



ת"א 73563-01-19
בפני כב' השופטת ליאת ירון

LEVY TYLLER

NARDIA | HAR-ZVI | BRAZ & CO.

בית משפט השלום בראשון לציון

הזמנה להציע הצעות לרכישת זכויות במגרש לבנייה רוויה בייעוד למגורים בשטח של כ-6 דונם ברח' שפרינצק, ראשון לציון

בתוקף תפקידו ככונס נכסים לפירוק השיתוף במקרקעין, מבקש הח"מ, עו"ד רן ברא"ז, לקבל הצעות לרכישת זכויות הבעלים במקרקעין הידועים כחלקה 493 בגוש 3946 (להלן: "המקרקעין") המהווים מגרש בשטח רשום של 5,960 מ"ר.

בהתאם להוראות תכנית רצ/61/1 הוקנו למקרקעין זכויות לבניית 112 יח"ד.

חוברת הצעה הכוללת פירוט בדבר תנאי ההזמנה להציע הצעות, טופס הצעה בלתי חוזרת, נוסח הסכם המכר, פירוט אודות הממכר ומסמכים נוספים, ניתן לרכוש במשרדי הח"מ תמורת סך של 1,000 (שש) (כולל מע"מ) אשר לא יוחזרו.

ניתן להגיש הצעות אך ורק באמצעות חוברת ההצעה **עד ליום 12.2.2026 בשעה 16:00** במשרדי הח"מ.

לרכישת חוברת ההצעה ולתיאום סיור במקרקעין, יש לסרוק את הברקוד בגוף המודעה.



רן ברא"ז, עו"ד

כונס הנכסים לפירוק השיתוף במקרקעין

לוי טילר | נרדיה | הר צבי | ברא"ז ושות' חברת עורכי דין

דרך מנחם בגין 150, מגדל We, קומה 10, תל אביב 6492105 טל 03-5272164 | פקס 03-5272166 | www.levytyller.com

משה פרידמן

מהנדס ושמאי מקרקעין

נעמי קפלנר

שמאית מקרקעין

מיכל שימקיץ

שמאית מקרקעין

רענן דוד

כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין

יובל ארבל

מהנדס תעשייה וניהול, מוסמך מנהל עסקים

(M.B.A) ושמאי מקרקעין

אלון דולב

כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A)

ושמאי מקרקעין

לימור גוטפריד

כלכלנית (B.A), מוסמכת מנהל עסקים

(M.B.A) ושמאית מקרקעין

עידו כהן

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפט (M.A)

שרון רומי

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

יונתן הלחמי

בוגר מדעי המחשב (B.sc) ושמאי מקרקעין

שיי טנרי

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין,

M.B.A בהתמחות מימון

דורון זיכרוביץ'

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

אורי לוי

כלכלן (B.A), מוסמך מנהל עסקים (M.B.A)

ושמאי מקרקעין

דורית גבר רוט

עורכת דין (L.L.B) ושמאית מקרקעין

אבנר גזפן

כלכלן ושמאי מקרקעין

אלי כהן

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

רונן רוזנטל

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

גיא יופה

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

יקיר עמר

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במשפטים (M.A)

ילנה אפשטיין

מהנדסת אזרחית (M.E) ושמאית מקרקעין

מתן משה חמאי

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

מתן יעקב

בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין

ניר טולדנו

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)

יעלה יהודאי

כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין

מיירי ברוק

כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין

אור אביטן שלו

כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין

שי סבג

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

יניב רוזנפלד

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

אור אברבך

שמאי מקרקעין

דוד לונסי

בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A)

ושמאי מקרקעין

ענבל ששון

משפטנית (L.L.B) ושמאית מקרקעין

ירין קופר

כלכלנית (B.A), משפטנית (M.A)

ושמאית מקרקעין

עדי אוריילי גרוסקופף

שמאית מקרקעין

ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A)

ליהיא מנור

שמאית מקרקעין

מוסא עוזר

מהנדס מבנים (B.SC), שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

ברוך וולף

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

יעל פרידמן

שמאית מקרקעין

ניר פדירה

שמאי מקרקעין

שיד פרימר

כלכלנית (B.A)

זהבה זריהון

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

מור דיין

כלכלנית (B.A)

עינב גרוס

כלכלנית (B.A)

נעמה מלכא

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

הדס בורוכוב

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

מאור בן משה

כלכלן (B.A)

עמית סולמן

כלכלן (B.A)

לירון בן חיון

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

חוות דעת מומחה

הערכת שווי קרקע בלתי מבונה למגורים

חלקה 493 בגוש 3946

רח' שפרינצק, ראשון לציון

דצמבר 2025

15 דצמבר 2025
מספרנו: 42412A

לכבוד,

עו"ד רן ברא"ז

כונס נכסים לחלקה 493 בגוש 3946

א.ג.,

חוות דעת מומחה
הערכת שווי קרקע בלתי מבונה למגורים
חלקה 493 בגוש 3946
רח' שפרינצק, שכ' רמז, ראשון לציון

בהתאם להחלטת כבוד השופטת ליאת ירון מבית משפט השלום בראשון לציון בתיק ת"א 73563-01-19, ביחס לתביעה לפירוק שיתוף בחלקה 493 בגוש 3946 (להלן: "**הנכס**" ו/או "**החלקה**"), התבקשנו ע"י עו"ד רן ברא"ז בתפקידו ככונס נכסים, לאמוד את שווי השוק של המגרש בקריטריון של מכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, וזאת לצורך מכירתו בשוק החופשי במסגרת הליך של כינוס נכסים.

1. הצהרה ופרטי המומחה

הנני נותן חוות דעת זו במקום עדות בבית המשפט והנני מצהיר בזאת, כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר מתן עדות שקר בבית המשפט, דין חוות דעת זו כשהיא חתומה על-ידי כדין עדות בבית המשפט.

שם המומחה: משה פרידמן.

כתובת משרדי: דרך בן גוריון 2, רמת גן.

אלה פרטי ניסיוני והשכלתי:

- מהנדס אזרחי בוגר הטכניון (בהצטיינות) משנת 1984.
- בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל-אביב משנת 1993.
- עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 1991, ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 1993 (רישיון מס' 341).
- שותף בכיר במשרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות', כלכלה ושמאות מקרקעין.

2. פרטי הנכס

שטח חלקה (מ"ר)	5,960
גוש	3946
חלקה	493
ייעוד	מגורים ג' מיוחד
הזכויות המוערכות	בעלות
תיאור הנכס	מגרש בלתי מבונה, בייעוד למגורים
מיקום	רח' שפרינצק, שכ' רמז, ראשון לציון

3. מסמכים ששימשו להכנת חוות הדעת

לצורך הכנת חוות הדעת עמדו בפני המסמכים הבאים :

- נסח רישום מפנקס הזכויות מיום 08.12.2025
- מסמכי תכנית רצ/61

4. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ביום 09.12.2025, ע"י משה פרידמן - הח"מ.

5. התאריך הקובע

המועד הקובע - מועד הביקור בנכס.

6. תיאור הסביבה

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה קרקע בלתי מבונה בייעוד מגורים ג' מיוחד הממוקם בחלקה המערבי של שכונת רמז, על רחוב שפרינצק ובקרבה לכביש 4.

שכונת "רמז" הינה שכונת מגורים ותיקה, הממוקמת בחלק הדרומי של העיר, ממזרח לכביש ארצי מס' 4, ממערב לרח' ז'בוטינסקי ושכונת "אברמוביץ", מצפון לשד' תש"ח וכביש ארצי מס' 431 ומדרום לרח' רוטשילד.

השכונה מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בבניה רוויה, בני 3 עד 8 קומות, חלקם מעל קומת קרקע מסחרית או קומת עמודים, לצד בניה חד ודו - קומתית ותיקה.

הנכס הנדון ממוקם בחלק המערבי של השכונה - לאורך רח' שפרינצק, חד נתיבי, אשר תחילתו מכיוון צפון בצומת הרחובות שד' בן גוריון, ההסתדרות ורוטשילד וסופו מדרום עם יציאה לכביש 4.

הנכס הנדון ממוקם בקטע הצפוני ובצידו המערבי של רחוב שפרינצק. יצוין, כי על חלקה 491, הסמוכה ומצפון לנכס, מוקם בניין מגורים חדש בן 30 קומות הכולל 112 יחידות דיור, אשר נמצא כעת בשלבי סיום הבנייה.

לנכס הדון נגישות טובה נוכח הקרבה לצירי תנועה מרכזיים, לרבות קרבה למחלף גן רווה וכביש ארצי מס' 4.

כמו כן, תחנת מטרו "M1 ראשון לציון מרכז" מתוכננת במרחק (אווירי) של כ-1,000 מ' מהמתחם, על ציר ז'בוטינסקי. קו מטרו M1 מתוכנן לנוע בין הערים רעננה, רמת השרון והרצליה, תל אביב, חולון, ראשון לציון, באר יעקב ולוד.

תרשים הסביבה עם סימוני מיקום הנכס

(מאתר המיפוי הממשלתי "GOVMAP")



¹ סימון סכמטי, להמחשה בלבד

7. תיאור הנכס

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה קרקע בלתי מבונה למגורים, הידועה כחלקה 493 בגוש 3946, בשטח רשום של 5,960 מ"ר, מגרש 3 מתכנית רצ/61/1 בייעוד מגורים ג' מיוחד.

צורת המגרש רגולרית דמוית מלבן, הנכס הנדון מתאפיין בפני קרקע מישוריים.

במועד הביקור בנכס נצפה כי החלקה מכוסה בצמחייה טבעית, והשטח פתוח ונגיש לכל אורכו.

להלן גבולות החלקה:

צפון - חלקה מס' 492 בלתי מבונה בייעוד מגורים ג' מיוחד.

דרום - חלקה 494 בלתי מבונה בייעוד שטח בנייני ציבור.

מזרח - רח' שפרינצק

מערב - שטחים פתוחים.

סימון החלקה הנדונה ע"ג תצלום אוויר

(מתוך מערכת GIS של עיריית ראשון לציון)



תמונת סביבת הנכס מיום הביקור



8. המצב התכנוני

8.1. להלן ריכוז תכניות בניין עיר רלוונטיות בתוקף

תכניות בנין עיר			
מס' תוכנית התכנית	שם התכנית	תאריך למתן תוקף	מהות
413-1200880	רצ/7/1/1 - תיקון הוראות קניניות מתכנית	10/01/2024	תיקון הוראות קניניות מתכנית מאושרת רצ/1/1/6 תב"ע להרחבת חדרי יציאה לגג
413-0900431	רצ/מק/42/1/1 קו בניין "0" למרתפים בבניה	29/04/2021	קביעת קו בניין "0" למרתפים בכל יעודי הקרקע השונים ברחבי העיר (למעט
רצ/2030	תכנית מתאר מקומית ראשון לציון	26/06/2017	תכנית מתאר מקומית ראשון לציון
413-0187328	איחול וחלוקה לתכנית רצ/61/1	09/05/2016	איחוד וחלוקה מחדש בלא הסכמת הבעלים, לרבות טבלת הקצאה ואיזון.
רצ/61/1	רצ/61/1	24/07/2013	שינוי יעודי קרקע בראשון לציון
רצ/6/1/1/1	הרחבת חדרי יציאה לגג-40 מ"ר	28/06/2012	הרחבת חדרי יציאה לגג - 40 מ"ר בכל תחום התכנון המקומי-ראשון לציון
מק/1/1/ג	שינוי הוראה בדבר נסיגה בקווי בנין	16/01/2012	שינוי הוראה בדבר נסיגה בקווי בנין בכל תחום מרחב תכנון ראשון לציון, אזורי
מק/1/1/84	נגישות לנכים למגורים בבניה רוויה	24/03/2004	קביעת גובה מירבי לקומת מסד בכל תחום מרחב תכנון ראשון לציון
יג/1/1	שטחי שירות	09/03/2004	קביעת שטחי השירות ליעודים השונים בעיר בכל תחום מרחב ראשל"צ
מק/1/1/83	ציפוי חזיתות	06/05/2001	הנחיות בינוי למגורים ; ציבורי ומסחרי בראשון לציון - כל תחום מרחב התכנון
מק/1/1/8	קווי בנין במגרשים פינתיים	14/07/1976	קווי בנין במגרשים פינתיים

8.2. תכנית רצ/61/1

תכנית רצ/61/1 שפורסמה לתוקף ביום 24.07.2013 בי.פ. 6633 הינה תכנית מפורטת שמכחה ניתן להוציא היתרי בניה והרשאות.

עיקרי מטרות התכנית -

- שינוי ייעוד של אזור מגורים ד', אזור מגורים ג', שטח ציבורי פתוח ואזור חקלאי לאזור מגורים ג' מיוחד, מבני ציבור, אזור משולב, שטח ציבורי פתוח ודרכים.
- קביעת זכויות ומגבלות בנייה.
- קביעת זכויות בניה ל-336 יח"ד בשלושה מגדלים של 29 ק' מגורים כ"א.

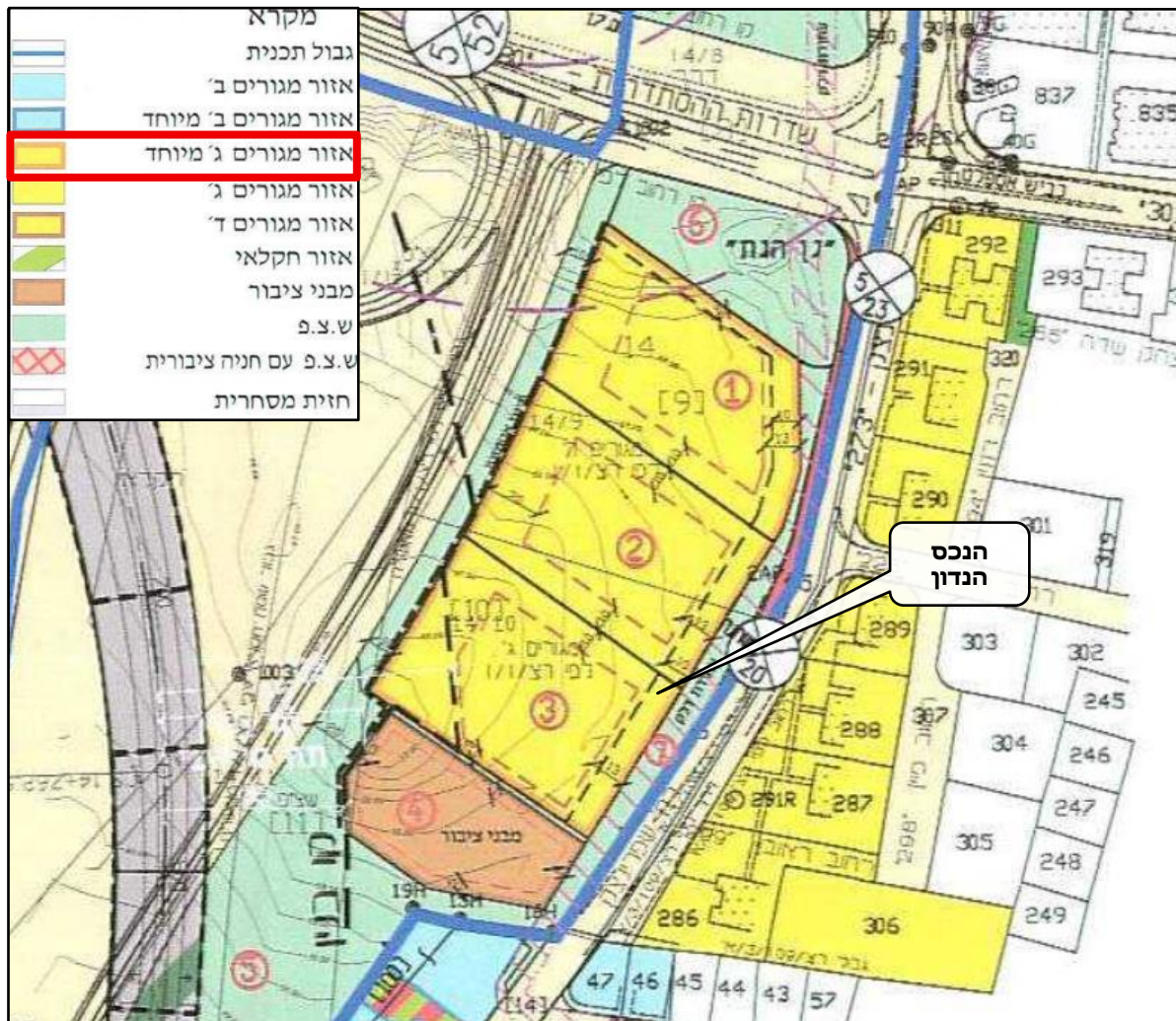
עיקרי תכליות התכנית-

- שלושה מבני מגורים (עד 29 קומות מגורים לבניין) סה"כ 336 יח"ד.
- שטח מגרש מינימלי ל-112 יח"ד יהיה 5 דונם.
- תותר בניית מרתפים בקו בניין 0 בין מגרשי המגורים.
- תכסית המרתפים לא עלה על 80% משטח המגרש. 20% הותרים יאפשרו חילחול הנגר עילי.
- בכל אחד ממגרשי המגורים לפחות 30% משטחי המגרש ייעדו לגינון.
- 16% מסך יח"ד בכל בניין יהיו דירות קטנות בשטח מקסימלי של 80 מ"ר עיקרי.
- שטח עיקרי לדירה ממוצעת יהיה 100 מ"ר.
- תקן חנייה יהיה 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד עד 120 מ"ר ו-2 מקומות חניה ליח"ד מעל 120 מ"ר, כל החניות יהיו תת קרקעיות.

טבלת זכויות ומגבלות בניה- מצב מוצע לנכס הנדון:

גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מס' יח"ד	תכסית מרבית ק. קרקע (%)	שטחי בניה (מ"ר)					גודל מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	שימוש	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
			סה"כ עיקרי + שירות עילי	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי				
2 קומות מרתף+ קומת לובי גבוהה+ 29 קומות מגורים+ חדרי מכונות על הגג	112	20%	15,700	7,500	-	4,500	11,200 (1)	5,964	3	מגורים	מגורים ג' מיוחד
הערות שגרשמו מתחת לטבלה הנ"ל											
(1) חושב לפי 100 מ"ר עיקרי לכל יח"ד											
(2) חושב לפי 40 מ"ר שירות לכל יח"ד											

קטע מתשריט תכנית רצ/61/1



8.3. רישוי

לא אותרו מסמכי רישוי בתיק הבניין המקוון באתר הועדה המקומית ראשון לציון

8.4. איכות הסביבה

זיהום קרקע - בפני הח"מ לא הוצגו מסמכים המעידים על המצאות זיהומי קרקע ו/או אתר עתיקות בתחומי הנכס נשוא ההערכה.

המצאות עתיקות - מבדיקה שערכתי במרשתת באתר רשות העתיקות, עולה כי המקרקעין שבנדון מצויים בתחום אתר עתיקות מוכרז.

שם האתר: ראשון לציון (צפון) מס' האתר: 25380/0.

יצוין כי עורך חוות הדעת אינו בעל הסמכה בכל הקשור לאיתור זיהוי זיהומי קרקע ומים. לאור זאת, ככל וקיים ספק לעניין זיהום קרקע בנכס הנדון יש לקבל חוות דעת מגורמים מוסמכים כדוגמת יועצי קרקע טרם ביצוע כל פעולה בנכס הנדון.

9. המצב המשפטי

9.1. העתק רישום מפנקס הזכויות [מצ"ב נספח א']

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 08.12.2025, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות, עולים לגבי הנכס הפרטים הבאים:

גוש:	3964
חלקה:	493
שטח רשום:	5,960 מ"ר
זכויות:	בעלות פרטית של גורמים רבים (מושע)
הערות:	הערות בדבר אתר עתיקות מיום 04.11.2020, ילקוט פרסומים מס' 4023, 4318, 4404 ו- 4713
	על חלק מהבעלים בחלקה רשומים הערות על אזהרה, סע' 128, סע' 11(א) 12 לפקודת המיסים וצו מניעה.
	הערה למינוי כונס נכסים לפי צו בימ"ש השלום ראשון לציון, ת.א 73563-01-19 מיום 16.09.2025, על כל הבעלים.

כבר עתה יוער כי הערכת השווי נערכה בכפוף להנחה לפיה הזכויות במגרש ימכרו לרוכש יחיד, נקיות מכל חוב, שעבוד זכויות צד ג'.

9.2. החלטות בתיק ת"א 73563-01-19:

- בהחלטה מיום 31.08.2025 ניתן פסק דין לפירוק שיתוף במקרקעין בחלקה 493 בגוש 3946.
- עו"ד רן ברא"ז מונה לכונס הנכסים לצורך פירוק השיתוף במקרקעין.

10. גורמים ושיקולים בהערכה

בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון, הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

א. מיקום הנכס הנדון בחלק המערבי של שכונת רמז בראשון לציון.

ב. המצב התכנוני של הנכס כמפורט בסעיף 8, בדגש על קיומה של תכנית מפורטת מאושרת (רצ/61/1).

ג. מצב משפטי – הזכות המוערכת הינה זכות בעלות. הנחת עבודה הינה כי המגרש יימכר בשלמות כריק ופנוי מכל חוב, שיעבוד או זכויות צד ג' כלשהו.

ד. הערכת השווי – גישת השומה המתאימה להערכת שווי קרקע הינה גישת ההשוואה הישירה. לאור מיעוט בעסקאות השוואה מתאימות, נעשה שימוש הן בגישת ההשוואה הישירה והן בגישת ההשוואה העקיפה בהתבסס על נתוני השוואה לשווי בנוי ובהפחתת עלויות בניה מקובלות, מע"מ, ורווח יזמי ראוי.

יצוין כי אומדן מחירי המכירה לנכס כבנוי מבוסס על עסקאות למכר דירות מגורים בפרויקט SELECTED הנבנה בסמוך ומצפון (חלקה 491) כך שמשקף את מאפייני הבינוי המתוכנן בנכס נשוא חו"ד.

הובא בחשבון, כי בהתאם לתיקון 163 לחוק התכנון והבנייה, ניתן להוסיף לכל יחידת דיור שאינה עולה על 80 מ"ר תוספת של עד 3 מ"ר לצורך חדר רחצה או חדר שירותים המשוך למרחב המוגן הדירתי. עבור יחידות דיור ששטחן עולה על 80 מ"ר, ניתן להוסיף שטח של 3 מ"ר לצורך חדר רחצה/שירותים וכן תוספת נוספת של 3 מ"ר לשטח הרצפה של המרחב המוגן עצמו.

יובהר, כי מאחר שהתוכנית הרלוונטית אושרה טרם תיקון 163 לחוק התכנון והבנייה, חובת הקמת הממ"ד חלה במועד מימוש הזכויות ובהגשת היתר הבנייה, אולם דרישה זו אינה גורעת מזכויות הבנייה שנקבעו בתכנית המאושרת. בהתאם לכך, שטחי הממ"ד ניתנים כתוספת למכסת השטחים המאושרת בתכנית, ואינם נכללים במסגרת שטחי השירות או שטחי הבנייה המותרים לפי התכנית

ה. מושע - נוכח מטרת הערכה למכירת הנכס במסגרת כינוס נכסים הונח בעלים יחיד ולא הובאה הפחתה בגין ריבוי הבעלים בחלקה.

11. הצהרות

א. הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

ב. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.

ג. השומה הוכנה לצרכי מזמיני השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורך השומה לא יהיה אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

בכבוד רב,



משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין