	308.0	50%
6	391	195.5		30	98	10	36	29.67	218	0.3	0.25	370.5	50%

הערות:

מס"ד 1-2: 60% עיקרי, צמודים למבני ציבור חושב מקדם 1.05. עפ"י תבע מק/160/ת/8/במגרש מיני לבריכת שחיה 500 מ"ר, מדיניות הועדה מאשרת 350 מ"ר.
נתונים 1-3 בעלי פוטנציאל להגדלת חדר גג ל-45 מ"ר.
נתונים 4 -6 בעלי פוטנציאל להגדלת זכויות ל-60% + חדר גג ל-45 מ"ר

פוטנציאל תכנוני - מדיניות וועדה בנווה הדר (הכנת תב"ע נקודתית):

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
מס"ד 4	417		
תוספת 10% עיקרי	41.7	0.9	37.5
תוספת שטח מרתף	20.9	0.4	8.3
קיזוז חצר	-20.9	0.25	-5.2
סה"כ שטח פוטנציאל אקו'			40.7
דחייה למימוש (N=4, I=6%)			0.79
תוספת שטח בדחייה ובקיזוז היטל השבחה			**16.1**
מס"ד 5	321		
תוספת 10% עיקרי	32.1	0.9	28.9
תוספת שטח מרתף	16.1	0.4	6.4
קיזוז חצר	-16.1	0.25	-4.0
סה"כ שטח פוטנציאל אקו'			31.3
דחייה למימוש (N=4, I=6%)			0.79
תוספת שטח בדחייה ובקיזוז היטל השבחה			**12.4**
מס"ד 6	391		
תוספת 10% עיקרי	39.1	0.9	35.2
תוספת שטח מרתף	19.6	0.4	7.8
קיזוז חצר	-19.6	0.25	-4.9
סה"כ שטח פוטנציאל אקו'			38.1
דחייה למימוש (N=4, I=6%)			0.79
תוספת שטח בדחייה ובקיזוז היטל השבחה			**15.1**

פוטנציאל תכנוני - תכנית הר/מק/3/1002 בהפקדה:

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
תוספת שטח חדר גג	15.0	0.7	10.5
דחייה למימוש (N=2, I=6%)			0.89
תוספת שטח בדחייה ובקיזוז היטל השבחה			**4.7**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. תחשיבי השומה:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות עפ"י תכנית מאושרת + פוטנציאל

חלופה יח"ד אחת:

שטח חלקה (מ"ר):	520
מס' יח"ד:	1

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי עד 200 מ"ר	200	1	200.0
עיקרי מעל 200 מ"ר	60	0.9	54.0
חדר גג	30	0.8	24.0
מרתף כולל ממ"ד	156	0.5	78.0
מחסן	10.0	0.5	5.0
חניה	36.0	0.35	12.6
בריכה	38.2	0.35	13.4
שביל גישה	30.0	0.1	3.0
חצר	249.8	0.25	62.5
סה"כ שטח אקו' מאושר			452
שווי מ"ר מבונה			10,238 ₪
שווי מצב מאושר ליח"ד אחת			4,631,835 ₪
שווי פוטנציאל (ראה תחשיב מטה)			527,908 ₪
שווי קרקע ליח"ד אחת כולל פוטנציאל			5,159,743 ₪
הפחתה בגין תמא/47 1/1/1 - הרחבת כביש וגשר עתידי בסמוך			0.97
שווי חלופה 1 ליח"ד אחת, כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**5,000,000 ₪**

חלופה 2 יח"ד :

שטח חלקה (מ"ר):	520
מס' יח"ד:	2

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי עד 200 מ"ר	260	1	260.0
חדר גג	30	0.8	24.0
מרתף כולל ממ"ד	156	0.5	78.0
מחסן	10.0	0.5	5.0
חניה	36.0	0.35	12.6
שביל גישה	45.0	0.1	4.5
חצר	273.0	0.25	68.3
סה"כ שטח אקו' מאושר			452
שווי מ"ר מבונה			10,238 ₪
שווי מצב מאושר ליח"ד אחת			4,631,159 ₪
שווי פוטנציאל (ראה תחשיב מטה)			742,808 ₪
שווי קרקע ל- 2 יח"ד בחלייה			5,373,968 ₪
התאמה לגודל - 2 יח"ד			0.95
התאמה מנימלית מחד לדו משפחתי			0.95
הפחתה בגין תמא/47 1/1/1 הרחבת כביש וגשר עתידי בסמוך			0.97
שווי חלופה 1 ל- 2 יח"ד, כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**4,700,000 ₪**

פוטנציאל תכנוני - מדיניות וועדה (הכנת תב"ע נקודתית):

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
תוספת 10% עיקרי	52.0	0.9	46.8
תוספת שטח מרתף	26.0	0.5	13.0
קיזוז חצר	-26.0	0.25	-6.5
סה"כ שטח פוטנציאל אקו'			53.3
דחייה למימוש (N=4, I=6%)			0.79
סה"כ שטח אקו' בדחייה			42.2
שווי מ"ר מבונה			10,238 ₪
סה"כ שווי פוטנציאל			**432,234 ₪**

פוטנציאל תכנוני - תכנית הר/מק/3/1002 בהפקדה:

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
תוספת שטח חדר גג	15.0	0.7	10.5
דחייה למימוש (N=2, I=6%)			0.89
סה"כ שטח אקו' בדחייה			9.3
שווי מ"ר מבונה			10,238 ₪
סה"כ שווי פוטנציאל			**95,674 ₪**

פוטנציאל תכנוני - מדיניות וועדה (הכנת תב"ע נקודתית במסגרת תוספת יח"ד):

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
תוספת 10% עיקרי	52.0	0.9	46.8
תוספת שטח חדר גג (ל- 2 יח"ד)	30.0	0.8	24.0
תוספת שטח מרתף	26.0	0.5	13.0
תוספת מחסן	10.0	0.5	5.0
קיזוז חצר	-36.0	0.25	-9.0
סה"כ שטח פוטנציאל אקו'			79.8
דחייה למימוש (N=4, I=6%)			0.79
סה"כ שטח אקו' בדחייה			63.2
שווי מ"ר מבונה			10,238 ₪
סה"כ שווי פוטנציאל			**647,135 ₪**

פוטנציאל תכנוני - תכנית הר/מק/3/1002 בהפקדה:

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
תוספת שטח חדר גג	15.0	0.7	10.5
דחייה למימוש (N=2, I=6%)			0.89
סה"כ שטח אקו' בדחייה			9.3
שווי מ"ר מבונה			10,238 ₪
סה"כ שווי פוטנציאל			**95,674 ₪**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 392 בגוש 6566, חלק ממגרש 291/1, בשטח של כ-520 מ״ר הממוקם ברחוב הפלמ״ח 9 בשכונת נווה הדר בהוד השרון כריק ופנוי לצורך תשלום לרמ״י, בבעלות כולל מע״מ וכולל הוצאות פיתוח ומע״מ הינה, בסך של 5,000,000 ₪ (חמישה מיליון ₪).

הערכים הנקובים הינם בבעלות כולל מע״מ וכולל 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
דוד טוביה
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ת"א והמרכז

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית