תאריך עברי:	ט״ז אב תשפ״ו
תאריך לועזי:	30 יולי 2026
מס׳ חוזה רמ״י:	207063463
מס׳ הזמנת שומה רמ״י:	4047493
מספרינו (אופק):	52949

לכבוד:

גב׳ מאיה כץ,	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:
mayak@land.gov.il	eranhayoun2023@gmail.com	office@romdavid.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] – גוש 4049 חלקה 61 (בחלק), רח׳ האילנות 22, 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 בהתאם לתוכנית בקשה להיתר.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר ארן חיון מיום 5.8.2025 – **להלן: ״שמאי המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר דוד רום מיום 14.1.2025 – **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:	61 (בחלק)
שטח חלקה רשום:	5,015 מ״ר[2]
שטח נישום:	2,000 מ״ר / 500 מ״ר (בהתאם להזמנת השומה)
מהות הנכס:	קרקע למשק עזר
כתובת עירונית:	רח׳ האילנות 22, 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 5.8.2025.

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 61 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.

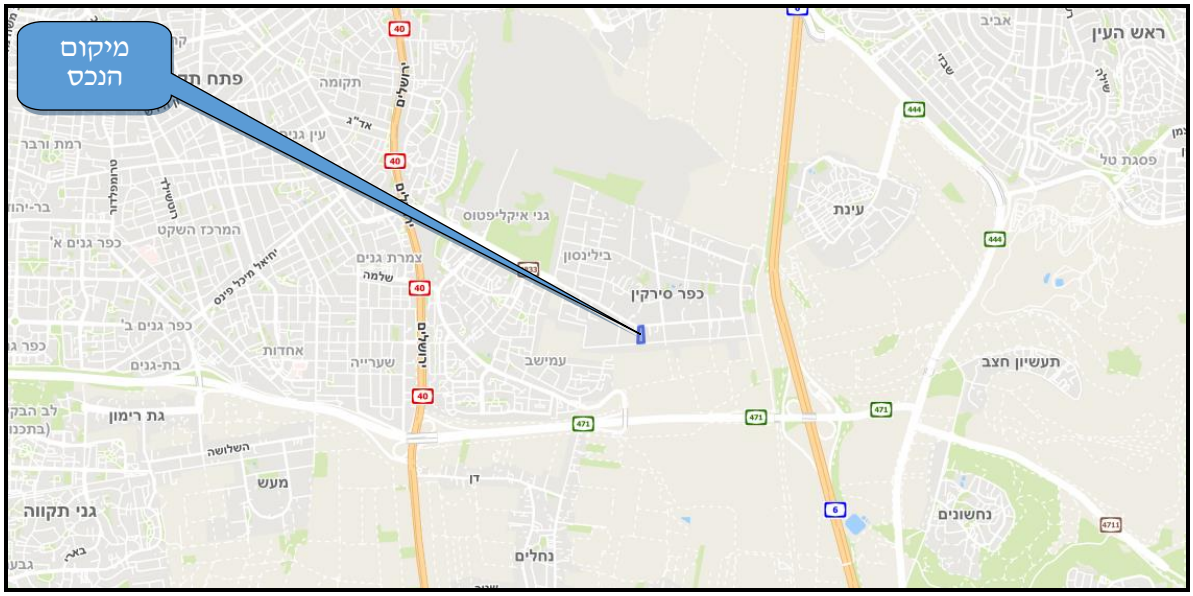
רחוב האילנות מהווה רחוב דו סטרי בדרום המושב, וחוצה אותו ממזרח למערב.

הפיתוח הסביבתי מלא.

[2] בהתאם לשומת הצדדים. נכון למועד כתיבת ההכרעה לא היה ניתן להפיק נסח טאבו לנכס הנדון.

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 61 בגוש 4049 ששטחה הרשום הוא 5,015 מ"ר.

שטח משק העזר הוא 4,861 מ"ר (בניכוי הפקעה לדרך בשטח 154 מ"ר), והוא מחולק למספר מגרשים בייעודים שונים, ובהם מגורים חקלאיים מיוחד, מגורים א' מיוחד וקרקע חקלאית.

בהתאם לתשריט רמ"י, הנכס מושא השומה מסומן כתא שטח א' בשטח של 2 דונם, והוא כולל את מגרש 557 בחזית הצפונית בייעוד מגורים א' בשטח של 516 מ"ר, מגרש 558 הממוקם מדרום לו כמגרש פנימי בייעוד מגורים א' בשטח של 530 מ"ר, ומגרש עורפי 61/1 בייעוד משק עזר בשטח של 954 מ"ר (מתוך שטח כולל של 2,351 מ"ר).

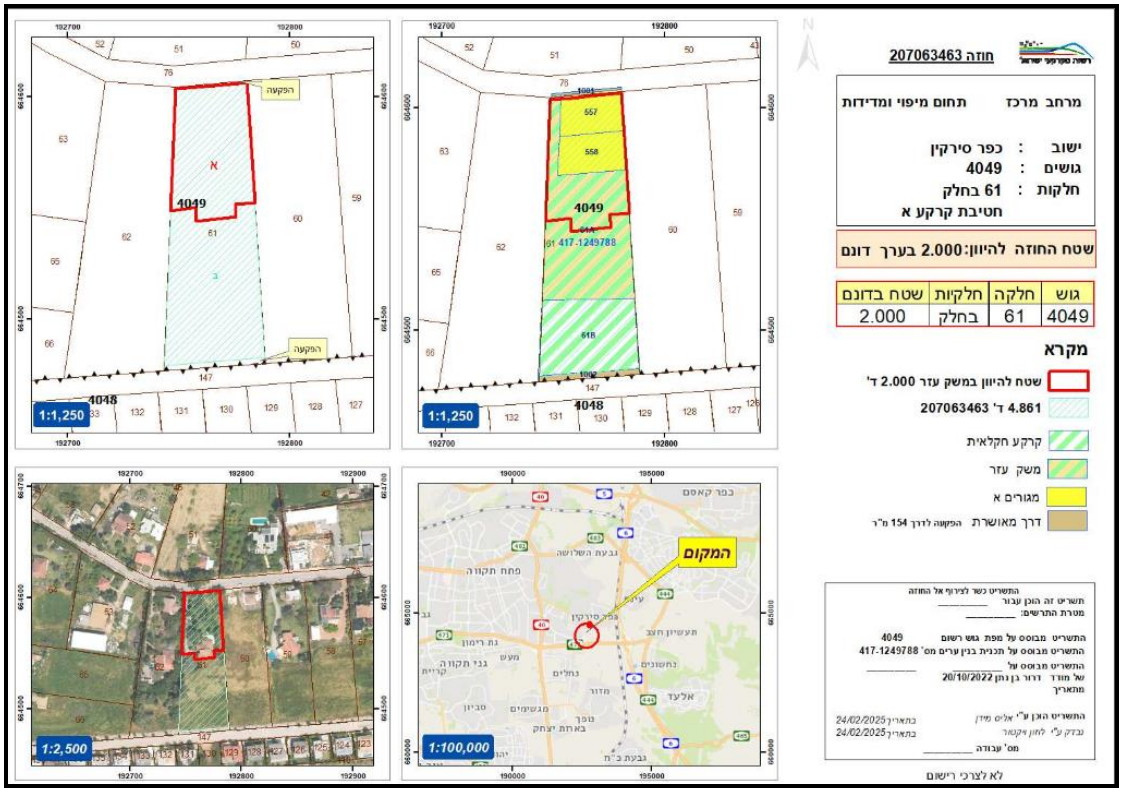
נכון למועד הביקור, במגרש 61/1 בנוי בית מגורים חד משפחתי דו קומתי ומגרשים 557 ו-558 ריקים ופנויים.

להלן גבולות החלקה:

צפון:	חזית לרחוב האילנות ומעברו משקים חקלאיים.
מערב:	משק חקלאי.
דרום:	חזית לדרך השדות ומעברו שכונת ההרחבה.
מזרח:	קרקע בייעוד למבני ציבור ועליה ממוקמת מרפאה קהילתית.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן תשריט רמ"י מיום 24.2.2025:



תמונות מהנכס:



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

נכון למועד כתיבת ההכרעה לא היה ניתן להפיק נסח טאבו לנכס הנדון.

7.2. הסכם חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ"י חוזה חכירת משנה – תקופת חכירה נוספת (משק עזר) מיום 3.9.2023 בין רשות מקרקעי ישראל (להלן "המחכיר") ובין פלורה כץ (להלן "החוכר") ובין כפר סירקין מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ (להלן "האגודה"), להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר:	גוש 4049 חלקה 61 (בחלק).
השטח המוחכר:	4,861 מ"ר.
תקופת החכירה:	כ-19 שנים, החל מתאריך 1.1.2015 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 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
417-1249788	13010	27/12/2024	תוכנית נקודתית – הצרחת מגרשים חלקה 61

8.2. פירוט המצב התכנוני – תוכנית שד/969/ג' ו-417-1249788:

פירוט	מגרשים 557 ו-558	מגרש 61/1
יעוד:	מגורים א'	משק עזר
שטח:	516 מ"ר ו-530 מ"ר (בהתאמה)	2,351 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	

8.3. תוכנית בקשה להיתר:

הועברה לידנו מרמ"י תוכנית בקשה להיתר חתומה על ידה משנת 1987, לבניית בית מגורים דו מפלסי בשטח של 159.13 מ"ר + חניה בשטח 12 מ"ר (סה"כ 174.13 מ"ר).

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	15,850,275 ₪	11,990,000 ₪
חלופה 2	3,986,081 ₪	3,390,000 ₪

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה מ-8 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 15,000 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- מקדמי התאמה שהובאו בחשבון בניתוח נתוני ההשוואה:
  - התאמה לזמן: 1.04–1.1.
  - התאמה לבעלות: תוספת של 3%.
  - הפחתה בגין סמיכות לקרקע למבני ציבור: 0.95.
- מקדם התאמה לגודל והיקף עסקה: 0.95.
- מקדמים אקו' שהובאו בחשבון: עיקרי 1, מרתף כולל ממ"ד 0.4, חניה/בריכת שחייה 0.35, חצר עד 500 מ"ר 0.25, חצר עד 1,000 מ"ר 0.2.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2.3. 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 61/1	**954**		
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	254	0.2	51
שטח אקו' למגרש			441
מגרש 557	**516**		
עיקרי עילי	200	1	200
מרתף כולל ממ"ד	75	0.4	30
חצר	416	0.25	104
שטח אקו' למגרש			334
מגרש 558	**530**		
עיקרי עילי	200	1	200
מרתף כולל ממ"ד	75	0.4	30
חצר	430	0.25	108
שטח אקו' למגרש			338
סה"כ שטח אקו'			1,112
שווי מ"ר מבונה			₪ 15,000
מקדם התאמה לגודל והיקף עסקה			0.95
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ			**₪ 15,850,275**

חלופה 2 - מגרש בשטח 0.5 דונם לפי תוכנית בקשה להיתר

שטח מגרש (מ"ר): 500

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי ק"ק	79.565	1	80
עיקרי ק"א	79.565	1	80
חניה	15	0.35	5
יתרת חצר	405	0.25	101
סה"כ שטח אקו'			266
שווי מ"ר מבונה			₪ 15,000
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ			**₪ 3,986,081**

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 13,800 ₪.

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%.
  - הפחתה בגין סמיכות לקרקע למבני ציבור: 0.93. הודגש כי מדובר בחטיבת קרקע בשטח 5 דונם עליה ניתן לבנות מבנה ציבורי בשטח של 3,000 מ״ר. למרות השימוש בפועל כמרפאה קהילתית, יש להתייחס לפוטנציאל השימוש האפשרי בעתיד בקרקע שעלול לייצר מטרד רעש, עומס תחבורתי ופגיעה בפרטיות בנכס הנדון.
- עורפיות: ניתנה הפחתה בשיעור של 8% למגרשים 558 ו-A61 העורפיים ופנימיים, בדומה לשומות רמ״י ולהחלטות אגף. בנוסף, צוין כי מגרש 557 החזיתי פונה לעיקול ברחוב הראשי של המושב, המאופיין בתנועת כלי רכב ערה.
- 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.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- 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 למגרשים בהיקף של כ-150 מ״ר מיועד לשביל מעבר למגרשים הפנימיים ההנאה משטח זה פחותה מחצר רגילה ולכן יש לחשבו לפי מקדם של 0.1 בלבד.
- ממ״ד: לאור הוראת השעה של מלחמת ״חרבות ברזל״, ניתן להקים ממ״ד ללא דיווח או תשלום לרמ״י, ולכן אין לחייב בגינו.
- 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. 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'
מגרש 557	**516**		
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	319	0.25	80
יתרת חצר שולית	16	0.2	3
שטח אקו' למגרש			322
מגרש 558	**530**		
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	315	0.25	79
יתרת חצר שולית	30	0.2	6
שטח אקו' למגרש			324
מקדם הפחתה למגרש עורפי			0.92
סה"כ שטח אקו' מתואם			298
מגרש 61/1	**954**		
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	304	0.2	61
שביל מעבר ליחידה עורפית	150	0.1	15
שטח אקו' למגרש			376
מקדם הפחתה למגרש עורפי			0.92
סה"כ שטח אקו' מתואם			346
סה"כ שטח אקו'			966
שווי מ"ר מבונה			₪ 13,800
מקדם התאמה לגודל והיקף עסקה			0.9
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**₪ 11,990,000**

חלופה 2 - מגרש בשטח 0.5 דונם לפי תוכנית בקשה להיתר

שטח מגרש (מ"ר): 500

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי עילי	159.12	1	159
חניה	15	0.35	5
יתרת חצר	326	0.25	81
סה"כ שטח אקו'			246
שווי מ"ר מבונה			₪ 13,800
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**₪ 3,390,000**

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.
- **מבני ציבור:** הנכס גובל בחטיבת קרקע גדולה (5 דונם) המיועדת למבני ציבור (חינוך, בריאות, דת וכו׳), מה שמהווה מטרד עתידי פוטנציאלי ומצדיק הפחתה של 10% (במקום 5% בשומת רמ״י).
- **שביל מעבר:** קיים במגרש שביל מעבר סטטוטורי של 150 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.
- **מבני ציבור:** ניתנה הפחתה של 5% בגין הקרבה לייעוד ציבורי, וזאת כמקובל בהכרעות בהשגה על בסיס הייעוד התכנוני. ככל שמתייחסים לשימושים פוטנציאליים עתידיים בשטח יש להביא בחשבון כי השימוש הנוכחי (מרפאה שקטה) לא פוגע כלל בשווי הנכס.
- **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.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

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**: 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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

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>מבני ציבור</u>**:

הנכס גובל ממזרח בקרקע בייעוד למבני ציבור, עליה בנויה כיום מרפאה קהילתית. שמאי המשיגים נקט הפחתה בשיעור של 7% בגין פוטנציאל הבינוי בקרקע (מבנה בשטח 3,000 מ״ר) והמטרדים הנגזרים ממנו (רעש, עומס תחבורתי ופגיעה בפרטיות). מנגד, שמאי המשיבה נקט בהפחתה של 5% בגין הייעוד הציבורי בהתאם למקובל בהכרעות קודמות בהשגה ראשונה, תוך ציון כי השימוש הנוכחי כמרפאה אינו פוגע בשווי הנכס.

מביקור במקום התרשמתי כי השימוש הנוכחי כמרפאה שקטה אינו מהווה מטרד, ואף תורם לפרטיות הנכס בהיעדר מגרשי מגורים גובלים. כמו כן, בשים לב לצביונו הכפרי של המושב, בסבירות גבוהה בינוי עתידי בקרקע יתחשב ויותאם לאופי הסביבה. עם זאת, יש להניח כי קונה סביר יביא בחשבון את הסיכון הגלום בחשיפה לשימושים ציבוריים עתידיים רחבים יותר. לאור מכלול השיקולים ומאפייני הסביבה, מצאתי לנכון להחיל מקדם הפחתה בשיעור של 5% בתחשיב השווי.

10.2.4. **<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.

10.2.5. **<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.

10.2.6. **<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.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.7. **<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.

10.2.8. **<u>שביל גישה</u>**

על פי תשריט התב״ע, מגרש 61/1 כולל שטח של כ-150 מ״ר במבנה מלבני צר בצידו הצפון-מערבי, אשר משמש פונקציונלית כשביל גישה ליחידות העורפיות. לפיכך, קיבלתי את טענת שמאי המשיגים בנושא ושווי השטח חושב במקדם 0.1.

10.2.9. **<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 557	**516**		
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	325	0.25	81
יתרת חצר	10	0.2	2
שטח אקו' למגרש			322
מגרש 558	**530**		
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	20	0.2	4
שטח אקו' למגרש			324
מקדם הפחתה למגרש עורפי			0.95
סה"כ שטח אקו' מתואם			308
מגרש 61/1	**954**		
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	204	0.2	41
שביל מעבר ליחידה עורפית	150	0.1	15
שטח אקו' למגרש			381
מקדם הפחתה למגרש עורפי			0.95
סה"כ שטח אקו' מתואם			362
סה"כ שטח אקו' (לכל המגרשים)			**992**
שווי מ"ר מבונה			₪ 15,254
מקדם הפחתה בגין סמיכות לקרקע למבני ציבור			0.95
מקדם התאמה לגודל והיקף עסקה			0.93
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**₪ 13,372,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

<u>חלופה 2 - מגרש בשטח 0.5 דונם לפי תוכנית בקשה להיתר</u>

שטח מגרש (מ״ר): 500

תאור	שטח במ״ר	מקדם אקו׳	סה״כ אקו׳
עיקרי עילי	159.13	1	159
חניה	15	0.35	5
יתרת חצר	326	0.25	81
סה״כ שטח אקו׳			246
שווי מ״ר מבונה			₪ 15,254
מקדם הפחתה בגין סמיכות לקרקע למבני ציבור			0.95
שווי קרקע כולל פיתוח ומע״מ במעוגל			**₪ 3,563,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל אמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות בנכס הנדון, הידוע כחלק מחלקה 61 בגוש 4049, הממוקם ברח' האילנות 22 במושב כפר סירקין, כריק ופנוי, לצורך גביית דמי חכירה – משק עזר בחלופות הבאות:

חלופה 1: 13,372,000 ₪ (שלושה עשר מיליון שלוש מאות שבעים ושניים אלף ₪).

חלופה 2: 3,563,000 ₪ (שלושה מיליון חמש מאות שישים 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