תאריך עברי:	ט״ז אב תשפ״ו
תאריך לועזי:	30 יולי 2026
מס׳ חוזה רמ״י:	207064430
מס׳ הזמנת שומה רמ״י:	4048025
מספרינו (אופק):	52950

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

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] – גוש 4050 חלקה 48 (בחלק), רח׳ האילנות 27, כפר סירקין</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

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 16.11.2025 – **להלן: ״שמאי המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר דוד רום מיום 22.1.2026 – **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:	4050
חלקה:	48 (בחלק)
שטח חלקה רשום:	5,036 מ״ר
שטח נישום:	2,000 מ״ר / 500 מ״ר (בהתאם להזמנת השומה)
מהות הנכס:	קרקע למשק עזר
כתובת עירונית:	רח׳ האילנות 27, 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 16.11.2025.

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 48 בגוש 4050, 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.

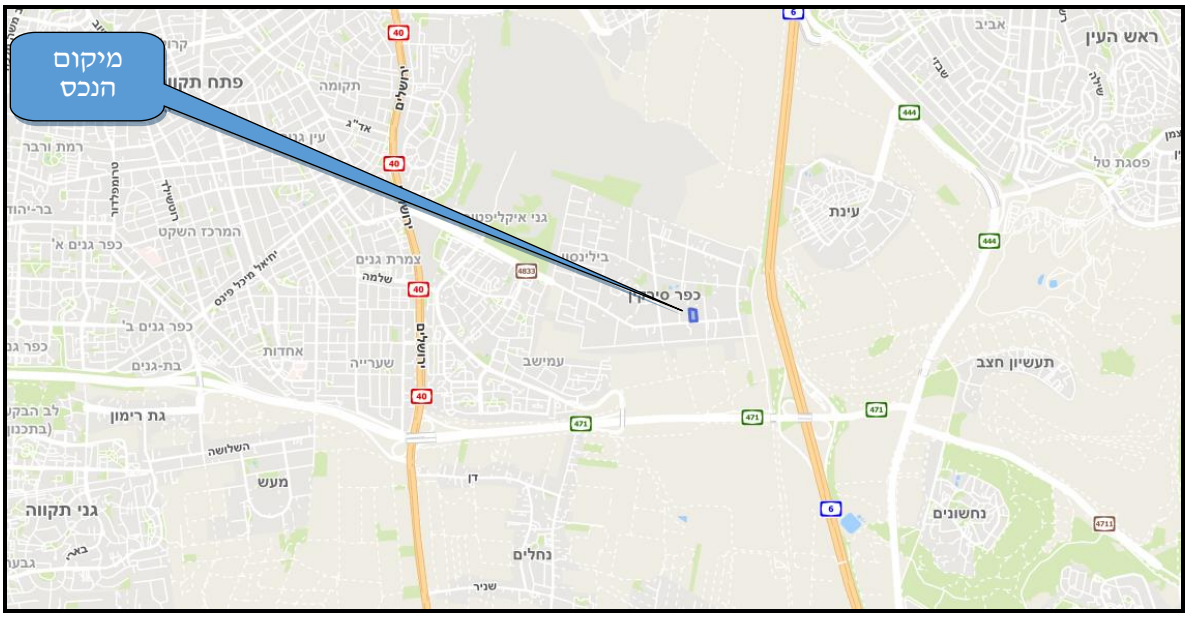
המושב מאופיין בבניה צמודת קרקע במגרשי מגורים, נחלות ומשקי עזר לצד מבני ציבור.

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 48 בגוש 4050, בשטח רשום 5,036 מ"ר.

המשק מחולק למספר מגרשים בייעודים שונים, ובהם מגורים חקלאיים מיוחד (הנכס הנדון), מגורים א' מיוחד, קרקע חקלאית, דרך ושצ"פ.

בהתאם להזמנת השומה ולתשריט רמ"י, הנכס מושא השומה בשטח של 2 דונם, והוא ממוקם בחלק הדרומי של החלקה. המגרש כולל חזית דרומית באורך של כ-50 מ' הפונה לרחוב האילנות.

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

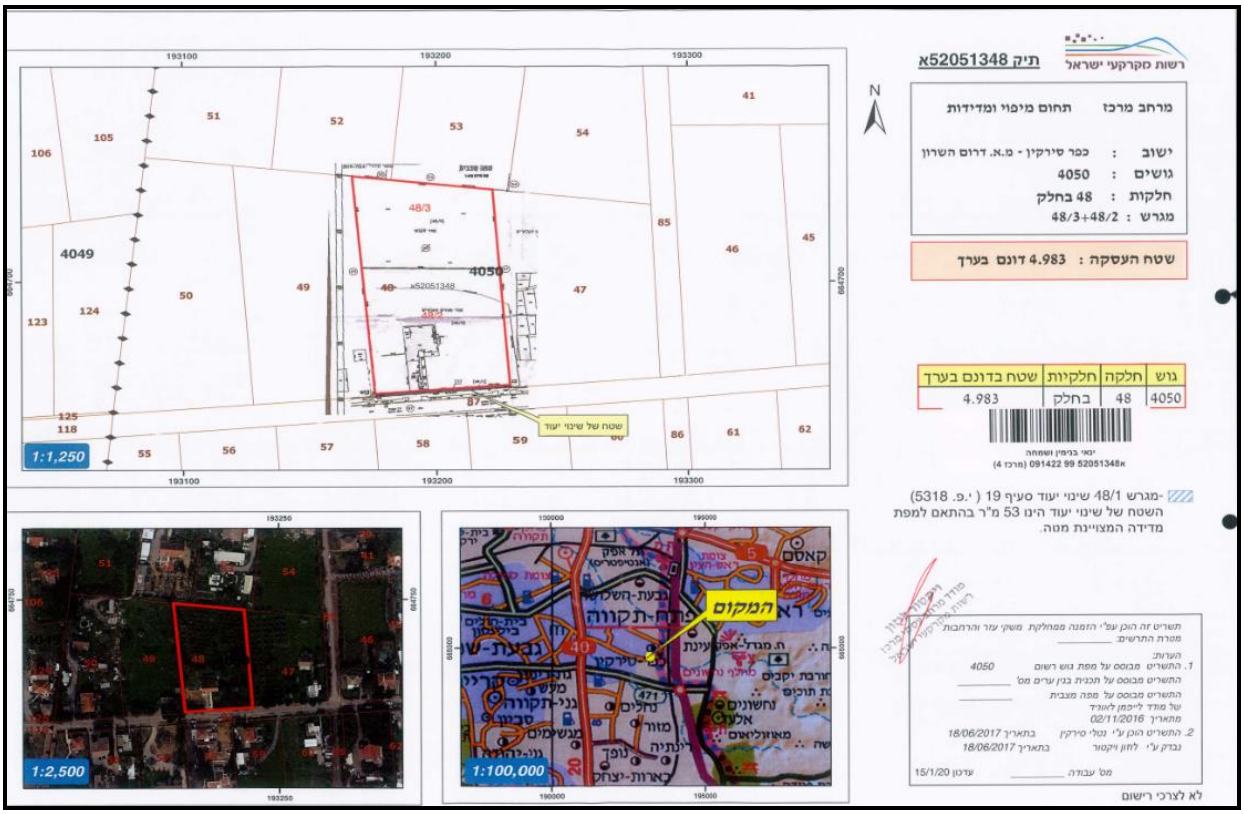
להלן גבולות החלקה:

דרום: חזית לרחוב האילנות ומעברו משקים חקלאיים.

מזרח /צפון/מערב: משקים חקלאיים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן תשריט רמ"י מיום 15.1.2020 (עדכון לתשריט מיום 18.6.2017):



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 20.7.2026, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 4050 חלקה 48; מ.א. דרום השרון.
שטח רשום:	5,036 מ"ר.
בעלות:	קרן קיימת לישראל – בשלמות.
חכירות:	חכירה ראשית מיום 13.7.2025 לטובת ינאי שמחה (1/2) וינאי בנימין (1/2) עד ליום 17.6.2034, על חלק במקרקעין בשטח 4,983 מ"ר (מסומן באות B ובצבע אדום בתשריט) קיימת הגבלה בהעברה, אין הגבלה בירושה.
הערות:	נרשמה ביום 30.10.2025 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 8.5.2023 בין רשות מקרקעי ישראל (להלן "המחכיר") ובין בנימין ינאי ושמחה ינאי (להלן "החוכר") ובין כפר סירקין מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ (להלן "האגודה"), להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר:	גוש 4050 חלקה 48 (בחלק).
השטח המוחכר:	4,983 מ"ר.
תקופת החכירה:	כ-19.5 שנים, החל מתאריך 1.1.2015 ועד 17.6.2034.
מטרת החכירה:	2 יח"ד 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 284.16 מ"ר עיקרי + שירות בהתאם לתוכנית בנייה מאושרת מיום 8.7.1981.

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:

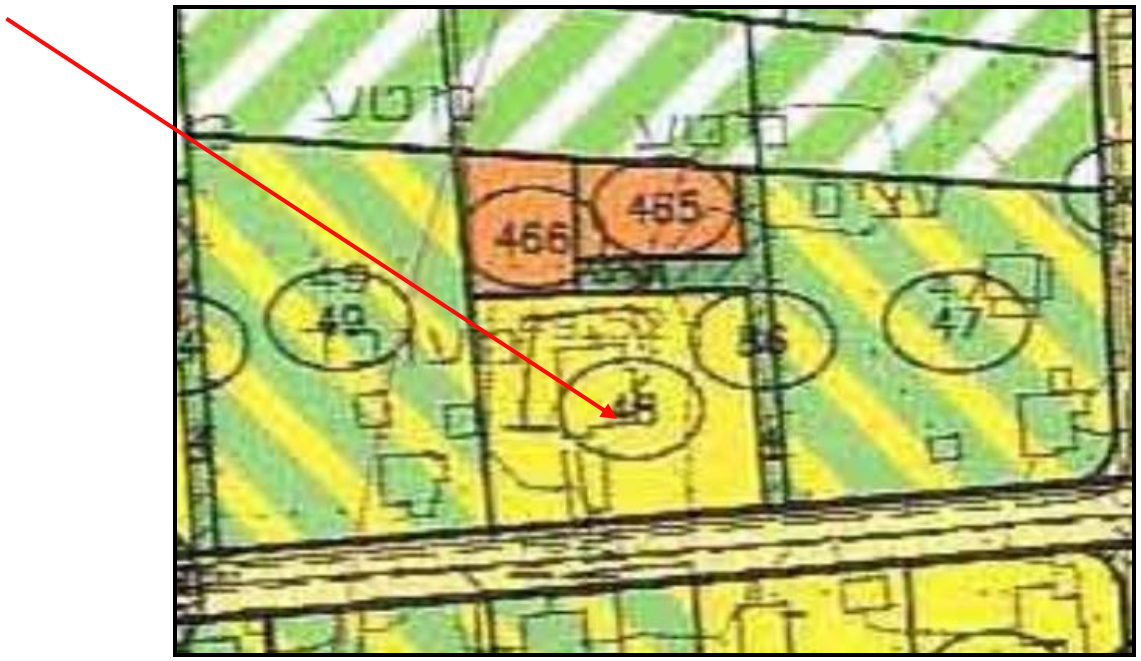
מס' תוכנית	י.פ.	פרסום למתן תוקף	מהות
שד/969	2550	12/07/1979	הגדרת ייעודי קרקע
שד/1000	2725	05/07/1981	תוכנית מתאר דרום השרון
שד/1000/ב	4784	15/07/1999	הנחיות תכנוניות לבריכות שחיה
שד/1000/א/2	5518	10/04/2006	שינוי הוראות תקנון שד/1000
שד/969/ג	6593	19/05/2013	תוכנית מפורטת כפר סירקין

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

מס' מגרש:	48/1
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
שצ"פ מיוחד:	בצד המזרחי של החלקה מסומן שצ"פ מיוחד, והשימושים המותרים בו יהיו למעבר כלי רכב והולכי רגל, גינון, נטיעות, ומעבר תשתיות תת קרקעיות הקשורות לביוב, תקשורת וחשמל. השטח יירשם על שם ועד היישוב ותהיה בו זכות מעבר לכל המגרשים הגובלים בו מכל יעוד שהוא

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

הנכס הנדון על גבי תשריט תוכנית שד/969/ג'



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	₪ 9,579,500	₪ 7,990,000
חלופה 2	₪ 4,266,500	₪ 4,000,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה מ-6 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 16,100 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- מקדמי התאמה שהובאו בחשבון בניתוח נתוני ההשוואה:
  - התאמה לזמן: 1.05–1.1.
  - 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/שצ"פ מיוחד 0.1.

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 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 / רצועת שצ"פ	300	0.1	30
סה"כ שטח אקו'			595
שווי מ"ר מבונה			₪ 16,100
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ			**₪ 9,579,500**

<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			₪ 16,100
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ			**₪ 4,266,500**

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 2023–2025, 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%.
- התייחסות לשומת המשיבה:
  - התאמת זמן: אין להחיל באופן אוטומטי, סביב המועד הקובע השוק מתאפיין בתקופה של קיפאון וירידת מחירים ברורה עקב המלחמה וסביבת הריבית הגבוהה.
  - יש להביא בחשבון עסקת מכר רלוונטית למגרש מגורים בגו״ח 6320/30 שנמכר בשנת 2025 תמורת 4.6 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.
- 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.
- שצ״פ מיוחד: השטח מיועד לדרך ולא משמש כחצר. כמו כן, הוועדה רשאית להפקיע אותו, ולכן העריך שטח זה במקדם 0.03. ממדידה גרפית מדובר בשטח בסך של 180 מ״ר.
- מקדמים אקו׳ שהובאו בחשבון: עיקרי 1, ממ״ד 1, 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. <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'
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	245	0.25	61
חצר עד 1,000 מ"ר	500	0.2	100
חצר עד 1,500 מ"ר	500	0.15	75
חצר עד 2,000 מ"ר	320	0.1	32
שצ"פ מיוחד	180	0.03	5
סה"כ שטח אקו'			530
שווי מ"ר מבונה			15,077 ₪
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**7,990,000 ₪**

<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 ₪**

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

המותרת בקרקע.

- **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.
- **שצ״פ:** חלק מהשטח מיועד לשצ״פ ואינו אמור לשמש כחצר. זהו שטח לא סחיר שהוועדה רשאית להפקיע אותו, ולכן יש להעריך שטח זה במקדם נמוך מאוד (0.03) עקב החשש מהפקעה עתידית.

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.
- **שצ"פ:** השצ"פ אמור לאפשר מעבר לכלי רכב, הולכי רגל ותשתיות, כאשר בפועל הוא ישמש כשביל גישה למגרשים העורפיים של החוכר עצמו, ולכן יש להתייחס לשטח זה כחלק מהחצר השולית (מקדם 0.1, בדומה לדרך גישה).

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.
- **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>שצ"פ מיוחד</u>**:

שמאי המשיגים טען כי רצועת הקרקע הייעודית לשצ"פ מיוחד בצידה המזרחי של החלקה משמשת לדרך ולא כחצר, וכי מדובר בשטח בלתי סחיר הניתן להפקעה על ידי הוועדה המקומית, ולכן העריך שטח זה במקדם 0.03. מנגד, טען שמאי המשיבה כי השצ"פ ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות, ובפועל משמש כשביל גישה למגרשים העורפיים של החוכר עצמו, ומשכך יש להעריכו במקדם 0.1 כחלק מהחצר השולית וכדרך גישה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

בסוגיה זו מצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המשיבה. מהוראות התוכנית עולה כי תכליתו היישומית היא לשמש כתוואי גישה למגרשים העורפיים של המשק הנדון ולמעבר תשתיות עבור המגרש מושא השומה. באשר לטענת ההפקעה, הרי שלאור צורתו, שטחו ומאפייני הנכס וסביבתו, גם תרחיש של הפקעה עתידית (ככל שיתממש) אינו צפוי לשנות מהותית את אופן השימוש בפועל ואת זיקתו לנכס. לפיכך, נקבע לשטח זה מקדם של 0.1, התואם את ערכו כדרך גישה וכחצר שולית.

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>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 1	ממ"ד 1	חניה 0.35	יתרת ש"ש 0.5	בריכה 0.35	חצר ראשית 0.25	יתרת חצר 0.2	סה"כ אקו'
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 1,000 מ"ר	500	0.2	100
חצר שולית עד 1,500 מ"ר	500	0.15	75
יתרת חצר שולית / רצועת שצ"פ	400	0.1	40
סה"כ שטח אקו'			540
שווי מ"ר מבונה			₪ 15,254
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**₪ 8,241,000**

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	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

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל אמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות בנכס הנדון, הידוע כחלק מחלקה 48 בגוש 4050, הממוקם ברח' האילנות 27 במושב כפר סירקין, כריק ופנוי, לצורך גביית דמי חכירה – משק עזר בחלופות הבאות:

חלופה 1: 8,241,000 ₪ (שמונה מיליון מאתיים ארבעים ואחד אלף ₪).

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