תאריך עברי:	י״ח אלול תשפ״ו
תאריך לועזי:	31 אוגוסט 2026
מס׳ חוזה רמ״י:	207063557
מס׳ הזמנת שומה רמ״י:	4045248
מספרינו (אופק):	52663

לכבוד:

גב׳ ענת אפרהימי,	מר ארן חיון,	מר נועם נגבי,
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	noam.negby@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] – גוש 4049 חלקה 51 (בחלק), רח׳ האילנות, כפר סירקין

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 22.2.2026, 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.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר ארן חיון מיום 26.3.2025 – **להלן: ״שמאי המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר נועם נגבי מיום 5.11.2025 – **להלן: ״שמאי המשיגים״**.

1.3. בתאריך 20.4.2026 התקיים דיון בפלטפורמת ״VC״ בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 23.4.2024, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.4. בתאריכים 20.4.2026 ו-3.5.2026 התקבלה תגובת שמאי המשיגים לפרוטוקול הדיון.

1.5. בתאריך 5.5.2026 התקבלה תגובת שמאי המשיגים לפרוטוקול הדיון.

1.6. הצדדים חלוקים בנושא ערכי שווי, נתוני השוואה, זכויות בנייה, 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:	51 (בחלק)
שטח חלקה רשום:	5,004 מ״ר
שטח נישום:	2,000 מ״ר / 500 מ״ר (בהתאם להזמנת השומה)
מהות הנכס:	קרקע למשק עזר
כתובת עירונית:	רח׳ האילנות, 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 26.3.2025.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור חיצוני בנכס נערך על ידי מר רפי בכר, מתמחה, ביום 26.8.2026 ועל ידי החי״מ ביום 27.8.2026.

6. תיאור הנכס והסביבה:

מושא השומה הוא מרכיב הקרקע של משק עזר המהווה חלק מחלקה 51 בגוש 4049, הממוקם ברח׳ האילנות 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.

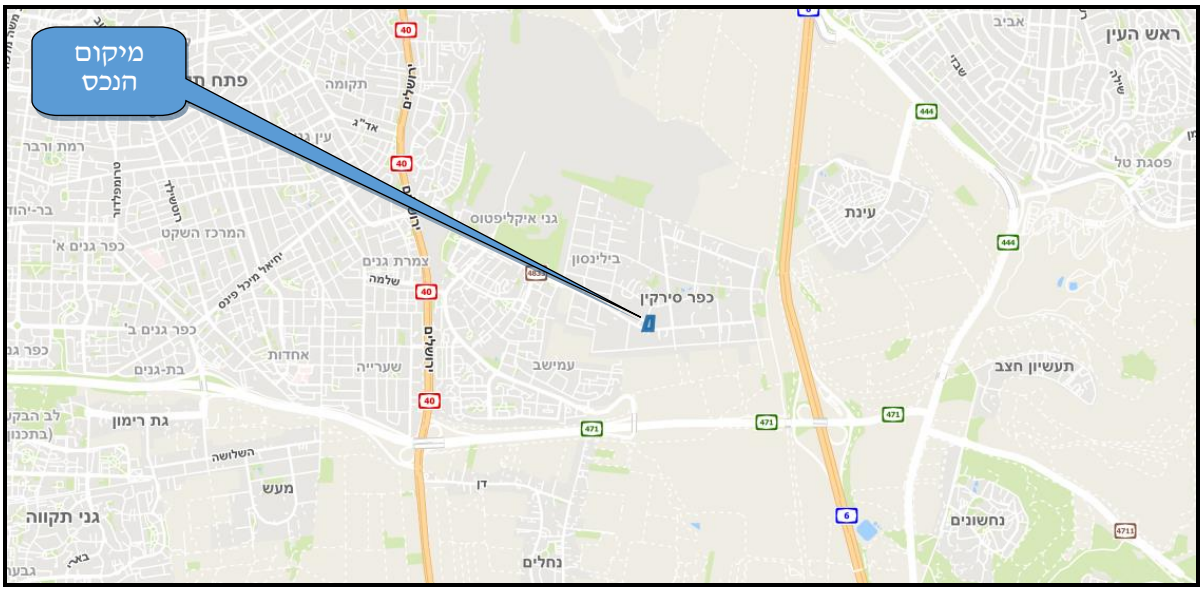
המושב מאופיין בבניה צמודת קרקע במגרשי מגורים, נחלות ומשקי עזר לצד מבני ציבור.

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

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 51 בגוש 4049, בשטח רשום 5,004 מ״ר.

בהתאם לתשריט רמ״י, שטח משק העזר הוא 4,941 מ״ר (בניכוי הפקעה לדרך בשטח 63 מ״ר), והוא מחולק למגרש מגורים חקלאיים (הנכס הנדון) ולמגרש חקלאי.

הנכס מושא השומה מזוהה כמגרש 51/1, בשטח קרקע של 2 דונם ומסומן כתא שטח א׳ בתשריט רמ״י. כמו כן, בהתאם לשומת המשיבה השטח הצהוב הוא בסך של 3,612 מ״ר.

המגרש ממוקם בחלק הדרומי של החלקה, וכולל חזית דרומית באורך של כ-60 מ׳ הפונה לרחוב האילנות.

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

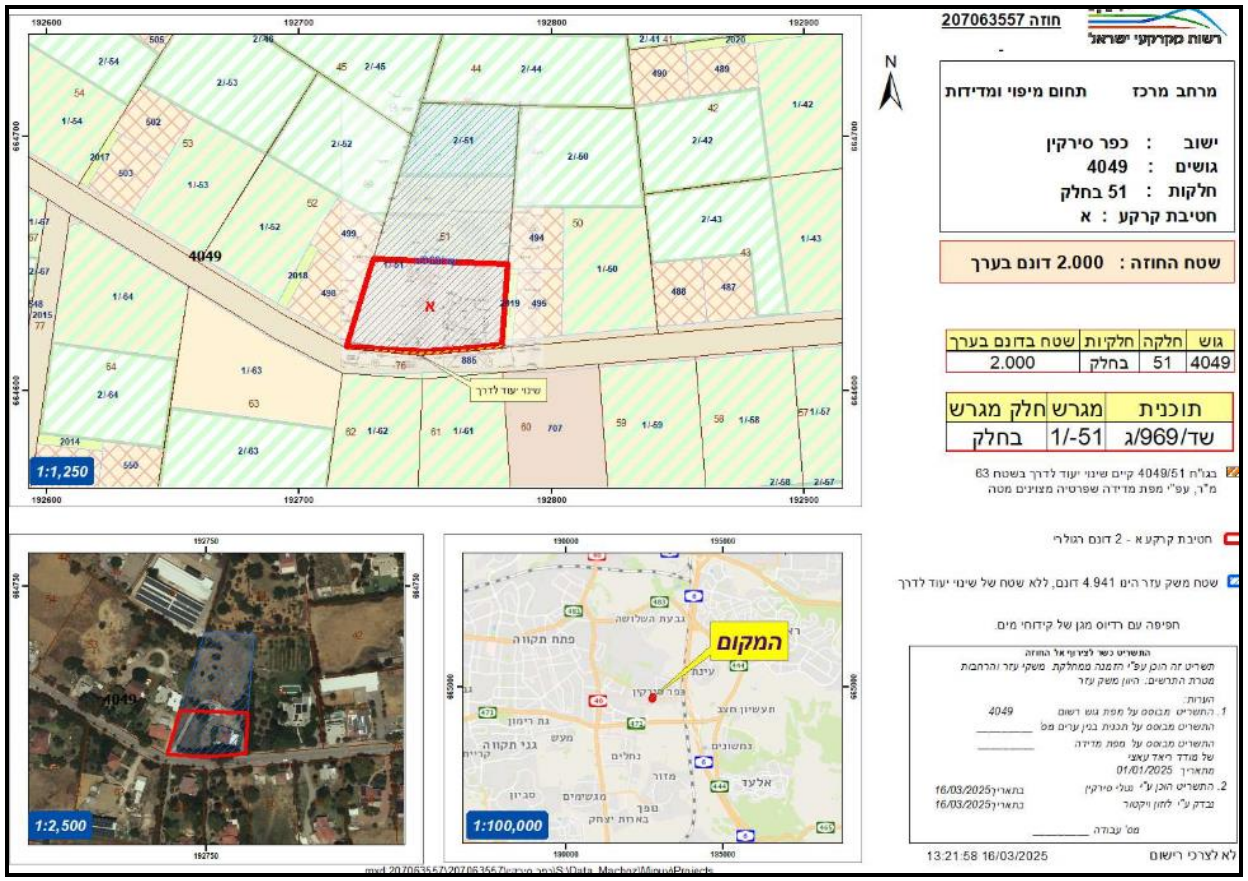
להלן גבולות החלקה:

דרום: חזית לרחוב האילנות ומעברו משקים חקלאיים.

מזרח /צפון/מערב: משקים חקלאיים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן תשריט רמ"י מיום 16.3.2025:



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 27.8.2026, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 4049 חלקה 51 ; מ.א. דרום השרון.
שטח רשום:	5,004 מ״ר.
בעלות:	קרן קיימת לישראל – בשלמות.
חכירות:	חכירה ראשית מיום 18.3.2025 לטובת ברקן ניר עד ליום 27.8.2033, על חלק במקרקעין בשטח 4,941 מ״ר (מסומן בצבע ירוק באות ב׳ בתשריט) קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.
הערות:	נרשמה ביום 4.2.2018 הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה דרום השרון.

7.2. הסכם חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ״י חוזה חכירת משנה – תקופת חכירה נוספת (משק עזר) מיום 13.9.2023 בין רשות מקרקעי ישראל (להלן ״המחכיר״) ובין ניר ברקן (להלן ״החוכר״) ובין כפר סירקין מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע״מ (להלן ״האגודה״), להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר:	גוש 4049 חלקה 51 (בחלק).
השטח המוחכר:	4,941 מ״ר.
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מתאריך 1.1.2014 ועד 27.8.2033.
מטרת החכירה:	הקמת יחידת מגורים אחת 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 160 מ״ר.

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:	51/1
יעוד:	מגורים חקלאיים
מס' יח"ד:	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%
שטחי שירות:	30 מ"ר חניה + ממ"ד לכל יח"ד
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 ומע"מ כפי שנקבע בשומות הצדדים:

חלופה	שמאי המשיבה	שמאי המשיגים
חלופה 1	₪ 16,348,954	₪ 11,740,883
חלופה 2	₪ 4,107,500	₪ 3,575,261

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה מ-5 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 15,500 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- מקדמי התאמה שהובאו בחשבון בניתוח נתוני ההשוואה:
  - התאמה לזמן: 1.04–1.08.
  - התאמה לבעלות: תוספת של 3%.
- שטח עיקרי: חושבו זכויות בנייה בשיעור של 21% מהשטח הצהוב (3,612 מ"ר).
- מקדם התאמה לגודל והיקף עסקה: 0.9.
- מקדמים אקו' שהובאו בחשבון: עיקרי 1, ממ"ד 0.75, חניה/בריכת שחייה 0.35, חצר עד 1,000 מ"ר 0.25, יתרת חצר שולית 0.2.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2.3. <u>תחשיב השומה:</u>

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

שטח צהוב: 3,612

שטח מגרש (מ"ר): 2,000

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי 3 יח"ד (בשתי קומות זהות)	759	1	759
ממ"ד	36	0.75	27
חניה	30	0.35	11
בריכת שחייה	100	0.35	35
חצר עד 1,000 מ"ר	1,000	0.25	250
יתרת חצר שולית	455	0.2	91
סה"כ שטח אקו'			1,172
שווי מ"ר מבונה			₪ 15,500
מקדם התאמה לגודל והיקף עסקה			0.9
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ			**₪ 16,348,954**

<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			₪ 15,500
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ			**₪ 4,107,500**

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 2023–2024, בשטח מגרש 500 מ״ר.

מניתוח הנתונים התקבל שווי מ״ר מבונה בסך של 13,912 ₪.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- התאמה לזמן: בחינת העסקאות במושב מראה כי בשנים 2024–2025 יש עצירה ואף ירידה במחירי הקרקע.
- שטח עיקרי: 450 מ״ר (במקדם 1) בתוספת 6% מהשטח הצהוב (במקדם שוליות 0.9).
- התאמה למשק: מקדם התאמה לגודל, היקף עסקה, פרצלציה – 0.85. שיעור המקדם נקבע בהסתמך על הכרעות בהשגה ראשונה והחלטות ועדת השגות לנחלות ומשקי עזר. כמו כן, המקדם מבטא בתוכו גם מאת מיקום הנכס על כביש ראשי ובסמיכות למבנה מרפאה.
- בריכת שחייה: מבדיקת תצלומי אוויר, נראה כי בניית בריכות אינה נפוצה במושב, ובמידה שבונים הן בשטח קטן. לצד הזהיר, הובא בחשבון שטח בריכה בסך של 50 מ״ר.
- תכסית ובינוי מיטבי: הונח בינוי מיטבי בקומה אחת.
- חלופה 2: הובאו בחשבון ממ״ד וחניה שהיו זכויות קיימות גם בטרם לביצוע ההיוון.
- מקדמים אקו׳ שהובאו בחשבון: עיקרי 1, ממ״ד 1, חניה/בריכת שחייה 0.35, חצר עד 1,000 מ״ר 0.25, יתרת חצר שולית 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 צהוב: 3,612

שטח מגרש (מ"ר): 2,000

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי עד 450 מ"ר	450	1	450
עיקרי שולי	217	0.9	195
ממ"דים	24	1	24
חניה	30	0.35	11
בריכת שחייה	50	0.35	18
חצר עד 1,000 מ"ר	1,000	0.25	250
יתרת חצר	229	0.2	46
סה"כ שטח אקו'			993
שווי מ"ר מבונה			13,912 ₪
מקדם התאמה לגודל, היקף עסקה, אי פרצלציה וכדומה			0.85
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ			**11,740,883** ₪

<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	160	1	160
ממ"ד	12	1	12
חניה	30	0.35	11
חצר	298	0.25	75
סה"כ שטח אקו'			257
שווי מ"ר מבונה			13,912 ₪
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ			**3,575,261** ₪

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים ביום 20.4.2026 ובמסגרת התגובות לפרוטוקול הדיון, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. **<u>טענות המשיגים:</u>**

- **חישוב זכויות הבנייה:** לפי תב"עות שד/969/ג ו-שד/969, זכויות הבנייה למגורים חקלאיים מוגבלות ל-15% ולא יותר מ-450 מ"ר, לזאת יש להוסיף 6% מכלל השטח, כך שסך הזכויות במגרש צריך לעמוד על 664 מ"ר (450 מ"ר + 6% משטח חלקת המגורים 3,569 מ"ר), בניגוד ל-758 מ"ר שהובאו בשומת רמ"י. הועבר אישור במייל ממנהלת הרישוי של הוועדה המקומית התומך בטענה.
- **שטחי שירות וממ"ד בחלופה 1:** יש להוסיף ל-160 מ"ר שטחי שירות בסיסיים, כולל ממ"ד של 12 מ"ר. מהשיחה שערך מול מנהלת הרישוי בוועדה, שטח הממ"ד מתווסף לשטחי השירות.
- **בינוי מיטבי:** יש למקם את שטחי השירות במרתף, למעט הממ"ד. אופן בינוי זה משיא שטח אקוויוולנטי גבוה יותר, שכן מתקבל שטח חצר גדולה יותר והממ"ד זוכה למקדם 1 לעומת מקדם של 0.4 לממ"ד הממוקם במרתף.
- **התאמה לזמן:** בחינת העסקאות במושב מראה כי בשנים 2024-2025 יש עצירה ואף ירידה במחירי הקרקע.
- **נתוני השוואה:** אותרה עסקת מכר שפורסמה לאחר כתיבת שומת ההשגה שיש להביאה בחשבון, והיא משקפת את מגמת ירידת המחירים סביב המועד הקובע: מגרש 536 בגו"ח 6320/30, נמכר בחודש פברואר 2025 תמורת 4.4 מיליון ₪.
- **התאמה לבעלות:** השוק מתמחר את המגרשים משכונת ההרחבה לפי שווי בעלות מלאה ולכן אין לבצע התאמה במקדם 0.97.
- **התאמה למשק:** קבע מקדם נמוך יותר משמאי רמ"י (0.85 לעומת 0.9) בשל שורת מטרדים: קרבה לכביש ראשי וסואן, צמידות למבנה ציבור (מרפאה) וקרבה למפגעים חקלאיים (לול ואורוות סוסים).
- **בריכת שחייה**: מבדיקת תצלומי אוויר, נראה כי בניית בריכות אינה נפוצה במושב, ובמידה שבונים הן בשטח קטן. לא סביר להביא בחשבון שטח בריכה מעל 50 מ"ר כפי שננקט בשומת רמ"י.
- **יחידת דיור שלישית:** עדיף להקים שתי יחידות דיור ולא שלוש, שכן הקמת יחידת הורים (יחידה שלישית) יוצרת פגיעה בפרטיות, מגבלת סחירות ובינוי בקיר משותף, שעלולים להפחית את שווי הנכס בהשוואה לשתי יחידות נפרדות ומרווחות. הודגש כי המשיכה למגורים במושב נובעת מהצורך בשקט ופרטיות, ולכן בנייה צפופה עם קירות משותפים אינה נפוצה במושב.

<u>מכתב התייחסות לפרוטוקול הדיון מיום 3.5.2026:</u>

- **שטחי שירות:** מבירור מול מנהלת הרישוי בוועדה המקומית, שטחי השירות המוקנים מכוח התב"ע (75 מ"ר) כוללים ממ"ד בסיסי בשטח 7.5 מ"ר, וככל שיבוקש ממ"ד גדול יותר, השטח יתווסף לשטחי השירות בהתאמה. לגישתם, היעדר חלוקה זו בשומות הצדדים בניתוח עסקאות ההשוואה הוביל לחישוב

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שגוי של השווי למ״ר מבונה.

- **חלופה 2 (זכויות חוזיות):** הזכויות בהיקף של 160 מ״ר נקבעו בטרם הוגדרו הוראות לשטחי שירות, ולכן יש להוסיפן בתחשיב חלופה זו, לרבות ממ״ד בשטח של 12.5 מ״ר וחניה.
- **בינוי מיטבי:** קיימת העדפה בשוק לבנות מרתפי שירות ובכך להגדיל את שטח החצר. כתימוכין לדבר, הוצגו היתרי בנייה מהתקופה האחרונה בסביבה (כדוגמת גו״ח 4049/98, 4050/10 ו-6320/30), אשר בכולם נכללה בקשה לבניית מרתף.
- **התאמה למשק** – מעבר לנאמר בדיון, מבקש לחדד על מפגעים ספציפיים בחלקה הנידונה:
  - **לול:** כי בצמוד ובעורף החלקה ממוקם בחלקה 45 לול פעיל בשטח 992 מ״ר שמעליו מותקנת מערכת פוטו-וולטאית. מבנה תעשייתי-חקלאי זה מייצר מטרדי ריח חמורים ביותר לחלקה הנידונה.
  - **קרבה לאורוות סוסים:** מול חזית החלקה (בצד הדרום-מערבי, בחלקה 63) קיימת אורוות סוסים פעילה המהווה מטרד סביבתי נוסף.
  - **מפגע תחבורתי ובטיחותי:** החלקה קרובה לכביש סואן, במיקום שבו קיים עיקול דרך המייצר בעיית בטיחות וקושי בשדה הראייה ביציאה מהמגרש. לדברי בעל הזכות, התרחשו במקום מספר אירועי ״כמעט תאונות״.
  - **מקדם התאמה למשק:** בסיכום נשמט שהמקדם משוקלל למספר הפחתות, לרבות התאמה לגודל עסקה ומספר יחידות, מגבלת סחירות ואי-ביצוע פרצלציה בעבר (להבדיל ממשקים בהם הופרדו מגרשים). אוזכרו הכרעות שמאים מכריעים בסביבה שבהן נקבע מקדם הפחתה של 0.75 ליחידה השנייה רק בשל מגבלת הסחירות.
  - **יחידת דיור שלישית:** הקמת יחידה שלישית במגרש אינה ישימה, וכי ככל שהיא מובאת בחשבון, יש להחיל עליה מקדם הפחתה משמעותי בהרבה. זאת לאור מגבלות שימוש וסחירות חמורות ביותר עם חובה לקשר משפחתי של יחידת הורים. קרי מקדם סחירות נמוך יותר ובנוסף פגיעה בפרטיות עקב הגדלת הצפיפות, בינוי בקיר משותף ואיבוד כיוון אוויר לכל יחידה.

9.4.2. **<u>טענות המשיבה:</u>**

- **חישוב זכויות הבנייה:** לפי הוראות תב״ע שד/969/ג ודפי המידע של הוועדה, זכויות הבנייה עומדות על 21% ללא מגבלת ה-450 מ״ר שהייתה קיימת בעבר. ההערה בתב״ע הקובעת ״לא יעלה על 21%״ היא הגוברת. נערכה פנייה לוועדה המקומית לצורך קבלת עמדתה בנושא אולם זאת טרם התקבלה.
- **שטחי שירות:** תוכנית שד/969/ג מאפשרת בינוי מירבי של 75 מ״ר לשטחי שרות במגרשי מגורים בהתאם לתקנון התכנית. שטח הממ״ד כלול בשטח זה.
- **התאמה לזמן:** העסקאות משנת 2024 מראות טווח מחירים גבוה יותר (4.7-5 מיליון ₪) לעומת שנת 2023.
- **נתוני השוואה:**
  - העסקה שהוצגה ע״י שמאי המשיג בגו״ח 6320/30, היא למגרש קטן יחסית בשטח 445 מ״ר, ולכן המחיר נמוך יותר באופן פרופורציונלי.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- חלק מהנתונים בשומת ההשגה מהווים תשלומים ולא עסקאות מכר בשוק החופשי, ואין להביאן בחשבון (גו"ח 4049/98 וגו"ח 4050/39). ניתן לזהות אותם כאשר הסכום המדווח אינו מעוגל.

- **התאמה לבעלות:** מקדם 0.97 הוא המקדם השכיח כדי לבטא את גורם החיכוך מול רמ"י.
- **התאמה למשק:**
  - בהחלטות קודמות של ועדת ההשגות והכרעות בהשגה ראשונה בכפר סירקין ניתן מקדם 0.85 ששקלל בתוכו את היות הנכס באזור הוותיק לעומת העסקאות משכונת ההרחבה ((5%) ואת גודל והיקף העסקה (10%). במקרה דנן, עסקאות ההשוואה הן מהאזור הוותיק ולכן ההפחתה הזו בטלה וניתן מקדם 0.9.
  - מקדם ההתאמה בשיעור 0.9 מוצדק, מאחר שהחלופה הרלוונטית כוללת שטח של 2 דונם בלבד, ללא פוטנציאל למימוש שטחי בנייה נוספים או יחידות דיור נוספות כפי שקיים בנחלות רגילות. עוד נטען כי אין מקום להחיל הפחתות בגין אי-סחירות או מגבלות קנייניות כפי שמקובל בשומות מכריעות לפי תיקון 84 להיטל השבחה, שכן השומה הנדונה נערכת לזכות בעלות פרטית מלאה.
  - מבנה הציבור אינו צמוד לנכס אלא נמצא בהמשך הרחוב, ויש שיראו בקרבה זו (כמו לקופת חולים) יתרון ולא חיסרון. כמו כן, העסקאות באזור הוותיק כבר מגלמות את האופי החקלאי והמפגעים שציין שמאי המשיג. מבחינת הטענה לקרבה לכביש סואן / מיקום שכולל עיקול בכביש בו התרחשו מספר "כמעט תאונות" הרי שמדובר ברחוב האילנות, דרך שאינה סואנת במרבית שעות היום.
- **בריכת שחייה**: הקצאת שטח של 100 מ"ר לשלוש יחידות דיור (כ-33 מ"ר ליחידה) הינה בגדר הסביר.
- **יחידת דיור שלישית:** השימוש המיטבי הוא הקמת שלוש יחידות דיור, כולל יחידת הורים. בנייה כזו ממקסמת את ניצול הקרקע, מוסיפה ממ"ד ומונעת ירידת ערך בגין "שוליות" של שטחים גדולים. הודגש כי ברחבי הוועדה דרום השרון אין מגבלת שטח ליחידה שלישית. בינוי בקיר המשותף של שתי יחידות מגולם במקדם ההתאמה למשק.
- **שטחי שירות וממ"ד בחלופה 1:** הליך זה אינו המקום לברר טענות הנוגעות לסוגיות חוזיות או לשטחים שהוגדרו בהזמנת השומה. ככל שישנן השגות בנושאים אלו, היה על המשיגים לפנות בנדון לצוות הממונה בנושא ברמ"י.

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 ומקדמי ההתאמה שננקטו בתחשיב השומה.

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. **זכויות חוזיות (חלופה 2):**

שמאי המשיגים טען כי לזכויות החוזיות בשטח של 160 מ"ר יש להוסיף שטחי שירות בסיסיים, לרבות ממ"ד בשטח של 12 מ"ר, כפי שעלה מבירור שערך מול מנהלת מחלקת הרישוי בוועדה המקומית.

הליך זה אינו המסגרת המוסמכת לבירור טענות שעניינן פרשנות חוזית או היקף השטחים שהוגדרו בהזמנת השומה. ככל שקיימת מחלוקת בנושא, על המשיגים לפנות ישירות לרמ"י.

10.2.3. **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.
- **בינוי מיטבי**: לא קיבלתי את טענת שמאי המשיגים בדבר ניצול שטחי השירות במרתף. בשים לב לשטחם הנרחב של מגרשי ההשוואה (כ-500 מ"ר), קיימת עדיפות כלכלית ותכנונית למיצוי הבינוי בקומת הקרקע. היתרי הבנייה למרתפים שצורפו ע"י שמאי המשיגים מהווים מיעוט מתוך כלל היתרי הבנייה בסביבה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- **שטחי שירות:** נטען ע"י שמאי המשיגים כי מבירור מול הוועדה המקומית, שטחי השירות המוקנים מכוח התוכנית (75 מ"ר) כוללים ממ"ד בסיסי בשטח 7.5 מ"ר בלבד, וכי הרחבתו מתווספת לשטחי השירות – דבר שלטענתו הוביל לחישוב שגוי של השווי למ"ר מבונה בעסקאות ההשוואה.
תוכנית שד/969/ג מאפשרת בינוי מרבי של 75 מ"ר לשטחי שירות במגרשי מגורים, הכוללים בחובם את שטח הממ"ד. בהיעדר אסמכתא לטענה מצד שמאי המשיגים ובהתחשב בשוליות ההשפעה על השווי, מצאתי לאמץ את עמדת שמאי המשיבה ולדחות את הטענה.

10.2.4. **<u>חישוב זכויות בנייה:</u>**

- **שטח עיקרי:** נטען ע"י שמאי המשיגים כי לפי תוכניות שד/969/ג ו-שד/969/, זכויות הבנייה מוגבלות ל-15% ולא יותר מ-450 מ"ר, בתוספת 6%, ובסה"כ 664 מ"ר למגרש (חלף 758 מ"ר בשומת המשיבה), כתימוכין, הציג אישור ממנהלת מחלקת הרישוי בוועדה המקומית. מנגד, טען שמאי המשיבה כי לפי הוראות תוכנית שד/969/ג (המאוחרת יותר) ודפי המידע, הזכויות עומדות על 21% ללא מגבלת שטח, והוראה זו היא הגוברת
לאחר בחינת המסמכים, מצאתי לאמץ את עמדת שמאי המשיגים. עמדה זו נתמכת באופן מפורש באישור מנהלת מחלקת הרישוי בוועדה המקומית, גב' איילת רובינשטיין גולדפרב, בהיעדר אסמכתא סותרת מצד המשיבה. תוקפו של מידע זה מחוזק אף מאישור זהה שניתן על ידי סגנית אדריכלית הוועדה, גב' אפרת פלס, במסגרת הליך השגה מקביל.
- **בריכה:** בשים לב לשטח המגרש ולמספר יחידות הדיור שניתן לבנות בו, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי הקצאת שטח של 100 מ"ר לבריכות שחייה הינה בגדר הסביר.

10.2.5. **<u>התאמות למשק עזר</u>**:

בהתאם להתרשמותי מהביקור בסביבת הנכס הנדון ונתוני ההשוואה, הובא בחשבון מקדם התאמה בשיעור של 10%- בגין מכלול מאפייניו של המשק ביחס לנתוני ההשוואה, לרבות: גודל הנכס, היקף עסקה, מאפייני הסביבה, עירוב שימושים, בינוי (ובכלל זה בינוי בקיר משותף), מגבלת סחירות, צפיפות, רמת פיתוח וכיו"ב.

10.2.6. **<u>מטרדים סביבתיים:</u>**

- **כביש ראשי:** שמאי המשיגים טען כי החלקה גובלת בכביש סואן וכי מיקומה בעיקול הדרך יוצר מפגע בטיחותי והגבלת שדה ראייה ביציאה מהמגרש. מביקור שנערך במקום נתרשם כי מדובר ברחוב שקט בסביבה כפרית טיפוסית למושב ולא נצפו המפגעים הנטענים. לפיכך, הטענה נדחית.
- **מבנה מרפאה:** מביקור שנערך במקום נצפה כי המרפאה ממוקמת באלכסון לנכס ולא בצמוד אליו, ואינה מהווה מפגע רעש או מטרד סביבתי. לפיכך, הטענה נדחית.
- **לול/אורוות סוסים:** נטען ע"י שמאי המשיגים כי יש להביא בחשבון הפחתה לשווי בשל סמיכות הנכס למבני לולים ואורוות סוסים פעילים. הטענה נדחית, שכן עסקאות ההשוואה נלקחו מהסביבה הוותיקה ומגלמות בתוכן את האופי החקלאי ואת המטרדים הסביבתיים המאפיינים אותה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.7. **<u>יחידת דיור שלישית (יחידת הורים):</u>**

נטען ע"י שמאי המשיגים כי הקמת יחידה שלישית אינה ישימה או לחלופין מצדיקה מקדם הפחתה משמעותי, זאת בשל מגבלות סחירות ושימוש המחייבות זיקה משפחתית, בצד פגיעה בפרטיות ובכיווני אוויר כתוצאה מהגדלת הצפיפות והבינוי בקיר משותף. מנגד, טען שמאי המשיבה כי ניצול מלוא הזכויות לשלוש יחידות מהווה את השימוש המיטבי והיעיל ביותר בקרקע, מוסיף ממ"ד ומונע שוליות שטחים.

בסוגייה זו מצאתי לנכון לאמץ את עמדת שמאי המשיבה. תכנון שלוש יחידות דיור ממקסם את ניצול הקרקע והזכויות הנתונות. מגבלות הסחירות והזיקה המשפחתית, לצד המאפיינים הפיזיים של בנייה צפופה בקיר משותף, כבר מגולמים במסגרת מקדם ההתאמה הכללי למשק, ואינם מצדיקים הפחתה נפרדת נוספת.

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.
- 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 צהוב: 3,612

שטח מגרש (מ"ר): 2,000

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי 3 יח"ד	667	1	667
ממ"ד	36	1	36
חניה	30	0.35	11
בריכת שחיה	100	0.35	35
חצר ראשית 325 מ"ר בניכוי בריכה	875	0.25	219
יתרת חצר שולית	292	0.2	58
סה"כ שטח אקו'			1,025
שווי מ"ר מבונה			₪ 15,254
מקדם התאמה למשק עזר ביעוד מגורים חקלאי			0.9
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**₪ 14,077,000**

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
מקדם התאמה למשק עזר ביעוד מגורים חקלאי			0.9
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**₪ 3,353,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל אמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות בנכס הנדון, הידוע כחלק מחלקה 51 בגוש 4049, הממוקם ברח' האילנות במושב כפר סירקין, כריק ופנוי, לצורך גביית דמי חכירה – משק עזר בחלופות הבאות:

חלופה 1: 14,077,000 ₪ (ארבעה עשר מיליון שבעים ושבעה אלף ₪).

חלופה 2: 3,353,000 ₪ (שלושה מיליון שלוש מאות 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