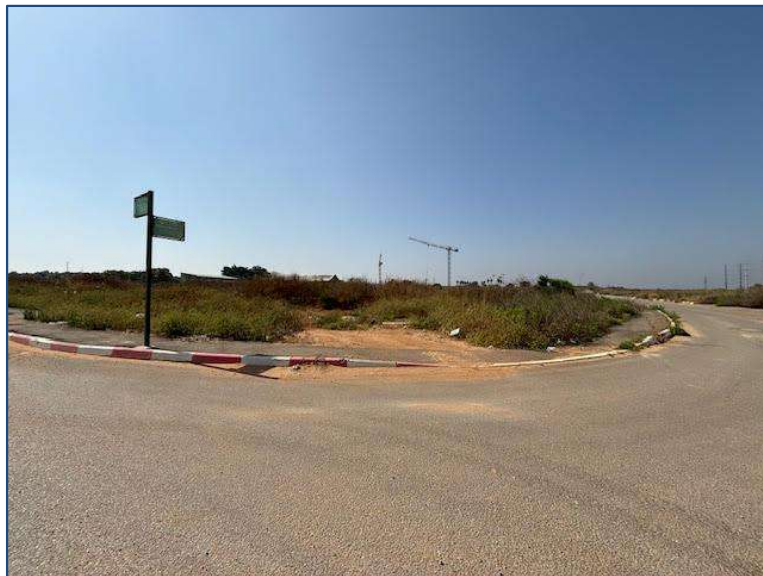


שומת מקרקעין מלאה

הנדון: מגרש תעשייה ושפ"פ בתכנית הצ/מק/2-1/258

חלקות 177, 179 בגוש 8138

אזור התעשייה בית ליד, כפר יונה



תיק מס': 5801/24

יוני 2024

דליה אביב (אביזמיל) – שמאית מקרקעין, MA משפטים

אילת לוז בן-דב – שמאית מקרקעין, MBA התמחות בנדל"ן

טלפון - 09-8625277
פקס - 09-8850647

רחוב גיבורי ישראל 5א, א.ת. פולג, נתניה
daliayelet@gmail.com

תאריך : ג' סיוון תשפ"ד, 9.6.24
תיק מס': 5801/24

לכבוד
בנק לאומי

ג.א.ב,

הנדון: **מגרש תעשייה ושפ"פ בתכנית הצ/מק/1-2/258**

חלקות 177, 179 בגוש 8138

אזור התעשייה בית ליד, כפר יונה

על פי בקשת ה"ה טלאל דהרי, חב' יד תעשייה בכפר בע"מ, בדקנו להיום את שווי הזכויות במגרשים שבנדון, באזור התעשייה בית ליד בכפר יונה, למטרת בטחון אשראי לבנק לאומי. השומה נערכה בהתאם לתקן 19.0 של הועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין.

1. **מטרת השומה:**

אומדן שווי לבטחון אשראי לבנק לאומי.

2. **המועד הקובע לשומה:**

המועד הקובע מועד כתיבת חוות הדעת.

3. **מועד הביקור בנכס:**

הביקור בנכס נערך ע"י אילת לוז בן דב, שמאית מקרקעין, ביום 3.6.24.

4. **פרטי המקרקעין:**

גוש	:	8138
חלקות	:	177, 179
שטח חלקה רשום	:	5,086 מ"ר / 200 מ"ר
מס' מגרש	:	103
מהות הנכס	:	מגרש תעשייה שפ"פ
כתובת	:	פינת הרחובות לאה גוטליב ודבורה פישר, אזור התעשייה בית ליד, כפר יונה.
זכויות	:	חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל, כמפורט בפרק הזכויות.

דליה אביב (אביזמיל) – שמאית מקרקעין, MA משפטים

אילת לוז בן-דב – שמאית מקרקעין, MBA התמחות בנדל"ן

טלפון - 09-8625277
פקס - 09-8850647

רחוב גיבורי ישראל 5א, א.ת. פולג, נתניה
daliayelet@gmail.com

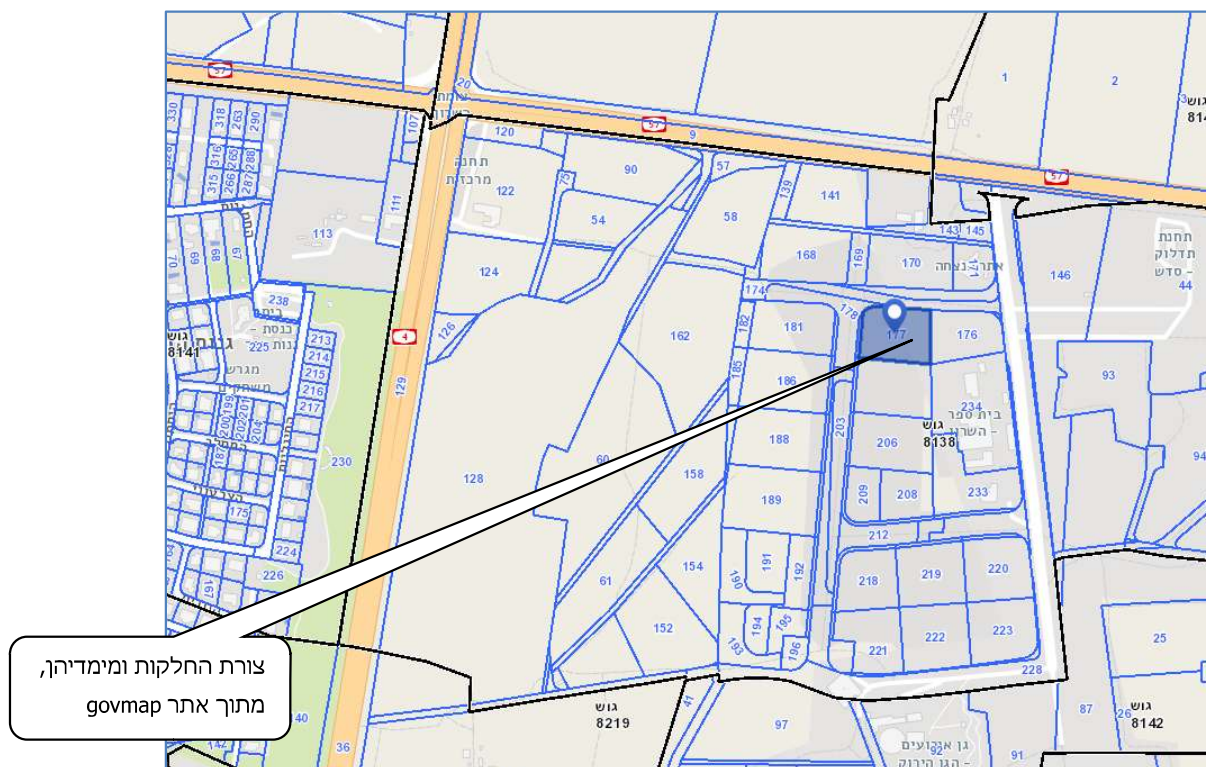
5. תיאור החלקה והסביבה:

נשוא השומה הינו מגרש תעשייה מס' 103 בתכנית 457-0284471 (הצ/מק/2-258/1) וכן שפ"פ המסומן מגרש מס' 203 בתכנית, אשר נרשמו כחלקות חדשות 177 ו-179 (בהתאמה) בגוש 8138, במתחם תעשייה חדש בבית ליד, כפר יונה.

חלקה 177 פינתית, בעלת צורה רגולארית, עם חזית צפונית של כ-78 מ' לרחוב לאה גוטליב, וחזית מערבית של כ-60 מ' לרח' דבורה פישר, ושטחה הרשום 5,086 מ"ר.

חלקה 179 מהווה רצועה לאורך הצלע המערבית של חלקה 177 ושטחה 200 מ"ר.

החלקות אינן מבונות.



אזור התעשייה בית ליד הינו מתחם תעשייה חדש, סמוך לצומת השרון (צומת בית ליד). המתחם משתרע מזרחית לכביש ארצי מס' 4 (הכביש הישן) מדרום לכביש 57 וממערב לכפר יונה. המתחם מתוכנן ע"י הרשויות המקומיות כפר יונה, לב השרון ופרדסיה באמצעות החברה הכלכלית לב השרון, עם בעלי קרקע פרטיים ורשות מקרקעין ישראל.

המתחם גובל ממערב בשכונות המגורים של כפר יונה ומצפון בפרדסיה. הגישה למתחם ע"י דרך סלולה (רח' רות דיון) המסתעפת דרומה מכביש 57.

במועד הביקור, בוצע פיתוח סביבתי הכולל סלילה, תשתיות, אבני שפה. בחלק מן המגרשים מבני תעשייה בהליכי בנייה.

דליה אביב (אביזמיל) – שמאית מקרקעין, MA משפטים אילת לוז בן-דב – שמאית מקרקעין, MBA התמחות בנדל"ן

טלפון - 09-8625277
פקס - 09-8850647

רחוב גיבורי ישראל 5א, א.ת. פולג, נתניה
daliayelet@gmail.com

7. פרטי תכנון עיר:

להלן התכניות הרלוונטיות החלות על החלקה:

תכנית	י.פ.	תאריך	מהות
הצ/100/1-2/א'	4799	29.8.99	מרתפים באזורי תעשיה: 3 קומות מרתף בשטח קומת הקרקע
הצ/102/1-2/א'	4964	21.2.01	אזור תעשיה, 120% בניה עיקרי + 25% שירות עילי, תכסית 45%
1457-0284471	7590	18.9.17	תעשיה, איחוד וחלוקה ללא הסכמה

במגרשים המיועדים לתעשיה יותרו אך ורק מפעלים לתעשיה בלתי מזיקה לסביבה.
כן יותרו מתקני שירות למפעל כגון: בית מלאכה, משרדים, מחסנים וכד', שמטרתם לשרת את יעוד המפעל.
תותר הקמת חנות לתצוגה ומכירה של מוצרי המפעל.
תותר תחנת תדלוק עפ"י תכנית מפורטת.
להלן זכויות הבניה למגרש:

שטח בניה עיקרי : 120%
שטח שירות עילי : 25%
תכסית מירבית : 45%
גובה וקומות : 12 מ', 3 קומות
מרתפים : עד 80% משטח המגרש, למטרת חניה חדרי עזר ושירותים הנדסיים,
אחסנה וממ"קים. גובה 3.5 מ'.
למגרש בו יבוצעו 80% מהחניות במרתף, תוגדל התכסית ל-55%



מגרש 103, בחזיתו
שפ"פ המסומן 203