תאריך עברי:	ט״ז אב תשפ״ו
תאריך לועזי:	30 יולי 2026
מס׳ חוזה רמ״י:	207064218
מס׳ הזמנת שומה רמ״י:	4046706
מספרינו (אופק):	52560

לכבוד:

גב׳ ענת אפרהימי ,	מר ארן חיון,	מר מרדכי הולנדר,
מרחב מרכז, רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
בדוא״ל:	בדוא״ל:	בדוא״ל:
anate@land.gov.il	eranhayoun2023@gmail.com	mordeeh@gmail.com

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] – גוש 4049 חלקה 64 (בחלק), רח׳ האילנות 16 פינת רח׳ המרגניות, כפר סירקין</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 3.11.2025, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הבעלות בקרקע, זאת לצורך גביית דמי חכירה – משק עזר, בחלופות הבאות:

חלופה 1: שווי מגרש בשטח של 2 דונם למלוא הזכויות עפ״י תב״ע מאושרת.

חלופה 2: שווי מגרש בשטח של 0.5 דונם עם זכויות בנייה ליח״ד בשטח של 167.7 מ״ר עיקרי ו-8.35 מ״ר שירות.

חלופה 3: שווי זכויות בנייה בהיקף של 9.6 מ״ר עיקרי ו-8.1 מ״ר שירות.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר ארן חיון מיום 29.6.2025 – **להלן: ״שמאי המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר מרדכי הולנדר מיום 10.9.2025 – **להלן: ״שמאי המשיגים״**.

1.3. בתאריך 23.3.2026 התקיים דיון בפלטפורמת ״VC״ בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 24.3.2024, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.4. לא התקבל מהצדדים כל חומר נוסף לאחר הדיון.

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

1.5. הצדדים חלוקים בנושא ערכי שווי, מקדמי שווי ומקדמי התאמה.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	4049
חלקה:	64 (בחלק)
שטח חלקה רשום:	5,030 מ״ר
שטח נישום:	2,000 מ״ר / 500 מ״ר (בהתאם להזמנת השומה)
מהות הנכס:	קרקע למשק עזר
כתובת עירונית:	רח׳ האילנות 16 פינת רח׳ המרגניות, מושב 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 29.6.2025.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור חיצוני בנכס נערך על ידי מר רפי בכר, מתמחה, ביום 22.7.2026 ועל ידי הח״מ ביום 26.7.2026.

6. תיאור הנכס והסביבה:

מושא השומה הוא מרכיב הקרקע של משק עזר המהווה חלק מחלקה 64 בגוש 4049, הממוקם ברח׳ האילנות פינת רח׳ המרגניות 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 בבניה צמודת קרקע במגרשי מגורים, נחלות ומשקי עזר לצד מבני ציבור.

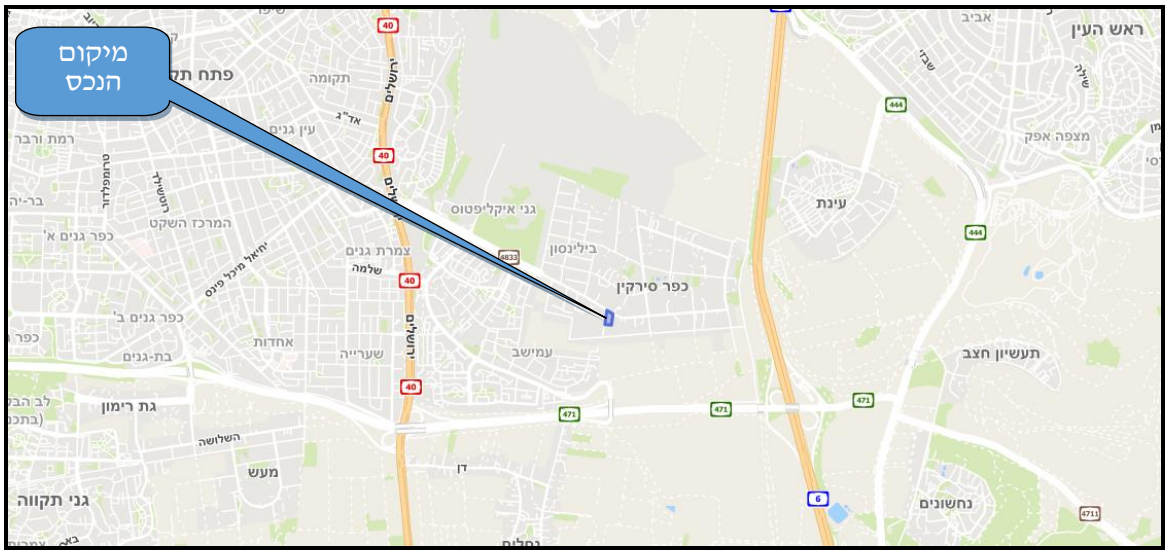
רחוב האילנות דו סטרי, ממוקם בדרום המושב וחוצה אותו ממזרח למערב.

רחוב המרגניות מהווה רחוב פנימי ללא מוצא המתחבר מרחוב האילנות מצפון לכיוון רחוב דרך השדות מדרום.

הפיתוח הסביבתי חלקי ותואם אזור כפרי.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

מושא השומה הוא רכיב הקרקע של חלק ממשק עזר בשטח 2,000 מ"ר / 500 מ"ר, המהווה חלק מחלקה 64 בגוש 4049, בשטח רשום 5,030 מ"ר.

בהתאם לתשריט רמ"י, שטח משק העזר הוא 4,940 מ"ר (בניכוי הפקעה לדרך בשטח 90 מ"ר). המשק מחולק למספר מגרשים בייעודים שונים, ובהם מגורים חקלאיים מיוחד (הנכס הנדון), מגורים א' מיוחד, קרקע חקלאית ושצ"פ.

הנכס מושא השומה מזוהה כמגרש 64/1, בשטח קרקע של 2 דונם, ומסומן כתא שטח א' בתשריט רמ"י. המגרש ממוקם בחלק הצפוני של החלקה, והוא כולל חזית צפונית באורך של כ-45 מ' הפונה לרח' האילנות וחזית מערבית באורך של כ-40 מ' הפונה לרח' המרגניות.

נכון למועד הביקור, בתחום המגרש בנוי בית מגורים ותיק בבינוי חד-משפחתי וחד-קומתי.

להלן גבולות החלקה:

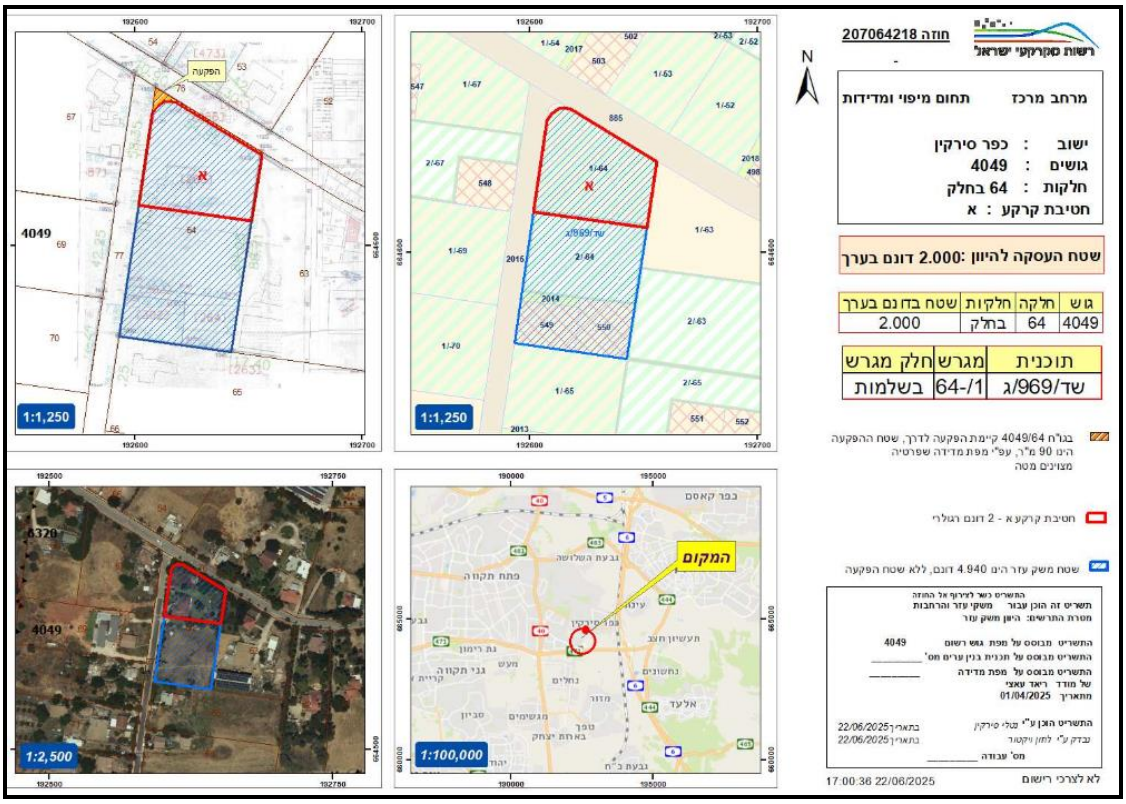
צפון: חזית לרחוב האילנות ומעברו משקים חקלאיים.

מערב: חזית לרחוב המרגניות ומעברו משקים חקלאיים.

דרום/מזרח: משקים חקלאיים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן תשריט רמ"י מיום 22.6.2025:



תמונות מהנכס:



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

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 5.7.2026, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 4049 חלקה 64 ; מ.א. דרום השרון.
שטח רשום:	5,030 מ״ר.
בעלות:	קרן קיימת לישראל – בשלמות.
חכירות:	חכירה ראשית מיום 2.6.2026 לטובת בר דוד איתי (1/3), בר דוד אסא (1/3) ומלניק נעה (1/3) עד ליום 27.8.2033, קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.
הערות:	נרשמה ביום 19.8.2010 הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 לטובת הוועדה המקומית לתו״ב דרום השרון (י.פ. 6116 מיום 5.8.2010).

7.2. הסכם חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ״י חוזה חכירת משנה – תקופת חכירה נוספת (משק עזר) מיום 15.4.2024 בין רשות מקרקעי ישראל (להלן ״המחכיר״) ובין מלניק נעה, בר דוד אסא ובר דוד איתי (להלן ״החוכר״) ובין כפר סירקין מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע״מ (להלן ״האגודה״), להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר:	גוש 4049 חלקה 64 (בחלק).
השטח המוחכר:	4,939 מ״ר.
תקופת החכירה:	כ-19 שנים, החל מתאריך 1.9.2014 ועד 27.8.2033.
מטרת החכירה:	הקמת יחידת מגורים אחת בלבד ושימוש חקלאי במגרש
קיבולת הבניה:	השטח המבונה הקיים על המגרש בתאריך חתימת החוזה.
תנאים מיוחדים:	ידוע לחוכר כי הרשות מחכירה את השטח נשוא החוזה למטרת משק עזר, ליח״ד אחת בגודל 177.25 מ״ר עיקרי + 16.45 מ״ר שירות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8. המצב תכנוני:

8.1. סיכום המצב התכנוני:

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

מס' תוכנית	י.פ.	פרסום למתן תוקף	מהות
שד/969	2550	12/07/1979	הגדרת ייעודי קרקע
שד/1000	2725	05/07/1981	תוכנית 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	תוכנית מפורטת כפר סירקין

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

מס' מגרש:	64/1
יעוד:	מגורים חקלאיים מיוחד
מס' יח"ד:	1
עיקרי עילי:	200 מ"ר
שטחי שירות:	75 מ"ר כולל 30 מ"ר לשתי חניות ו- 12 מ"ר לחצר משק. ניתן למקם שטחי שירות בקומת המרתף
מספר קומות:	2
תכסית	35%
בריכה:	ניתן להקים בריכה במגרש מינימלי 750 מ"ר, ששטחה לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

חלופה	שמאי המשיבה	שמאי המשיגים
חלופה 1	₪ 9,341,500	₪ 7,753,875
חלופה 2	₪ 4,299,053	₪ 4,244,288
חלופה 3	₪ 214,305	₪ 211,575

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה מ-7 עסקאות מכר של מגרשי מגורים במושב כפר סירקין, מהשנים 2023–2024, בשטח מגרש 500 מ"ר.

מניתוח הנתונים התקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 15,700 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- מקדמי התאמה שהובאו בחשבון בניתוח נתוני ההשוואה:
  - התאמה לזמן: 1.04–1.09.
  - התאמה לבעלות: תוספת של 3%.
- מקדמים אקו' שהובאו בחשבון: עיקרי 1, מרתף כולל ממ"ד 0.4, שטחי שירות עיליים 0.5, בריכת שחייה 0.35, חצר עד 500 מ"ר 0.25, חצר עד 1,000 מ"ר 0.2, חצר עד 1,500 מ"ר 0.15, יתרת חצר שולית 0.1.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2.3. תחשיב השומה:

חלופה 1 - שווי מגרש בשטח של 2 דונם למלוא הזכויות עפ"י תב"ע מאושרת

שטח מגרש (מ"ר): 2,000

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי עילי	200	1	200
מרתף כולל ממ"ד	75	0.4	30
בריכת שחייה	100	0.35	35
חצר עד 500 מ"ר	500	0.25	125
יתרת חצר עד 1,000 מ"ר	500	0.2	100
יתרת חצר עד 1,500 מ"ר	500	0.15	75
יתרת חצר שולית	300	0.1	30
סה"כ שטח אקו'			595
שווי מ"ר מבונה			₪ 15,700
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ			**₪ 9,341,500**

חלופה 2 - מגרש בשטח 0.5 דונם עם זכויות ליח"ד בשטח 167.7 מ"ר עיקרי ו-8.35 מ"ר שירות

שטח מגרש (מ"ר): 500

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי עילי	167.7	1	168
שירות עילי	8	0.5	4
יתרת חצר	408	0.25	102
סה"כ שטח אקו'			274
שווי מ"ר מבונה			₪ 15,700
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ			**₪ 4,299,053**

חלופה 3 - שווי זכויות בנייה בהיקף של 9.6 מ"ר עיקרי ו-8.1 מ"ר שירות

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי עילי	9.6	1	10
שירות עילי	8.1	0.5	4
סה"כ שטח אקו'			14
שווי מ"ר מבונה			₪ 15,700
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ			**₪ 214,305**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיגים על גישת ההשוואה מ-7 עסקאות מכר של מגרשי מגורים במושב כפר סירקין, מהשנים 2023–2024, בשטח מגרש 500 מ״ר. כלל העסקאות נלקחו מגוש 4049 בלבד, מתוך הנחה שהם מבטאים את יתרונות וחסרונות האזור בצורה המיטבית.

מניתוח הנתונים התקבל שווי מ״ר מבונה בסך של 15,500 ₪.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- מקדמי התאמה שהובאו בחשבון בניתוח נתוני ההשוואה:
  - התאמה לזמן: לצד הזהיר חושבה תוספת של 2%, חרף המלחמה ושיעור הריבית הגבוה במשק.
  - התאמה לבעלות: תוספת של 3%.
- נתוני ההשוואה נותחו בהתאם למקדמים שנקבעו בהכרעות קודמות של החי״מ במושב.
- חצר גרעינית: בניגוד לדרך החישוב בשומת רמ״י, יש לנכות את תכסית הבינוי משטח החצר של ה-500 מ״ר הראשונים, שכן השוליות צריכה להתבטא על שטח המגרש ולא על שטח החצר.
- מקדמי שוליות לחצר (חלופה א׳): היות ששטח המגרש 2 דונם ללא פוטנציאל, יש לקבוע מקדמי שוליות חזקים יותר לעומת שומה שכוללת רכיב פוטנציאל.
- בחינת סבירות: הפער בין שווי מגרש של 500 מ״ר (כ-5 מיליון ₪) לבין הערך שנקבע בשומת רמ״י לשטח של 2 דונם (כ-9.3 מיליון ₪) הוא כ-4.5 מיליון ₪. מדובר על פער משמעותי ולא סביר לשטח חצר שולית נטולת פוטנציאל.
- בריכה: השטח האפקטיבי לבריכה ליחידת דיור צריך לעמוד על 50 מ״ר בלבד, בהתאם לקביעות בשומות הכרעה קודמות, ולא 100 מ״ר כפי שחישב שמאי הרשות.
- עלויות פיתוח: קיים פער בעלויות הפיתוח בין שומות הצדדים, הנובעים מאופן ניצול שטחי השירות. בשומת המשיבה הונח ניצול של שטחי השירות במרתף ללא שטחי שירות עיליים.
- מקדמים אקו׳ שהובאו בחשבון: עיקרי 1, מרתף כולל ממ״ד 0.4, שטחי שירות עיליים 0.5, בריכת שחייה 0.35, חצר עד 500 מ״ר 0.25, חצר עד 1,000 מ״ר 0.2, חצר עד 1,500 מ״ר 0.15, יתרת חצר שולית 0.1.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3.3. תחשיבי השומה:

חלופה 1 - שווי מגרש בשטח של 2 דונם למלוא הזכויות עפ"י תב"ע מאושרת

שטח מגרש (מ"ר): 2,000

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי עילי	200	1	200
ממ"ד	12	1	12
חניה	30	0.35	11
יתרת שטחי שירות	33	0.5	17
בריכת שחייה	50	0.35	18
חצר עד 500 מ"ר	275	0.25	69
יתרת חצר עד 1,000 מ"ר	500	0.2	100
יתרת חצר עד 1,500 מ"ר	500	0.1	50
יתרת חצר שולית	500	0.05	25
סה"כ שטח אקו'			500
שווי מ"ר מבונה			15,500 ₪
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ			**7,753,875** ₪

חלופה 2 - מגרש בשטח 0.5 דונם עם זכויות ליח"ד בשטח 167.7 מ"ר עיקרי ו-8.35 מ"ר שירות

שטח מגרש (מ"ר): 500

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי עילי	167.7	1	168
שירות עילי	8	0.5	4
יתרת חצר	408	0.25	102
סה"כ שטח אקו'			274
שווי מ"ר מבונה			15,500 ₪
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ			**4,244,288** ₪

חלופה 3 - שווי זכויות בנייה בהיקף של 9.6 מ"ר עיקרי ו-8.1 מ"ר שירות

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי עילי	9.6	1	10
שירות עילי	8.1	0.5	4
סה"כ שטח אקו'			14
שווי מ"ר מבונה			15,500 ₪
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ			**211,575** ₪

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים ביום 23.3.2026 ובמסגרת התגובות לפרוטוקול הדיון, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>**טענות המשיגה:**</u>

- **חצר גרעינית:** שמאי רמ"י חישב חצר גרעינית בשטח 500 מ"ר ללא ניכוי התכסית. בהתאם להכרעות קודמות במושב, יש לנכות את שטח התכסית מהחצר הצמודה למניעת ניפוח מלאכותי של השטח האקוויוולנטי.
- **מקדמי שוליות לחצר בחלופה א':** מדובר בשטח קרקע של 2 דונם ללא פוטנציאל תכנוני נוסף, ויש לבטא זאת באמצעות מקדמי שוליות גבוהים יותר מאלו שהובאו בשומת המשיבה. לצורך הסבירות, מגרשים של 500 מ"ר נמכרים בכ-5 מיליון ₪, בעוד שומת רמ"י מגיעה לשווי של כ-9.3 מיליון ₪. מדובר בפער שווי לא סביר לשטח קרקע של 1.5 דונם שולי וחסר פוטנציאל.
- **בריכה:** בהתאם להכרעות קודמות במושב ובדיקת היתרים ותצלומי אוויר, רוב הבריכות במושב הן בשטח של עד 50 מ"ר ליחידת דיור. בריכה בשטח של 100 מ"ר כפי שקבע שמאי רמ"י אינה עומדת במבחן השוק.
- **בינוי מיטבי ועלויות פיתוח:** במגרשים גדולים הבינוי הרווח והמיטבי הוא בקומה אחת (קומת קרקע) ולא במרתפים. בשומת המשיבה הונח ניצול תת-קרקעי של שטחי השירות, דבר המייצר עיוות בחישוב שטחי החצר ובעלויות הפיתוח הנגזרות מכך.

9.4.2. <u>**טענות המשיבה:**</u>

- **חצר גרעינית:** הנאת בעל הנכס מחצר המעגל הראשון עומדת ביחס ישיר לעצימות הבינוי (לרבות בריכת שחייה), ולפיכך ניכוי תכסית משטח זה מובילה למצב אבסורדי שבו הרחבת הבינוי גורעת כביכול מתרומת החצר הגרעינית. שווי החצר הגרעינית בנכס אמור להיות לפחות כמו שווי החצר של מגרש מגורים רגיל.
- **בריכה:** מדובר במגרש גדול בשטח של 2 דונם המצוי בסביבת מגורים יוקרתית, המאופיינת בביקוש גבוה לבריכות גדולות. נוכח הוראות התב"ע, המאפשרות בינוי של עד 150 מ"ר או 12% מהחצר, מוערך כי שטח של 100 מ"ר הוא סביר ואפקטיבי למועד הקובע.
- **בינוי מיטבי ועלויות פיתוח:** הניצול הנכון והמיטבי, שמשיא שטח אקוויוולנטי גבוה יותר, הוא בבניית שטחי השירות בתת-הקרקע, וזאת כדי למנוע "אובדן חצר". יתרה מכך, אין חיוב בעלויות פיתוח בבניית מרתף, זאת בשונה מבנייה על-קרקעית.
- **התאמה לזמן:** בשומת ההשגה נקבעה עליית מחירים שנתית בשיעור של 2%, אך ניכר כי נתוני ההשוואה מהשנים 2023 ו-2024 משקפים עלייה חדה יותר בשיעור של כ-10% לשנה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. דיון והכרעה:

10.1 שאלת השומה:

המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי השווי הראויים בנכס הנדון, כאשר עיקר הפער נובע מאופן ניתוח נתוני ההשוואה שהובאו בחשבון.

הצדדים הסתמכו בקביעת השווי על גישת ההשוואה, תוך התבססות על מסד נתונים כמעט זהה של עסקאות מכר למגרשי מגורים שפוצלו ממשקי עזר בכפר סירקין.

בהתאם לתקינה השמאית, גישת ההשוואה מהווה את הגישה המועדפת בעריכת שומות מקרקעין. לאור קיומו של מסד נתונים נרחב ועדכני של עסקאות מכר למגרשי מגורים בסביבה, מצאתי לנכון לאמץ את עמדתם המשותפת של הצדדים בדבר השימוש בגישה זו.

טענות הצדדים הנוגעות לאופן ניתוח עסקאות ההשוואה, כמו גם יתר הנושאים השנויים במחלוקת יידונו 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.

10.2.2. **ניתוח נתוני ההשוואה:**

- **התאמת זמן**: בהתאם לפרסומי הלמ"ס סביב המועד הקובע שינויי המחירים בשוק הדיור מינוריים, ולכן לא הובא על ידי בחשבון מקדם התאמה לזמן בניתוח נתוני ההשוואה.
- **התאמה לבעלות**: תוספת בשיעור 3%.
- **עורפיות**: הובא על ידי בחשבון מקדם התאמה בשיעור של 1.05 למגרשי ההשוואה העורפיים.
- **מיקום נתוני ההשוואה:** בשומת ההשגה נלקחו נתונים מגוש 4049 בלבד, מתוך הנחה כי הן משקפות באופן מיטבי את המאפיינים הסביבתיים של הנכס הנדון. בביקור שנערך במושב, לא נמצאו הבדלים מהותיים בין הגושים השונים במושב (כגון גושים 4050 או 6320) המצדיקים את סינון העסקאות והשמטתן. לפיכך, מצאתי לנכון לכלול במסד הנתונים גם עסקאות נוספות מתחום המושב.

10.2.3. **בינוי מיטבי:**

מקובלת עליי עמדת שמאי המשיגים כי לאור שטחו הנרחב של המגרש, קיימת עדיפות לנצל את מלוא הבינוי המותר בקומת קרקע על פני בניית מרתפים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.4. **<u>התאמה למגרש פינתי</u>**:

בשים לב לכך שהמגרש הנדון פינתי, הנהנה משתי חזיתות לרחוב – דבר התורם לפרטיות ולנגישות רבה יותר ביחס למגרשים פנימיים בעלי חזית אחת – מצאתי לנכון להחיל מקדם התאמה בשיעור של 3%+ בתחשיב השווי.

10.2.5. **<u>חצר:</u>**

נטען ע"י שמאי המשיגים כי יש להחיל מקדמי חצר בהתאם להכרעות קודמות במושב. מנגד, טען שמאי המשיבה כי נדרשת הלימה ועקביות בקביעת שטח החצר הראשית ביחס לשטח החצרות המאפיין את מגרשי ההשוואה.

מקובלת עליי עמדת שמאי המשיבה. בדומה לנתוני ההשוואה, המגרש הנדון כולל זכויות לבניית יח"ד אחת בשטח עיקרי של 200 מ"ר, בתוספת שטחי שירות, והשוני העיקרי בין הנכסים מתמצה בשטח החצר ובתכסית הבינוי. היעדר הלימה בקביעת שטח החצר הראשית בין ניתוח נתוני ההשוואה לבין התחשיב בנכס הנדון יוצר עיוות תחשיבי, לפיו ככל שתכסית הבינוי גדולה יותר, כך מעגל החצר הראשית קטן יותר. לאור האמור, ומאחר ששטח החצר הממוצע בנתוני ההשוואה עומד על כ-325 מ"ר, נקבע שטח זה כנקודת הייחוס להחלת מקדמי השוליות לחצר.

10.2.6. **<u>בריכה:</u>**

לאחר בדיקת היתרים ותצלומי אוויר במושב, קיבלתי את עמדת שמאי המשיגים ובהכרעה זו יובא בחשבון שטח בריכה אפקטיבי של 50 מ"ר ליחידת דיור.

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.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

עסקאות השוואה למגרשים במושב כפר סירקין (מקור נתונים: מידע נדל"ן): 3%

מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	מס' מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מחיר עסקה	שטח אקו'	התאמה ממגרש עורפי לחזיתי	שווי מר"מ מתואם לבעלות
1	05/02/2025	6320/30	536	445	₪ 4,400,000	311	1	₪ 14,571
2	23/01/2025	6320/30	535	594	₪ 4,600,000	334	1.05	₪ 14,906
3	04/11/2024	4049/55	506	500	₪ 4,950,000	320	1	₪ 15,935
4	06/10/2024	4049/55	508	500	₪ 4,900,000	320	1	₪ 15,774
5	26/07/2024	4049/7	332	500	₪ 4,700,000	320	1.05	₪ 15,886
6	26/06/2024	4049/86	370	500	₪ 4,800,000	320	1	₪ 15,452
7	09/05/2024	4050/10	305	500	₪ 5,000,000	320	1	₪ 16,096
8	12/03/2024	4050/23	393	811	₪ 5,500,000	382	1	₪ 14,826
9	21/12/2023	4049/86	369	500	₪ 4,550,000	320	1	₪ 14,647
10	20/09/2023	4049/98		500	₪ 4,500,000	320	1	₪ 14,486
11	15/08/2023	4049/7	331	500	₪ 4,500,000	320	1.05	₪ 15,210
ממוצע								**₪ 15,254**

הערות:

- עסקאות 1 ו-2: שטחי המגרשים בהתאם לתשריט רמ"י (מגרש 536) ולתוכנית בקשה להיתר שהוגשה לוועדה.
- עסקה מס"ד 8: העסקה לבית ישן ששופץ ע"י הרוכש. עם זאת, בהליך השגה מקביל במושב העיד שמאי המשיגים כי כוונת הרוכש הייתה להרוס את המבנה, ולכן יש לנתח את העסקה כעסקת קרקע. יודגש כי לאור מסד נתונים מספק של עסקאות קרקע בגישת ההשוואה, אין מקום להיזקק לעסקאות הדורשות חילוץ.

