ה ח ל ט ת ש מ א י ת מ כ ר י ע ה

היטל השבחה – תכנית רצ/מק/1000/1/7

גוש 3947 חלקה 10 מגרש 1031(חלק),
ראשון לציון

המבקשת: רוית ניסים

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון

שומה מכרעת מיום 27.7.2026 (מינוי 857-2026)

דוא"ל office@yharon.co.il

1. כללי

1.1 מטרת השומה
בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין לקבוע את ההשבחה במקרקעין שבנדון.

גורם המימוש: מכר (הסכם מיום 11.6.2025 למכירת 849/2848989 חלקים בגו"ח 3947/10).
גורם ההשבחה: אישור תכנית רצ/מק/1000/7 (413-0669127).

1.2 הצדדים למחלוקת ובאי כוחם
המבקשת: **רוית נסים** ע"י יורם ברק שמאי מקרקעין וניב כהן שמאי מקרקעין.
המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשל"צ ע"י אורי כהן שמאי מקרקעין.

1.3 מועד קובע לשומה: 15.2.2022 (15 יום לאחר פרסום הודעה ברשומות על אישור תכנית 669127)

1.4 ביקור במקרקעין: נערכו ביקורים ע"י החת"מ ביום 13.8.2025 וביום 3.7.2026.

1.5 דיון: התקיים ביום 21.6.2026 בהשתתפות שמאי הצדדים, סיכום הדיון נשלח לצדדים וניתנה להם אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

1.6 מסמכי המבקשת
- שומה מיום 7.5.2026, נערכה ע"י יורם ברק שמאי מקרקעין.
- הסכם מכר מיום 11.6.2025, נסח רישום מקרקעין גו"ח 3947/10,
- 25 הסכמי מכר ונאמנות בגו"ח 3947/10, חוזים במגרש 5030, לוח מחירי דירות,
- ערר על החלטת שמאי מכריע במינוי 2414-2024.

1.7 מסמכי המשיבה
שומה מיום 17.4.2023 ותגובה מיום 2.6.2026, המסמכים נערכו ע"י אורי כהן שמאי מקרקעין.

2. פרטי המקרקעין

מצב נכנס זכויות בחלקת מקור	זיהוי	**גוש 3947 חלקה 10**
	שטח חלקה רשום	286,147 מ"ר (שטח נטו 279,074 מ"ר[1])
	חלק נישום	283/949663 חלקים
	שטח קרקע נישום	כ-83 מ"ר

מצב יוצא זכויות במגרש תמורה	זיהוי	**מגרש 1031 בתכנית רצ/מק/1000/7 (413-0669127)**
	שטח מגרש	2,402 מ"ר
	חלק נישום	1.1%
	שטח קרקע נישום	26.4 מ"ר

(*) הפרצלציה הרשומה אינה תואמת לתכנון התקף.

[1] שטח חלקה 10 בתחום איחוד וחלוקה חדשה 282,794 מ"ר כולל 3,720 מ"ר ביעוד דרך.

דוא"ל office@yharon.co.il

3. תמצית תאור המקרקעין והסביבה

נשוא השומה מהווה חלק ממגרש 1031 בתכנית 413-0669127 (רצ/צק/7/1000/1) שהוקצה לגו"ח 3947/10, **במתחם ג** בחטיבת קרקע הידועה כ"**מתחם ה-1000**" בחלק המערבי של העיר ראשון לציון.

המתחם ה-1000 מהווה רובע חדש, בהקמה, המשתרע על כ-1,500 דונם ממערב לנתיבי איילון ועתיד לכלול שטחי תעסוקה, מגורים ונופש. המתחם מחולק לארבעה מתחמי משנה[2]:

מתחם א[3]: מתחם משרדים ועסקים, ממוקם בחלק הצפוני-מזרחי של הפרויקט,

מתחם ב[4]: מתוכנן להיות מתחם מגורים משולב עם שטחי מסחר ופארקים. יכלול בנייני מגורים, מוסדות חינוך ושטחים ירוקים.

מתחם ג[5]: מתחם רב-שימושי, שיכלול שטחי תעסוקה, מגורים ומסחר בחלק הדרומי-מערבי של הפרויקט,

מתחם ד: מתחם פנאי ובידור, שיכלול מרכזי קניות, בתי קולנוע ופארקים.

<u>גו"ח 3947/10</u>

החלקה ממוקמת בחלק הדרומי-מערבי של מתחם ה-1000 ;

לחלקה צורת טרפז ושטחה הרשום 286,147 מ"ר.

<u>מגרש 1031</u>

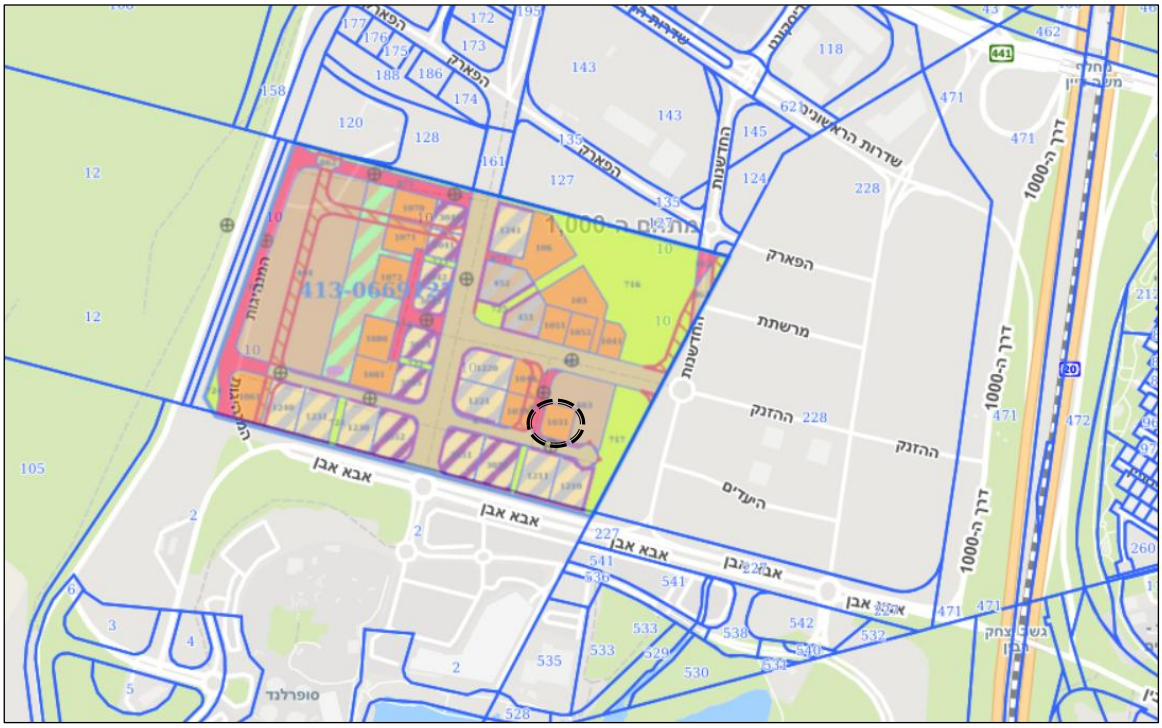
מיקום המגרש בקרן הרחובות המיזם וההשכלה,

למגרש צורה קרובה למלבן במידות (בקרוב) 51מ' X 47מ', ושטחו 2,402 מ"ר.

המגרש מיועד להקמת 70 יח"ד ב-19 קומות.

מצפון וממזרח למגרש 1031 חטיבת קרקע המיועדת למבני ציבור.

<u>זיהוי מגרש 1031בתכנית 413-0669127</u>



[2] תכנית 413-0128595 (רצ/1000/1) אושרה ב-10.4.2016.

[3] תכנית 413-0498980 למתחם **א** אושרה ב-13.4.2018, תכנית 413-0865725 לתוספת יח"ד במתחם א אושרה ב-8.7.2022.

[4] תכנית 413-0458406 (רצ/מק/2/1000/1) איחוד וחלוקה למתחם **ב** אושרה ב-15.2.2018.

[5] תכנית 413-0669127 (רצ/מק/7/1000/1) איחוד וחלוקה למתחם **ג** אושרה ב-14.2.2022.

דוא"ל office@yharon.co.il

4. מצב משפטי

4.1. <u>רישום ובעלות</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 9.5.2023 רשומה חלקה 10 בגוש 3947 בשטח של 286,147 מ״ר, בבעלות בעלים שונים במושע,

זכויות נסים רוית - 849000/2848989000 חלקים
אחרים - 2848140000/2848989000 חלקים

4.2. <u>מכר</u>

על פי הסכם מכר מיום 11.6.2025 מכרה רוית נסים <u>283/949663 חלקים</u> מחלקה 10 בגוש 3947 המהווים קרקע במושע בשטח ברוטו של 85.27 מ״ר, ל: טלי רוזנברג.
<u>עיקרי ההסכם</u>:

- המוכר חתם על הסכם שיתוף,

כפועל יוצא מהוראות הסכם השיתוף, זכויות המוכר בחלקה 10 מתמצות בזכאות לקבל יחידת בסיס אחת, תוך הישענות על 849000/2848989000 (= 283/949663 חלקים) מהזכויות בחלקה 10.

- הביטוי הרישומי של הנכס אינו משקף בכל צורה שהיא את היקף הזכויות שיוקנו לו מכוח האחזקה/ הבעלות בממכר במסגרת אישור תכנית רצ/מק/7/1000/1 ו/או כל תכנית ו/או בקשה אחרות, וזאת לאור ההסכמה המחייבת והבלתי חוזרת של המוכר טרם רכש את זכויותיו בנכס כי הזכויות בנכס (ובממכר) תתמצינה בכל עת אך ורק בזכאות לקבלת יחידת בסיס אחת (283/949663 חלקים בחלקה 10), כהגדרתה בנספח החלוקה וההשתתפות המהווה חלק מהסכם השיתוף עליו חתם המוכר קודם לרכישת זכויותיו בנכס.
- עפ״י טבלאות הקצאה של תכנית רצ/מק/7/1000/1 זכויותיו של המוכר הוקצו בתחום **מגרש 1031** שיעודו מגורים.
- התמורה: 1,210,000 ₪.
- כל חיוב בהיטל השבחה בגין הממכר יחול על המוכר וישולם על ידו.

4.3. <u>טבלת הקצאות מתחם ג</u>

בהתאם למסמך טבלת הקצאה ואיזון לתכנית רצ/מק/7/1000/1 מיום 4.8.2021, חתומה ע״י יובל דנוס ואוהד דנוס, הזכויות בממכר[6] בגו״ח 3947/10 ובמגרשי התמורה, כמפורט:

<u>במצב נכנס</u>
זכויות בגו״ח 3947/10: 283/949663 X 279,074 מ״ר = <u>83.16 מ״ר</u>,

<u>במצב יוצא</u>
זכויות במגרש תמורה 1031: 2,402 מ״ר X 1.1% = <u>26.42 מ״ר</u>,

[6] במסמכי תוכנית רצ/מק/7/1000/1 לא אותרה הקצאה ע״ש רוית נסים.
הנתונים בהתאם לדרישת תשלום מאת הועדה המקומית ראשון לציון ולשומת המבקשת

דוא״ל office@yharon.co.il

5. מצב תכנוני

5.1. <u>תכניות רלוונטיות</u>

תכנית	עיקרי הוראות התכנית
רצ/1/1 (י.פ. 1646) 30.7.1970	בהתאם לתשריט התכנית, חלקה 10 בגוש 3947 מסווגת ביעוד אזור לתכנון בעתיד
רצ/1/1000 י.פ. 7246 10.4.2016 413-0128595	תכנית למתחם בשטח של כ-1,490 דונם המשלב תעסוקה, מגורים, פארק עירוני ומתחמי פנאי. התכנית המוצעת כוללת תכנון מתחם תעסוקה המשלב בין תעשיה עתירת ידע, מרכזים פיננסיים, משרדים, עסקים, מסעדות, מוסדות מחקר ומוסדות חינוך יעודי, מתחמי פנאי ומגורים; התכנית קובעת זכויות בניה, בכללם 4,900 יח״ד (2518 דירות גדולות, 1018 דירות קטנות, 600 יח״ד מוגן, 800 יח״ד למגורי סטודנטים); התכנית מבטלת את חלופת הדיפו המאושרת בתמ״א 4/א/23 ומייעדת את תא שטח 1001 במקומה. <u>שימושים מותרים</u> התכנית מסווגת את המגרשים במתחם לשימוש מגורים, דיור מיוחד, מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, ספורט ונופש, דרכים ותשתיות **חלקה 10 בגוש 3947 כלולה במתחם ג לאיחוד וחלוקה הכולל מגרשים (סחירים) כמפורט:** <u>מגרשים 103-108 ביעוד אזור מגורים ג</u> יותרו מחסנים בשטח 10 מ״ר ליח״ד. מחסנים וחניה יהיו בתת הקרקע; לא יתאפשרו דירות גן. <u>מגרשים 121-124 ביעוד אזור מגורים ומסחר</u> תישמר חזית מסחרית בקומת הקרקע כלפי הצירים הראשיים והפארק; מחסנים דירתיים וחניה יהיו בתת הקרקע; תמהיל יח״ד יהיה 50% דירות ששטחן 75 מ״ר שטח מרבי כולל ממ״ד. <u>מגרשים 304,304 ביעוד אזור מגורים מסחר ותעסוקה</u> תישמר חזית מסחרית בק״ק בקו בניין 0 כלפי הצירים הראשיים והפארק; דירות המגורים יהיו בקומות העליונות; מחסנים דירתיים וחניה יהיו בתת הקרקע, תמהיל יח״ד יהיה 50% דירות ששטחן 75 מ״ר שטח מרבי כולל ממ״ד. <u>עיקרי התנאים למתן היתרי בניה</u> חלוקה למגרשים: תחום התכנית חולק למתחמים, במתחמים ב,ג תוכן תכנית איחוד וחלוקה לכל מתחם בנפרד, הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון על בסיס החלוקה העקרונית המוצעת בתשריט התכנית; אישור תכנית בינוי לכל מתחם; ביצוע סקר גז קרקע טרם הוצאת היתרי בניה; תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית והדרכים הגובלות, תנאי לאישור מעל 30% מהמגורים במתחמים ב,ג יהיה חיבור רחובות אבא אבן ומרילנד, כמו כן קיימים תנאים בתכנית לאישור שטחי התעסוקה באחוזים שונים המותנים בהוראות תנועה שונות. <u>שלבי ביצוע</u> תנאי לפיתוח מעבר ל-25% מהמגרשים לפיתוח: שדרוג תחנת שאיבת שפכים. תנאי להקמת מתחם א: תכנון, הוצאת היתרי בניה ותחילת ביצוע לשצ״פים במתחם. תנאי להקמת מתחם ב: תכנון, הוצאת היתרי בניה ותחילת ביצוע לשצ״פים באותו מתחם.
רצ/מק/1/1000/7 413-0669127 י.פ. 10168 31.1.2022	תכנית איחוד וחלוקה למתחם ג, תכנית 413-0669127 כוללת טבלאות הקצאה ואיזון למתחם ג בתכנית רצ/1/1000, ומקצה לחלק מבעלי הזכויות בחלקה 10, חלקים במגרש תמורה 1031 ביעוד מגורים. <u>עיקרי הוראות התכנית למגרש 1031</u> מגרש בשטח של כ-2,400 מ״ר להקמת 70 יח״ד ב-19 קומות עיליות + 3 קומות בתת הקרקע. <u>התכנית קובעת הוראות כלליות ותנאים למתן היתרי בניה ושלבי ביצוע שעיקרם:</u> - תנאי לאישור מעל 30% מהמגורים במתחם ג יהיה חיבור רחובות אבא אבן ומרילנד. - תנאים למתן היתרי בניה (ס׳ 6.16): תנאים לפי תכנית ראשית רצ/1/1000, אישור תכנית בינוי למתחם ג; בדיקה אקלימית ונקיטת אמצעים להגנה על מפלס הולכי הרגל מפני רוחות, במגרשים בהם יש עירוב שימושים לא ינתן היתר בניה למגורים בלבד או למסחר בלבד. - בהתאם להוראות שלבי ביצוע (ס׳ 7.1) תנאי לקבלת היתר בניה לבינוי במתחם ג: תכנון, הוצאת היתרי בניה ותחילת ביצוע לשצ״פים.

דוא״ל office@yharon.co.il

5.2. תכנית רצ/1000/1 (מצב קודם) - טבלת זכויות בניה למגרשים בתחום מתחם תכנון ג

יעוד	שימוש	תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)		שטח בניה (מ"ר)				תכסית (%)	מס' יח"ד	צפיפות ליח"ד לדונם	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת (מ')	מספר קומות		מרפסות בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
			גודל מגרש כללי	גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
					עיקרי	שרות	שרות								
מגורים ג'		103	10156	2000	31944	15546	17500	64990	50	262	25.79	47	15	2	5240
מגורים ג'		104	11469	2000	36066	17544	19760	73370	50	296	25.79	47	15	2	5920
מגורים ג'		105	8977	3500	28210	13702	15460	57372	50	232	25.79	59	19	2	4640
מגורים ג'		106	9168	3500	28982	14092	15880	58954	50	238	25.79	59	19	2	4760
מגורים ג'		107	5614	2000	17776	8642	9740	36158	50	146	25.79	38	12	2	2920
מגורים ג'		108	5686	2000	18033	8772	9880	36685	50	148	25.79	38	12	2	2960
מגורים ומסחר	מגורים	121	7763	1000	15104	6160	10059	33337	50	160	20.6	43	13	3	3200
	מסחר	121			1678	336									
מגורים ומסחר	מגורים	122	8013	1000	15491	6314	10311	34181	50	164	20.4	43	13	3	3280
	מסחר	122			1721	344									
מגורים ומסחר	מגורים	123	8350	1000	15878	6468	10563	35026	50	168	20.2	43	13	3	3360
	מסחר	123			1764	353									
מגורים ומסחר	מגורים	124	8618	1000	16653	6776	11068	36717	50	176	20.4	43	13	3	3520
	מסחר	124			1850	370									
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	304	12689	3500	20139	8162	20195	62152	50	212	16.7	55	17	3	4240
	מסחר	304			6304	1261									
	תעסוקה	304			5076	1015									
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	305	14428	3500	22462	9163	22712	69732	50	242	16.7	55	17	3	4760
	מסחר	305			7058	1412									
	תעסוקה	305			5771	1154									
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	451	3608		5412	1082	4059	13151	50	0	0	30	6	2	
	מבנים ומוסדות ציבור	451			2165	433									
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	452	3569		5353	1071	4015	13008	50	0	0	30	6	2	
	מבנים ומוסדות ציבור	452			2141	428									
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	404	13578	500	21725	12220	6789	40734	50	0	0	16	4	4	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	405	13477	500	21564	12129	6739	40432	50	0	0	16	4	4	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	406	12125	500	19399	10912	6062	36374	50	0	0	16	4	4	

5.3. תכנית רצ/מק/7/1000/1 (מצב חדש) - זכויות בניה במגרש 1031

סיווג : מגורים ג

שטח מגרש : 2,402 מ"ר

מס ' מגרש	שטח קרקע במ"ר	מס יח"ד	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות עילי במ"ר	שטח שירות תת קרקעי	מרפסות במ"ר	תכסית ב- %	מס' קומות
1031	2,402	70	8,526	4,146	4,671	1,398	50	3+ 19

דוא"ל office@yharon.co.il

5.4. נתונים רלוונטיים מטבלאות איזון והקצאה לתכנית רצ/מק/1000/1/7 :

- שטח הרפרצליציה 282,794 מ״ר.
- שטח חלקה 10 בגינו הוקצו זכויות במגרשי תמורה (׳מעל לקו׳) 279,074 מ״ר.
- חלקה 7 אינה נכללת בהקצאות.
- היקף זכויות מתחם ג מתכנית מתאר רצ/1000/1 :
  2,444 יח״ד מגורים ב-31 מגרשים ;
  37,600 מר״מ עיקרי למסחר ב-19 מגרשים ;
  10,847 מר״מ עיקרי לתעסוקה ב-9 מגרשים ;
- באומדן השווי הובאו בחשבון ערכי בסיס (ללא מע״מ) :
  מגורים : דירה של כ-122 מ״ר עיקרי 7,800 ₪/מר״מ ;
  דירה של כ-94-95 מ״ר עיקרי 8,000 ₪/מר״מ
  הערכים מגלמים ממ״ד, מרפסות ומחסן וכן הוראות בדבר דירות קטנות.
  תעסוקה : 2,100 ₪/ מ״ר מבונה עיקרי.
  מסחר : 7,500 ₪/ מ״ר מבונה עיקרי.
  מבנים ומוסדות ציבור : 1,470 ₪/ מ״ר מבונה עיקרי (0.7 ביחס לשווי זכויות בניה לתעסוקה).

5.5. טבלאת איזון והקצאה לתכנית רצ/מק/1000/1/7 :

טבלת איזון נערכה ע״י יובל דנוס שמאי מקרקעין ואוהד דנוס שמאי מקרקעין ביום 4.8.2021, והקצתה את מגרש תמורה 1031 ביעוד מגורים להקמת 70 יח״ד, לבעלי זכויות בגו״ח 3947/10, בין היתר הוקצו 1.1% במגרש 1031 לרוית נסים.

דוא״ל office@yharon.co.il

6. שומת המשיבה

6.1. עמדת שמאי המשיבה

שווי מצב חדש: את שווי המצב החדש יש לקבוע בהתאם לניצול של 70 יח"ד בשטח דירתי של כ-134 מ"ר בממוצע, בהפחתה של 15% לזמינות.

שווי זכויות בניה במגרש 1031 בסך 13,500 ₪/מר"מ נקבע בהתחשב בשטח יח"ד וצמידות למגרש למבני ציבור, על בסיס תוצאות מכרזי עיריית ראשל"צ במתחם ה-1000, עסקה במגרש 101 וחילוץ שווי שיורי מעסקאות מכר של דירות.

להלן נתוני השוואה למגרשים שהוצגו בשומת המשיבה[7]

מכרזי עיריית ראשון לציון בחלקה 93 בגוש 3947 מתחם א' במתחם ה- 1000 ממגרש מס' 101														
					זכויות בניה									
				מגורים			מסחר		מוסדות ציבור		שירות	
מס' מכרז	מס' מגרש	ייעוד	שטח מגרש	מס' בניינים	מס' יח"ד	מס' קומות	תכסית	עיקרי	שירות	מרפ'	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	תת"ק
	3034	מגורים ד'	4,054	2	96	2 + 17	60%	9,072	3,696	1,920	1,297	324	130	20	6,486
26/2022	3035	מגורים ד'	4,326	2	96	2 + 17	60%	9,072	3,696	1,920	1,348	346	130	20	6,922
27/2022	3036	מגורים ד'	3,745	2	108	3 + 15	60%	10,206	4,158	2,160	1,201	300			
	3037	מגורים ד'	1,827	1	50	2 + 14	60%	4,725	1,925	1,000	585	146			3,231
	3038	מגורים ד'	1,950	1	50	2 + 14	60%	4,725	1,925	1,000	624	156			3,280
28/2022	3039	מגורים ד'	1,890	1	50	2 + 14	60%	4,725	1,925	1,000	605	151			3,256
חוזה מכר	101A	הוצאות פיתוח על הרוכש			130	15	זכויות חלקיות במגרש (סה"כ 342 יח"ד בשטח עיקרי של 40,158 מ"ר								

מכרזי עיריית ראשון לציון בחלקה 93 בגוש 3947 מתחם א' במתחם ה- 1000 ממגרש מס' 101								
		שטח	זוכי מכרז	תאריך	מס'		שווי ממוצע	שווי
מס'	מס'	ממוצע	או	זכיה/	יח"ד	מחיר	קרקע	מ"ר
מכרז	מגרש	פלד'	רוכש	רכישה	אקוו'*	זכיה**	ליח"ד	מבונה
26/2022	3034 3035	107	ח' עמרם אברהם + שי חי אחזקות נדל"ן	02/06/2022	223	₪380,450,180	₪1,706,055	₪15,944
27/2022	3036	107	ח' עמרם אברהם + שי חי אחזקות נדל"ן	02/06/2022	122	₪208,180,180	₪1,706,395	₪15,948
28/2022	3037 3038 3039	107	ח' עמרם אברהם + שי חי אחזקות נדל"ן	02/06/2022	171	₪295,180,180	₪1,726,200	₪16,133
חוזה מכר	101A	130	אלקטרה השקעות	04/04/2022	130	₪248,000,000	₪1,907,692	₪14,675

*שמאי המשיבה הביא בחשבון את שטח המסחר (עיקרי + שירות) במקדם 1 ביחס לשטח דירה ממוצע (עיקרי כולל ממ"ד)
**שמאי המשיבה הביא בחשבון את מחיר הזכיה כולל מטלה ציבורית לפי 900 ₪ למ"ר.

[7] טבלאות הנתונים מתוך החלטת שמאי מכריע ב.שוורצברד בגו"ח 3947/10 מגרש 1040, 26.9.2024.

דוא"ל office@yharon.co.il

חילוץ שווי שיורי מעסקאות מדווחות בדירות במתחם ה-1000

בהתאם לנתונים באתר רשות המיסים, נמכרו במחצית הראשונה של שנת 2022, בגו"ח 3946/228, 20 יח"ד בתמורה ממוצעת של 3,939,317 ₪ ליח"ד, שטח ממוצע ליח"ד כ-128 מ"ר, ומתקבל:

תמורה ממוצעת למ"ר בנוי	:	30,776 ₪
ניכוי מ.ע.מ. 17%, רווח יזמי וב.צ.מ 20%	:	- 8,800 ₪
בניכוי עלויות בניה	:	- 8,000 ₪
שווי שיורי	:	14,000 ₪

שווי מצב קודם

שמאי המשיבה קבע את שווי המצב הקודם כנגזרת משווי המצב החדש, בהתאם להעדר זמינות. הובאה בחשבון הפחתה של 35% המגלמת דחיה לעריכת תכנית איחוד וחלוקה, העדר פיתוח ומושע.

6.2. תחשיב שומת משיבה

מצב חדש	יח"ד	שטח דירתי	שווי מר"מ	סה"כ
זכויות בניה למגורים בצמוד למב"צ	70	134	13,500 ₪	126,630,000 ₪
הפחתה למושע ודחיה			-15%	-18,994,500 ₪
שווי מצב חדש				107,635,500 ₪

מצב קודם	שווי חדש	מקדם	סה"כ
מצב חדש בהפחתה של 35%	126,630,000 ₪	0.65	82,309,500 ₪

השבחה למגרש 1031 בשלמות			25,326,000 ₪
רוית נסים - חלק נישום	2402	26.42	1.100%
השבחה למימוש המבוקש			278,565 ₪

דוא"ל office@yharon.co.il

7. שומת המבקשת

7.1. <u>גורמים ושיקולים שהובאו בחשבון בשומת המבקשת</u>

בחישוב ההשבחה יש להביא בחשבון שבמועד הקובע טרם החלו בעבודות פיתוח במתחם ג, המתחם אינו זמין לבניה גם במצב חדש ונכון להיום (4 שנים לאחר המועד הקובע) טרם ניתנו היתרי בניה במתחם תכנון ג.

שווי הנכס במצב חדש חושב בגישת ההשוואה על פי עסקאות מכר של שטחים קטנים. העסקאות שבוצעו בחלקה לאחר המועד הקובע הן לפני תשלום היטל השבחה (היטל השבחה חל על המוכר).

עסקאות המכר מהחלקה הנדונה ממגרשים שונים במתחם. הואיל ומדובר בחלקת מקור אחת, אזי מקדם השווי הנכנס זהה בכל העסקאות, בהנחה מתחייבת כי טבלת ההקצאה נכונה (מאוזנת) מתקבל כי שווי יחסי של יחידת קרקע מסויימת במצב נכנס, זהה לשווי היחסי של ההקצאה בגין אותה יחידת קרקע במצב יוצא, ללא חשיבות למגרש ההקצאה.
בהתאם לכך, שווי הנכס ב-2 מצבי התכנון הוערך לפי שווי קרקע ברוטו, המשקף שווי יחסי במתחם.

להלן נתוני עסקאות מכר של שטחים קטנים בגו"ח 3947/10 עד שנתיים לאחר המועד הקובע, לא כולל היטל השבחה:

מס'	תאריך	שטח קרקע	מחיר <u>לא כולל</u> היטל השבחה	
			סה"כ	ל-1 מ"ר קרקע
1[3]	2/5/22	135.29 מ"ר	₪ 811,570	₪/מ"ר 5,999
2	2/5/22	57.39 מ"ר	₪ 400,088	₪/מ"ר 6,971
3[4]	12/5/22	150.00 מ"ר	₪ 790,000	₪/מ"ר 5,267
4	10/6/22	301.31 מ"ר	₪ 1,900,000	₪/מ"ר 6,306
5	11/7/22	47.00 מ"ר	₪ 282,000	₪/מ"ר 6,000
6	11/8/22	86.09 מ"ר	₪ 602,629	₪/מ"ר 7,000
7	13/9/22	303.12 מ"ר	₪ 1,950,000	₪/מ"ר 6,433
8	14/11/22	301.00 מ"ר	₪ 2,214,555	₪/מ"ר 7,357
9	27/11/22	301.31 מ"ר	₪ 1,912,140	₪/מ"ר 6,346
10	30/1/23	150.66 מ"ר	₪ 1,170,134	₪/מ"ר 7,767
11	13/4/23	301.00 מ"ר	₪ 2,450,000	₪/מ"ר 7,767
12	17/4/23	301.00 מ"ר	₪ 2,200,000	₪/מ"ר 7,309
13	13/8/23	150.66 מ"ר	₪ 921,212	₪/מ"ר 6,115
14	18/12/23	150.66 מ"ר	₪ 979,290	₪/מ"ר 6,500
15	29/5/22	28.70 מ"ר	₪ 200,044	₪/מ"ר 6,500
ממוצע	<u>5/11/22</u>	<u>195.46 מ"ר</u>	<u>₪ 1,327,401</u>	<u>₪/מ"ר 6,642</u>
מקדם התאמה למועד הקובע[1]				120.25%
שווי 1 מ"ר קרקע לעסקאות קטנות למועד הקובע				**<u>₪/מ"ר 5,524</u>**

דוא"ל <u>office@yharon.co.il</u>

7.2. <u>תחשיב שומת מבקשת</u>

שווי 1 מ"ר קרקע במצב חדש לפני תשלום היטל השבחה בגין 2 התכניות (סעיף 10 לעיל)		5,524 ₪/מ"ר
היטל השבחה ל-1 מ"ר קרקע ברוטו בגין תכנית רצ/1000/1		
למועד אישור תכנית רצ/1000/1 על פי שומות מכריעות חלוטות	2,084 ₪/מ"ר	
הצמדה למועד אישור תכנית רצ/מק/7/1000/1	2,184 ₪/מ"ר	2,184 ₪/מ"ר
שווי 1 מ"ר קרקע ברוטו במצב חדש <u>לפני</u> תשלום היטל השבחה בגין תכנית רצ/מק/7/1000/1		<u>7,707 ₪/מ"ר</u>
מקדם היטל השבחה צפוי בגין תב"ע רצ/מק/7/1000/1 [1]		92% /
שווי 1 מ"ר קרקע ברוטו במצב חדש <u>לאחר</u> תשלום היטל השבחה בגין תכנית רצ/מק/7/1000/1 [1]		**8,378 ₪/מ"ר**
שטח קרקע ברוטו בנכס		85.27 מ"ר *
<u>שווי מצב תכנוני חדש</u>		**<u>714,375 ₪</u>**
שיעור שווי מצב קודם משווי מצב חדש על פי שומות מכריעות חלוטות (100%-16%)		84% *
<u>שווי מצב תכנוני קודם</u>		**<u>600,075 ₪</u>**
<u>השבחה</u>		**<u>114,300 ₪</u>**
<u>היטל השבחה בגין תכנית רצ/1000/1/7</u>		**<u>57,150 ₪</u>**

דוא"ל <u>office@yharon.co.il</u>

8. דיון והכרעה

8.1 כללי

בגו"ח 3947/10 אושרה בשנת 2022 תכנית רצ/מק/7/1000/1 הכוללת הוראות איחוד וחלוקה וטבלאות הקצאה ואיזון למתחם ג בתכנית רצ/1000/1.
הצדדים חלוקים בקביעת החיוב בהיטל השבחה, במכר זכויות **רוית נסים** במקרקעין.

8.2 ערכים בשומות הצדדים

הצדדים חלוקים בקביעת שווי המקרקעין ב-2 מצבי התכנון. להלן הערכים שנקבעו בשומות הצדדים עבור מגרש 1031 בשלמות ועבור מימוש זכויות רוית נסים:

תאור	משיבה	מבקשת
שווי מגרש תמורה 1031 במצב חדש	₪ 107,635,500	₪ 64,943,577
שווי מצב קודם	₪ 82,309,500	₪ 54,552,605
השבחה למגרש 1031 בשלמות	₪ 25,326,000	₪ 10,390,972
זכויות ערן אזולאי (חלק)	1.100%	1.100%
השבחה למימוש זכויות ערן אזולאי (חלק)	₪ 278,584	₪ 114,300

8.3 נתונים לקביעת שווי

טרם עריכת החלטה זו, התקבלו בגו"ח 3947/10 למעלה מ-30 החלטות שמאי מכריע, מרביתן ע"י השמאי המכריע (בדימ') יעקב פז שבחן את טענות הצדדים וקבע כי יש לאמוד את ההשבחה לתכנית רצ/מק/7/1000/1, כמפורט:

שווי מצב קודם בסך **9,042** ₪ למ"ר קרקע חושב על בסיס 3 עסקאות (מהוות חלק מנתוני ההשוואה בשומת המבקשת) בתוספת היטל השבחה לתכנית רצ/1000/1 עפ"י שומה חלוטה,

שווי מצב חדש בסך **11,302** ₪ למ"ר קרקע חושב על בסיס שווי מצב קודם בתוספת 25%.

להלן תחשיב השמאי המכריע בדימ' י.פז (מתוך החלטה מיום 2.3.2025 במגרש 1030)[8]

שטח חלקה 10 בגוש 3947 הרשום					**286,147**	
שטח החלקה הכלול בטבלת ההקצאות					**279,393**	
תאריך ההסכם	**שטח קרקע מיוחס מחלקה 10**	**התמורה המיוחסת לחלקה 10 ב-₪**	**היטל השבחה**	**מס שבח**	**שטח מיוחס הכלול בתכנית**	**שווי מ"ר קרקע נטו**	**הערות**
02/05/2022	0.000472799	811,570	על הקונה	על המוכר	132.10	6,144	מתייחס רק למכר בחלקה 10
10/06/2022	0.001053005	1,900,000	על הקונה	על המוכר	294.20	6,458	
11/07/2022	0.000164561	282,000	על הקונה	על המוכר	45.98	6,133	
13/09/2022	0.001059323	1,950,000	על הקונה	על המוכר	295.97	6,589	
14/11/2022	0.001053005	2,214,555	על הקונה	על המוכר	294.20	7,527	
30/01/2023	0.000526503	1,165,031	על הקונה	על המוכר	147.10	7,920	בהתאם להסכם נאמנות וחוזה מכר התמורה חושבה לפי 150 מ"ר * 7,766.87
17/04/2023	0.001053005	2,200,000	על הקונה	על המוכר	294.20	7,478	נשוא השומה
ממוצע שווי מ"ר קרקע נטו (ללא היטלי השבחה)						6,893	
סטיית תקן						732	
רף עליון						7,625	
רף תחתון						6,160	
02/09/2022	**שווי 1 מ"ר קרקע כולל בתכנית בממוצע ב-₪ (בנטרול חריגים באדום; ללא היטלי השבחה בגין 2 התכניות)**					**6,858**	התמורה בעסקה שבנדון משקפת שווי של כ-5,590 ₪ למ"ר קרקע הכלול בתכנית
היטל השבחה למ"ר קרקע בחלקת המקור עפ"י שומה מכרעת חלוטה רצ/1000/1						2,183.71	היטל השבחה עפ"י שומה מכרעת חלוטה 2,084 ₪ למ"ר קרקע, ממודד מהמועד הקובע 25/04/2016 ליום 15/02/2022
שווי 1 מ"ר קרקע מצב קודם כמושבח עפ"י רצ/1000/1						**9,042**	
מקדם התאמה לשווי מצב חדש (1/0.8 ; כבשומה מכרעת קודמת שערכתי)						1.25	
שווי 1 מ"ר קרקע מצב חדש ב-₪						**11,302**	

[8] תחשיב זהה לקביעת השבחה עקב אישור תכנית רצ/מק/7/1000/1 נערך בהחלטות במגרשים 105,1072,1210,1231,3041,3050 ועוד.

דוא"ל office@yharon.co.il

להלן הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בהחלטות י.פז:

- הובאו בחשבון עסקאות מכר של שטחים בהיקף מצומצם בחלקת המקור (חלקה 10), שנמצאו מגלמות את מכלול הפרמטרים לרבות מורכבות הפרויקט במתחם,
- העסקאות נבחנו בהנחה כי טבלת ההקצאה מאוזנת,
- נלקחו בחשבון ערכי השווי הבסיסיים שנקבעו בטבלאות ההקצאה והאיזון,
- עסקאות ומכרזים בהיקף גדול (של מאות יחידות דיור), לא שימשו כבסיס לקביעת השווי. היות וקיים יתרון לגודל בשל החסכון בזמן לאיגום זכויות וביטול רכיב המושע, והמחירים בהם אינם משקפים בהכרח את שווי השוק האמיתי.
- אין להסתמך על מכרז רמ"י במגרש 3043 (מכרז 98/2022) בשל התמורה הגבוהה והחריגה שהושגה במכרז המבטאת מחיר ולא שווי.
- נדחו נתוני עסקאות מכר של שטחים קטנים מאוד (חלקיקי מגרשים) שכללו שטחים קטנים (עשרות מ"ר) עם פערי מחירים גדולים (עד 30%), ונחשבו כמשוואה עם מספר נעלמים או מחיר ולא שווי. נמצא שקשה להסתמך על עסקאות אלו שבוצעו בקרקע במושע בין פרטיים.

8.4. <u>החלטת ועדת ערר (מרכז) 8021-03-24</u>

ועדת ערר דחתה ביום 31.3.2025 את ערעור הועמ"ק רשל"צ על החלטות השמאי ג'.פז[9], להלן תמצית טענות הצדדים וההחלטה:

הוועדה המקומית ראשל"צ טענה לפגמים מהותיים בשומות המכריעות במגרשים 1241,3040,3042:

- העדר נימוק לשינוי מתודולוגיה לעומת שומות קודמות באותה חלקה.
- שימוש במקדם השבחה שונה (1.25) ללא הסבר מספק.
- התבססות על מספר מצומצם של עסקאות השוואה, ללא פירוט ייעודים ותמהיל.
- התעלמות מנתוני השוואה שהוצגו ע"י שמאי הוועדה, כולל מכרזים ועסקאות מכר דירות.
- קביעת יחס שונה בין שווי מגורים למסחר לעומת טבלת ההקצאות (פער של 1.3:1 במקום 1:1).
- הפרת עקרון השוויון והאחידות בין נישומים.

עמדת המשיבים (קשטן, דואק, יורשי ציפורה שחור) שאין להתערב בהחלטת השמאי המכריע:

- השומה המכרעת מקצועית, מנומקת, ואינה כוללת פגם מהותי.
- השמאי המכריע פעל בהתאם לתקינה השמאית ובהתאמה לייעוד המגרשים.
- השוואה לעסקאות שבוצעו בחלקה עצמה עדיפה על ניתוח תיאורטי.
- תחשיב הבקרה מאשש את השומה המכרעת.

ועדת הערר מצאה שאין פגם מהותי המצדיק התערבות בהחלטות השמאי המכריע; השיקולים המנחים, אופן בחירת העסקאות, המתודולוגיה, ותחשיב הבקרה – כולם עומדים בדרישות התקינה השמאית. השמאי המכריע נקט בגישת השוואה המבוססת על עסקאות שבוצעו בחלקה 10 עצמה, תוך נטרול רכיבי שווי שאינם רלוונטיים. גישה זו נחשבת מועדפת לפי התקינה השמאית, במיוחד כאשר קיימות עסקאות רלוונטיות.
למרות טענות הוועדה המקומית על פערים ביחס בין שווי מגורים למסחר, השמאי המכריע הציג תחשיב בקרה שמאשר את תקפות השומה.
הפערים שנמצאו נחשבו זניחים ואינם מצביעים על כשל מהותי.

[9] רל/8056/0724, רל/8021/0324, רל/8022/0324, הועמ"ק לתו"ב ראשל"צ נ' דוד קשטן ואח'.

דוא"ל office@yharon.co.il

8.5. <u>ערעור מנהלי</u>

הועמ"ק רשל"צ הגישה עירעור מנהלי על החלטת ועדת ערר, לכתב הערר צורפו חוזי מכר בגו"ח 3947/10, שעיקרם:

מוכר	תאריך	חלק	שטח קרקע נטו	תמורה	תמורה למ"ר קרקע	תשלום היטל השבחה
אלי דואק	13.9.2022	0.1059%	296	₪ 1,950,000	₪ 6,596	על הקונה
שניר פנחס	12.7.2022	0.0298%	83	₪ 900,000	₪ 10,822	על הקונה
אליעזר רוזנברג	14.6.2022	0.0298%	83	₪ 1,020,000	₪ 12,265	על הקונה
חיים אביבה	12.6.2022	0.0298%	83	₪ 925,000	₪ 11,123	על הקונה
שבירו בלה	24.3.2022	0.02889%	81	₪ 925,000	₪ 11,474	על הקונה

ביום 8.2.2026 התקבלה החלטת בית המשפט בעמ"נ 75190-05-25 הוהמ"ק רשל"צ נ' שחור ואח' על מחיקת העירעור וצויין כי בהתאם להודעות והסכמת המערערת,
החלטת ועדת הערר מושא הערעור והשומות המכריעות שנערכו על ידי השמאי המכריע יעקב פז ב"מתחם האלף" בראשון לציון, בעניינה של תכנית רצ/מק/1/1000/7 בייחס למגרשים 1241,3040,3042 עומדות בעינן על כל המשמעות הנובעת מכך.

9. גורמים ושיקולים

בתחשיב השומה הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים כמפורט:

9.1. היטל השבחה נדרש עקב אישור תכנית רצ/1/1000/7 (בקשה למידע מוקדם).

9.2. המצב התכנוני התקף ואפשרויות הניצול בכל אחד ממצבי התכנון.

9.3. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו, לפיה ראוי כי בעל המקרקעין אשר נהנה כתוצאה מפעולה תכנונית שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהנאתו זו בדרך של תשלום היטל לאותה רשות תכנון.

9.4. קביעת בית המשפט המחוזי בע"א (ת"א) 1160-08[10] כי **שוויון הוא עקרון על**.

9.5. החלטת בית המשפט המחוזי עמ"נ 75190-05-25 מיום 8.2.2026 למחוק את העירעור המנהלי על החלטת ועדת ערר (מרכז) 8021-03-24, וקביעת בית המשפט כי השומות המכריעות שנערכו על ידי השמאי המכריע יעקב פז ב'מתחם האלף' בראשון לציון, בעניינה של תכנית רצ/מק/1/1000/7 בייחס למגרשים 1241,3040,3042 עומדות בעינן על כל המשמעות הנובעת מכך.

9.6. מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

[10] פנינת העיר רמת גן בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן, 6.9.2012

דוא"ל office@yharon.co.il

10. תחשיב השומה

בהתאם לעקרון השיוויון בין נישומים יערך תחשיב השומה על בסיס ערכי השווי שנקבעו בהחלטות קודמות בתחום תכנית רצ/מק/1/1000/7,

התחשיב נערך ביחס לזכויות **רוית נסים** בחלקת מקור 10 בגוש 3947,
בגינן הוקצו 1.1% מזכויות הבעלות במגרש תמורה 1031 :

תאור	שטח נכנס מחלקה 10	חלק נישום	שטח נישום
זכויות בחלקת מקור גו"ח 3947/10	279,074	0.0298%	83

תאור	שטח	שווי מ"ר קרקע	סה"כ
מצב חדש	83	₪ 11,302	₪ 937,630
מצב קודם	83	₪ 9,042	₪ 750,140

השבחה	₪ 187,490

11. השומה

לאור האמור, מתקבל כי ההשבחה החלה עם אישור תכנית רצ/מק/1/1000/7,
למועד קובע 15.2.2022,
במימוש זכויות **רוית נסים** המסתכמות ב-1.1% במגרש תמורה 1031, כמפורט :

השבחה	-	₪ 187,490
היטל השבחה (50%)	-	₪ 93,745

ההיטל יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

באתי על החתום,

יעל הרון, שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

דוא"ל office@yharon.co.il