



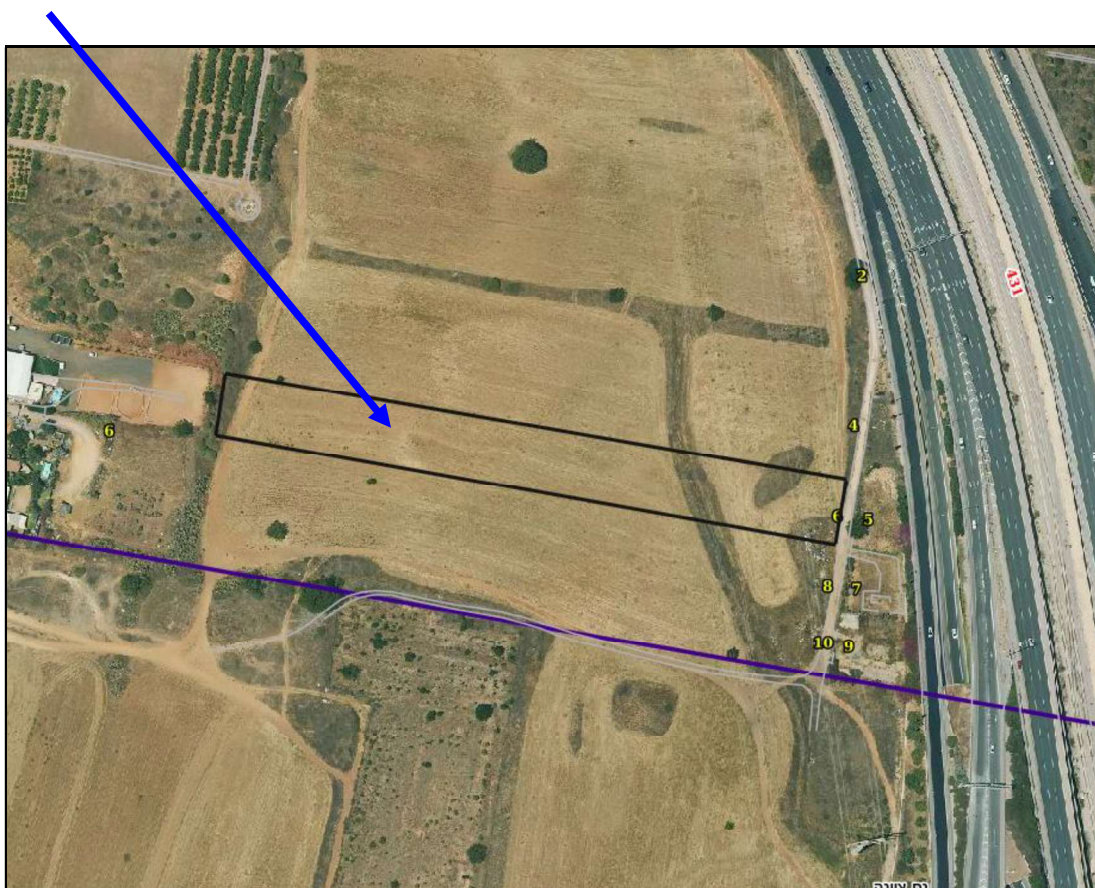
שחר מדינה

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי, ניהול נכסים

**הערכת שווי זכויות במקרקעין
קרקע חקלאית
חלקה 24 (חלק) בגוש 3633
בחלק הדרום-מזרחי של ראשון-לציון**

המזמין: עו"ד עופר חן
(משרד עורכי דין חן פישר גבאי)

בעלי הזכויות: תמי ובצלאל פיטר





שחר מדינה

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי, ניהול נכסים

תאריך: 14.12.2025

מספר: 25089.1

לכבוד

עו"ד עופר חן

משרד עורכי דין חן פישר גבאי

רחוב גיבורי ישראל 17, נתניה

א.נ.,

הערכת שווי זכויות במקרקעין

קרקע חקלאית

חלקה 24 (חלק) בגוש 3633

בחלק הדרום-מזרחי של ראשון-לציון

לבקשתך הנני מגיש בזאת חוות דעת מקצועית לענין שבנדון.
לצורך מתן חוות הדעת נערך ביקור בנכס ובסביבתו, נבדק המצב התכנוני באתר ההנדסי ובמשרדי מחלקת ההנדסה של עיריית ראשון-לציון וכן נערך סקר מחירי שוק של נכסים בני השוואה.
וזאת חוות דעתי:

1. מטרת ההערכה

הערכת שווי זכויות בעלות בנכס שבנדון, בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, וכן הערכת שווי זכויות בעלות בנכס שבנדון, במכירה ב"מימוש כפוי", לצורך מכירה במסגרת הליך של כינוס נכסים.

2. תאריך ביקור בנכס

9.12.2025, שהינו גם התאריך הקובע להערכה.
הביקור בנכס ובסביבתו נערך באופן עצמאי ע"י מר אוהד מדינה, שמאי מקרקעין.

3. פרטי הנכס

מהות הנכס: קרקע חקלאית.
גוש: 3633
חלקה: 24 (חלק).
שטח חלקה רשום: 9,188 מ"ר (עפ"י נסח רישום מקרקעין).
החלק המוערך: 250/9188 חלקים מזכויות הבעלות בחלקה (החלק של תמי ובצלאל פיטר בחלקה, עפ"י נסח רישום מקרקעין), המהווים קרקע בשטח בלתי מסוים של כ-250 מ"ר.
זכויות מוערכות: בעלות.
מיקום: בחלק הדרום-מזרחי של ראשון-לציון, מדרום וממערב לכביש מס' 431, מצפון לנס-ציונה, ממזרח לכביש מס' 412.

עמוד 2 מתוך 18



רח' פלטין 1 א.ת.ח. ראשון-לציון 75653 טל: 03-9516310 פקס: 03-9516311
e-mail: shahar@ode.co.il





שחר מדינה

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי, ניהול נכסים

4. תאור הסביבה והנכס

4.1 תאור הסביבה

הנכס נשוא ההערכה נמצא בחטיבת קרקע הממוקמת בחלק הדרום-מזרחי של ראשון-לציון, סמוך לגבול המוניציפאלי עם נס ציונה. חטיבת הקרקע משתרעת מדרום וממערב לכביש מס' 431, מצפון לנס-ציונה וממזרח לכביש מס' 412 (מחבר בין ראשון-לציון לנס-ציונה). כבישים אלו מהווים צירי תנועה מרכזיים בסביבה.

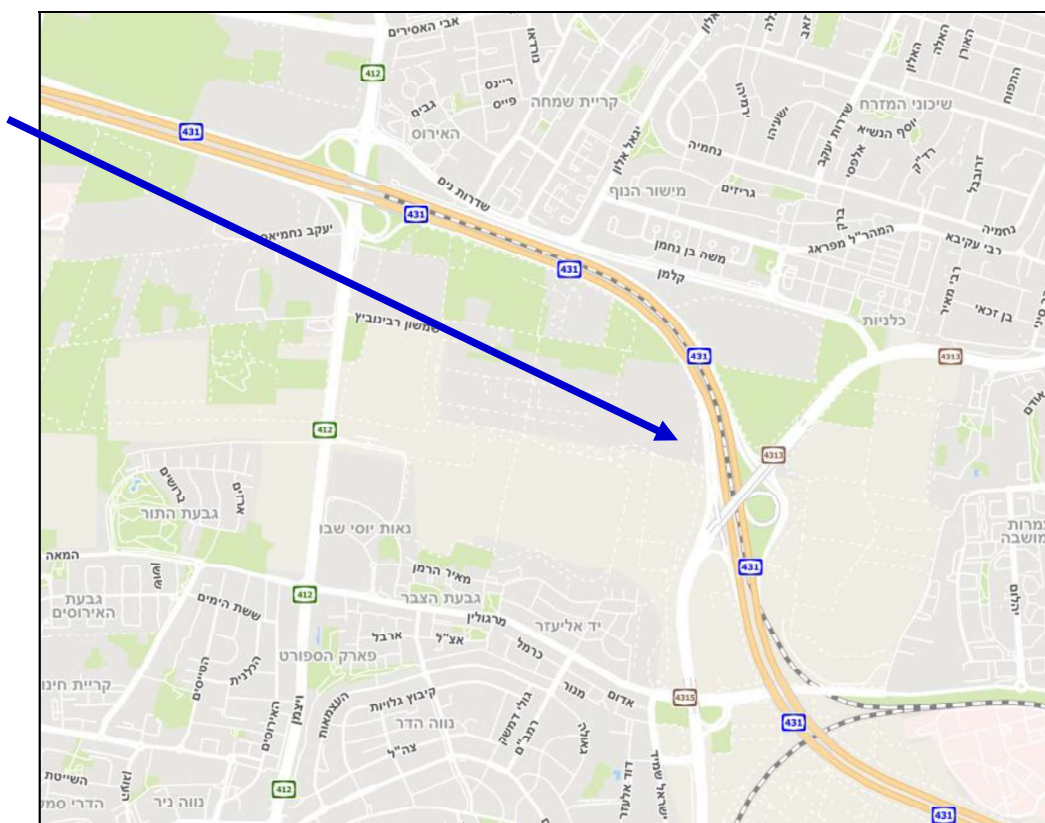
צפונית לחטיבת הקרקע (מצפון לכביש מס' 431) ממוקמות שכונות המגורים מישור הנוף, קרית שמחה, ראשונים והאירוס המאופיינות בבניה רוויה לצד בניה צמודת-קרקע למגורים.

מזרחית לחטיבת הקרקע שבנדון משתרעת חטיבת קרקע הידועה בשם "משולש נים" (ממזרח לכביש מס' 431, מדרום לשדרות נים ורחוב קלמן וממערב לכביש מס' 4313). הקרקע ביעוד חקלאי ונמצאת בשלבי תכנון מתקדם לשינוי יעוד והקמת שכונת מגורים לצד שטחי תעסוקה, מסחר ומבני ציבור.

דרומית לחטיבת הקרקע משתרע החלק הצפוני של נס-ציונה, הכולל שכונות ותיקות (יד אליעזר וגבעת הצבר) וכן שכונות ומתחמי קרקע אשר לגביהם אושרו תכניות להקמת שכונות מגורים חדשות.

חטיבת הקרקע שבנדון מאופיינת בעיקר בשטחים חקלאיים פתוחים מעובדים בחלקם וכן גני אירועים, בית חולים פסיכיאטרי, משתלות, חוות, מבנים חקלאיים וצמחיה טבעית.

צפון-מערבית לנכס ממוקם צומת ראשונים (גן הורדים), תחנת רכבת ראשונים ומרכז עזריאלי ראשונים (קניון ומגדל משרדים). מזרחית לנכס ממוקם מחלף נס-ציונה.



עמוד 3 מתוך 18



רח' פלטיין 1 א.ת.ח. ראשון-לציון 75653 טל: 03-9516310 פקס: 03-9516311
e-mail : shahar@ode.co.il





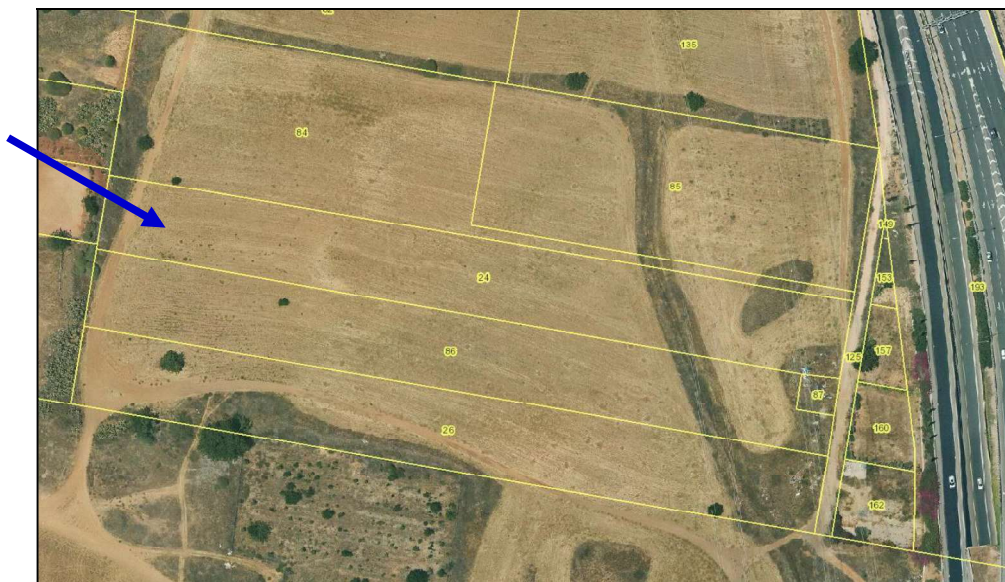
שחר מדינה

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי, ניהול נכסים

4.2 תאור החלקה והנכס המוערך

חלקה 24 בגוש 3633 ממוקמת מערבית ובסמוך לכביש מס' 431, סמוך למחלף נס-ציונה. החלקה בעלת צורה מלבנית, במידות של כ-296 x 31 מ', בשטח רשום של 9,188 מ"ר (עפ"י נסח רישום מקרקעין).

החלקה ריקה ואינה מעובדת. פני הקרקע בחלקם מישוריים ובחלקם מאופיינים בגבעות מתונות. הנכס נשוא ההערכה מהווה 250/9188 חלקים מזכויות הבעלות בחלקה (החלק של תמי ובצלאל פיטר בחלקה, עפ"י נסח רישום מקרקעין), המהווים קרקע בשטח בלתי מסוים של כ-250 מ"ר.



עמוד 4 מתוך 18



רח' פלטיין 1 א.ת.ח. ראשון-לציון 75653 טל: 03-9516310 פקס: 03-9516311
e-mail : shahar@ode.co.il

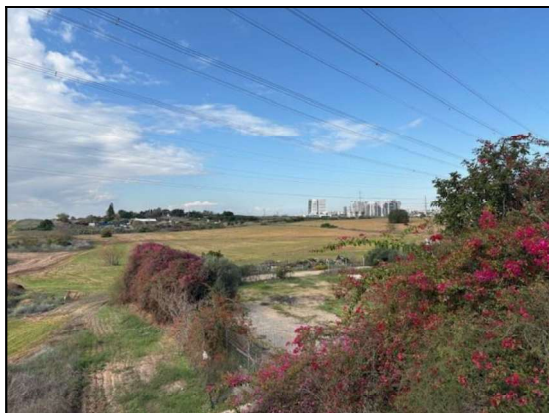




שחר מדינה

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי, ניהול נכסים

4.3 תמונות של הנכס נשוא ההערכה ושל הסביבה





שחר מדינה

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי, ניהול נכסים

5. מצב תכנוני

כפי שנבדק באתר ההנדסי של עיריית ראשון-לציון, חלות על החלקה שבנדון, בין היתר, התכניות הבאות:

5.1 תכנית מתאר רצ/1/1

הודעה על אישור התכנית למתן תוקף פורסמה בילקוט פרסומים מס' 1646 מיום 30.07.70.

יעוד החלקה: אזור חקלאי.

שטח מגרש מינימלי: 10,000 מ"ר.

מהות הבניה: מבנים הקשורים בעיבוד הקרקע ללא מגורים.

זכויות בניה: לפי אישור הועדה המקומית.

תכליות ושימושים: חקלאות, משתלות, גננות וחממות, רפתות ולולים במרחק 200 מ' מאזורי מגורים,

מתקני השקיה, תיעול, ניקוז, והספקת מים ובוב.



5.2 תכנית בנין עיר רצ/1/1/ח

הודעה על אישורה למתן תוקף פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3912 מיום 15.08.91.

מטרת התכנית הינה קביעת אופן ביצוע התשתיות בשכונות חדשות, במתחמים חדשים במזרח העיר ובכל

מערב העיר למעט השטחים המבונים.

5.3 תכנית בנין עיר רצ/מק/1/1/27

הודעה על אישורה למתן תוקף פורסמה בילקוט פרסומים מס' 4666 מיום 30.07.98.

מטרת התכנית הינה קביעת קווי בנין באזורים חקלאיים.

התכנית קובעת קו בנין אחורי 5 מ' במקום 0, קו בנין צדדי 5 מ', קו בנין קדמי 15 מ' מציר הדרך ולא פחות

מ-5 מ'. אין לתכנן/לבצע כל עבודות בתחום רצועת קו הדלק, יש להרחיק מבנים 5 מ' לפחות מכל צד של

צינור הדלק הקיצוני שברצועה.





שחר מדינה

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי, ניהול נכסים

5.4 תכנית מתאר מחוזית תמ"מ/6/3/א

הודעה על אישורה למתן תוקף פורסמה בילקוט פרסומים מס' 4943 מיום 14.12.00. מטרת התכנית הינה, בין היתר, לקבוע תוואי משותף לדרך מס' 431, למסילות ברזל ולמעבר קווי חשמל ראשיים, ע"י קביעת יעודי קרקע לדרך, לשטח משותף לדרך ולמעבר קווי חשמל ראשיים ולשטח למעבר קווי חשמל ראשיים. התכנית חלה על החלק המזרחי של חלקה 24 בגוש 3633, ומסווגת את הקרקע לשטח חקלאי.



5.5 תכנית מתאר מחוזית תמ"מ/21/3

הודעה על אישור התכנית למתן תוקף פורסמה בילקוט פרסומים מס' 5236 מיום 12.11.03.

רקע כללי:

התכנית מגדירה מטרות, קובעת עקרונות והנחיות תכנון (תוך התייחסות לאוכלוסיה ומגורים, תעסוקה, איכות הסביבה, תשתיות ותחבורה), מגדירה וקובעת הוראות למתחמי תכנון אזוריים ומקומיים, קובעת יעודי קרקע שונים, קובעת הוראות, תכליות ושימושים ביעודים השונים, קובעת הוראות והנחיות תכנון לגבי דרכים, מחלפים ומסילות ברזל, קובעת הוראות המתייחסות למתקני תשתית (מתקנים הנדסיים, מערכת חשמל, שטחי איגום והחדרה) וכן קובעת הוראות כלליות שונות.

מטרות התכנית:

- מטרות התכנית כוללות, בין היתר:
- יצירת התנאים הנאותים מבחינת מגורים, תעסוקה ותשתיות לקליטת תוספת האוכלוסיה במחוז עד לשנת היעד של התכנית שבה תגיע אוכלוסיית מדינת ישראל ל-8 מיליון תושבים.
- יצירת התנאים הנאותים שיאפשרו תמורות במבנה התעסוקה ואת קליטתם של המועסקים החדשים במחוז עד לשנת היעד של התכנית.





שחר מדינה

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי, ניהול נכסים

- שיפור רווחת התושבים במגורים, בתעסוקה, בתחבורה, בדגש על התחבורה הציבורית, באפשרויות לפנאי ונופש ובנגישות למגוון שירותים ציבוריים ואישיים.
- שמירה על רצף של שטחים פתוחים גדולים בכלל, ועל עתודות קרקע לעיבוד חקלאי בפרט, אף מעבר לשנת יעד התכנית, ע"י הגדלת צפיפויות באזורים בנויים והרחבת הבניה צמודת הדופן.

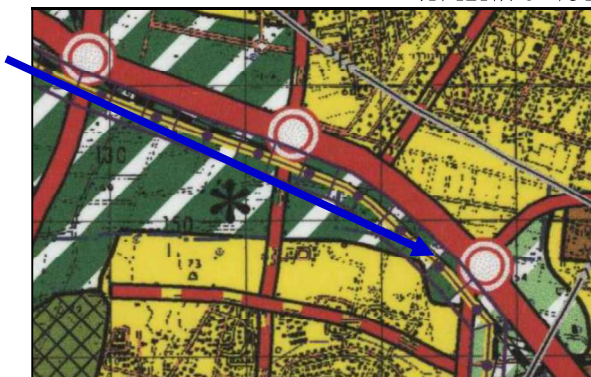
יעוד הקרקע ושימושים:

מעיון בתשריט התכנית נראה כי מרבית הקרקע שבנדון מסווגת באזור נופש מטרופוליני. אזור זה הינו שטח בעל חשיבות על-מקומית המיועד בעיקרו לפעילות נופש, פנאי וספורט בשטחים פתוחים ולעיבוד חקלאי וכן למטרות משלימות ותואמות של בינוי גובל. התכליות והשימושים כוללים בין היתר, חקלאות לפי התוספת הראשונה, מתקני ספורט, אירוח והסעדה, מתקנים לפנאי פסיבי, מתקנים לפנאי אקטיבי, סדנאות וירידי אומנויות, שטחים פתוחים, מתקני תשתית, דרכים וחנויות. בתכליות בהן מותרת הקמת מתקנים ופיתוח שטחים תותר גם הקמתם של מבנים קבועים בהיקף בינוי מצומצם כפי שנדרש במישרין עבור המתקן או השטח המפותח.

הוראות תכנון:

עפ"י הנחיות והוראות התכנון נקבע, בין היתר, כי תוכן תכנית מתאר מקומית או תכנית מתאר מחוזית חלקית, אשר תתייחס לכל האזור בשלמותו. התכנית תייעד את מרבית השטח למטרות שטחים פתוחים ונופש בשטחים פתוחים ושרותים נלווים להם בלבד, בראיה אזורית. כל תכנית תכלול הוראות והנחיות בהתייחס לשמירת וטיפוח השטחים הפתוחים, פרוט סוגי פעילויות מותרות בשטח, דרכי גישה למוקדי פיתוח פעילות נופש, כמות שרותים נלווים לשטחים הפתוחים עפ"י פרוגרמה, תכנית פיתוח ושלבים לביצוע תשתיות כולל תחבורה. הבניה והפיתוח יהיו עפ"י תכניות מפורטות אשר יוגשו בהוראת תכנית מתאר מקומית או מחוזית חלקית. בסמכות הועדה המחוזית לאשר תכנית מתאר מקומית לאזור נופש מטרופוליני הכוללת יעוד שטחים למטרות נוספות ובלבד שייעודם תואם ומשלים אזורי פיתוח גובלים ושסך השטח לבינוי לא יעלה על 15% מכלל השטח המיועד לאזור נופש מטרופוליני. לא תאושר תכנית מפורטת באזור נופש מטרופוליני למטרות בינוי, כמפורט לעיל, בטרם אישור של תכנית המתאר המקומית או המחוזית חלקית לאזור הנופש המטרופוליני.

תשריט התכנית:



עמוד 8 מתוך 18





שחר מדינה

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי, ניהול נכסים

5.6 תכנית בנין עיר רצ/1/ח/1

הודעה על אישורה למתן תוקף פורסמה בילקוט פרסומים מס' 5622 מיום 31.01.07.
מטרת התכנית הינה קביעת הוראות לגבי מבנים לתשתיות וטרנספורמציה.

5.7 תכנית מתאר מקומית רצ/2030

הודעה על אישור התכנית למתן תוקף פורסמה בילקוט פרסומים מס' 7531 מיום 26.06.17.

כללי:

תכנית רצ/2030 הינה תכנית מתאר מקומית לראשון-לציון, אשר מכוחה ניתן להכין תכניות מפורטות שמכוחן ניתן להוציא היתרי בניה. התכנית תוחמת את גבולות שיקול הדעת של מוסד התכנון ע"י הקניית כלים כמותיים המנחים אותה בכל הנושאים הרלוונטיים לתכנון מרחב התכנון המקומי. התכנית אינה מחייבת את מוסד התכנון לאשר כל תכנית התואמת לה.

יעוד והוראות תכנון לחלקה שבנדון:

עפ"י תשריט התכנית כלולה החלקה שבנדון בחלקה במתחם 159 ומסווגת באזור נופש מטרופוליני. במתחם תכנון 159 התכנית אינה מהווה בסיס להעברת סמכויות לועדה המקומית. תוכן תכנית מפורטת אחת למתחם בשלמותו, בהתאם להוראות תמ"מ/21/3. בתכנית המפורטת יאותר שטח לפארק רובעי במתחם וייקבע תוואי הדרך המסומן בנספח מס' 3. התכנית המפורטת תכלול סקר איתור מבנים לשימור שיובא לאישור ועדת השימור העירונית.

תשריט התכנית:



עמוד 9 מתוך 18





שחר מדינה

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי, ניהול נכסים

5.8 תמ"מ/3/21/43 - אזור נופש מטרופוליני (אנ"מ) האירוס (בשלבי הכנה - לא מאושרת)

הודעה על הפקדת התכנית פורסמה בעיתונות בתאריכים 23.12.22 ו-30.12.22, וכן פורסמה בילקוט פרסומים מס' 11032 מיום 8.01.23. בנוסף הודעה על הפקדת התכנית לפי סעיף 106 (ב) לחוק התכנון והבניה פורסמה בעיתונות בתאריך 30.05.25.

רקע כללי:

חשיבותם של שטחי האנ"מ (אזור נופש מטרופוליני) גוברת לאור התעצמות היקפי הפיתוח במחוז המרכז בכלל וביישובים העירוניים הסמוכים לאזורים אלה בפרט. על כן, תמ"מ/3/21 קבעה כי מרבית השטחים הכלולים באנ"מ ישמרו כשטח פתוח, אולם ניתן יהיה להקצות עד 15% מהם לטובת הרחבת פיתוח צמוד דופן.

תכנית זו מוגשת בהתאם להוראה הקבועה בסעיף 7.6 לתמ"מ/3/21 לפיה יש להכין תכנית מתאר (מקומית או מחוזית חלקית), אשר תתייחס לכל אזור הנופש המטרופוליני המסומן בתשריט התמ"מ בשלמותו, וזאת כתנאי להכנת תכניות מפורטות בתחומו.

תכנית זו אינה משנה את הוראות תמ"מ/3/21, אלא מפרטת אותן ומהווה תכנון לכלל שטח אנ"מ האירוס. תכנון זה מבוסס על בחינה מקיפה של תא השטח, זיהוי השטחים הראויים להישאר פתוחים, כשטחים לנופש ופנאי, וכן קביעת שטחים המיועדים להרחבת הפיתוח הגובל. התכנית מגדירה את השימושים המתאימים בכל אחד מהייעודים האמורים (מתוך סל השימושים הרחב המתאפשר לפי תמ"מ/3/21).

במסגרת תכנית אנ"מ האירוס זוהו הערכים (נופיים, סביבתיים ואחרים) בתחומה ונקבעו היעודים והשימושים שיאפשרו ליצור "מקום" של אתנחתא עבור תושבי האזור תוך יעוד מרבית השטחים לצורך שטחים פתוחים. התכנית משמרת את החקלאות הפעילה בשטחים אלו, כמו גם, מאפשרת פעילות ספורטיבית במרחב הפתוח (במקומות שימצאו מתאימים לכך), מסמנת את השטחים הערכיים בתחומה ואת השטחים המיועדים לפיתוח וקובעת הוראות להכנת תכניות מפורטות מכוחה.

אנ"מ האירוס:

תכנית זו מפרטת את אזור הנופש המטרופוליני שנקבע בתמ"מ/3/21 והמצוי בתחום הרשויות ראשון-לציון ונס-ציונה. שטח התכנית הינו כ-5,400 דונם והוא מגוון בתאי שטח שונים באופיים, אשר בחלקם קיימים שטחים רגישים וחשובים לשימור.

הטופוגרפיה במרבית האזור הינה גבעית מתונה. התכנית בעיקרה שטחים פתוחים. התכנית מבקשת, בין היתר, לשמר שטחים אלה, להנגישם באמצעות שבילי הולכי רגל ושבילי אופניים ולשלבם במערך הכולל של השטח הפתוח.

התכנית יוצרת חיבור וקישור בין שטחים רגישים ובראשם גבעת האיריסים דרך דרום-מערב תא השטח לכיוון גבעות הכורכר המהוות חלק מרכסי הכורכר של מישור החוף.

בשטח התכנית אושרה תתל/101/א הקובעת שטח עבור דיפו, תחנה וקווי מטר ומקודמת תמ"מ/א/70/א המתכננת שטחים לפיתוח בתחום הדיפו ובסביבתו.

הפיתוח העירוני המוצע בתכנית זו מהווה פיתוח צמוד דופן הן של נס-ציונה בחלקו הדרום-מזרחי של האנ"מ וכן של ראשון-לציון שבצפון האנ"מ. שטחים אלו נבחרו בשל מיקומם צמוד הדופן והן בשל ערכיותם הנמוכה יותר ביחס לשטחים אחרים באנ"מ.

עמוד 10 מתוך 18



רח' פלטיין 1 א.ת.ח. ראשון-לציון 75653 טל: 03-9516310 פקס: 03-9516311

e-mail : shahar@ode.co.il





שחר מדינה

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי, ניהול נכסים

שטחי הפיתוח העירוני שאותרו מצויים הינם :

- מצפון לדרך 431 - התכנית מציעה המשך פיתוחה של העיר ראשון-לציון וחיזוק שכונותיה הדרומיות. בנוסף לשטחים המיועדים לבינוי ייהנו השכונות הגובלות באנ"מ גם מפארק רובעי/עירוני, המוצע במסגרת האנ"מ, כמו גם חיבור למערכות להסעת המונים (בראשם תחנת הראשונים של רכבת ישראל וכן המטרו המתוכנן להתממשק איתה).
- התכנית מציעה רצועה לפיתוח בצפון-מזרח העיר נס ציונה, אשר בחלקה המזרחי תהווה הרחבה והשלמה לשכונות צפון-מזרח העיר ובחלקה המערבי יושם דגש בפיתוח המוטה לתעסוקות ועירוב שימושים באזור עם נגישות גבוהה יחסית לתחנת רכבת הראשונים, המטרו המתוכנן ורחוב ויצמן.

יעוד החלקה שבנדון:

עפ"י תשריט התכנית החלקה שבנדון מסווגת ביעוד "פארק חקלאי".

תכליות ביעוד "פארק חקלאי":

חקלאות לפי התוספת הראשונה ללא בינוי, שבילים פתוחים אקסטנסיביים, שבילי הליכה ורכיבה על אופניים, מצפור ושטחים לצפרות, מתחמי שולחנות פיקניק ומתקני צל, אתרי איגום, ויסות והשהיה של נגר עילי ודרך מקומית (חניות לטובת משתמשי הפארק ומוקדי כניסה לפארק יתאפשרו בשטח הנופש האינטנסיבי בלבד).

הנחיות והוראות לתכנות תכנית מקומית ביעוד "פארק חקלאי":

- תכנית מקומית תערך לכלל שטח היעוד ואולם מוסד התכנון רשאי לקבוע כי התכנית תחול על שטח קטן יותר ובלבד שהיא תכלול שטח בהיקף משמעותי ולא תכנון נקודתי.
- בשטח המסומן כפארק חקלאי, ישמרו הערכים הנופיים והאקולוגיים של האזור, בהתאם לנספח נוף שיוגש לתכנית מפורטת שתחול באזור זה.
- התכנון והפיתוח ידגישו את ערכי הנוף הנצפים ממנו.
- תינתן העדפה לתכנון שבילי הליכה ורכיבה על אופניים, בדרכים ובמטרות הקיימות בהתייעצות עם משרד החקלאות, תוך הבטחת ממשק הולם בינם לבין הפעילות החקלאית בכלל זה:
- הסדרת תנועת המטיילים באופן שלא תגביל את הפעילות החקלאית בשטח.
- הגבלה, ככל שיידרש, של כניסת כלי רכב לסוגיהם ויצירת פתרונות חניה מרוכזים בשטחי הפיתוח הגובלים או בצמידות דופן אליהם בשולי הפארק החקלאי.
- שילוט וסימון השבילים ובכלל זה הנחיות ואזהרות למטיילים בדבר מגבלות הנובעות מהשימוש העיקרי של השטח לחקלאות.
- דרך בשטח זה, תתוכנן כדרך נופית על מנת לקשר את השטח עם המרחב הסובב אותו.
- ככלל, תינתן עדיפות להותרת מרבית השטח כשטח פתוח מעובד, תוך הימנעות מהקמת מבנים אשר מיקומם בשטח זה אינו הכרחי.
- היתרים שיוצאו בשטח זה עפ"י תכניות שנכנסו לתוקף טרם אישורה של תכנית זו, יבטיחו ככל הניתן, שמירה על רצף השטחים הפתוחים, על ערכי טבע ועל אופיו של הנוף הכפרי הפתוח.

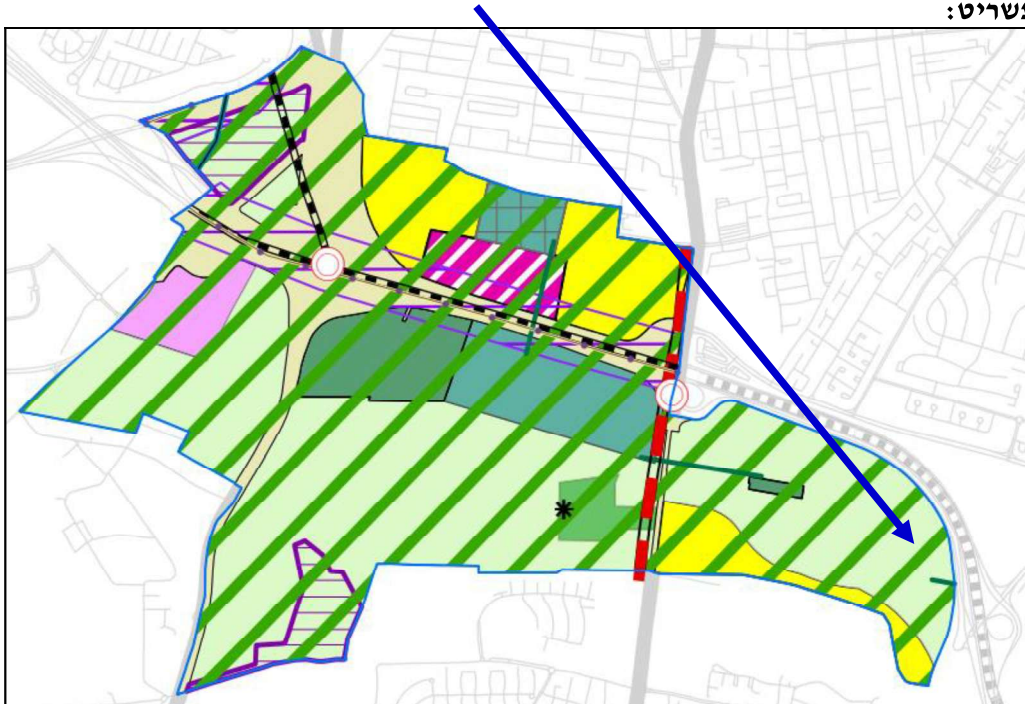




שחר מדינה

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי, ניהול נכסים

תשריט:



5.9 תכניות נוספות

בנוסף חלות על החלקה שבנדון ובסביבתה, בין היתר, תכניות מחוזיות וארציות לרבות תמ"א/1, תמ"א/3 (דרכים), תמ"א/4/ג/10 (רצועת מעבר קווי חשמל ראשיים זמורות, גן-שורק, גנות ותחנת מיתוג גנות) ותמ"א/34/ב/3 (ניקוז ונחלים).



עמוד 12 מתוך 18

רח' פלטין 1 א.ת.ח. ראשון-לציון 75653 טל: 03-9516310 פקס: 03-9516311
e-mail : shahar@ode.co.il





שחר מדינה

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי, ניהול נכסים

6. מצב משפטי

6.1 נסח רישום מקרקעין

הוצג בפני נסח רישום מקרקעין (לא חתום), אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 9.12.25, לפיו:

כללי: חלקה 24 בגוש 3633 רשומה בפנקס הזכויות בלשכת רישום מקרקעין ברחובות.

חלקה 24 בגוש 3633 הינה בשטח רשום של 9,188 מ"ר.

בעלויות: זכויות הבעלות בחלקה רשומות על-שם בעלים שונים בחלקים שונים, לרבות על-שם **פיטר בצלאל (125/9188) ופיטר תמי (125/9188)**.

משכנתאות: על הבעלות של **פיטר בצלאל ופיטר תמי** רשומה משכנתה מדרגה ראשונה, מיום 30.07.23, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, בסך 380,000 ש"ח (החלק בנכס 250/9188 חלקים).

הערות: על זכויות הבעלים השונים בחלקה רשומות הערות שונות לטובת מוטבים שונים. על הבעלות של **פיטר בצלאל**, רשומה הערה מיום 20.09.24 לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה), לטובת המרכז לגביית קנסות ואגרות והוצאות, בסך 34,008 ש"ח.

7. עקרונות ושיקולים בהערכה

7.1 מטרת ההערכה

כאמור, נתבקשתי להעריך שווי זכויות בעלות בנכס שבנדון, בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, וכן הערכת שווי זכויות בעלות בנכס שבנדון, במכירה ב"מימוש כפוי", לצורך מכירה במסגרת הליך של כינוס נכסים.

7.2 מתודולוגיה וגישת הערכת השווי

שווי שוק של קרקעות ביעוד חקלאי, ובמיוחד אלה הממוקמות במרכז הארץ או בסמוך לאזורים מפותחים, מושפע מפרטנציאל אפשרי לשינוי יעוד לשימושים אחרים, אשר הינם בהחלט סבירים לאור המיקום של הקרקע. לעיתים קרובות השווי הריאלי של קרקעות בשוק החופשי עולה באופן משמעותי על שוויי ה"חקלאי", כך גם בנשוא הערכה זו. בהערכת השווי השתמשתי בגישת ההשוואה לפיה הוערך שווי הנכס על בסיס עסקאות ומחירים מבוקשים לגבי נכסים דומים באופי ובמיקום, תוך ביצוע התאמות בין מאפייני הנכס נשוא ההערכה לבין הנכסים אליהם מתבצעת ההשוואה.

7.3 מיסים ותשלומים בעת מכירה

הערכת השווי מתייחסת לשווי שוק ואינה מביאה בחשבון מיסים ותשלומים צפויים בעת מכירה, לרבות מס שבח מקרקעין והיטל השבחה, ככל שיחולו.



עמוד 13 מתוך 18





שחר מדינה

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי, ניהול נכסים

7.4 שיקולים בהערכת השווי

בהערכת השווי נלקחו בחשבון, בין היתר, השיקולים הבאים:

7.4.1 מיקום הנכס:

מיקומו של הנכס בחלק הדרום-מזרחי של ראשון-לציון, מדרום וממערב לכביש מס' 431, מצפון לנס-ציונה וממזרח לכביש מס' 412, שילובו במרקם הסביבתי, רמת הפיתוח הסביבתי. הבאתי בחשבון את רמת הנגישות והקירבה לצירי תנועה ראשיים.

7.4.2 נתונים פיזיים של החלקה ושל הנכס נשוא ההערכה:

נתונים פיזיים של החלקה נשוא ההערכה, לרבות השטח, הצורה, המצב הטופוגרפי. הבאתי בחשבון את שטח החלקה הרשום (9,188 מ"ר, עפ"י נסח רישום מקרקעין). הבאתי בחשבון כי החלקה ריקה ואינה מעובדת. הבאתי בחשבון כי הנכס נשוא ההערכה מהווה 250/9188 חלקים מזכויות הבעלות בחלקה (החלק של תמי ובצלאל פיטר בחלקה, עפ"י נסח רישום מקרקעין), המהווים קרקע בשטח בלתי מסוים של כ-250 מ"ר. הבאתי בחשבון את היקף השטח המוערך.

7.4.3 המצב התכנוני:

המצב התכנוני כמפורט בסעיף 6 לעיל, יעוד הקרקע, זכויות והוראות בניה. הבאתי בחשבון כי עפ"י תכנית מתאר רצ/1/1 מסווגת החלקה שבנדון באזור חקלאי, ועפ"י תכנית מתאר מחוזית תמ"מ/21/3 מסווגת החלקה שבנדון באזור נופש מטרופוליני. עוד הבאתי בחשבון כי עפ"י תכנית מתאר מחוזית תמ"מ/43/21/3 (נמצאת בשלבי הפקדה ואינה מאושרת) מסווגת החלקה שבנדון באזור "פארק חקלאי". התכליות והשימושים המותרים כוללים בין היתר חקלאות, שבילים, מצפור, מתחמי פיקניק, אתרי איגום ודרכים. לא הותרו שימושים למגורים ו/או לתעסוקה.

7.4.4 המצב המשפטי:

המצב המשפטי כמפורט בסעיף 7 לעיל. זכויות בעלות משותפת (מושע) הרשומות בפנקס הזכויות.

7.4.5 נתוני שוק רלוונטיים:

הבאתי בחשבון נתוני שוק רלוונטיים של נכסים בני השוואה, כמפורט בסעיף 8 להלן.



עמוד 14 מתוך 18

