תאריך עברי:	י״א טבת, תשפ״ו
תאריך לועזי:	31 דצמבר, 2025
מס׳ חוזה רמ״י:	900627914
מס׳ הזמנת רמ״י:	4040003
מס׳ אופק:	51540

לכבוד:

גב׳ שירן מרציאנו,
צוות לקידום עסקות מגורים,
מרחב מרכז, רמ״י
בדוא״ל:
shiranm@land.gov.il

מר אורי סלינג׳ר,
שמאי מקרקעין מטעם רמ״י
רח׳ בבלי 41, תל אביב
בדוא״ל:
ori.salinger@gmail.com

מר דוד רום,
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
רח׳ יחיעם 10, פתח תקווה
בדוא״ל:
romdavid10@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] חלקה 46 בגוש 6453, רח׳ ארלוזורוב 25, הוד השרון

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 03/02/2025, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע כולל פיתוח זאת לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות - מגורים, בחלופות הבאות:

א. אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות עבור מגרש בשטח 1,764 מ״ר ליח״ד אחת בגודל 160 מ״ר + 12 מ״ר ממ״ד.

ב. אומדן שווי זכויות הבעלות עבור מגרש בשטח 1,764 מ״ר למלוא הזכויות על פי תכניות מאושרות + פוטנציאל.

1.2. חלופות השומה הוערכו מטעם רמ״י ע״י שמאי המקרקעין מר אורי סלינג׳ר בשומה מיום 12/07/2024 – **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר דוד רום מיום 31/12/2024 - **להלן: "המשיג"**.

1.3. בתאריך 10/06/2025 התקיים דיון באמצעות מערכת "VC" בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים בתאריך 10/06/2025.

1.4. בתאריך 18/06/2025 העביר שמאי המשיג את התייחסותו לפרוטוקול הדיון.

1.5. עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי השווי הראויים בנכס הנדון.

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

2. זיהוי הנכס:

גוש:	6453
חלקה:	46
שטח חלקה רשום:	1,764 מ"ר
מהות הנכס:	מגרש עליו בנוי בית מגורים צמוד קרקע
כתובת:	רח' ארלוזורוב 25, שכונת שיכון פועלים א', הוד השרון

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות מלאה במרכיב הקרקע, כולל מע"מ והוצאות הפיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו המועד הקובע לשומת המשיבה, כלומר – 23/04/2023.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 31/12/2025 על ידי ענת אמרה, מתמחה, אגף שומת מקרקעין.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה מהווה את רכיב הקרקע של חלקה 46 בגוש 6453 המצויה ברח' ארלוזורוב 25, בשכונת שיכון פועלים א', בעיר הוד השרון.

6.1. הסביבה:

העיר הוד השרון מצויה מזרחית לכביש ארצי מס' 4, צפונית לכביש ארצי מס' 5 ומוקפת מצפון וממזרח ביישובים המהווים חלק מהמועצה האזורית "דרום השרון" – רמות השבים, כפר מל"ל, גני עם, ירקונה ועדנים.

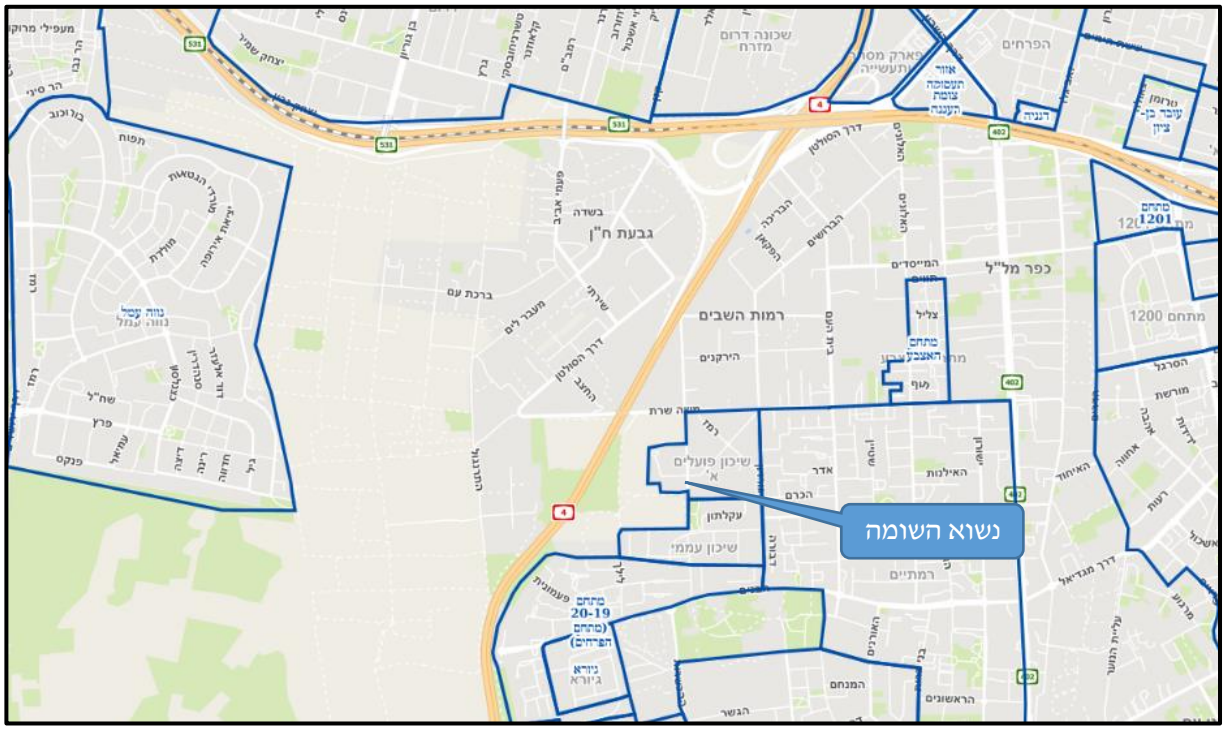
הנכס הנדון ממוקם בשכונת פועלים א' בחלקה הצפון-מערבי של העיר הוד השרון. רחוב ארלוזורוב מהווה רחוב פנימי אשר תחילתו במפגש הרחובות משה שרת וגורדון מצפון-מזרח ועד לדרך ללא מוצא לכיוון דרום-מערב.

הסביבה מאופיינת ברובה בבניה צמודת קרקע ותיקה וחדשה, שטחים חקלאיים, שטחי מסחר שכונתיים, מבני ציבור ושטחים פתוחים.

הפיתוח הסביבתי בסביבת הנכס מלא.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

כאמור, הנכס שבנדון מהווה את רכיב הקרקע של חלקה 46 בגוש 6453 המצויה ברח' ארלוזורוב 25 בשכונת שיכון פועלים א' הוד השרון.

חלקה 46 הינה בצורה רגולרית מלבנית ושטחה הרשום הינו 1,764 מ"ר. אורך חזית החלקה לרחוב ארלוזורוב מצפון הינו כ- 33 מ'.

נכון למועד הביקור בנכס בחלקה קיים מבנה מגורים צמוד קרקע חדש.

גבולות הנכס:

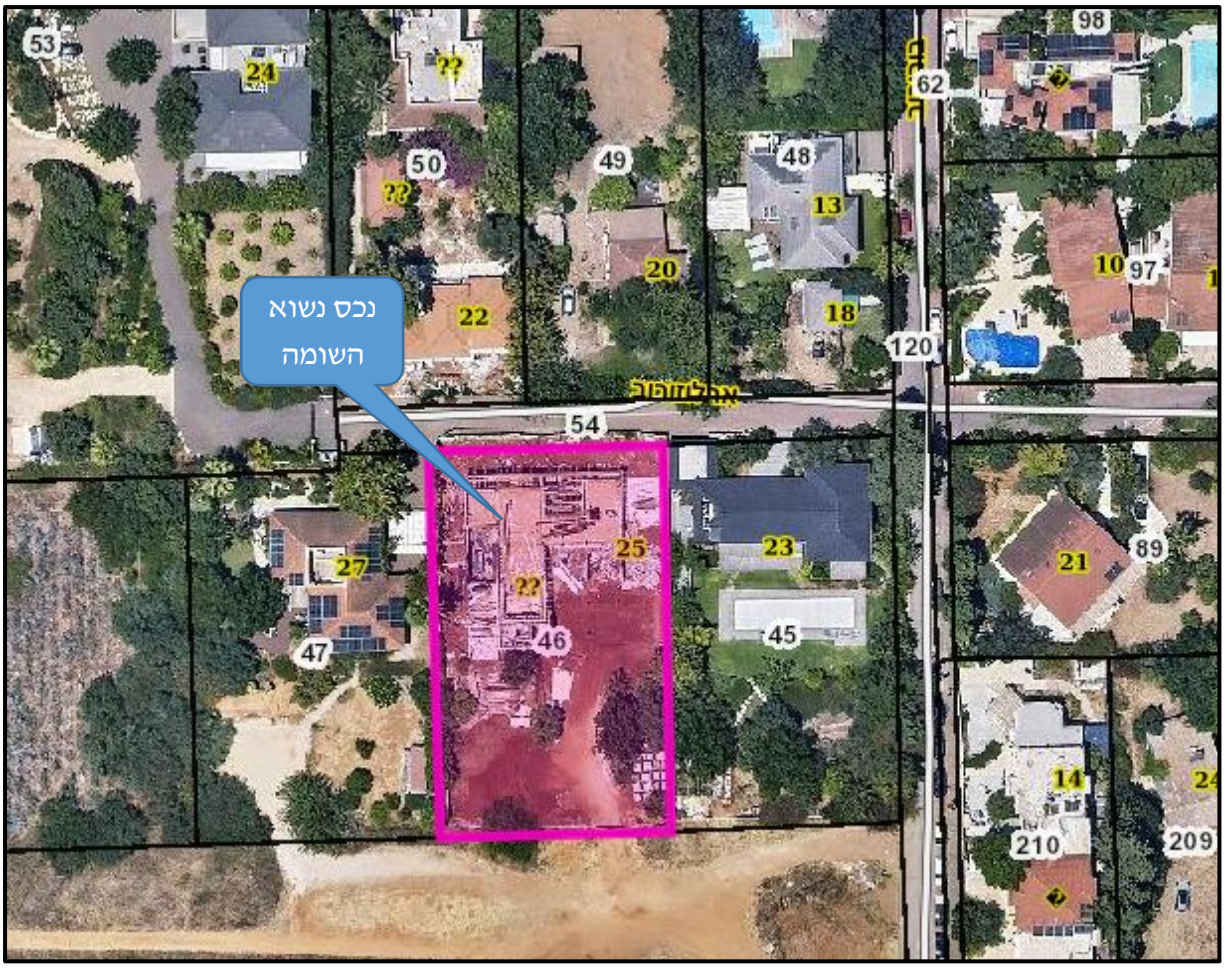
צפון – חזית לרחוב ארלוזורוב.

דרום – מגרשים חקלאיים.

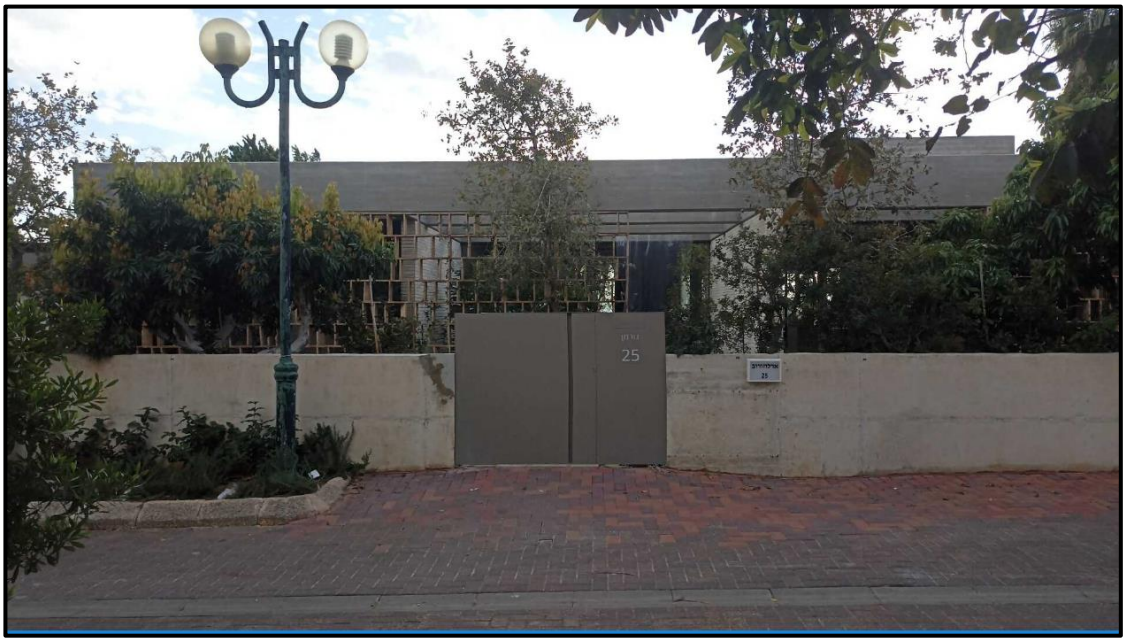
מזרח – חלקה 45 הכוללת בית צמוד קרקע.

מערב - חלקה 47 הכוללת בית צמוד קרקע ולאחריו שטחם פתוחים הגובלים בכביש מס' 4 (כ-300 מ' מהנכס נשוא השומה).

מפת אורתופוטו (2024) של הנכס הנדון מתוך אתר הוד השרון:



חזית הנכס (מבט מכיוון צפון):



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין פתח תקוה לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 22/12/2025, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 6453 חלקה 46
שטח רשום:	1,764 מ״ר
בעלויות:	גורמן שי יהודה (1/2 חלקים) וגורמן קפלן לינה (1/2 חלקים)
משכנתאות:	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט לישראל בע״מ על הנכס בשלמות.
הערות:	הערת אזהרה (סעיף 126) לטובת שכונת הפועלים ברמתיים אגודה שיתופית בע״מ. הערה על יעוד מקרקעין (תקנה 27) לטובת הועדה המקומית לתו״ב הוד השרון. הערה בדבר העברה לזרים (סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש״ך-1960).

7.2. חוזה חכירה:

הועבר לעיוננו מרמ״י חוזה חכירה מהוון שנחתם ביום 24/12/1989 בין מינהל מקרקעי ישראל לבין מנדלאוי צלח ושרה. להלן עיקריו:

זיהוי ומיקום:	גוש 6453 חלקה 46 (בשלמות) בשטח של כ- 1,764 מ״ר.
מטרת החכירה:	מגורים.
קיבולת הבניה:	יחידה אחת עד 160 מ״ר.
תקופת החכירה:	49 שנים מתאריך 01/04/1985 וכלה בתאריך 31/03/2034.

8. המצב התכנוני:

8.1. בהתאם למידע שאותר באתר רשות מקרקעי ישראל ובאתר עיריית הוד השרון הנכס שבנדון כלול, בין היתר, בתכניות כמפורט להלן:

מספר תכנית	י.פ	מועד אישור התכנית	מהות התכנית
R6	1180	26/03/1942	תכנית מנדטורית
הר/160/ת/4	3578	21/08/1988	מרתפים ומבני עזר
הר/160/ת/8	3683	30/07/1989	בריכות שחייה, מגורים א׳, בבניה צמודת קרקע
הר/מק/160/ת/8/ב	4798	26/08/1999	בריכות שחייה פרטיות
הר/1002	5189	27/05/2003	מרתפים, מבני עזר ועליות גג
הר/2050	10511	11/05/2022	תכנית מתאר להוד השרון

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8.2. סיכום המצב התכנוני המאושר:

להלן סיכום המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום עובר למועד בשומה:

ייעוד:	אזור פיתוח
שטח מגרש מינימלי:	1000 מ"ר
מספר קומות:	2 קומות ולא יותר מ -9 מ' גובה.
סה"כ שטח בניה:	150 מ"ר או 15%, הנמוך מבניהם
מחסנים:	מבנה אחד עד 10 מ"ר ברוטו ליח"ד
חניות:	15 מ"ר לחניה אחת, 36 מ"ר לשתי חניות
בריכת שחיה:	במגרש מינ' 500 מ"ר ולא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי ונפחה לא יעלה על 150 מ"ק + מבנה עזר 5 מ"ר.
חדרי יציאה לגג:	עד 30 מ"ר ברוטו ליח"ד כולל היטל מדרגות
מרתף:	תכסית קומת קרקע. גובה המרתף לא יעלה על 2.3 מ'.
מספר קומות:	שתי קומות ולא יותר מ - 9 מ' גובה

8.3. הפוטנציאל התכנוני:

- בהתאם להוראות תכנית הכוללנית להוד השרון **הר/2050**, אשר אושרה בתאריך 11/05/2022, הנכס הנדון נכלל במתחם 2.4 – "שיכון הפועלים א' ושיכון עממי" בו מתוכננת תוספת 758 יח"ד בשטח כולל של 109,385 מ"ר עיקרי, 5,000 מ"ר מסחר ו- 52 דונם שטחים ציבוריים.
- תכנית מס' **423-0758136** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 9472 בתאריך 10/03/2021, הינה תכנית נקודתית מפורטת החלה על חלקה 47 בגוש 6453 הגובלת ממערב בנכס נשוא השומה. מטרת התוכנית הינה תוספת שטחי בניה ושינוי בינוי. להלן עיקרי הוראות התכנית -

זכויות בניה עפ"י תכנית 423-0758136	
ייעוד:	מגורים א'
מספר יח"ד למגרש:	2
מספר קומות :	מרתף, שתי קומות עיליות וחדר על הגג
שטח עיקרי עילי (במ"ר):	424.5 מ"ר + 60 מ"ר חדרי גג לשתי יח"ד
שטח שירות עיליים (במ"ר):	לכל יח"ד - 10 מ"ר מחסן, 36 מ"ר חניה וממ"ד
שטחים תת קרקעיים (במ"ר):	מרתף בקונטור קומת הקרקע לכל יח"ד

8.4. רישוי:

בתיק הבניין הסרוק המופיע באתר עיריית הוד השרון אותרו על ידנו היתרי בניה כדלקמן:

- היתר בניה מס' 845 מיום 01/06/1995 בו נתבקש "שינוי במבנה העזר – הגדלת מחסן". סך שטח בית המגורים 101.74 מ"ר + מחסן בשטח 29.99 מ"ר.
- היתר הבניה מס' 7634 מיום 21/06/2023, בו נתבקשה "הקמת בית מגורים חדש הכולל: קומה אחת מעל מרתף, שתי חניות מקורות, פרגולות, בריכת שחייה וחדר מכונות לבריכת שחייה, פילרים, גדרות, פיתוח שטח והריסות". במסגרת היתר הבניה אושרה הקלה בגובה קומת מרתף מ- 2.30 מ' ל- 2.60 מ'.

להלן שטחי הבניה המאושרים בתכנית היתר הבניה:

קומה	שטח עיקרי		שטחי שירות						סה"כ	משטחים לא מקורים - פרגולה	משטחים לא מקורים - מרפסת
	קיים (הריסה)	מוצע	ממ"ד מוצע	אחסנה קיימת	אחסנה מוצע	חניה מקורה	מרתף מוצע	מתקנים ומע' מכניות			
מרתף							180.69	4.96	185.65		
ק"ק	(-101.74)	142.08	12	(-29.99)	10	36.02			58.02	63.64	8.67
										שטח בריכה 56.61 מ"ר	
סה"כ	142.08		243.67						385.75		

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון כולל מע"מ ופיתוח, כפי שנקבע בשומות הצדדים:

חלופה	שמאי המשיבה	שמאי המשיג
א'	8,250,000 ₪	6,708,000 ₪
ב'	14,779,000 ₪	9,900,000 ₪

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה למגרשי מגורים לבניה צמודת קרקע וגישת החילוץ מעסקאות מכר לבתי מגורים מהיישוב רמות השבים ומשכונת שיכון פועלים א' בהוד השרון.
להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה:

- עסקת מכר מיום 26/03/2023 בגו"ח 6451/109 (רמות השבים) בה נמכר מגרש בשטח 939 מ"ר הכולל מבנה בשטח 327 מ"ר תמורת 13,500,000 ₪. על פי ניתוח שמאי המשיבה העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם בסך 18,356 ₪.
- עסקת מכר מיום 06/12/2022 בגו"ח 6452/280 (רמות השבים) בה נמכר מגרש בשטח 1,225 מ"ר הכולל מבנה בשטח 303.96 מ"ר תמורת 13,610,000 ₪. על פי ניתוח שמאי המשיבה העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם בסך 18,668 ₪.
- עסקת מכר מיום 01/09/2022 בגו"ח 6451/218 (רמות השבים) בה נמכר מגרש בשטח 800 מ"ר הכולל מבנה בשטח 115 מ"ר תמורת 7,800,000 ₪. על פי ניתוח שמאי המשיבה העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם בסך 15,077 ₪.
- עסקת מכר מיום 08/08/2022 בגו"ח 6452/458 (רמות השבים) בה נמכר מגרש בשטח 746 מ"ר תמורת 6,722,897 ₪. על פי ניתוח שמאי המשיבה העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם בסך 12,949 ₪.
- עסקת מכר מיום 29/05/2022 בגו"ח 6452/235 (רמות השבים) בה נמכר מגרש בשטח 1,426 מ"ר תמורת 7,000,000 ₪. על פי ניתוח שמאי המשיבה העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם בסך 11,979 ₪.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- עסקת מכר מיום 26/09/2023 בגו"ח 6453/225 (הוד השרון) בה נמכר מגרש בשטח 348.5 מ"ר הכולל מבנה בשטח 280 מ"ר תמורת 6,900,000 ₪. על פי ניתוח שמאי המשיבה העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם בסך 13,308 ₪.
- עסקת מכר מיום 22/08/2023 בגו"ח 6454/247 (הוד השרון) בה נמכר מגרש בשטח 350.5 מ"ר הכולל מבנה בשטח 201.5 מ"ר תמורת 6,900,000 ₪. על פי ניתוח שמאי המשיבה העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם בסך 17,770 ₪.
- עסקת מכר מיום 02/01/2023 בגו"ח 6454/107 (הוד השרון) בה נמכר מגרש בשטח 686 מ"ר הכולל מבנה בשטח 133 מ"ר תמורת 7,100,000 ₪. על פי ניתוח שמאי המשיבה העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם בסך 16,215 ₪.
- עסקת מכר מיום 23/06/2022 בגו"ח 6454/230 (הוד השרון) בה נמכר מגרש בשטח 470 מ"ר הכולל מבנה בשטח 230 מ"ר תמורת 7,150,000 ₪. על פי ניתוח שמאי המשיבה העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם בסך 13,896 ₪.
- עסקת מכר מיום 26/04/2022 בגו"ח 6453/86 (הוד השרון) בה נמכר מגרש בשטח 525 מ"ר הכולל מבנה בשטח 114 מ"ר תמורת 6,100,000 ₪. על פי ניתוח שמאי המשיבה העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם בסך 17,350 ₪.
- עסקת מכר מיום 26/03/2022 בגו"ח 6453/50 (הוד השרון) בה נמכר מגרש בשטח 887 מ"ר הכולל מבנה בשטח 146 מ"ר תמורת 6,800,000 ₪. על פי ניתוח שמאי המשיבה העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם בסך 16,296 ₪.
- עסקת מכר מיום 06/07/2021 בגו"ח 6454/172 (הוד השרון) בה נמכר מגרש בשטח 444 מ"ר תמורת 3,800,000 ₪. על פי ניתוח שמאי המשיבה העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם בסך 14,936 ₪.

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- שווי זכות הבעלות המתואמת[2] בממוצע[3] כולל פיתוח ומע"מ הינו 16,000 ₪/מ"ר מבונה אקווי'.
- בתחשיב שווי חלופה א' ובאומדן שווי הזכויות המאושרות בתחשיב חלופה ב', הובא בחשבון מקדם התאמה לפרטיות בשיעור של 1.1.
- באומדן חלופה ב' הובא בחשבון פוטנציאל תכנוני בהתאם להוראות תכנית מס' 423-0758136 בדחייה לשנתיים בשיעור היוון של 6% ותחת מקדם עורפיות של 0.985. שטחי הבניה הותאמו לשטח המגרש הנדון[4].
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח נורמטיביות ובהתאם לחוקי עזר.

---

[2] בניתוח נתוני ההשוואה הובאו בחשבון מקדמי ההתאמה הבאים: התאמה לזמן – 1 – 1.1; התאמה למיקום – 0.9 – 1.11; התאמה לבעלות – 1.03.

[3] בקביעת השווי נערך ממוצע בין התוצאה העולה מניתוח עסקאות ההשוואה מרמות השבים ועסקאות ההשוואה משכונת שיכון פועלים א'.

[4] השטחים העיקריים חושבו באופן יחסי להפרש השטח בין המגרשים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2.3. תחשיבי השומה:

חלופה א'			
אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות – ערך קרקע למגרש בגודל 1,764 מ"ר ליחידת דיור אחת בגודל 160 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
עיקרי	160.0	1.00	160.0
ממ"ד	12.0	1.00	12.0
חצר עד 750 מ"ר	578.0	0.25	144.5
יתרת חצר	1,014	0.15	152.1
סה"כ שטח אקווי'			**468.6**
התאמה לפרטיות			1.10
שווי מ"ר מבונה בבעלות, כולל מע"מ וכולל פיתוח			₪ 16,000
סה"כ שווי הנכס הנדון, כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל			**₪ 8,250,000**

חלופה ב'			
אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל – ערך קרקע למגרש בגודל 1,764 מ"ר לפי מלוא זכויות התב"ע שבתוקף + פוטנציאל			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
עיקרי	409.2	1.00	409.2
ממ"דים	24	1.00	24.0
אחסנה	20	0.50	10.0
מרתף	216.6	0.50	108.3
עליית גג - הוסב לעיקרי	60	1.00	60.0
חניות	72	0.35	25.2
שביל גישה	81	0.10	8.1
חצר עד 500 מ"ר ליח'	1,211.4	0.25	302.9
יתרת חצר	183	0.15	27.5
סה"כ שטח אקווי'			**975.1**
שווי למ"ר מבונה כולל מע"מ וכולל פיתוח			₪ 16,000
סה"כ שווי			₪ 15,602,000
מקדם עורפיות			0.985
בניכוי שווי עפ"י תב"ע מאושרת (A)			₪ 10,018,000
שווי מרכיב הפוטנציאל			₪ 5,349,970
בדחייה (2 שנים, 6%)			0.89
שווי מרכיב הפוטנציאל הדחוי (B)			₪ 4,761,454
בתוספת שווי עפ"י תב"ע מאושרת (A)			₪ 10,018,000
סה"כ שווי מגרש כולל פוטנציאל (A+B), כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל			**₪ 14,779,000**

שווי עפ"י תב"ע מאושרת (A)			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
עיקרי	150	1.00	150.0
ממ"ד	12	1.00	12.0
אחסנה	10	0.50	5.0
מרתף	162	0.50	81.0
עליית גג	30	0.70	21.0
חניות	36	0.35	12.6
חצר עד 750 מ"ר ליח'	542	0.25	135.5
יתרת חצר	1,014	0.15	152.1
סה"כ שטח אקווי'			**569.2**
התאמה לפרטיות			1.10
שווי למ"ר מבונה כולל מע"מ וכולל פיתוח			₪ 16,000
שווי עפ"י תב"ע מאושרת (A)			**₪ 10,018,000**

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיג על גישת ההשוואה למגרשי מגורים לבניה צמודת קרקע וגישת החילוץ מעסקאות מכר לבתי מגורים מסביבת הנכס הנדון (גוש 6453 בלבד). להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיג:

- עסקת מכר מיום 05/04/2021 בגו"ח 6453/235 בה נמכר מגרש בשטח 293 מ"ר תמורת 3,200,000 ₪. על פי ניתוח שמאי המשיג העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם בסך 11,294 ₪.
- עסקת מכר מיום 28/10/2021 בגו"ח 6453/173 בה נמכר מגרש בשטח 273.5 מ"ר הכולל מבנה בשטח 191 מ"ר תמורת 5,200,000 ₪. על פי ניתוח שמאי המשיג העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם בסך 13,146 ₪.
- עסקת מכר מיום 07/11/2021 בגו"ח 6453/232 בה נמכר מגרש בשטח 282 מ"ר הכולל מבנה בשטח 161 מ"ר תמורת 5,000,000 ₪. על פי ניתוח שמאי המשיג העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם בסך 13,295 ₪.
- עסקת מכר מיום 30/08/2022 בגו"ח 6453/176 בה נמכר מגרש בשטח 315 מ"ר הכולל מבנה בשטח 286 מ"ר תמורת 6,500,000 ₪. על פי ניתוח שמאי המשיג העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם בסך 13,653 ₪.
- עסקת מכר מיום 11/06/2023 בגו"ח 6453/182 בה נמכר מגרש בשטח 290 מ"ר הכולל מבנה בשטח 257 מ"ר תמורת 5,800,000 ₪. על פי ניתוח שמאי המשיג העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם בסך 11,992 ₪.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- שווי זכות הבעלות המתואמת[5] כולל פיתוח ומע"מ הינו 13,056 ₪/מ"ר מבונה אקווי'.
- לצורך קביעת ערכי השווי נבחנו רק נתונים ממגרשים קטנים יותר מנשוא השומה, בהם מוצו כל /רוב זכויות הבניה. זאת מכיוון שנתונים ממגרשים גדולים כוללים חלק מהפוטנציאל ואת האפשרות לתוספת יח"ד, ושימוש בנתונים אלה עם חישוב של פוטנציאל נוסף, מביא למעשה לכפל פוטנציאל. נתוני ההשוואה הינם אך ורק מהגוש בו מצוי הנכס הנדון.
- בתחשיב שווי חלופה א' ובאומדן שווי הזכויות המאושרות בתחשיב חלופה ב', הובא בחשבון מקדם התאמה לפרטיות בשיעור של 1.1.
- באומדן חלופה ב' הובא בחשבון פוטנציאל תכנוני בהתאם לשומת המשיבה בדחייה לשלוש שנים בשיעור היוון של 6% ותחת מקדם עורפיות של 0.96 והפחתה לגודל והיקף עסקה בשיעור של 0.95.

[5] בניתוח נתוני ההשוואה הובאו בחשבון מקדמי ההתאמה הבאים: התאמה לזמן – 0.996 – 1.061 ; התאמה למיקום – 0.97 – 1 ; התאמה לבעלות – 1.03.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3.3. <u>התייחסות לשומת המשיבה:</u>

- נתוני השוואה - יש להביא בחשבון נתוני השוואה ממגרשים קטנים בשטח של עד 500 מ״ר וזאת כיוון שבמגרשים גדולים בשטח 746 – 1,426 מ״ר מגולם בעסקת המכר פוטנציאל ליח״ד נוספת, כך שבשומת רמ״י קיים כפל פוטנציאל.
- הפחתה לגודל עסקה - בחישוב הקרקע לשתי יח״ד יש להביא בחשבון הפחתה מינימאלית בשיעור של 5%.
- הפחתה ליח״ד עורפית ושביל גישה - בחישוב שווי הקרקע כולל פוטנציאל יש להביא בחשבון הפחתה ליח״ד עורפית בשיעור של 8% ודרך גישה ליח״ד בשטח של 100 מ״ר (4*25) במקדם 0.1. גם בתב״ע שנערכה להחלקה הסמוכה נוספה יח״ד עורפית ודרך גישה בשטח של כ- 100 מ״ר.
- מקדמי חצר – כפי שמשתקף בכל החלטות האגף מקדמי החצר הינם: עד 500 מ״ר – 0.25, עד 1,000 מ״ר – 0.2, מעל 1,000 מ״ר – 0.15.
- דחיה ראויה לפוטנציאל – יש להביא בחשבון דחייה של 3 שנים בשיעור היוון של 6 שנים לאור הימשכות וסרבול הליכי התכנון בישראל.
- אופי הבינוי – בחישוב השווי בחלופה 2 הכוללת פוטנציאל יש להביא בחשבון כי הבניה לשתי יח״ד סביר שתהיה בקומה אחת, כפי שמשתקף בפועל ובנכסים דומים.

9.3.4. <u>תחשיבי השומה:</u>

חלופה א' - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות – ערך קרקע למגרש בגודל 1,764 מ״ר ליחידת דיור אחת בגודל 160 מ״ר + 12 מ״ר ממ״ד			
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם אקווי'**	**סה״כ**
עיקרי	160	1.00	160.0
ממ״ד	12	1.00	12.0
חצר עד 500 מ״ר	328	0.25	82.0
חצר עד 1,000 מ״ר	500	0.20	100.0
יתרת חצר	754	0.15	113.1
סה״כ שטח אקו'			**467.1**
התאמה לפרטיות			1.10
שווי מ״ר מבונה בבעלות, כולל מע״מ וכולל פיתוח			13,056 ₪
סה״כ שווי הנכס הנדון, כולל מע״מ וכולל פיתוח, במעוגל			**6,708,000** ₪

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חלופה ב' - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל			
שווי קרקע לפי תב"ע בתוקף			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
עיקרי	150.0	1.00	150.0
מרתף + ממ"ד	100.0	0.50	50.0
מרתף שולי	50.0	0.40	20.0
אחסנה	10.0	0.50	5.0
עליית גג	30.0	0.70	21.0
חניות	36.0	0.35	12.6
חצר עד 500 מ"ר	304.0	0.25	76.0
חצר עד 1,000 מ"ר	500.0	0.20	100.0
יתרת חצר	754.0	0.15	113.1
סה"כ שטח אקווי'			**547.7**
התאמה לפרטיות			1.10
שווי למ"ר מבונה כולל מע"מ וכולל פיתוח			13,056 ₪
שווי עפ"י תב"ע מאושרת (A)			**7,866,000** ₪
שווי עפ"י פוטנציאל תכנוני			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
עיקרי	409.2	1.00	409.2
מרתף כולל ממ"ד	204.6	0.50	102.3
אחסנה	20.0	0.50	10.0
עליית גג	60.0	0.70	42.0
חניות	72.0	0.35	25.2
שביל גישה	100.0	0.10	10.0
חצר עד 1,500 מ"ר	694.2	0.25	173.6
חצר עד 2,000 מ"ר	458.6	0.20	91.7
סה"כ שטח אקווי'			**863.97**
שווי למ"ר מבונה כולל מע"מ וכולל פיתוח			13,056 ₪
מקדם הפחתה עורפיות (8% ליח"ד 4% על הכל)			0.96
הפחתה לגודל והיקף העסקה			0.95
סה"כ שווי הקרקע ל - 2 יח"ד (B)			10,288,000 ₪
שווי הקרקע עפ"י תב"ע בתוקף (A)			7,866,000 ₪
שווי מרכיב הפוטנציאל (B-A)			2,422,000 ₪
בדחיה 3 שנים ב - 6% (C)		0.84	2,034,480 ₪
שווי מגרש כולל פוטנציאל דחוי, כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל			**9,900,000** ₪

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים בתאריך 10/06/2025 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות -

9.4.1. <u>טענות שמאי המשיג:</u>

- **נתוני ההשוואה** – נתוני השוואה שהובאו בשומת המשיג הינם מאותו הגוש בו מצוי הנכס מושא השומה וזאת בכדי להמעיט את השימוש במקדמים. כמו כן, הובאו בחשבון נתוני ההשוואה למגרשים קטנים וזאת על מנת להימנע מכך שנתוני ההשוואה יגלמו בתוכם כבר פוטנציאל תכנוני, ובכך להמנע מכפל בחישוב הפוטנציאל. בנתוני ההשוואה בשומת רמ"י יש מספר רב של עסקאות של מגרשים גדולים מעל 500 מ"ר המגלמים פוטנציאל.
- **התאמה לגודל** – נתוני ההשוואה שהובאו בשומת המשיג הם למגרשים קטנים חזיתיים ולכן יש להביא בחשבון התאמות כגון התאמה לגודל ולהיקף עסקה.
- **יח"ד עורפית ושביל גישה** – יש להביא בחשבון הפחתה ליח"ד עורפית בשיעור 8% ובנוסף יש לחשב דרך לשביל גישה ליח"ד העורפית בשטח של 100 מ"ר.
- **משך דחייה לפוטנציאל** – הובאה בחשבון דחייה של 3 שנים לפוטנציאל התכנוני. מדובר על משך זמן מקובל שמשקף את האי ודאות, הזמן הנדרש להליכי תכנון ועלויות התכנון.
- **מרפסת גג** – מרפסת גג בדרך כלל מקבלת שווי זניח מאד בצמודי קרקע.
- **תכסית -** אופי הסביבה מאופיין בבינוי בתכסית של קומה אחת בלבד.

9.4.2. <u>טענות שמאי המשיבה:</u>

- **אופן הבינוי** – שמאי המשיג בחר למקם את הממ"ד בקומת המרתף דבר אשר אינו מהווה את השימוש היעיל והטוב. מדובר על מחלוקת מזערית.
- **חדרי עליה לגג** – שמאי המשיג נקט במקדם לחדר יציאה על הגג של 0.7. בתכנית לפוטנציאל התכנוני חדרי העלייה לגג נכללו בסך השטחים העיקריים ולכן ניתן מקדם של 1 על הצד הזהיר. המקדם המקובל לחדר יציאה על הגג הוא 1.2-1.3 המגלם בנוסף את מרפסת הגג.
- **תכסית** – התכנית לא מגדירה תכסית מותרת אך מאפשרת בניה בשתי קומות. הונח בינוי מיטבי בשתי קומות וזאת לעומת שמאי המשיג שהניח בינוי בקומה אחת.
- **טעות בחישוב שטח החצר** – בחלופה א' בשומת המשיג כאשר מחשבים את השטח הבנוי + החצר מתקבל סכום של 1,754 מ"ר למרות שהשטח של המגרש הנדון הוא 1,764 מ"ר.
- **מקדם עורפיות** – היחידה העורפית גובלת בשטחים פתוחים ונראה שהיא עדיפה על היחידה החזיתית. הובא בחשבון מקדם הפחתה של 3% שמתבטאים ב- 1.5% על כלל המגרש. מקדם העורפיות שניתן בשומת המשיג (8% ליח"ד) אינו סביר.
- **מקדם גודל והיקף עסקה** – מדובר בעסקה שכוללת שתי יח"ד בלבד ואין לתת הפחתה להיקף גודל עסקה. מדובר בשכונה עם מגרשים גדולים וקיים ביקוש למגרשים גדולים באזור.
- **מקדם דחייה** – הובא בחשבון מקדם דחייה לשנתיים למרות העובדה שהתכנית בחלקה הצמודה (מס' 47) שהובאה כפוטנציאל 423-0758136 אושרה בפועל בטווח זמן של פחות משנה וחצי.
- **שווי מ"ר מבונה** – בנתוני ההשוואה הובאו בחשבון מגרשים בשטחים שהם חלק משטח כל החלקה. ז"א שמדובר על שטחים של יח"ד אחת ולא קיים במגרשים הללו פוטנציאל ליח"ד נוספת. בשומת המשיבה הובאה

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

בחשבון עסקה לנכס קרוב המהווה השוואה מיטבית – עסקה מס״ד 6 ברח׳ ארלוזורוב. לא ברור מדוע שמאי המשיג לא הביא אותה בחשבון בשומתו. מפנה לשומה מכרעת שנערכה ברמות השבים בגו״ח 6453/35 רח׳ התרנגול 26 שם נקבע למועד הקובע 13/02/2023 שווי מ״ר מבונה ע״ס 16,450 ₪ לפני התאמה למיקום.

- **נתוני השוואה** – שמאי המשיג הביא בשומתו עסקאות השוואה ישנות. בנוסף, נתן מקדם זמן של 3% בלבד. דבר לא סביר בהתחשב בעובדה שבשנת 2022 הריבית עלתה ב- 10% לפחות. באם יינתן מקדמי התאמה לזמן ראויים כמו שהשוק שיקף באותה תקופה, הפערים בין השומות יצטמצמו משמעותית. בשומה מכרעת מרמות השבים גו״ח 6453/35 רח׳ התרנגול מועד קובע 13/02/2023 ניתן מקדם של 13% לשנה למועד קובע חודשיים לפני המועד הקובע שבמושא השומה.

9.4.3. <u>חומרים נוספים ותגובות שהועברו לאחר מועד הדיון:</u>

בתאריך 18/06/2025 העביר שמאי המשיג את תגובתו לפרוטוקול. להלן עיקרי הדברים –

- **נתוני ההשוואה -** בשומתי בחרתי לנקוט בעקביות ואחידות בנתוני ההשוואה. כל נתוני ההשוואה שלי הם ממגרשים קטנים עם שונות אפסית. זאת בניגוד לשומת הרשות בה קיימת שונות גבוהה מאוד בשטח המגרשים וכפועל יוצא ניכרת השונות הגבוהה בשומת רמ״י גם בשווי מר״מ. השונות הגבוהה המשתקפת בשווי מר״מ בשומת הרשות, מתלכדת עם השונות הגבוהה בשטחי המגרשים ההשוואתיים, אשר ברור כי נוצרת בגלל צפי לפוטנציאל תכנוני. לדעתי השוק מתמחר פוטנציאל בכל מגרש בשטח מעל 500 מ״ר . לאור זאת יש חשיבות עליונה לפעול באחידות בנתוני ההשוואה, בכדי לנטרל כל השפעת פוטנציאל על נתוני ההשוואה. גם העסקה בארלוזורוב 22 מגלמת פוטנציאל לאור השטח הגדול שנמכר.
- **תכסית -** בנכס ובסביבתו ישנה צפיפות נמוכה מבחינה תכנונית ופיזית ולכן הנטייה היא לבנות בקומה אחת. טענת שמאי הרשות כי השימוש המיטבי הוא לבנות בשתי קומות הנה מתאימה כאשר הצפיפות גבוהה, זאת בכדי להשאיר שטח חצר גדול יותר. יש לפעול בהגיון סביר ולא באופן טכני. נזכיר כי טעמי השוק הם אלו שקובעים מהו השימוש המיטבי.
- **מיקום הממ״ד -** המועד הקובע הנו בתקופת מלחמת חרבות ברזל. וגם כאן נזכיר כי טעמי השוק והעדפותיו הם אלו שקובעים מהו השימוש המיטבי והם גוברים על תחשיב אריתמטי שאינו מתלכד עם המציאות (נזכיר כי אנו עוסקים בסוגיה מתחום מדעי החברה ולא מדעים מדויקים). ברור כי ממ״ד בקומת מרתף בטיחותי יותר מממ״ד בקומה עליונה. וטעמי השוק מעדיפים במועד הקובע בטיחות מעל הכל.
- **התאמת זמן -** על פי החלטות רבות של האגף (והחלטות רבות של השמאי המחוזי יאיר פרידמן) החל מהשליש השלישי של שנת 2022 עליות המחיר בשוק התמתנו באופן משמעותי ובמידה והן בכלל קיימות הן מינוריות כפי שחישבתי בשומתי.
- **שומה מכרעת ברחוב התרנגול -** נתוני ההשוואה בה הובאו מתוך רמות השבים שהוא יישוב שונה לחלוטין מנשוא השומה ובו ערכי שווי גבוהים מאוד, המצריכים התאמה למיקום הנדון. יש להתבסס על נתוני השוואה דומים ככל האפשר מהגוש הנדון בתחום הוד השרון ולא להסתמך על נתוני שווי ממקומות שאינם דומים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

עיקר המחלוקת בין הצדדים נוגעת לערכי השווי הראויים בחלופות השונות.

בעוד ששמאי המשיבה ביסס את שומתו על נתוני ההשוואה למגרשים בשטח 348.5 – 1,426 מ״ר מסביבת הנכס הנדון ומכפר רמות השבים הסמוך, טוען שמאי המשיג כי קיימים הבדלים בין האזורים השונים וכן שהתמורה המתקבלת במגרשים בשטח גדול עשויה לגלם שווי נוסף בגין פוטנציאל תכנוני. לפיכך, הסתמך שמאי המשיג בשומתו על עסקאות השוואה למגרשים קטנים מהגוש בו מצוי הנכס הנדון, בלבד.

במחלוקת זו אני מקבל את עמדת המשיג כי יש להעדיף עסקאות השוואה מסביבת הנדון למגרשים קטנים בהם לא קיימת היתכנות גבוהה לפוטנציאל תכנוני ממשי הנוסף על הזכויות המוקנות. לאור ריבוי נתוני ההשוואה היחסי ולאור השינויים בשוק הנדל״ן בשנים האחרונות, הובאו בחשבון על ידי נתוני השוואה לעסקאות מכר שנערכו בטווח של כשנה מהמועד הקובע בהליך דנן. יוער כי מבדיקתי עלה שהבעלות בנכסי ההשוואה הינה בעלות פרטית, לפיכך לא הובאה בחשבון על ידי התאמה לבעלות כפי שהביאו בחשבון הצדדים.

יתר המחלוקות ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. מקדם התאמה למיקום

בניתוח עסקת השוואה מס״ד 3 הובא בחשבון מקדם התאמה למיקום בשיעור 1.05 המשקף את המטרדים הנובעים מקרבת נכס ההשוואה לכביש ארצי מס׳ 4.

10.2.2. מקדם התאמה לבינוי

בניתוח עסקאות ההשוואה הובא בחשבון מקדם התאמה מבינוי דו-משפחתי לבינוי חד-משפחתי בשיעור 1.05.

10.2.3. מקדם התאמה לפרטיות

בתחשיב חלופה א׳ ובאומדן שווי הזכויות המוקנות בתחשיב חלופה ב׳, הובא בחשבון על ידי מקדם התאמה בשיעור 1.05 לתוספת הפרטיות והגמישות התכנונית הנובעת מבינוי של יח״ד בודדת בשטח החלקה.

10.2.4. מקדם התאמה לגודל/היקף עסקה (חלופה ב׳)

באומדן שווי הפוטנציאל התכנוני בתחשיב חלופה ב׳, הובא בחשבון על ידי מקדם הפחתה לגודל בשיעור 0.95.

10.2.5. הפוטנציאל התכנוני (חלופה ב׳)

אני מקבל את עמדת הצדדים כי הפוטנציאל התכנוני המוחשי הינו תוספת זכויות על פי תכנית 423-0758136, שאושרה בחלקה הגובלת. בדומה לצדדים, הובאו בחשבון על ידי תוספת שטחים עיקריים על פי היחס בין החלקות השונות. מכיוון שמדובר בתכנית נקודתית אשר אינה כוללת מורכבות מיוחדת, הובא בחשבון מקדם דחיה לאישור תכנית בשיעור 0.89, המגלם דחייה לשנתיים בשיעור היוון של 6%.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.6. **<u>בינוי, שטח בריכה אפקטיבי ושביל גישה</u>**

בתחשיב חלופה א' ובאומדן הזכויות המוקנות בתחשיב חלופה ב', לאור מיעוט השטחים העיליים הובא בחשבון על ידי כי הבינוי המיטבי יהיה בקומה עילית אחת. באומדן הפוטנציאל התכנוני, בשל תוספת שטחי הבניה הובא בחשבון בינוי בשתי קומות עיליות.

על פי תכנית הר/מק/ת/8/ב מוקנות לנכס הנדון זכויות לבריכת שחייה. בהתאם לכך, בתחשיב חלופה ב' הובא בחשבון על ידי שטח בריכה אפקטיבי של 75 מ"ר ליח"ד.

באומדן הפוטנציאל התכנוני הובא בחשבון על ידי שביל גישה ליח"ד העורפית בשטח של כ- 100 מ"ר, המשקף שביל ברוחב 4 מ' עד לכאמצע עומק החלקה, בדומה לשביל המסומן בתכנית מס' 423-0758136 בחלקה הגובלת.

10.2.7. **<u>התאמה לעורפיות</u>**

לא הובאה בחשבון על ידי התאמה לעורפיות ליח"ד הפוטנציאלית וזאת בשל שטח המגרש הגדול יחסית המאפשר ריחוק מבינוי בגבולות המגרש הנדון. בנוסף יצוין כי חלקה 19 הגובלת בעורפו של הנכס הנדון מהווה כיום שטח רחב פתוח ולא מפותח אשר אינו מהווה כיום מטרד. ניתן להניח שקונה סביר יביא בחשבון שבעתיד כאשר תתבצע פרצלציה בחלקה זו, החזית הגובלת בנכס הנדון תיועד אף היא לדרך[6] ולנכס הנדון יוקנו שתי חזיתות הפונות לרחוב.

10.2.8. **<u>הוצאות פיתוח</u>**

אין מחלוקת בין הצדדים בנוגע לעלויות הפיתוח. בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי מיום 04/09/2022, בהחלטות בהשגה ראשונה ושניה יוערך שווי זכות הבעלות בקרקע, כריקה ופנויה, כולל עלויות פיתוח מלאות.

10.2.9. **<u>שומה מבוססת הנחה</u>**

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה.

[6] כיום בחזית זו קיימת דרך עפר לא סלולה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח מגרש (במ"ר)	שטח בנוי (במ"ר)	תמורה	שווי מ"ר מבונה אקווי'	מקדם זמן	התאמה מדו משפחתי לחד משפחתי	התאמה למיקום	שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם
1	26/09/2023	6453/225	החצב 11	348.5	296.13	₪ 6,900,000	₪ 12,977	0.97	1.05	1	₪ 13,218
2	22/08/2023	6454/247	עקלתון 9	350.5	196.01	₪ 6,900,000	₪ 17,352	0.98	1.05	1	₪ 17,797
3	11/06/2023	6453/182	הפעמונית 35	290	256.65	₪ 5,800,000	₪ 11,645	0.99	1.05	1.05	₪ 12,718
4	08/09/2022	6454/253	עקלתון 15	350.5	185.77	₪ 6,575,000	₪ 15,982	1.04	1.05	1	₪ 17,512
5	30/08/2022	6453/176	הפעמונית 13	315	291.43	₪ 6,500,000	₪ 12,917	1.05	1.05	1	₪ 14,177
6	23/06/2022	6454/230	עקלתון 18	470	242.44	₪ 7,150,000	₪ 13,391	1.06	1	1	₪ 14,172
7	26/04/2022	6453/86	הצבי 3	525	114	₪ 6,100,000	₪ 16,868	1.07	1.05	1	₪ 18,941
8	12/04/2022	6454/227	הרצפלד 7	468	178.56	₪ 7,625,000	₪ 15,370	1.07	1	1	₪ 16,479
שווי מ"ר מבונה ממוצע ללא חריגים (מס"ד 7)											**15,153** ₪

ניתוח עסקה מס"ד 1	
שטח מגרש (במ"ר)	348.5
שטח בנוי (במ"ר)	296.13
תמורה בעסקה	₪ 6,900,000
תרומת הבנוי	₪ 2,072,910
יתרה לקרקע כולל מע"מ ופיתוח	**4,827,090** ₪

מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**שטח אקווי'**
שטח עיקרי עד 200 מ"ר	200	1	200
יתרת שטח עיקרי	26.525	0.9	24
מרתף עד 100 מ"ר כולל ממ"ד	100	0.5	50
יתרת מרתף	13.3	0.4	5
חדר יציאה לגג	30	1	30
שטחי שירות עיליים	10	0.5	5
חניה	15	0.35	5
חצר	210.2	0.25	53
סה"כ שטח אקווי'			372.0
סה"כ שווי מ"ר מבונה אקווי'			**12,977** ₪

ניתוח עסקה מס"ד 2	
שטח מגרש (במ"ר)	350.5
שטח בנוי (במ"ר)	196.01
תמורה בעסקה	₪ 6,900,000
תרומת הבנוי	₪ 1,274,065
יתרה לקרקע כולל מע"מ ופיתוח	**5,625,935** ₪

מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**שטח אקווי'**
שטח עיקרי עד 200 מ"ר	175.25	1	175
מרתף עד 100 מ"ר כולל ממ"ד	100	0.5	50
יתרת מרתף	15.7	0.4	6
חדר יציאה לגג	30	1	30
שטחי שירות עיליים	10	0.5	5
חניה	15	0.35	5
חצר	209.8	0.25	52
סה"כ שטח אקווי'			324.2
סה"כ שווי מ"ר מבונה אקווי'			**17,352** ₪

ניתוח עסקה מס"ד 3	
שטח מגרש (במ"ר)	290
שטח בנוי (במ"ר)	256.65
תמורה בעסקה	₪ 5,800,000
בניכוי יזמות (5%)	₪ 5,523,810
עלויות בניה (כולל מע"מ)	₪ 1,796,550
יתרה לקרקע כולל מע"מ ופיתוח	**₪ 3,727,260**

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	שטח אקווי'
שטח עיקרי עד 200 מ"ר	188.5	1	189
מרתף עד 100 מ"ר כולל ממ"ד	94.25	0.5	47
חדר יציאה לגג	30	1	30
שטחי שירות עיליים	10	0.5	5
חניה	30	0.35	11
חצר	155.8	0.25	39
סה"כ שטח אקווי'			320.1
סה"כ שווי מ"ר מבונה אקווי'			**₪ 11,645**

ניתוח עסקה מס"ד 4	
שטח מגרש (במ"ר)	350.5
שטח בנוי (במ"ר)	185.77
תמורה בעסקה	₪ 6,575,000
תרומת הבנוי	₪ 1,393,275
יתרה לקרקע כולל מע"מ ופיתוח	**₪ 5,181,725**

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	שטח אקווי'
שטח עיקרי עד 200 מ"ר	175.25	1	175
מרתף עד 100 מ"ר כולל ממ"ד	100	0.5	50
יתרת מרתף	15.7	0.4	6
חדר יציאה לגג	30	1	30
שטחי שירות עיליים	10	0.5	5
חניה	15	0.35	5
חצר	209.8	0.25	52
סה"כ שטח אקווי'			324.2
סה"כ שווי מ"ר מבונה אקווי'			**₪ 15,982**

ניתוח עסקה מס"ד 5	
שטח מגרש (במ"ר)	315
שטח בנוי (במ"ר)	291.43
תמורה בעסקה	₪ 6,500,000
בניכוי יזמות (5%)	₪ 6,190,476
עלויות בניה (כולל מע"מ)	₪ 1,748,580
יתרה לקרקע כולל מע"מ ופיתוח	**₪ 4,441,896**

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	שטח אקווי'
שטח עיקרי עד 200 מ"ר	200	1	200
יתרת שטח עיקרי	4.8	0.9	4
מרתף עד 100 מ"ר כולל ממ"ד	100	0.5	50
יתרת מרתף	2.4	0.4	1
חדר יציאה לגג	30	1	30
שטחי שירות עיליים	10	0.5	5
חניה	30	0.35	11
חצר	172.6	0.25	43
סה"כ שטח אקווי'			343.9
סה"כ שווי מ"ר מבונה אקווי'			**₪ 12,917**

ניתוח עסקה מס״ד 6	
שטח מגרש (במ״ר)	470
שטח בנוי (במ״ר)	242.44
תמורה בעסקה	₪ 7,150,000
תרומת הבנוי	₪ 1,575,860
יתרה לקרקע כולל מע״מ ופיתוח	₪ **5,574,140**

מהות	שטח במ״ר	מקדם אקווי׳	שטח אקווי׳
שטח עיקרי עד 200 מ״ר	200	1	200
יתרת שטח עיקרי	35	0.9	32
מרתף עד 100 מ״ר כולל ממ״ד	100	0.5	50
יתרת מרתף	55.1	0.4	22
חדר יציאה לגג	30	1	30
שטחי שירות עיליים	10	0.5	5
חניה	15	0.35	5
חצר	289.9	0.25	72
סה״כ שטח אקווי׳			416.3
סה״כ שווי מ״ר מבונה אקווי׳			₪ **13,391**

ניתוח עסקה מס״ד 7	
שטח מגרש (במ״ר)	525
שטח בנוי (במ״ר)	114
תמורה בעסקה	₪ 6,100,000
תרומת הבנוי	₪ 570,000
יתרה לקרקע כולל מע״מ ופיתוח	₪ **5,530,000**

מהות	שטח במ״ר	מקדם אקווי׳	שטח אקווי׳
שטח עיקרי עד 200 מ״ר	125	1	125
מרתף כולל ממ״ד*	125	0.5	63
חדר יציאה לגג	30	1	30
שטחי שירות עיליים	10	0.5	5
בריכת שחייה	42.48	0.35	15
חניה	36	0.35	13
חצר	311.5	0.25	78
סה״כ שטח אקווי׳			327.8
סה״כ שווי מ״ר מבונה אקווי׳			₪ **16,868**

*לא הובאה בחשבון שוליות בשל מיעוט שטחי הבניה העיקריים

ניתוח עסקה מס״ד 8	
שטח מגרש (במ״ר)	468
שטח בנוי (במ״ר)	178.56
תמורה בעסקה	₪ 7,625,000
תרומת הבנוי	₪ 1,249,920
יתרה לקרקע כולל מע״מ ופיתוח	₪ **6,375,080**

מהות	שטח במ״ר	מקדם אקווי׳	שטח אקווי׳
שטח עיקרי עד 200 מ״ר	200	1	200
יתרת שטח עיקרי	34	0.9	31
מרתף עד 100 מ״ר כולל ממ״ד	100	0.5	50
יתרת מרתף	54.4	0.4	22
חדר יציאה לגג	30	1	30
שטחי שירות עיליים	10	0.5	5
חניה	15	0.35	5
חצר	288.6	0.25	72
סה״כ שטח אקווי׳			414.8
סה״כ שווי מ״ר מבונה אקווי׳			₪ **15,370**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. תחשיבי השומה

חלופה א'			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
שטח עיקרי	160	1	160.0
ממ"ד	12	1	12.0
חצר עד 500 מ"ר	328	0.25	82.0
חצר 500 עד 1,000 מ"ר	500	0.2	100.0
חצר שולית	764	0.15	114.6
התאמה לפרטיות			1.05
סה"כ שטח אקווי' מתואם			492.03
שווי מ"ר מבונה אקווי'			₪ 15,153
סה"כ שווי חלופה א' כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל			**₪ 7,456,000**

חלופה ב'			
זכויות מוקנות			
שטח מגרש			1764
מספר יח"ד			1
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
שטח עיקרי	150.0	1	150.0
מרתף עד 100 מ"ר כולל ממ"ד	100.0	0.5	50.0
יתרת מרתף	50.0	0.4	20.0
חדר יציאה לגג	30.0	1	30.0
שטחי שירות עיליים (אחסנה)	10.0	0.5	5.0
חניה	36.0	0.35	12.6
בריכת שחייה	75.0	0.35	26.3
חצר עד 500 מ"ר	229.0	0.25	57.3
חצר 500 עד 1,000 מ"ר	500.0	0.2	100.0
חצר שולית	764.0	0.15	114.6
התאמה לפרטיות			1.05
סה"כ שטח אקווי' מתואם עפ"י זכויות מוקנות (A)			**594.0**
תוספת שטח אקווי' בגין פוטנציאל תכנוני* (C)			**265.2**
סה"כ שטח אקווי' עפ"י זכויות מוקנות + פוטנציאל תכנוני (A+C)			**859.2**
שווי מ"ר מבונה אקווי'			₪ 15,153
סה"כ שווי חלופה ב' כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל			**₪ 13,020,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

*אומדן פוטנציאל תכנוני - תכנית מס' 423-0758136			
שטח מגרש	1764		
מספר יח"ד	2		
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
שטח עיקרי עילי עד 200 מ"ר ליח"ד	400.0	1	400.0
יתרת שטח עיקרי	9.2	0.9	8.3
מרתף עד 100 מ"ר ליח"ד כולל ממ"ד	200.0	0.5	100.0
יתרת מרתף	4.6	0.4	1.8
חדרי יציאה לגג	60.0	1	60.0
שטחי שירות עיליים (אחסנה)	20.0	0.5	10.0
חניות	72.0	0.35	25.2
בריכות שחייה	150.0	0.35	52.5
שביל גישה	100.0	0.1	10.0
חצר עד 500 מ"ר ליח"ד	553.4	0.25	138.4
יתרת חצר (בניכוי שטח שביל גישה)	664.0	0.2	132.8
מקדם הפחתה להיקף עסקה			0.95
סה"כ שטח אקווי' מתואם על פי פוטנציאל תכנוני (B)			**892.0**
שטח אקווי' מצב חדש - תכנית מס' 423-0758136 (B)			892.0
שטח אקווי' מצב קודם - זכויות מוקנות (A)			594.0
הפרש שטחים			298.0
מקדם דחייה (2 שנים, 6%)			0.89
תוספת השווי בשטח אקווי' לאחר דחייה (C)			**265.2**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלקה 46 בגוש 6453 הממוקם ברחוב ארלוזורוב 25 בהוד השרון, כריק ופנוי, ולצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות - מגורים, בחלופות הבאות:

חלופה א': 7,456,000 ₪ (שבעה מיליון, ארבע מאות חמישים ושישה אלף ₪).

חלופה ב': 13,020,000 ₪ (שלושה עשר מיליון ועשרים אלף ₪).

הערכים הנקובים כוללים מע"מ והוצאות 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,

יהונתן קמר
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז תל אביב 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