ניתוח זכויות:

מס"ד	שטח מגרש (מ"ר)	תכסית	עיקרי	ממ"ד	חניה	יתרת ש"ש	בריכה	חצר ראשית	יתרת חצר	סה"כ אקו'
			1	1	0.35	0.5	0.35	0.25	0.2	
1	445	35%	200	12	30	33	0	289	0	311
2	594	35%	200	12	30	33	0	325	69	334
3	500	35%	200	12	30	33	0	325	0	320
4	500	35%	200	12	30	33	0	325	0	320
5	500	35%	200	12	30	33	0	325	0	320
6	500	35%	200	12	30	33	0	325	0	320
7	500	35%	200	12	30	33	0	325	0	320
8	811	35%	200	12	30	33	50	275	286	382
9	500	35%	200	12	30	33	0	325	0	320
10	500	35%	200	12	30	33	0	325	0	320
11	500	35%	200	12	30	33	0	325	0	320

משקלול הנתונים, אני קובע שווי מ"ר מבונה בסך של **15,254** ₪ כולל מע"מ ופיתוח.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. תחשיבי השומה

חלופה 1 - שווי מגרש בשטח של 2 דונם למלוא הזכויות עפ"י תב"ע מאושרת

שטח מגרש (מ"ר): 2,000

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי	200	1	200
ממ"ד	12	1	12
יתרת שטחי שירות	33	0.5	17
חניות	30	0.35	11
בריכת שחיה	50	0.35	18
חצר ראשית 325 מ"ר בניכוי בריכה	275	0.25	69
חצר שולית עד 500 מ"ר	500	0.2	100
חצר שולית עד 1,000 מ"ר	500	0.15	75
יתרת חצר שולית	400	0.1	40
סה"כ שטח אקו'			540
שווי מ"ר מבונה			₪ 15,254
מקדם התאמה למגרש פינתי			1.03
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**₪ 8,488,000**

חלופה 2 - מגרש בשטח 0.5 דונם עם זכויות ליח"ד בשטח 167.7 מ"ר עיקרי ו-8.35 מ"ר שירות

שטח מגרש (מ"ר): 500

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי עילי	167.7	1	168
שירות עילי	8	0.5	4
יתרת חצר	408	0.25	102
סה"כ שטח אקו'			274
שווי מ"ר מבונה			₪ 15,254
מקדם התאמה למגרש פינתי			1.03
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**₪ 4,302,000**

חלופה 3 - שווי זכויות בנייה בהיקף של 9.6 מ"ר עיקרי ו-8.1 מ"ר שירות

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי עילי	9.6	1	10
שירות עילי	8.1	0.5	4
סה"כ שטח אקו'			14
שווי מ"ר מבונה			₪ 15,254
מקדם התאמה למגרש פינתי			1.03
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**₪ 214,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל אמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות בנכס הנדון, הידוע כחלק מחלקה 64 בגוש 4049, הממוקם ברח' האילנות 16 במושב כפר סירקין, כריק ופנוי, לצורך גביית דמי חכירה – משק עזר בחלופות הבאות:

חלופה 1: 8,488,000 ₪ (שמונה מיליון ארבע מאות שמונים ושמונה אלף ₪).

חלופה 2: 4,302,000 ₪ (ארבעה מיליון שלוש מאות ושניים אלף ₪).

חלופה 214,000 ₪ (מאתיים וארבעה עשר אלף ₪).

הערכים הנקובים כוללים מע"מ וכוללים 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,

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.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית