תאריך עברי: א' אלול תשפ"ה
תאריך לועזי: 25 אוגוסט 2025
מס' תיק רמ"י: 207035524
מספרינו (אופק): 51315
לקביעת שכ"ט: 8.58 יח' שומה

לכבוד:

גב' מיכל כהן,
מרחב מרכז, רמ"י
בדוא"ל: michalco@land.gov.il

מר גל צרויה,
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
בדוא"ל: gal230573@gmail.com

מר דוד רום,
שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
בדוא"ל: romdavid10@gmail.com

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] – גוש 4049 חלקה 8, רח' דרך אפק 17, כפר סירקין</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 23.12.2024, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי הנכס הנדון, זאת לצורך גביית דמי חכירה – משק עזר, בחלופות כדלקמן:

חלופה 1 – שווי זכויות הבעלות למגרש בשטח של 4.944 דונם, למלוא הזכויות עפ"י תב"ע מאושרת + פוטנציאל לשימוש מגורים בדונם בלבד.

חלופה 2 – שווי זכויות הבעלות למגרש בשטח של 1 דונם, עליו ממוקם הבית המקורי, למלוא הזכויות עפ"י תב"ע מאושרת + פוטנציאל.

חלופה 3 – שווי זכויות הבעלות למגרש בשטח של 4.944 דונם, למלוא הזכויות עפ"י תב"ע מאושרת + פוטנציאל לשימוש מגורים (לא רק בדונם).

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר גל צרויה מיום 26.2.2023 – **להלן: "שמאי המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר דוד רום מיום 10.11.2024 – **להלן: "שמאי המשיגים"**.

1.3. בתאריך 12.3.2025 התקיים דיון בפלטפורמת "טימס" בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 13.3.2025, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.4. בתאריך 18.3.2025 התקבלה תגובת שמאי המשיגים לפרוטוקול הדיון.

1.5. הצדדים חלוקים בנושא ערכי שווי, פוטנציאל תכנוני, נתוני השוואה, מקדמי שווי ומקדמי התאמה.

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

2. זיהוי הנכס:

גוש:	4048
חלקה:	8 (בחלק)
שטח חלקה רשום:	4,998 מ״ר
שטח נישום:	4,944 מ״ר / 1,000 מ״ר (בהתאם להזמנת השומה)
מהות הנכס:	קרקע למשק עזר
כתובת עירונית:	רח׳ דרך אפק 17, כפר סירקין.

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

בהתאם לשומת המשיבה המועד הקובע להכרעה הוא 1.1.2019.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור חיצוני בנכס נערך על ידי הח״מ ביום 10.8.2025.

6. תיאור הנכס והסביבה:

מושא השומה הינו מרכיב הקרקע של משק עזר המהווה חלק מחלקה 8 בגוש 4048, הממוקם ברח׳ דרך אפק במושב כפר סירקין.

6.1. הסביבה:

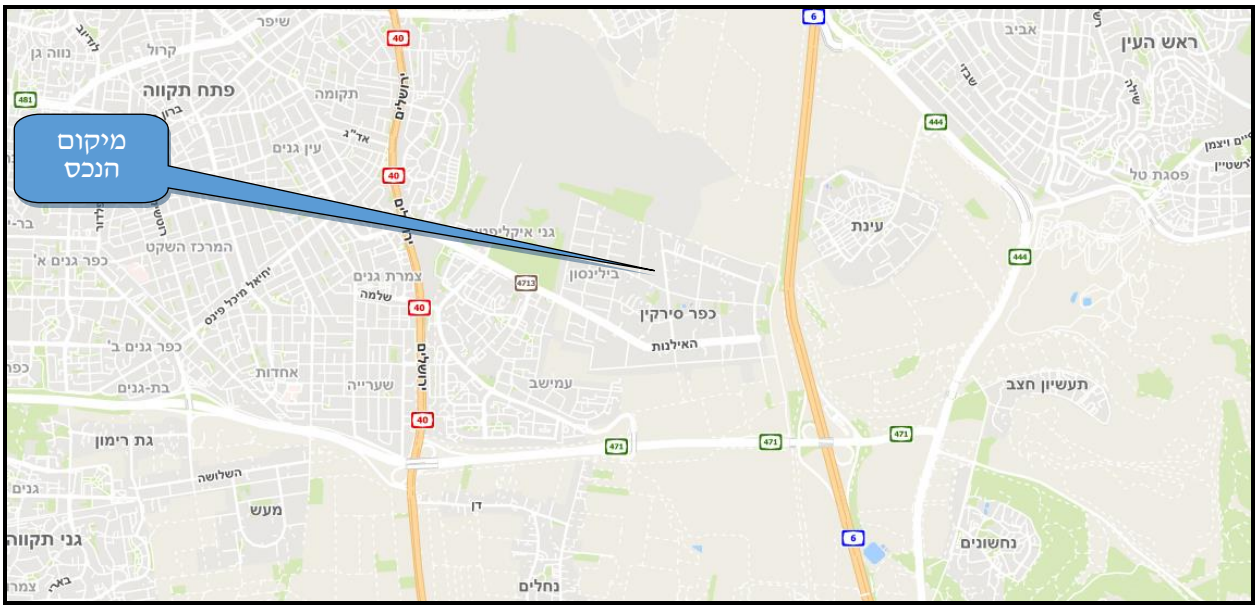
מושב כפר סירקין כלול בתחום המוניציפלי של המועצה האזורית דרום השרון וממוקם ממזרח לעיר פתח תקווה ולכביש 40, מצפון לכביש 471 וממערב לכביש 6, תוואי הרכבת וקיבוץ עינת.

המושב מאופיין בבנייה צמודת קרקע במגרשי מגורים, נחלות ומשקי עזר לצד מבני ציבור.

רחוב דרך אפק הינו דו סטרי, ממוקם במרכז המושב וחוצה אותו מצפון לדרום.

הפיתוח הסביבתי מלא.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

מושא השומה מהווה משק עזר בשטח של 4,944 מ"ר המהווה חלק מחלקה 8 בגוש 4048 בשטח רשום של 4,998 מ"ר.

בהתאם להזמנת השומה ולתשריט רמ"י, המשק מחולק לשני מגרשים:

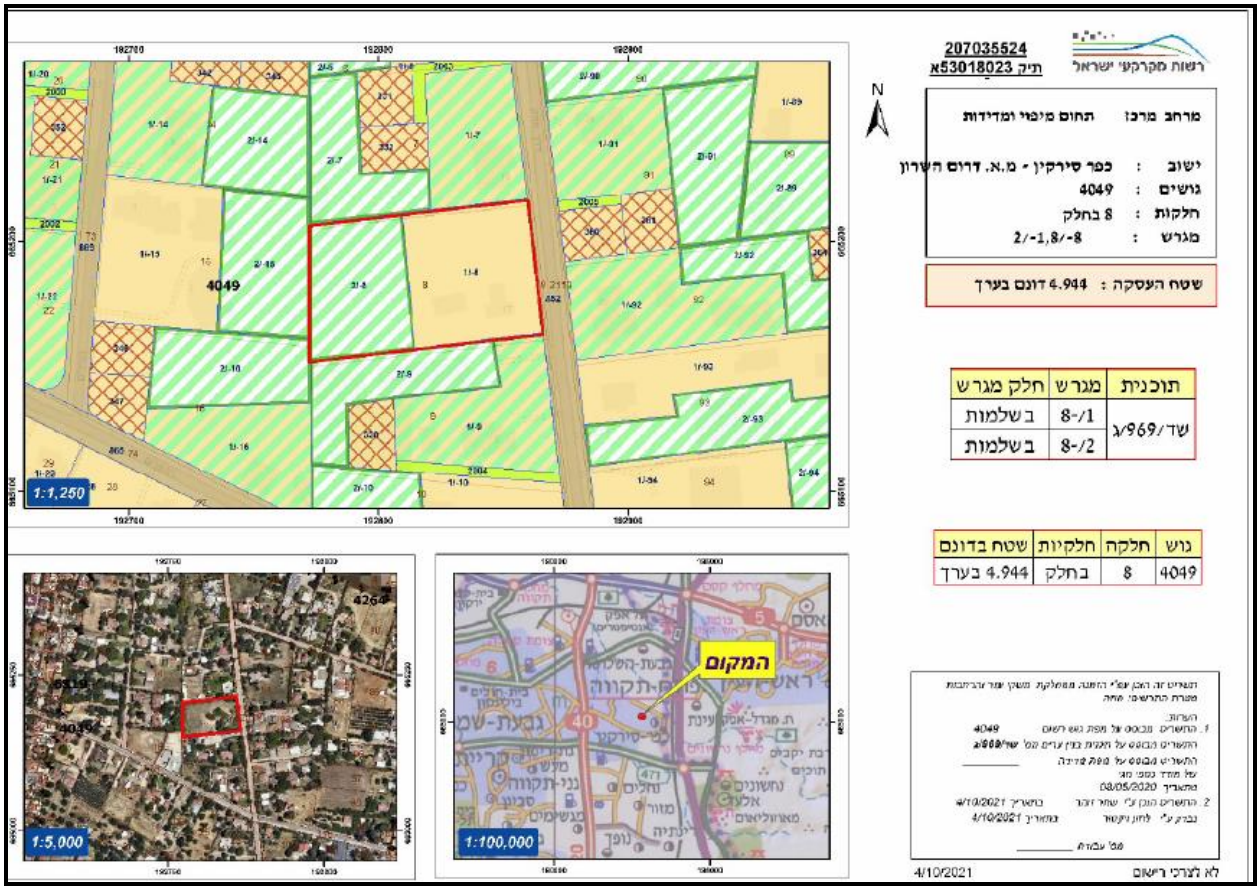
- **מגרש 8/1** – ממוקם בצד מזרח, ייעודו מגורים חקלאיים, שטחו 2,776 מ"ר והוא כולל חזית לרחוב דרך אפק באורך של כ-54 מ'. נכון למועד הביקור, במגרש בנוי בית מגורים חד קומתי חדיש.
- **מגרש 8/2** – ממוקם בצד מערב, ייעודו חקלאי מיוחד ושטחו 2,168 מ"ר.

גבולות החלקה:

צפון/דרום/מערב: משקים חקלאיים.

מזרח: חזית לרחוב דרך אפק ומעברו משק חקלאי.

<u>להלן תשריט רמ"י שהועבר לידינו:</u>



<u>תמונות מהנכס:</u>



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

מהעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין לנכס שבנדון, שהופק על ידינו באמצעות האינטרנט ביום 11.8.2025, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 4049 חלקה 8 ; רשות – מ.א. דרום השרון.
שטח רשום:	4,998 מ״ר.
בעלות:	קרן קיימת לישראל – בשלמות.
חכירות:	רשומה חכירה ראשית בשלמות לטובת מנור יורם מרדכי (1/2) ומנור תמר פניה (1/2) עד ליום 27.8.2033, קיימת הגבלה בהעברה ובירושה. בהתאם להערה, שטח המוחכר 4,944 מ״ר (צבוע בתשריט באדום ומסומן 1).

7.2. הסכם חכירה:

לא הועבר לידינו חוזה חכירה מאת רמ״י.

8. המצב תכנוני:

8.1. סיכום המצב התכנוני:

מבדיקה באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל ואתר האינטרנט של הוועדה המרחבית לתכנון ובניה דרום השרון, עולה כי על הנכס הנדון חלות בין היתר התוכניות הבאות:

מס' תכנית	י.פ.	פרסום תוקף	מהות
שד/969	2550	12/07/1979	הגדרת ייעודי קרקע
שד/1000	2725	05/07/1981	תכנית מתאר דרום השרון
שד/1000/ב	4784	15/07/1999	הנחיות תכנוניות לבריכות שחיה
שד/1000/א/2	5518	10/04/2006	שינוי הוראות תקנון שד/1000
שד/969/ ג	6593	19/05/2013	תכנית מפורטת כפר סירקין

8.2. פירוט המצב התכנוני - תוכנית שד/969/ג':

מגרש:	8/1
יעוד:	מגורים חקלאיים
תכליות:	מגורים ומבני משק
שטח מגרש מינימלי:	1,000 מ"ר או קיים
מס' יח"ד במגרש:	3 (כולל יחידת הורים באישור הוועדה)
עיקרי עילי:	15% ולא יותר מ- 450 מ"ר + 6% כשטח עיקרי אם תתבקש (לא ייחשב כסטייה ניכרת), סה"כ 21%. הקמת מבני משק בשטח 30% מיתרת שטח החלקה, שטח בניה לחממות עד 50% מיתרת שטח החלקה
שטחי שירות:	30 מ"ר חניה + ממ"ד לכל יח"ד
מספר קומות:	2 קומות
קווי בניין:	צדדי- 4 מ', קדמי - כמסומן בתשריט, ואחורי- 10 מ'
בריכת שחיה:	על מגרש מינימלי של 750 מ"ר ניתן להקים בריכה בגודל של עד 12% משטח המגרש הפנוי. יתר ההוראות הינן בכפוף לתוכנית שד/1000/ב'
פל"ח:	150 מ"ר

8.3. פוטנציאל תכנוני:

בהתאם לבדיקתי, קיים פוטנציאל תכנוני כמפורט להלן:

- **תוספת יח"ד** – עפ"י תיקון 1ב' לתמ"א 35, בכפוף להכנת תכנית כוללנית למושב או למועצה.
- **זכות לתוספת שטח** – עפ"י תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה, בסמכות ועדה מקומית לאשר תוספת שטח בשיעור של עד 7% או 50 מ"ר, לפי הנמוך.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון כולל פיתוח ומע"מ כפי שנקבע בשומות הצדדים:

חלופה	שמאי המשיבה	שמאי המשיגים
חלופה 1	9,620,000 ₪	7,110,000 ₪
חלופה 2	4,450,000 ₪	5,180,000 ₪
חלופה 3	10,470,000 ₪	6,960,000 ₪

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה וגישת החילוץ מ-4 עסקאות מכר של מגרשי מגורים ריקים ומבונים במושב כפר סירקין, שנערכו בשנים 2018-2020, למגרשים בשטח של כ-0.5 דונם ושטח בנוי 275 מ"ר.

מניתוח העסקאות התקבל שווי מ"ר מבונה 8,550 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- לחילוץ יתרה לקרקע ניכה יזמות בשיעור 5% ותרומת מחוברים 8,000 ₪ למ"ר.
- מקדמי התאמה שהובאו בחשבון בניתוח נתוני ההשוואה:
  - התאמה לזמן – 0.95-1.03.
  - התאמה לבעלות – תוספת 3%.
- פוטנציאל לתוספת יח"ד – בהוראות תוכנית שד/1000/א/2 נקבע כי במגרש 8/1 ביעוד מגורים חקלאי, הוועדה רשאית לאשר תוספת יח"ד שלישית. לאור שטחו הנרחב של המגרש, ממדיו וסיווגו התכנוני, ובהתחשב בכך שהמושב עבר את מכבסת היחידות המותרות בתיקון 21ב' לתמ"א 35, הובאה דחייה של 8 שנים בשיעור היוון 7%. כמו כן הובאה בחשבון הפחתה לפרטיות ליח"ד הנוספת בשיעור של 5%-.
- מקדם התאמה להיקף עסקה ולצפיפות – 0.9.
- מקדמים אקו' שהובאו בחשבון: עיקרי 1, שטחי שירות עיליים 0.5, חניה 0.35, בריכה 0.35 חצר עד 500 מ"ר (ליח"ד) 0.25, חצר עד 1,000 מ"ר 0.2, יתרת חצר שולית 0.1, מבני משק (בתכסית 35%) 0.1, יתרת שטח חקלאי 0.05.

9.2.3. תחשיב השומה:

חלופה 1 - קרקע בשטח 4.944 דונם לפי תב"ע + פוטנציאל, לשימוש מגורים בדונם בלבד

שטח מגרש (מ"ר): 4,944

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
מגרש 8/1 מגורים חקלאי	**2,776**		
עיקרי	583	1	583
ממ"ד	24	1	24
חניה	30	0.35	11
בריכה	80	0.35	28
חצר עד 1,000 מ"ר	570	0.25	143
חצר 1,000 מ"ר - 2,000 מ"ר	1,000	0.2	200
יתרת חצר שולית	776	0.15	116
סה"כ אקו' למגרש			1,104
מגרש 8/2 אזור חקלאי מיוחד	**2,168**		
מבני משק (35%)	759	0.1	76
יתרת שטח חקלאי	1,409	0.05	70
סה"כ אקו' למגרש			146
סה"כ אקו' לכל המגרשים			1,251
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,550
הפחתה להיקף וצפיפות			0.9
סה"כ שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**₪ 9,620,000**

חלופה 2 - קרקע בשטח 1 דונם, עליו הבית המקורי, לפי תב"ע + פוטנציאל

שטח מגרש (מ"ר): 1,000

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי	210	1	210
ממ"ד	12	1	12
חניה	15	0.35	5
בריכה	80	0.35	28
חצר עד 500 מ"ר	245	0.25	61
יתרת חצר שולית	500	0.2	100
סה"כ שטח אקו'			417
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,550
שווי קרקע ללא פוטנציאל			₪ 3,560,000
שווי פוטנציאל לתוס' יח"ד (ר' תחשיב נפרד)			₪ 890,000
סה"כ שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**₪ 4,450,000**

פוטנציאל לתוס' יח"ד (זכויות בנייה לפי אזור מגורים מיוחד בתב"ע שד/696/ג):

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי	200	1	200
ממ"ד	12	1	12
שרות	63	0.5	32
הפסד שטח חצר	-275	0.2	-55
סה"כ אקו' למגרש			189
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,550
שווי פוטנציאל כזמין			₪ 1,610,000
מקדם דחיה למימוש (N=3, I=6%)			0.58
הפחתה לפרטיות			0.95
שווי פוטנציאל			**₪ 890,000**

<u>חלופה 3 - קרקע בשטח 4.944 דונם לפי תב"ע + פוטנציאל</u>

שטח מגרש (מ"ר): 4,944

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
מגרש 8/1 מגורים חקלאי	**2,776**		
עיקרי	583	1	583
ממ"ד	24	1	24
חניה	30	0.35	11
בריכה	80	0.35	28
חצר עד 1,000 מ"ר	570	0.25	143
חצר 1,000 מ"ר - 2,000 מ"ר	1,000	0.2	200
יתרת חצר שולית	776	0.15	116
סה"כ אקו' למגרש			1,104
מגרש 8/2 אזור חקלאי מיוחד	**2,168**		
מבני משק (35%)	759	0.1	76
יתרת שטח חקלאי	1,409	0.05	70
סה"כ אקו' למגרש			146
סה"כ אקו' לכל המגרשים			1,251
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,550
שווי קרקע ללא פוטנציאל			₪ 10,690,000
שווי פוטנציאל לתוס' יח"ד (ר' תחשיב נפרד)			₪ 940,000
הפחתה להיקף וצפיפות			0.9
סה"כ שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**₪ 10,470,000**

<u>פוטנציאל לתוס' יח"ד (זכויות בנייה לפי אזור מגורים מיוחד בתב"ע שד/696/ג):</u>

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי	200	1	200
ממ"ד	12	1	12
שרות	63	0.5	32
שביל מעבר ליח"ד עורפית	100	0.1	10
הפסד שטח חצר	-275	0.2	-55
סה"כ אקו' למגרש			199
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,550
שווי פוטנציאל כזמין			₪ 1,700,000
מקדם דחיה למימוש (N=3, I=6%)			0.58
הפחתה לפרטיות			0.95
שווי פוטנציאל			**₪ 940,000**

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיגים על גישת החילוץ מ-4 עסקאות מכר לבתי מגורים במושב כפר סירקין, שנערכו בשנים 2016-2018, למגרשים בשטח של כחצי דונם ושטח בנוי 262-275 מ"ר.

מניתוח העסקאות התקבל שווי מ"ר מבונה 7,686 ₪.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- לחילוץ יתרה לקרקע ניכה יזמות בשיעור 8% ותרומת מחוברים 7,500 ₪ למ"ר.
- מקדמי התאמה שהובאו בחשבון בניתוח נתוני ההשוואה:
  - התאמה ממגרשי הרחבה למשק עזר – 0.95.
  - התאמה לבעלות – תוספת 3%.
- פוטנציאל לתוספת יח"ד – המושב השתמש בקיבולת היחידות מעבר לקיבולת המותרת בלוח 2 ולא ניתן להוסיף יח"ד נוספת במשק. ישנם שתי הכרעות בהשגה ראשונה למשקי עזר במושב בהן לא הובא בחשבון הפוטנציאל ליח"ד נוספת.
- פוטנציאל לתוספת שטח – מבירור עם הוועדה המקומית עולה כי לא ניתן לקבל זכויות מכוח תיקון 101, לאור העובדה שההקלה כמותית 6% הוטמעה בסל הזכויות של תוכנית שד/969/ג'.
- חלופה 2 – אופן מימוש זכויות בנייה ואפשרות ריכוזן בדונם אחד: ניתן לבנות 3 יח"ד בדונם אחד ללא מגבלה. חישוב זכויות הבנייה נגזר משטח המגרש המלא, בדומה לחישוב שטח ההקלה כמותית בשומות דמי רכישה בנחלות שנגזר מהשטח הצהוב הגדול מ-2.5 דונם.
- התאמה לזמן – לאור הליכים משפטיים שניהלה אגודת כפר סירקין כנגד רמ"י, לא היה ניתן לבצע פעולות והליכי היוון מול רמ"י. כתוצאה מכך היה קיפאון במחירי משקי העזר. ניתן לראות כי המשק הנדון נרכש בשנת 2015 תמורת 5.5 מיליון ₪, בעוד בפברואר 2019 נמכר משק עזר מהוון עם זכויות רבות יותר תמורת 5.235 מיליון ₪. לאור האמור, אין להביא בחשבון התאמה לזמן.
- תכסית – בחלופה 3 לכלל משק העזר, יש להביא בחשבון בינוי מיטבי בקומה אחת המנצל את מלוא תכסית הבינוי המותרת בסך של 35% מכלל השטח הצהוב.
- הפחתות למשק עזר:
  - בינוי – יש להביא בחשבון הפחתה של 10% לבינוי דו משפחתי ביחס לנתוני השוואה חד משפחתיים.
  - אי סחירות – בניגוד למגרשי ההרחבה שהם מגרשים סחירים שעברו פרצלציה, במקרה דנן לא ניתן למכור את יח"ד בנפרד ויידרש תשלום נוסף בעת פיצול. צוינו כדוגמא הכרעות בהשגה ראשונה שנערכו ע"י החי"מ משדה ורבורג וגיבתון בהן נקבעה הפחתה של 20% לחצי משווי המשק.
  - מיקום – בהתאם להכרעות קודמות במושב, יש להביא בחשבון הפחתה של 5% לנתונים מההרחבה המאופיינת ברמת פיתוח גבוהה יותר מהאזור הוותיק.
  - גודל וצפיפות – מקדם ההפחתה שננקט בשומת המשיבה 0.9 מקובל על שמאי המשיגים.
- מקדמים אקו' שהובאו בחשבון: עיקרי 1, ממ"ד 0.9, שטחי שירות עיליים 0.5, חניה/בריכה 0.35, חצר עד

1,500 מ״ר 0.25, חצר עד 2,000 מ״ר 0.2, חצר עד 2,500 מ״ר 0.15, יתרת חצר שולית 0.1, שטח חקלאי 0.03/0.05.

9.3.3. <u>תחשיבי השומה:</u>

<u>חלופה 1 - קרקע בשטח 4.944 דונם לפי תב״ע + פוטנציאל, לשימוש מגורים בדונם בלבד</u>

שטח מגרש (מ״ר): 4,944

תאור	שטח במ״ר	מקדם אקו'	סה״כ אקו'
מגרש 8/1 מגורים חקלאי	**2,776**		
שטח מגרש לחישוב (מ״ר):	**1,000**	תכסית 35% מדונם	
עיקרי	194	1	194
עיקרי 2 יח״ד בקיר משותף	389	0.9	350
ממ״ד	36	0.9	32
חניה	30	0.35	11
בריכה	70	0.35	25
חצר עד 1,000 מ״ר	550	0.25	138
יתרת חצר עד 1,500 מ״ר	500	0.25	125
יתרת חצר עד 2,000 מ״ר	500	0.2	100
יתרת חצר עד 2,500 מ״ר	500	0.15	75
יתרת חצר שולית	276	0.1	28
סה״כ אקו' למגרש			1,077
מגרש 8/2 אזור חקלאי מיוחד	**2,168**		
יתרת שטח חקלאי	2,168	0.03	65
סה״כ אקו' למגרש			65
סה״כ אקו' לכל המגרשים			1,142
שווי מ״ר מבונה			₪ 7,686
הפחתה להיקף וצפיפות			0.9
הפחתה לאי סחירות			0.9
סה״כ שווי קרקע כולל פיתוח ומע״מ במעוגל			**₪ 7,110,000**

<u>חלופה 2 - קרקע בשטח 1 דונם, עליו הבית המקורי, לפי תב״ע + פוטנציאל</u>

שטח מגרש (מ״ר): 2,776

שטח מגרש לחישוב (מ״ר): 1,000 תכסית 35% מדונם

עיקרי	194	1	194
עיקרי 2 יח״ד בקיר משותף	389	0.9	350
ממ״ד	36	0.9	32
חניה	30	0.35	11
בריכה	80	0.35	28
חצר עד 1,000 מ״ר	550	0.25	138
סה״כ שטח אקו'			749
שווי מ״ר מבונה			₪ 7,686
הפחתה לאי סחירות			0.9
סה״כ שווי קרקע כולל פיתוח ומע״מ במעוגל			**₪ 5,180,000**

חלופה 3 - קרקע בשטח 4.944 דונם לפי תב"ע + פוטנציאל

שטח מגרש (מ"ר): 4,944

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
מגרש 8/1 מגורים חקלאי	**2,776**		
שטח מגרש לחישוב (מ"ר):	**1,000**	תכסית 35% מדונם	
עיקרי	194	1	194
עיקרי 2 יח"ד בקיר משותף	389	0.9	350
ממ"ד	36	0.9	32
חניה	30	0.35	11
בריכה	70	0.35	25
חצר עד 1,500 מ"ר	781	0.25	195
יתרת חצר עד 2,000 מ"ר	500	0.2	100
יתרת חצר עד 2,500 מ"ר	500	0.15	75
יתרת חצר שולית	276	0.1	28
סה"כ אקו' למגרש			1,009
מגרש 8/2 אזור חקלאי מיוחד	**2,168**		
יתרת שטח חקלאי	2,168	0.05	108
סה"כ אקו' למגרש			108
סה"כ אקו' לכל המגרשים			1,118
שווי מ"ר מבונה			₪ 7,686
הפחתה להיקף וצפיפות			0.9
הפחתה לאי סחירות			0.9
סה"כ שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**₪ 6,960,000**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים ביום 12.3.2025 ובמסגרת התגובות לפרוטוקול הדיון, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. **<u>טענות המשיגים:</u>**

- **פוטנציאל תכנוני:**
  - הקלה כמותית – מבירור עם הוועדה המקומית עולה כי לא ניתן לקבל זכויות מכוח תיקון 101, לאור העובדה שההקלה כמותית 6% הוטמעה בסל הזכויות של תוכנית שד/969/ג'.
  - יח"ד נוספת – המושב השתמש בקיבולת היחידות מעבר לקיבולת המותרת בלוח 2 ולא ניתן להוסיף יח"ד נוספת במשק. בנוסף, מדובר בפוטנציאל לא מוחשי שלא משפיע על קונה או מוכר במעמד המכירה. ישנם שתי הכרעות בהשגה ראשונה למשקי עזר במושב בהן לא הובא בחשבון הפוטנציאל ליח"ד נוספת.
- **זכויות בנייה:** ניתן לבנות 3 יח"ד בדונם אחד ללא מגבלה. חישוב זכויות הבנייה נגזר משטח המגרש המלא, בדומה לחישוב שטח ההקלה כמותית בשומות דמי רכישה בנחלות שנגזר מהשטח הצהוב הגדול מ-2.5 דונם. במסגרת התגובות לדיון צוינו 3 שומות של רמ"י למשקי עזר נוספים התומכות בטענה (נשלחה שומה אחת בגו"ח 4050/54).
- **התאמה לזמן:** לאור הליכים משפטיים שניהלה אגודת כפר סירקין כנגד רמ"י, לא היה ניתן לבצע פעולות והליכי היוון מול רמ"י. כתוצאה מכך היה קיפאון במחירי משקי העזר. ניתן לראות כי המשק הנדון נרכש בשנת 2015 תמורת 5.5 מיליון ₪, בעוד בפברואר 2019 נמכר משק עזר מהוון עם זכויות רבות יותר תמורת 5.235 מיליון ₪. לאור האמור, אין להביא בחשבון התאמה לזמן. מציין כי קיפאון המחירים לעיל חל על משקי העזר ולא על נתוני ההשוואה מההרחבה, להם ניתן שירות ע"י רמ"י באותה תקופה.
- **תכסית:** בחלופה 3 לכלל משק העזר, יש להביא בחשבון בינוי מיטבי בקומה אחת המנצל את מלוא תכסית הבינוי המותרת בסך של 35% מכלל השטח הצהוב.
- **הפחתות למשק עזר:**
  - בינוי – יש להביא בחשבון הפחתה של 10% לבינוי דו משפחתי ביחס לנתוני השוואה חד משפחתיים.
  - אי סחירות – בניגוד למגרשי ההרחבה שהם מגרשים סחירים שעברו פרצלציה, במקרה דנן לא ניתן למכור את יח"ד בנפרד ויידרש תשלום נוסף בעת פיצול. צוינו כדוגמא הכרעות בהשגה ראשונה שנערכו ע"י החי"מ משדה ורבורג וגיבתון בהן נקבעה הפחתה של 20% לחצי משווי המשק.
  - מיקום – בהתאם להכרעות קודמות במושב, יש להביא בחשבון הפחתה של 5% לנתונים מההרחבה המאופיינת ברמת פיתוח גבוהה יותר מהאזור הוותיק.
- **שטח חקלאי:** מדובר בשטח המיועד להשבה. ניתן לראות מסיור במושב ששטחים חקלאיים אלו נותרו חסרי שימוש, ולכן יש לנקוט במקדם שווי נמוך.

9.4.2. **<u>טענות המשיבה:</u>**

- **זכויות בנייה:** בהתאם להחלטה מס' 1301, יש לגזור את זכויות הבנייה מהשטח המתבקש בהזמנת השומה לפי כל חלופה וחלופה ולא מהשטח הצהוב. טענת שמאי המשיגים בנושא מהווה טענה משפטית

ולא שמאית.

- **התאמה לזמן:** ניתן לראות מנתוני ההשוואה כי חלה עליית מחירים במושב. ההתאמה לזמן שננקטה היא בהתאם להכרעות בהשגה ראשונה ולהחלטת ועדת השגות שניתנו במושב.
- **הפחתות למשק עזר:** בשומת ההשגה יש כפל הפחתות להיקף ולאי סחירות. יש להחיל מקדם 0.9 עבור כלל מאפייני המשק (בינוי, היקף ואי סחירות). בהקשר זה מציין שמקדמי שוליות החצר מבטאים גם הם סוג של הפחתה לגודל.
- **שטח חקלאי:** קיים ביקוש גבוה למגרשים גדולים במושבים. שטח זה משמש כגינון ומהווה בפועל חלק מהחצר. מקדם 0.03 שננקט בשומת ההשגה נמוך ולא תואם את המציאות.
- **רווח יזמי:** בשומת ההשגה הופחת רווח יזמי בשיעור של 8%, בעוד לפי הקווים המנחים שיעור הרווח היזמי בבנייה עצמית הוא בטווח של בין 0% ל-5%.
- **סבירות השווי:** ערכי השווי שהתקבלו תואמים את ערכי השווי שהתקבלו בהכרעה בהשגה ראשונה במושב (אופק 44192) בסך של כ-8,500 ₪ למ״ר מבונה למועד קובע 12.5.2019.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי השווי הראויים בנכס הנדון, כאשר עיקר הפער נובע, בין היתר, מגישות השומה שננקטו וממסד הנתונים שהובא בחשבון על ידי הצדדים ואופן ניתוחו.

הצדדים התבססו בשומתם על נתוני השוואה משכונת ההרחבה של כפר סירקין. שמאי המשיבה הסתמך על גישות ההשוואה והחילוץ לעסקאות מכר של מגרשי מגורים ריקים ומבונים מהשנים 2018-2020, ואילו שמאי המשיגים הסתמך על גישת החילוץ בלבד של עסקאות מהשנים 2016-2018.

בהתאם לתקינה השמאית (תקן 3), גישת ההשוואה היא בעלת התוקף הגבוה ביותר לקביעת שווי מקרקעין. לפיכך, קיבלתי את גישת השומה ומסד הנתונים שנותחו בשומת המשיבה, למעט עסקה שנערכה בסוף שנת 2020 שנערכה בגישת החילוץ. נוכח מסד נתונים מספק של שלושה נתוני השוואה רלוונטיים, אין צורך להביא נתונים מרוחקים במועדם, בעלי תוקף שומה בינוני, המצריכים התאמת זמן.

יתר הנושאים השנויים במחלוקת ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **שומה מבוססת הנחה:**

השומה היא לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

כמו כן, בתחשיב השווי הנובע מהפוטנציאל התכנוני לא נוכה היטל השבחה צפוי, וזאת בהתאם לחוות דעת משפטית של רמ"י מיום 29.11.2017.

10.2.2. **התאמות למשק עזר:**

בהתאם להתרשמותי מהביקור בסביבת הנכס הנדון ונתוני ההשוואה, הובאו על ידי בחשבון מקדמי התאמה לגודל, מיקום, עירוב שימושים, היקף, בינוי (ובכלל זה בינוי בקיר משותף), מגבלת סחירות, צפיפות, רמת פיתוח וכיו"ב בסביבת נחלות. שיעור ההפחתה הכולל נע בין 10%- ל-15%-, בהתאם לחלופה הנדרשת.

10.2.3. **פוטנציאל תכנוני:**

לטענת שמאי המשיגים, מלוא הפוטנציאל התכנוני כבר מוטמע בסל הזכויות של תוכנית שד/969/ג'. כאסמכתא לכך, הוצגה התכתבות עם גב' אפרת פלס ממחלקת התכנון של הוועדה המקומית.

מבדיקה שערכתי, באתר הוועדה המקומית הוגשו מספר תוכניות בשנים האחרונות להוספת יחידות דיור וזכויות בנייה במגרשים בייעוד מגורים חקלאיים. תוכנית 417-1139708 אף אושרה להפקדה.

מבירור הנושא מול גב' אפרת פלס מהוועדה המקומית, אפשרות זאת קיימת בכל מגרש בייעוד מגורים חקלאיים, לרבות בנכס מושא השומה. לפיכך הובא בחשבון הפוטנציאל התכנוני כדלקמן:

- **תוספת שטחי בנייה** – בהיעדר מניעה או מגבלה תכנונית כאמור, הובא בחשבון פוטנציאל לתוספת של

50 מ״ר במסגרת של הכנת תוכנית לפי תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה, בדחייה של 3 שנים ובשיעור היוון של 6%. כמו כן, ניתן מקדם שוליות 0.9 עבור השטחים הנוספים.

- **תוספת יח״ד** – בהחלטת ועדת השגות מיום 6.8.2023 ברח׳ הכלניות 16 בכפר סירקין (נחלה 75, גו״ח 4050/75), נקבעה דחייה של 5 שנים למימוש הפוטנציאל, למועד קובע של שנת 2019. אומנם במקרה הנדון מדובר במגרש בעל ייעוד זהה, מגורים חקלאיים, אך הגדרתו החוזית כמשק עזר, עלולה להערים קושי בקידום התוכנית, בעיקר בקבלת אישור מרמ״י. לפיכך, נקטתי בתקופת דחייה ארוכה יותר של 8 שנים, כדי לשקף את חוסר הוודאות הקיים בנכס.

יש לציין כי שומות ההכרעה בהשגה ראשונה שהוצגו ע״י שמאי המשיגים, בהן לא הובא בחשבון פוטנציאל לתוספת יח״ד, אינן רלוונטיות בעניינו, היות שהן נערכו למועדים קובעים בשנים 2013 ו-2014, בטרם לאישור תיקון 1ב׳ לתמ״א 35.

10.2.4. **<u>ניתוח נתוני השוואה</u>**:

- **שיעור יזמות ועלויות בניה** – עפ״י פרק י״ח של הקווים המנחים, עלויות בניה נקבעו עפ״י מחירון דקל למועד הקובע בהתאם ליעוד ופחת, ובהתחשב בהיתרי הבניה שניתנו לנכסים השונים.
- **התאמה לבעלות** – תוספת בשיעור 3%.

10.2.5. **<u>ניצול זכויות בנייה:</u>**

בהזמנת השומה התבקשתי להעריך את שווי הזכויות במגרש <u>עפ״י מלוא התב״ע</u> ובתוספת הפוטנציאל, ולכן קיבלתי את טענת שמאי המשיגים בנושא. חישוב זכויות הבנייה נגזר משטח המגרש המלא, ובלבד שזכויות אלו ניתנות למימוש בתחום שטח המגרש שהוגדר ע״י רמ״י בהזמנת השומה.

10.2.6. **<u>תרומת קרקע בייעוד חקלאי מיוחד:</u>**

הצדדים חלוקים לגבי גובה המקדם הראוי למבני המשק שניתן לבנות במגרש 41/2 ביעוד חקלאי מיוחד. לטענת המשיב, למבני משק ערך גבוה מקרקע ריקה ולכן נקט במקדם 0.1 ובמקדם 0.05 ליתרת השטח החקלאי, בעוד לטענת המשיג, מדובר בשטח חסר שימוש המיועד להשבה, ולכן נקט במקדם שווי 0.03.

מביקור בנכס ובסביבה, התרשמתי כי במרבית המשקים במושב לא נוצלה האפשרות להקמת מבני משק בתחום הקרקע החקלאית הצמודה למגרשי מגורים. אני סבור כי תרומת הקרקע החקלאית מסתכמת בעיקר בהגדלת הפרטיות לבתי המגורים הסמוכים, ולכן החלטתי לנקוט במקדם שווי 0.05 לכלל הקרקע.

10.2.7. **<u>הוצאות פיתוח:</u>**

לא קיימת בין הצדדים מחלוקת לעניין הוצאות הפיתוח. בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי מיום 4.9.2022 השווי שייקבע בשומת הכרעה בהשגה ראשונה יכלול את רכיב הפיתוח.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

עסקאות השוואה למגרשים ובתים במושב כפר סירקין (מקור נתונים: מידע נדל"ן):

מס"ד	תאריך	גוש	חלקה	מגרש	שטח קרקע	בנוי	מחיר עסקה
1	27/03/2018	4051	72	K19	499	275	₪ 5,150,000
2	27/05/2018	4048	126	K34	501	275	₪ 5,090,000
3	03/02/2020	4048	130	K38	500		₪ 2,736,015

3%

מס"ד	בניכוי רווח יזמי	עלות בניה	שווי קרקע	שטח אקו'	שווי מר"מ מתואם לבעלות
1	₪ 4,904,762	₪ 2,062,500	₪ 2,842,262	325	₪ 9,023
2	₪ 4,847,619	₪ 2,062,500	₪ 2,785,119	325	₪ 8,841
3			₪ 2,736,015	325	₪ 8,686
ממוצע					₪ 8,850
מקדם התאמה למיקום באזור ותיק					0.95
שווי מ"ר מבונה					**₪ 8,407**

ניתוח זכויות -

שטח מגרש (מ"ר): 500 תכסית: 35% 175

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
עיקרי עילי	200	1	200
ממ"ד	12	1	12
שטחי שירות	63	0.5	32
חצר	325	0.25	81
סה"כ			**325**

משקלול הנתונים, אני קובע שווי מ"ר מבונה בסך **8,407** ₪ כולל מע"מ ופיתוח.

11. תחשיבי השומה

חלופה 1 - קרקע בשטח 4.944 דונם לפי תב"ע + פוטנציאל, לשימוש מגורים בדונם בלבד

שטח מגרש (מ"ר): 4,944

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
מגרש 8/1 מגורים חקלאי	**2,776**	מגורים בדונם בלבד	
עיקרי עד 450 מ"ר	450	1	450
עיקרי שולי	133	0.9	120
ממ"ד	24	1	24
חניה	30	0.35	11
בריכה	100	0.35	35
חצר גרעינית עד 1,500 מ"ר	763	0.25	191
חצר עד 2,000 מ"ר	500	0.2	100
יתרת חצר שולית	776	0.15	116
סה"כ אקו' למגרש			1,046
מגרש 8/2 אזור חקלאי מיוחד	**2,168**		
שטח חקלאי	2,168	0.05	108
סה"כ אקו' למגרש			108
סה"כ אקו' לכל המגרשים			1,155
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,407
מקדם התאמה למשק עזר ביעוד מגורים חקלאי			0.9
סה"כ שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**₪ 8,737,000**

חלופה 2 - קרקע בשטח 1 דונם, עליו הבית המקורי, לפי תב"ע + פוטנציאל

שטח מגרש 8/1 (מ"ר): 2,776

שטח מגרש נישום (מ"ר): 1,000

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי עד 450 מ"ר	450	1	450
עיקרי שולי	133	0.9	120
ממ"ד	24	1	24
חניה	30	0.35	11
בריכה	70	0.35	25
חצר	580	0.25	145
סה"כ שטח אקו'			774
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,407
מקדם התאמה למשק עזר ביעוד מגורים חקלאי			0.95
סה"כ שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**₪ 6,179,000**

חלופה 3 - קרקע בשטח 4.944 דונם לפי תב"ע + פוטנציאל

שטח מגרש (מ"ר): 4,944

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
מגרש 8/1 מגורים חקלאי	**2,776**		
עיקרי עד 450 מ"ר	450	1	450
עיקרי שולי	133	0.9	120
ממ"ד	24	1	24
חניה	30	0.35	11
בריכה	100	0.35	35
חצר גרעינית עד 1,500 מ"ר	763	0.25	191
חצר עד 2,000 מ"ר	500	0.2	100
יתרת חצר שולית	676	0.15	101
שביל מעבר ליח"ד עורפית	100	0.1	10
סה"כ אקו' למגרש			1,041
מגרש 8/2 אזור חקלאי מיוחד	**2,168**		
שטח חקלאי	2,168	0.05	108
סה"כ אקו' למגרש			108
סה"כ אקו' לכל המגרשים			1,150
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,407
שווי קרקע ללא פוטנציאל			₪ 9,666,243
שווי פוטנציאל לתוס' יח"ד + תוס' שטח (ר' תחשיב למטה)			₪ 1,570,129
מקדם התאמה למשק עזר ביעוד מגורים חקלאי			0.9
סה"כ שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**₪ 10,113,000**

חישוב פוטנציאל לתוס' שטח לפי תיקון 101:

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי	50	0.9	45
הפסד שטח חצר	-50	0.15	-8
סה"כ שטח אקו'			38
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,407
מקדם דחיה למימוש (N=3, I=6%)			0.84
שווי פוטנציאל לתוספת שטח בהקלה			**₪ 264,715**

פוטנציאל לתוס' יח"ד (זכויות בניה עפ"י תכנית כוללנית בהכנה 417-0522607):

שטח מגרש (מ"ר): 350 תכסית (מ"ר): 120

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
שטח עיקרי	180	1	180
ממ"ד	12	1	12
מרתף עיקרי	120	0.5	60
חניה	35	0.35	12
חצר	195	0.25	49
קיזוז שטח מגרש מחלקת המגורים	-350	0.15	-53
סה"כ שטח אקו'			261
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,407
מקדם התאמה ליח"ד עורפית			0.95
מקדם דחיה למימוש (N=8, I=6%)			0.63
שווי פוטנציאל ליח"ד שלישית			**₪ 1,305,415**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 8 בגוש 4049, ברחוב דרך אפק 17 במושב כפר סירקין, כריק ופנוי, לצורך גביית דמי חכירה – משק עזר כדלקמן:

חלופה 1 – שווי זכויות הבעלות למגרש בשטח של 4.944 דונם, למלוא הזכויות עפ"י תב"ע מאושרת + פוטנציאל לשימוש מגורים בדונם בלבד, בסך **8,737,000** ₪ (שמונה מיליון שבע מאות שלושים ושבעה אלף ₪).

חלופה 2 – שווי זכויות הבעלות למגרש בשטח של 1 דונם, עליו ממוקם הבית המקורי, למלוא הזכויות עפ"י תב"ע מאושרת + פוטנציאל, בסך **6,179,000** ₪ (שישה מיליון מאה שבעים ותשעה אלף ₪).

חלופה 3 – שווי זכויות הבעלות למגרש בשטח של 4.944 דונם, למלוא הזכויות עפ"י תב"ע מאושרת + פוטנציאל לשימוש מגורים (לא רק בדונם), בסך **10,113,000** ₪ (עשרה מיליון מאה ושלושה עשר 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,

יאיר פרידמן
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז תל אביב והמרכז

<u>העתק</u>: מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י.