תאריך עברי:	ט״ז אב תשפ״ו
תאריך לועזי:	30 יולי 2026
מס׳ חוזה רמ״י:	207064172
מס׳ הזמנת שומה רמ״י:	4046472
מספרינו (אופק):	53008

לכבוד:

גב׳ מירב בן זקן,	מר ארן חיון,	מר דוד רום,
מרחב מרכז, רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
בדוא״ל:	בדוא״ל:	בדוא״ל:
meravben@land.gov.il	eranhayoun2023@gmail.com	office@romdavid.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] – גוש 4049 חלקה 69 (בחלק), רח׳ המרגניות 4, כפר סירקין

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 16.3.2026, 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 160 מ״ר.

חלופה 3: שווי זכויות בנייה בהיקף של 39.75 מ״ר עיקרי + 30.55 מ״ר שירות עילי + 40 מ״ר בריכת שחייה, עבורן שולם דמי היתר.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר ארן חיון מיום 30.6.2025 – **להלן: ״שמאי המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר דוד רום מיום 19.1.2026 – **להלן: ״שמאי המשיגים״**.

1.3. בתאריך 24.6.2026 התקיים דיון בפלטפורמת ״VC״ בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 29.6.2024, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.4. בתאריכים 5.7.2026 ו-9.7.2026 התקבלה תגובת שמאי המשיגים לפרוטוקול הדיון.

1.5. בתאריך 7.7.2026 התקבלה תגובת שמאי המשיגים לפרוטוקול הדיון.

1.6. הצדדים חלוקים בנושא ערכי שווי, נתוני השוואה, מקדמי שווי ומקדמי התאמה.

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

2. זיהוי הנכס:

גוש:	4049
חלקה:	69 (בחלק)
שטח חלקה רשום:	4,994 מ״ר
שטח נישום:	2,000 מ״ר / 500 מ״ר (בהתאם להזמנת השומה)
מהות הנכס:	קרקע למשק עזר
כתובת עירונית:	רח׳ המרגניות 4, 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 30.6.2025.

5. מועד הביקור בנכס:

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

6. תיאור הנכס והסביבה:

מושא השומה הוא מרכיב הקרקע של משק עזר המהווה חלק מחלקה 69 בגוש 4049, הממוקם ברח׳ 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.

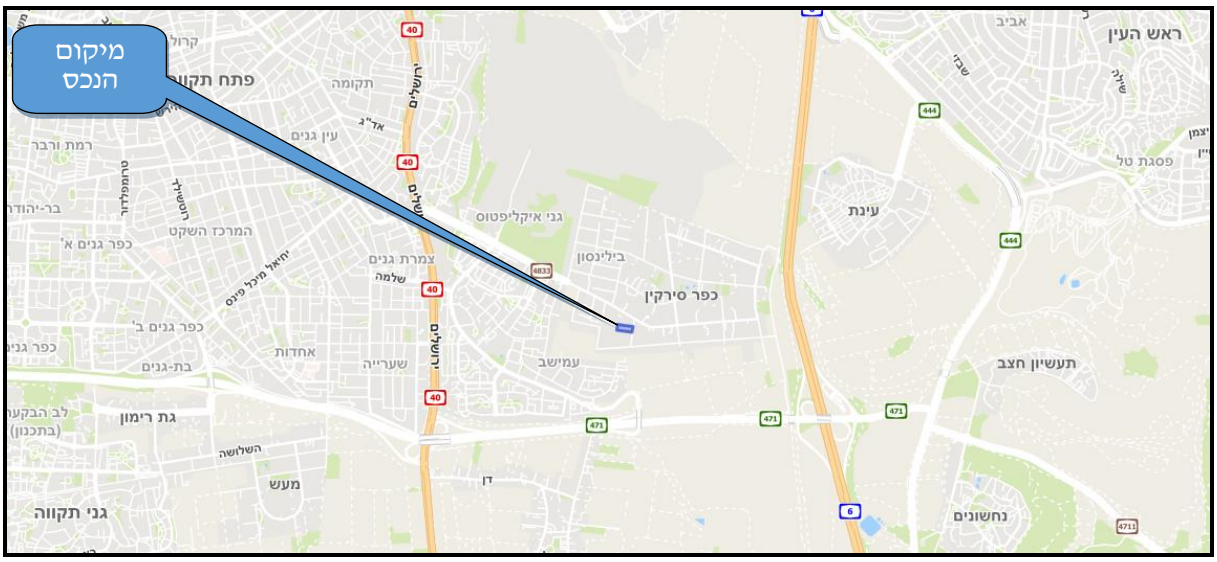
המושב מאופיין בבניה צמודת קרקע במגרשי מגורים, נחלות ומשקי עזר לצד מבני ציבור.

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

הפיתוח הסביבתי מלא.

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 69 בגוש 4049 ששטחה הרשום הוא 4,994 מ״ר.

שטח משק העזר הוא 4,782 מ״ר (בניכוי הפקעה לדרך בשטח 212 מ״ר), והוא מחולק למספר מגרשים בייעודים שונים, ובהם משק עזר, מגורים א׳ וקרקע חקלאית.

בהתאם לתשריט רמ״י המצורף לשומת המשיבה, הנכס מושא השומה מסומן כתא שטח א׳ בשטח של 2 דונם בחלק המזרחי של החלקה, והוא כולל את מגרשים 541 ו-542 בחזית המזרחית בייעוד מגורים א׳ בשטח של 499 מ״ר ו-502 מ״ר בהתאמה, ומגרש עורפי 69/1 בייעוד משק עזר בשטח של 999 מ״ר (מתוך שטח כולל של 2,066 מ״ר).

נכון למועד הביקור, במגרש 69/1 בנוי בית מגורים חד-משפחתי חד-קומתי חדיש, במגרש 542 בנוי בית מגורים חד-משפחתי חד-קומתי ישן מעל קומת עמודים, ומגרש 541 ריק ופנוי.

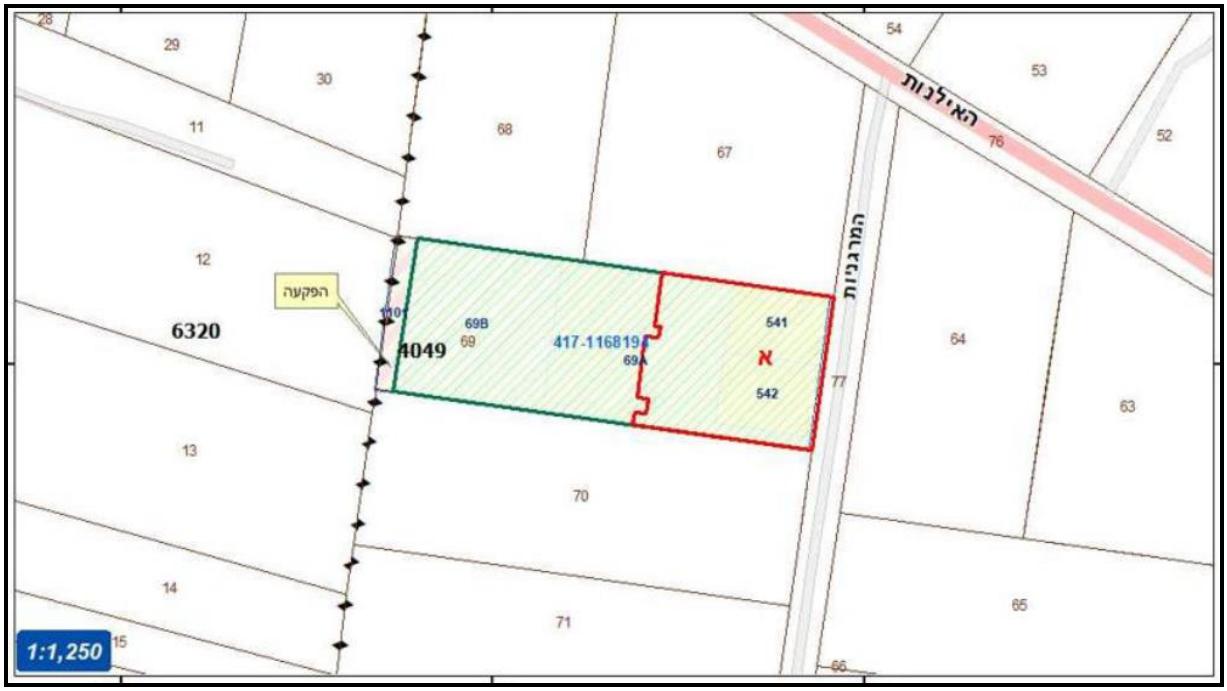
להלן גבולות החלקה:

מזרח: חזית לרחוב המרגניות ומעברו משקים חקלאיים.

צפון/מערב/דרום: משקים חקלאיים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

<u>להלן תשריט רמ"י כפי שהוצגה בשומת המשיבה</u>:



<u>תמונות מהנכס</u>:



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 69; מ.א. דרום השרון.
שטח רשום:	4,994 מ״ר.
בעלות:	קרן קיימת לישראל – בשלמות.
חכירות:	חכירת משנה מיום 17.2.2021 לטובת זייק שולה עד ליום 27.8.2033, על החכירה של כפר סירקין מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע״מ, 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). ▪ נרשמה ביום 1.1.2026 הערה על צורך בהסכמה סעיף 128 לטובת כפר נחמן סירקין מושב להתיישבות שיתופית בע״מ. ▪ נרשמה ביום 22.6.2026 הערת אזהרה במגרש 542 לטובת מנת אברהם ישעיהו ומנת רות.

7.2. הסכם חכירה:

לא הועבר לידינו חוזה חכירה מאת רמ״י.

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
417-1168194	12877	07/11/2024	תוכנית נקודתית – הצרחת מגרשים חלקה 69

8.2. פירוט המצב התכנוני – תוכנית שד/969/ג' ו- 417-1168194:

פירוט	מגרשים 541 ו-542	מגרש 69/1
יעוד:	מגורים א'	משק עזר
שטח:	499 מ"ר ו-502 מ"ר (בהתאמה)	2,066 מ"ר
מס' יח"ד במגרש:	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%	
בריכת שחיה:	ניתן להקים בריכה במגרש מינימלי 750 מ"ר, ששטחה לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי	

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

הנכס הנדון על גבי תשריט תוכנית 417-1168194



8.3. <u>תוכנית בקשה להיתר:</u>

בהתאם לשומת המשיבה, קיימת תוכנית בקשה להיתר חתומה על ידי רמ"י מיום 18.8.2021, לבניית בית מגורים חד קומתי בשטח של 199.75 מ"ר עיקרי+ 12 מ"ר ממ"ד + 30.55 מ"ר שירות עילי + 40 מ"ר בריכת שחייה. בנוסף, נבנה חדר מכונות במרתף בשטח 4 מ"ר.

השטחים תואמים את השטחים המצויים בהיתר מאושר 2021100 מיום 9.92021.

אין מחלוקת בין הצדדים בנושא זה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

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	₪ 16,556,396	₪ 13,980,000
חלופה 2	₪ 4,160,500	₪ 4,000,000
חלופה 3	₪ 1,083,693	₪ 1,040,000

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%.
- מקדם התאמה לגודל והיקף עסקה: 0.95.
- מקדמים אקו' שהובאו בחשבון: עיקרי 1, שירות עילי 0.5, מרתף כולל ממ"ד 0.4, בריכת שחייה 0.35, חצר עד 500 מ"ר 0.25, חצר עד 1,000 מ"ר 0.2.

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'
מגרש 69/1	**999**		
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 שולית	299	0.2	60
שטח אקו' למגרש			450
מגרש 541	**499**		
עיקרי עילי	200	1	200
מרתף כולל ממ"ד	75	0.4	30
חצר	399	0.25	100
שטח אקו' למגרש			330
מגרש 542	**502**		
עיקרי עילי	200	1	200
מרתף כולל ממ"ד	75	0.4	30
חצר	402	0.25	101
שטח אקו' למגרש			331
סה"כ שטח אקו'			1,110
שווי מ"ר מבונה			15,700 ₪
מקדם התאמה לגודל והיקף עסקה			0.95
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ			**16,556,396** ₪

חלופה 2 - מגרש בשטח 0.5 דונם ליח"ד אחת בשטח 160 מ"ר

שטח מגרש (מ"ר): 500

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי ק"ק	80	1	80
עיקרי ק"א	80	1	80
יתרת חצר	420	0.25	105
סה"כ שטח אקו'			265
שווי מ"ר מבונה			15,700 ₪
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ			**4,160,500** ₪

חלופה 3 - זכויות מעברל-160 מ"ר, עבורן שולם דמי היתר

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי	39.75	1	40
שירות עילי	30.55	0.5	15
בריכת שחייה	40	0.35	14
סה"כ שטח אקו'			69
שווי מ"ר מבונה			15,700 ₪
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ			**1,083,693** ₪

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-9 עסקאות מכר של מגרשי מגורים במושב כפר סירקין, מהשנים 2023–2025, בשטח מגרש 500 מ״ר ועל עסקת מכר בגישת החילוץ למגרש מגורים מבונה בשטח 811 מ״ר ושטח בנוי 182 מ״ר.

מניתוח הנתונים ושקלול השווי בין הגישות – 50% לנתונים בגישת ההשוואה ו-50% לנתון בגישת החילוץ – התקבל שווי מ״ר מבונה בסך של 15,077 ₪.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- לחילוץ יתרה לקרקע ניכה תרומת מחוברים בסך של 1,500 ₪ למ״ר.
- מקדמי התאמה שהובאו בחשבון בניתוח נתוני ההשוואה:
  - התאמה לבעלות: תוספת של 3%.
- מקדם התאמה לגודל והיקף עסקה: 0.9, כפי שיושם במקרה דומה ע״י החי״מ בהכרעה בהשגה ראשונה בגו״ח 4049/41 (אופק 49630).
- התייחסות לשומת המשיבה:
  - יש להביא בחשבון עסקת מכר רלוונטית למגרש מגורים בגו״ח 6320/30 שנמכר בשנת 2025 תמורת 4.4 מיליון, בשל סמיכות גאוגרפית וקרבה למועד הקובע.
  - יש להביא בחשבון עסקת מכר רלוונטית למגרש מגורים מבונה בגו״ח 4050/23 שנמכר ב-12.3.2024 תמורת 5.5 מיליון. גם אם נתעלם מהמחוברים והעסקה תנותח כקרקע ריקה בגישת ההשוואה יתקבלו ערכי שווי נמוכים מאלו שנקבעו בשומת רמ״י. שטח המגרש בעסקה זו גדול יחסית ולכן הוא דומה יותר לנכס מושא השומה, כך שלעסקה זו חשיבות רבה.
  - התאמת זמן: אין להחיל באופן אוטומטי, סביב המועד הקובע השוק מתאפיין בתקופה של קיפאון וירידת מחירים ברורה עקב המלחמה וסביבת הריבית הגבוהה.
- תכסית ובינוי מיטבי: הונח בינוי המנצל את מלוא התכסית המותרת של 35% בקומת הקרקע.
- 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.
- חצר: כפי שמקובל בהכרעות בהשגה ראשונה, חצר גרעינית עד 500 מ״ר במקדם 0.25, חצר שולית עד 1,000 מ״ר במקדם 0.2, חצר שולית עד 1,500 מ״ר 0.15 ויתרת החצר השולית במקדם 0.1.
- שביל מעבר: על פי תשריט התב״ע, חלק משטח החצר המיוחס למגרש 69/1 בהיקף של כ-100 מ״ר מיועד לשביל מעבר למשק עצמו. ההנאה משטח זה פחותה מחצר רגילה ולכן יש לחשבו לפי מקדם של 0.1 בלבד.
- מקדמים אקו׳ שהובאו בחשבון: עיקרי 1, ממ״ד 1, שטחי שירות עיליים 0.5, חניה/בריכת שחייה 0.35, חצר עד 500 מ״ר 0.25, חצר עד 1,000 מ״ר 0.2.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3.3. <u>תחשיבי השומה:</u>

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

שטח מגרש (מ"ר): 2,000

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
מגרש 541	**499**		
עיקרי עילי	200	1	200
ממ"ד	12	1	12
שירות עילי	33	0.5	17
חניות	30	0.35	11
חצר עד 500 מ"ר	324	0.25	81
שטח אקו' למגרש			320
מגרש 542	**502**		
עיקרי עילי	200	1	200
ממ"ד	12	1	12
שירות עילי	33	0.5	17
חניות	30	0.35	11
חצר עד 500 מ"ר	324	0.25	81
יתרת חצר שולית	2	0.2	0
שטח אקו' למגרש			320
מגרש 69/1	**999**		
עיקרי עילי	200	1	200
ממ"ד	12	1	12
שירות עילי	33	0.5	17
חניות	30	0.35	11
בריכת שחייה	50	0.35	18
חצר עד 500 מ"ר	175	0.25	44
יתרת חצר שולית	399	0.2	80
שביל מעבר ליחידה עורפית	100	0.1	10
שטח אקו' למגרש			390
סה"כ שטח אקו'			1031
שווי מ"ר מבונה			₪ 15,077
מקדם התאמה לגודל והיקף עסקה			0.9
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**₪ 13,980,000**

<u>חלופה 2 - מגרש בשטח 0.5 דונם ליח"ד אחת בשטח 160 מ"ר</u>

שטח מגרש (מ"ר): 500

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי ק"ק	80	1	80
עיקרי ק"א	80	1	80
יתרת חצר	420	0.25	105
סה"כ שטח אקו'			265
שווי מ"ר מבונה			₪ 15,077
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**₪ 4,000,000**

<u>חלופה 3 - זכויות מעברל-160 מ"ר, עבורן שולם דמי היתר</u>

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי	39.75	1	40
שירות עילי	30.55	0.5	15
בריכת שחייה	40	0.35	14
סה"כ שטח אקו'			69
שווי מ"ר מבונה			₪ 15,077
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**₪ 1,040,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים ביום 24.6.2026 ובמסגרת התגובות לפרוטוקול הדיון, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. **<u>טענות המשיגים:</u>**

- **תיקון 101:** יש להוסיף פוטנציאל לפי תיקון 101 בניתוח מגרשי ההרחבה, שכן שם אין הקלה מובנית (כמו בנחלות). כחיזוק לטענה מפנה להחלטת ועדת השגות ממושב סתריה (משק 75) מיום 4.5.2026. הודגש כי המגרשים בהרחבה כבר מהוונים לפי מלוא התב"ע ולכן ניצול הפוטנציאל בהם כפוף לתשלום דמי היתר בלבד.
- **נתוני השוואה וסבירות השווי:**
  - עסקת מכר מיום 12.3.2024 של מגרש מגורים בגו"ח 4050/23 בשטח 811 מ"ר שנמכר תמורת 5.5 מיליון ₪. מהיכרות קרובה עם פרטי המקרה, כוונת הרוכש המקורית הייתה הריסת המבנה הקיים, אשר שופץ לבסוף עקב אילוצים. גם אם נתעלם מהמחוברים והעסקה תנותח כקרקע ריקה בגישת ההשוואה יתקבלו ערכי שווי נמוכים מאלו שנקבעו בשומת רמ"י. שטח המגרש בעסקה זו גדול יחסית ולכן הוא דומה יותר לנכס מושא השומה, כך שלעסקה זו חשיבות רבה. במסגרת התגובות לדיון הועברה שומת דמי היוון לנכס המעידה על זכות חוזית של מלוא התב"ע.
  - לאחרונה מגרש נוסף בגו"ח 4050/23 נמכר תמורת 4.5 מיליון ₪. דיווח העסקה לרשות המיסים צפוי לעלות בקרוב לאתר, ולכן מבקש שבטרם מתן ההכרעה ייבדק באם קיים דיווח של העסקה על מנת שגם היא תובא בחשבון.
  - בשומת רמ"י לא הובאו בחשבון שתי עסקאות מכר רלוונטיות למגרשי מגורים בגו"ח 6320/30 שנמכרו בשנת 2025 תמורת 4.4 מיליון ₪ (מגרש 536) ו-4.6 מיליון ₪ (מגרש 535). עפ"י דף מידע תכנוני של הוועדה שטחי המגרשים 505 מ"ר ו-488 מ"ר בהתאמה.
  - חוסר הסבירות בשומות רמ"י נלמדת מעצם העובדה ששווי יחידה אחת עם חצר עודפת בשטח של 1,500 מ"ר קרוב לשווי של שני מגרשי מגורים עצמאיים.
- **התאמת זמן:** מכלול נתוני ההשוואה מלמד כי בתקופה הרלוונטית חלה ירידת מחירים בשוק המקרקעין, כך שאין צורך בביצוע התאמות זמן החל מתחילת שנת 2023. מציין כי ראוי להביא בחשבון התאמת הפחתה לזמן ולא רק תוספת בתקופות של עליות מחירים.
- **דרך גישה למגרשים:** אין זה סביר שמגרשים חזיתיים בעלי גישה ישירה יימכרו במחירים דומים למגרשים פנימיים הנעדרים לכאורה דרך גישה זמינה. מבירור שנערך מול גורמים מקומיים המעורים בעסקאות, בעלי המשקים מתחייבים לספק דרך גישה מתוך המשק או לשאת בעלויות פתיחת הדרך המתוכננת בתב"ע, כך שהמגרשים נמכרים כבעלי זמינות מלאה לבנייה. לצד זאת צוין, כי ככל שזמינותם של המגרשים בגו"ח 4049/55 מוטלת בספק, ניתן לגרוע עסקאות אלו ממדגם נתוני ההשוואה נוכח ריבוי העסקאות הקיים בכפר.
- **תכסית קרקע:** לאור שטחו הנרחב של המגרש, יש להביא בחשבון תכנון בינוי המנצל את מלוא התכסית המותרת בקרקע.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- **בריכת שחייה:** יש לחשב את שטח בריכת השחייה לפי 70 מ״ר לכל היותר, שכן השטח המרבי של 100 מ״ר שנקבע בשומת המשיבה אינו מיושם בפועל באף משק במושב.
- **ממ״דים:** יש לחשב באופן עקבי בנתוני ההשוואה כפי שמחושב בתחשיב השווי.
- **חצר:** הובאו בחשבון מקדמי חצר כפי שמקובל בהכרעות בהשגה ראשונה, חצר גרעינית עד 500 מ״ר במקדם 0.25, חצר שולית עד 1,000 מ״ר במקדם 0.2, חצר שולית עד 1,500 מ״ר 0.15 ויתרת החצר השולית במקדם 0.1.
- **התאמה לגודל והיקף עסקה:** מדובר בעסקה בהיקף גדול (825 מ״ר זכויות על 2 דונם), מה שמחייב הפחתה בגין גודל העסקה.
- **שביל מעבר:** קיים במגרש שביל מעבר סטטוטורי של 100 מ״ר שיש להעריכו במקדם 0.1.

9.4.2. **<u>טענות המשיבה:</u>**

- **תיקון 101:**
  - אין להביא בחשבון זכויות אלו בניתוח נתוני ההשוואה, מאחר שיש להוון תחילה את מלוא הזכויות ולרכוש את הבעלות ורק לאחר מכן ניתן יהיה לממשן במסגרת תוכנית נקודתית.
  - התשלום לפיצול המגרשים בכפר סירקין היו לפי תב״ע ללא פוטנציאל ולכן התמורה בעסקאות אלו לא משקפת פוטנציאל. ניתן לראות בהחלטות ספציפיות של ועדת השגות בכפר סירקין שניתוח מגרשים אלו לפי השטח המותר מכוח תב״ע בלבד.
- **נתוני השוואה וסבירות השווי:**
  - עסקת המכר מיום 12.03.2024 (מגרש בשטח 811 מ״ר בגו״ח 4050/23) מציגה שווי נמוך ואינה מייצגת. כמו כן, אין הצדקה להתבסס על גישת החילוץ ועל נכסים בנויים כאשר קיימים די נתוני השוואה ישירים בשוק. לחלופין, ככל שהעסקה תובא בחשבון, יש להפחית משמעותית את המשקל שניתן לה (העומד על 50% בשומת המשיגים) ביחס ליתר הנתונים.
  - במסגרת התגובות לדיון נטען כי נוכח קיומן של עסקאות מכר רבות למגרשים ריקים בסביבה, גישת ההשוואה עדיפה באופן מובהק על פני גישת החילוץ. לפיכך, ובהיעדר בחינה של תנאי הסכם המכר, המצב החוזי מול רמ״י והאפשרות המשפטית לפיצול הנכס, אין כל צורך מקצועי בניתוח עסקת המכר האמורה.
  - לצורך סבירות, צוינה עסקה מיום 1.7.2025 לבית בנוי בהרחבה שנמכר תמורת 8 מיליון ₪.
  - העסקה שהוצגה ע״י שמאי המשיגים בגו״ח 6320/30 על סך של 4.4 מיליון ₪, מדווחת למגרש קטן יחסית בשטח 445 מ״ר, ולכן המחיר נמוך יותר באופן פרופורציונלי (הועבר לאחר הדיון תשריט רמ״י לעסקה המאשש את השטח המדווח).
  - בנוגע לטענת שמאי המשיגים על חוסר סבירות התוצאה: משק עזר בשטח של 2,000 מ״ר הוא פי 4 בשטח ממגרש מגורים סטנדרטי (500 מ״ר), ולכן השווי נגזר מהשטח האקוויוולנטי של החצר העודפת.
- **התאמת זמן:** קיימת עליית מחירים משמעותית בין שנת 2022 למועד הקובע ב-2025, כאשר מחירי

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מגרשים עלו מסביבות 3.2 מיליון ₪ לסדרי גודל של 4.5-5 מיליון ₪.

- **דרך גישה למגרשים:** מבחינה עובדתית ותכנונית חלק ממגרשי ההשוואה הם עורפיים או שאין להם גישה פיזית קיימת (דוגמת נתוני השוואה מחלקות 55 ו-98). לא סביר שבעל משק יממן על חשבונו סלילת דרך ציבורית המיועדת להפקעה ולביצוע על ידי הוועדה המקומית, ולכן יש לנתח מגרשים אלו בהתאם למצב הסטטוטורי והפיזי הקיים בשטח, תוך החלת התאמות נדרשות בגין עורפיות והיעדר נגישות.
- **חצר:** צריכה להיות עקביות והיגיון בחישוב ערך החצר. ככל שהבינוי יותר גדול (לרבות בריכת שחייה), ההנאה מהחצר ב"מעגל הראשון" גדלה, ולכן לא הגיוני ששטח חצר זו יהיה קטן יותר מאשר במגרש עם בינוי מצומצם יותר.
- **התאמה לגודל והיקף עסקה:** הנכס מחולק בפועל לשלושה מגרשים הדומים בגודלם למגרשי מגורים רגילים. ההפחתה הראויה בגין "היקף עסקה" היא 5% בלבד.
- **שביל מעבר:** השביל מהווה חלק בלתי נפרד מהחצר השולית של המשק.

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 מנתוני ההשוואה שהובאו בחשבון ומאופן ניתוחם.

הצדדים הסתמכו בקביעת השווי על גישת ההשוואה, תוך התבססות על מסד נתונים כמעט זהה של עסקאות מכר למגרשי מגורים שפוצלו ממשקי עזר בכפר סירקין. בנוסף, הסתמך שמאי המשיגים על עסקת מכר למגרש מבונה בגישת החילוץ, תוך מתן משקל של 50% לעסקה זו בקביעת השווי.

במסגרת הדיון, שמאי המשיבה הביע התנגדות להסתמכות על גישת החילוץ מנכסים בנויים כאשר קיים מסד נתונים מספק בגישת ההשוואה, וכן למשקל הגבוה שניתן לעסקה זו. מנגד, טען שמאי המשיגים כי היות שמדובר במגרש גדול יחסית, הדמיון לנכס הנדון גבוה יותר ביחס ליתר הנתונים (811 מ״ר לעומת 500 מ״ר). עוד הוסיף שמאי המשיגים, מתוך היכרותו עם נסיבות העסקה, כי כוונתו המקורית של הרוכש הייתה להרוס את המבנה הקיים, אשר שופץ לבסוף עקב אילוצים, ומשכך ניתן לנתח את העסקה כעסקת קרקע ריקה בגישת ההשוואה.

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, מקובלת עליי עמדת שמאי המשיבה כי אין מקום להיזקק לעסקאות המצריכות חילוץ. יחד עם זאת, לאור הבהרת שמאי המשיגים והסכמתו להתייחס לנתון זה כאל עסקת קרקע ריקה ופנויה, מצאתי לנכון לכלול אותה במסד נתוני ההשוואה.

מאידך, לא קיבלתי את טענת שמאי המשיגים בדבר מתן משקל עודף לעסקה זו. אין מדובר בעסקה ישירה במשק עזר כדוגמת הנכס הנדון, ואין הבדל מהותי בין המגרשים היכול להצדיק משקל מועדף, למעט שטחם הפיזי – שוני המקבל ביטוי בשטח החצר ובמקדמים האקוויוולנטיים שננקטו.

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%.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- **עורפיות**: קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה בסוגייה, ולפיכך הובא על ידי בחשבון מקדם התאמה בשיעור של 1.05 למגרשי ההשוואה העורפיים, ובאופן עקבי, כפי שיושם בתחשיב השווי.
- **דרך גישה**: קיבלתי את עמדת שמאי המשיגים לפיה אין זה סביר כי מגרשים יימכרו ללא אפשרות גישה בפועל. מאחר ולמגרשים קיימת דרך גישה סטטוטורית, יש להניח בסבירות גבוהה כי במסגרת עסקת המכר הוסדר פתרון ביניים זמני עד להשלמת סלילת הדרך, המבטיח לרוכש מעבר וגישה מתוך תחומי המשק.
- **תיקון 101**: נטען ע"י שמאי המשיגים כי יש להוסיף פוטנציאל מכוח תיקון 101 בניתוח מגרשי ההשוואה, זאת כפי שנקבע בהחלטת ועדת השגות במושב סתריה (משק 75).

מבחינת התוכניות במושב, לא אותרה תוכנית מאושרת המאפשרת תוספת שטחים כאמור במגרשים מסוג זה. מעבר לכך, בשים לב בשוליות התרומה של שטחים אלו, בעלויות הכרוכות בהכנת התוכנית, בתשלום היטל השבחה צפוי ובפרק הזמן הנדרש עד לאישורה (כ-3 שנים), נראה כי קונה סביר לא היה מעניק רכיב שווי משמעותי לפוטנציאל זה.

באשר להחלטת ועדת ההשגות ממושב סתריה, שיקולי הוועדה בנושא זה אינם מפורטים באופן המאפשר ללמוד גזירה שווה למקרה הנדון. כמו כן, יישום רכיב זה בהחלטה לא ננהג בהחלטות רבות אחרות של הוועדה, לרבות בהחלטות קודמות שניתנו במושב כפר סירקין עצמו. לאור אמור, הטענה אינה מתקבלת.

- **עסקת מכר למגרש בגו"ח 4050/23 (תמורת 4.5 מיליון ₪)**: באשר לבקשת שמאי המשיגים להביא בחשבון את העסקה האמורה במסגרת ההכרעה, נכון למועד כתיבת הכרעה זו העסקה טרם פורסמה באתר רשות המיסים. משכך, לא הייתה אפשרות לבחון אותה ולהביאה בחשבון במסגרת מסד הנתונים.
- **עסקאות מכר למגרשים בגו"ח 6320/30**: קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לשטחם המדויק של מגרשים 535 ו-536, אשר נמכרו בשנת 2025 תמורת 4.6 מיליון ₪ ו-4.4 מיליון ₪, בהתאמה. שמאי המשיגים נסמך על דף מידע תכנוני מטעם הוועדה המקומית, לפיו שטחי המגרשים הינם 488 מ"ר (מגרש 535) ו-505 מ"ר (מגרש 536). מנגד, הציג שמאי המשיבה תשריט עסקה מטעם רמ"י של מגרש 536 המאשש את השטח המדווח באתר רשות המיסים בסך של 445 מ"ר.

במסגרת בחינת הסוגייה, אותרה באתר הוועדה המקומית תוכנית בקשה להיתר שהוגשה בתחום החלקה. מתשריט החלוקה שצורף לבקשה זו עולה כי שטח מגרש 536 הינו 445 מ"ר ושטח מגרש 535 עומד על 594 מ"ר.

לאור מדרג המהימנות של המסמכים שהוצגו בפניי ואותרו על ידי, מצאתי לנכון לאמץ את שטחי המגרשים כפי שהשתקפו מתשריט החלוקה שבבקשה להיתר, ולנתח את העסקאות בהתאם.

10.2.3. **<u>התאמה לגודל והיקף עסקה</u>**:

נתוני ההשוואה מתייחסים למגרשי מגורים בשטח של כ-0.5 דונם לבניית יחידת דיור אחת, בעוד הנכס הנדון מהווה חטיבת קרקע בשטח של כ-2 דונם המיועדת לבניית 3 יחידות דיור ב-3 מגרשים. לאור השוני בהיקף ובגודל העסקה, ננקטה בתחשיב השווי הפחתה בשיעור של 7%.

יוער כי הכרעתי בגו"ח 4049/41 (אופק 49630), אליה הפנה שמאי המשיגים בשומתו, עסקה בקרקע בשטח של כ-5 דונם שכללה גם רכיב של מגרש חקלאי.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.4. **<u>בינוי מיטבי</u>:**

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

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>שביל גישה</u>**

על פי תשריט התב"ע, מגרש 69/1 כולל שטח של כ-100 מ"ר במבנה מלבני צר בצידו הדרום-מזרחי, אשר משמש פונקציונלית כשביל גישה למגרש עצמו. לפיכך, קיבלתי את טענת שמאי המשיגים בנושא ושווי השטח חושב במקדם 0.1.

10.2.8. **<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.

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 תכסית: 35%

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
מגרש 541	**499**		
עיקרי	200	1	200
ממ"ד	12	1	12
יתרת שטחי שירות	33	0.5	17
חניות	30	0.35	11
חצר ראשית 325 מ"ר	324	0.25	81
שטח אקו' למגרש			320
מגרש 542	**502**		
עיקרי עילי	200	1	200
ממ"ד	12	1	12
שירות עילי	33	0.5	17
חניות	30	0.35	11
חצר ראשית 325 מ"ר	325	0.25	81
יתרת חצר שולית	1	0.2	0.3
שטח אקו' למגרש			321
מגרש 69/1	**999**		
עיקרי עילי	200	1	200
ממ"ד	12	1	12
שירות עילי	33	0.5	17
חניות	30	0.35	11
בריכת שחייה	50	0.35	18
חצר ראשית 325 מ"ר בניכוי בריכה	275	0.25	69
יתרת חצר שולית	299	0.2	60
שביל מעבר ליחידה עורפית	100	0.1	10
שטח אקו' למגרש			395
מקדם הפחתה למגרש עורפי			0.95
סה"כ שטח אקו' מתואם			375
סה"כ שטח אקו' (לכל המגרשים)			**1,016**
שווי מ"ר מבונה			₪ 15,254
מקדם התאמה לגודל והיקף עסקה			0.93
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**₪ 14,411,000**

חלופה 2 - מגרש בשטח 0.5 דונם ליח"ד אחת בשטח 160 מ"ר

שטח מגרש (מ"ר): 500

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי עילי	160	1	160
חצר ראשית 325 מ"ר	325	0.25	81
חצר שולית	15	0.2	3
סה"כ שטח אקו'			244
שווי מ"ר מבונה			₪ 15,254
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**₪ 3,726,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חלופה 3 - זכויות מעברל-160 מ"ר, עבורן שולם דמי היתר

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי	39.75	1	40
שירות עילי	30.55	0.5	15
בריכת שחייה	40	0.35	14
סה"כ שטח אקו'			69
שווי מ"ר מבונה			15,254 ₪
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**1,053,000 ₪**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל אמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות בנכס הנדון, הידוע כחלק מחלקה 69 בגוש 4049, הממוקם ברח' המרגניות 4 במושב כפר סירקין, כריק ופנוי, לצורך גביית דמי חכירה – משק עזר בחלופות הבאות:

חלופה 1: 14,441,000 ₪ (ארבעה עשר מיליון ארבע מאות ארבעים ואחד אלף ₪).

חלופה 2: 3,726,000 ₪ (שלושה מיליון שבע מאות עשרים ושישה אלף ₪).

חלופה 3: 1,053,000 ₪ (אחד מיליון חמישים ושלושה 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