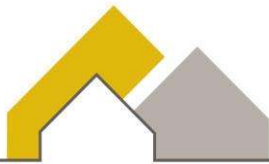


חוות דעת

מגרש בייעוד לתעשייה בפארק תעשיות שח"ק, מ.א. שומרון





08 בספטמבר, 2025

מספרנו : 58555/25

לכבוד :

בנק מזרחי טפחות בע"מ

לבקשת חב' אגרו שח"ק בע"מ

באמצעות דוא"ל : talelpost@gmail.com

א.ג.נ,

שומת מקרקעין מלאה

הנדון : מגרש בייעוד לתעשייה בפארק תעשיות שח"ק, מ.א. שומרון

נתבקשתי לחוות את דעתי המקצועית באשר לאומדן שווי זכויות חוזה הפיתוח בנכס שבנדון ולהלן
חוות דעתי :

מטרת ההערכה : שומת מקרקעין לצורך בטוחה למתן אשראי. השומה ערוכה
בהתאם לתקן 19 להצעת זכויות במקרקעין כבטוחה לאשראי.

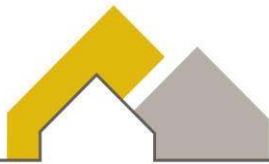
תאריך הביקור בנכס : 14 באוגוסט, 2025. בוצע ביקור עצמי ע"י שמע אסף – שמאי מקרקעין.
נכון למועד הביקור החלו בעבודות פיתוח המגרש.

המועד הקובע : מועד הביקור בנכס

פרטי הנכס

מהות הנכס : מגרש לבניה בייעוד לתעשייה
מס' מגרש : 6 עפ"י תב"ע 199/3 (עפ"י אישור זכויות מנהל אזרחי)
שטח קרקע : 3,919 (עפ"י אישור זכויות מנהל אזרחי)
שטח מבנה מתוכנן¹ : כ- 1,899 מ"ר²
מיקום : פארק תעשיות שח"ק, מ.א. שומרון
זכויות בנכס : חוזה פיתוח מהווה הרשום בספרי המנהל האזרחי אזור איו"ש

¹ כהגדרתו בתקן שמאי מס' 9 – שטח 'פלדלת' בהתאם לחישוב גרפי מתשריט היתר הבניה. השטח הנקוב הינו מקורב, קביעת
שטח מדויק הינה תחום מומחיות מודד מוסמך.
² עפ"י בקשה להיתר מס' 98/6/1/1 שאושרה בתנאים מיום 17/03/2025 ע"י ועדה מקומית שומרון. תרומת המבנה לא תובא
בחשבון בחוות הדעת עד לקבלת היתר בניה.



תאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה מגרש פינתי בייעוד לתעשייה עליו מתוכנן להיבנות עפ"י בקשה להיתר מבנה תעשייה חד קומתי מרווח, בחלקו הצפוני החדש של פארק תעשיות שח"ק, מ.א. שומרון.

הנכס ידוע גם כמגרש מס' 6 עפ"י תב"ע 199/3 בשטח של כ- 3,919 עפ"י אישור זכויות מנהל אזרחי. למגרש צורה דמוית פוליגון עם גבול צפוני מעוגל הפונה לשטח בייעוד עפ"י תב"ע לקרקע חקלאית וצלע דרומית באורך של כ- 67.7 מ' הפונה לשטח בייעוד לשצ"פ.

פארק תעשיות שח"ק (ידוע גם בשמו "תעשיון שח"ק) הינו יוזמה משותפת של המועצות שומרון וחריש-קציר אשר יחד עם משרד התמ"ת חברו בשנת 1998 לפיתוח והקמת פארק תעשיות אשר יסייע לפיתוח דמוגרפי והתיישבותי בנחל עירון לרבות פתרונות תעסוקה לערים הסמוכות. הפארק ממוקם בקרבה מיידית ליישוב שקד ובסמוך ליישובים חנינא וטל מנשה.

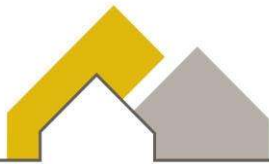
שטח הפארק כולל כ- 8,000 דונם מהם כ- 3,000 דונם ברוטו הממוקמים על ארבע גבעות רציפות לתעשייה. לצורך הקמת הפארק מונתה מנהלת שתפקידה לפתח ולשווק את המגרשים בפארק ולתחזוקה שוטפת. לפי פרסומי המנהלת, עד כה פותח מבנין של כ- 400 דונם ברוטו ששווקו כולם. הפיתוח בסביבת הנכס מושלם וכולל כביש אספלט ותאורת רחוב. מרבית העסקים הפועלים במקום הנם מתחום התעשייה המסורתית-בדרך כלל גם עתירת שטח אך בשנים האחרונות נכנסו גם עסקים קטנים יותר ונראית בניה תעשייתית ברמה טובה. בין החברות הפועלות בפארק ניתן למנות את עמר הגליל, אנליט, בגיס, שח"ק טק, ארז ריהוט ועוד.

הגישה לפארק התעשיות אפשרית משלוש דרכים: דרך כביש הגישה לקציר מכיוון כביש ארצי 65 וואדי ערה. גישה נוספת מכביש וואדי ערה ודרך הישוב מי עמי. דרך הגישה השלישית הנה מכיוון הישוב חריש דרך הישוב ריחן. מיקום הפארק מאפשר גישה מהירה יחסית אל כביש מס' 6 במחלף עירון.

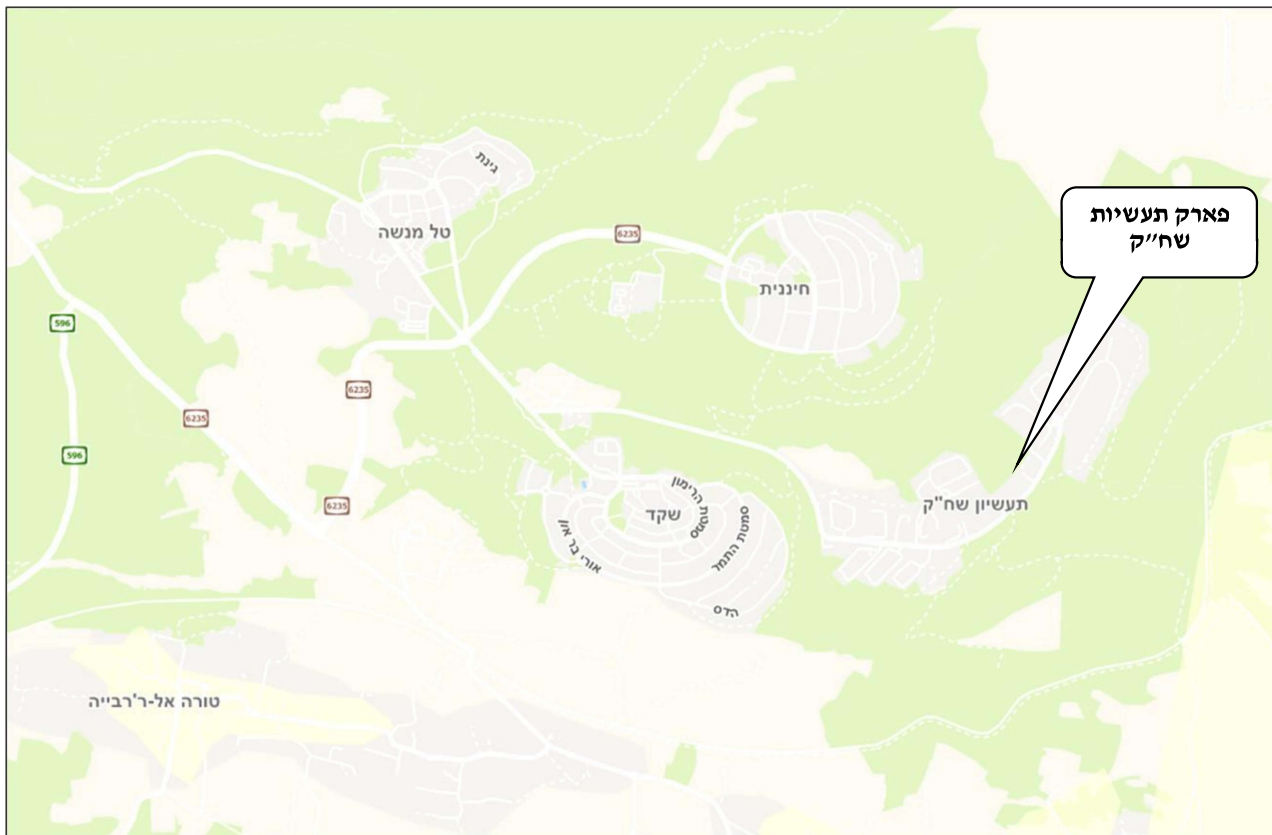
מיקום הפארק מחוץ לתחום הקו הירוק אך כאמור בסמיכות למקבץ ישובים יהודיים ובתוך תחום גדר ההפרדה. בקרבה לפארק קיים מחסום צה"לי המאויש בכל שעות היממה.

המשקיעים בפארק תעשיות שח"ק נהנים מיתרונותיו כאזור פיתוח א' בו עלויות פיתוח נמוכות יחסית (אף שעלו משמעותית בשנים האחרונות), הנחות בארנונה וכו'.

הרחבת הפארק מצויה בחלקו הצפוני ומשתרעת על פני שטח של כ- 98.88 דונם. שטח ההרחבה כולל תוספת של 8 מגרשי תעשייה בשטח של כ- 47.4 דונם, כ- 32.5 דונם שטחי שצ"פ, קרקעות חקלאיות, מתקנים הנדסיים וכיוצ"ב. הסביבה הקרובה מאופיינת במגרשי בניה ריקים לצד מבני תעשייה. נכון למועד הביקור אזור ההרחבה נמצא בשלבי פיתוח שונים, בחלק זה של אזור הפיתוח הינו חלקי בלבד.



מיקום פארק תעשיות שח"ק על רקע מפת הסביבה



הנכס הנדון מהווה כאמור מגרש פינתי בייעוד לתעשייה הממוקם בצידו הצפוני של פארק תעשיות שח"ק. נכון למועד הביקור בנכס במגרש החלו עבודות פיתוח השטח. על המגרש הנדון מתוכנן להיבנות מבנה תעשייה חד קומתי מרווח בשטח ברוטו של כ- 1,899 מ"ר בחלוקה פנימית כדלקמן³:

חלל ייצור מרווח ללא חלוקת פנים, 2 גרעיני שירות הכוללים ממ"מ ולצידו 4 תאי שירותים. גובה פנים המבנה 'נטו' נע בין כ- 12.5-13 מ'.

כפי שהובהר ע"י בעלי הנכס, רמת הגמר המסתמנת למבנה הינה סטנדרטית כמקובל בבניה לתעשייה בסביבה הקרובה. קירות חוץ מבלוקים ופאנל מבודד, תקרת בטון מזויין, גג פאנל מבודד, מערכות כיבוי וגילוי אש, רצפת בטון וכיוצ"ב.

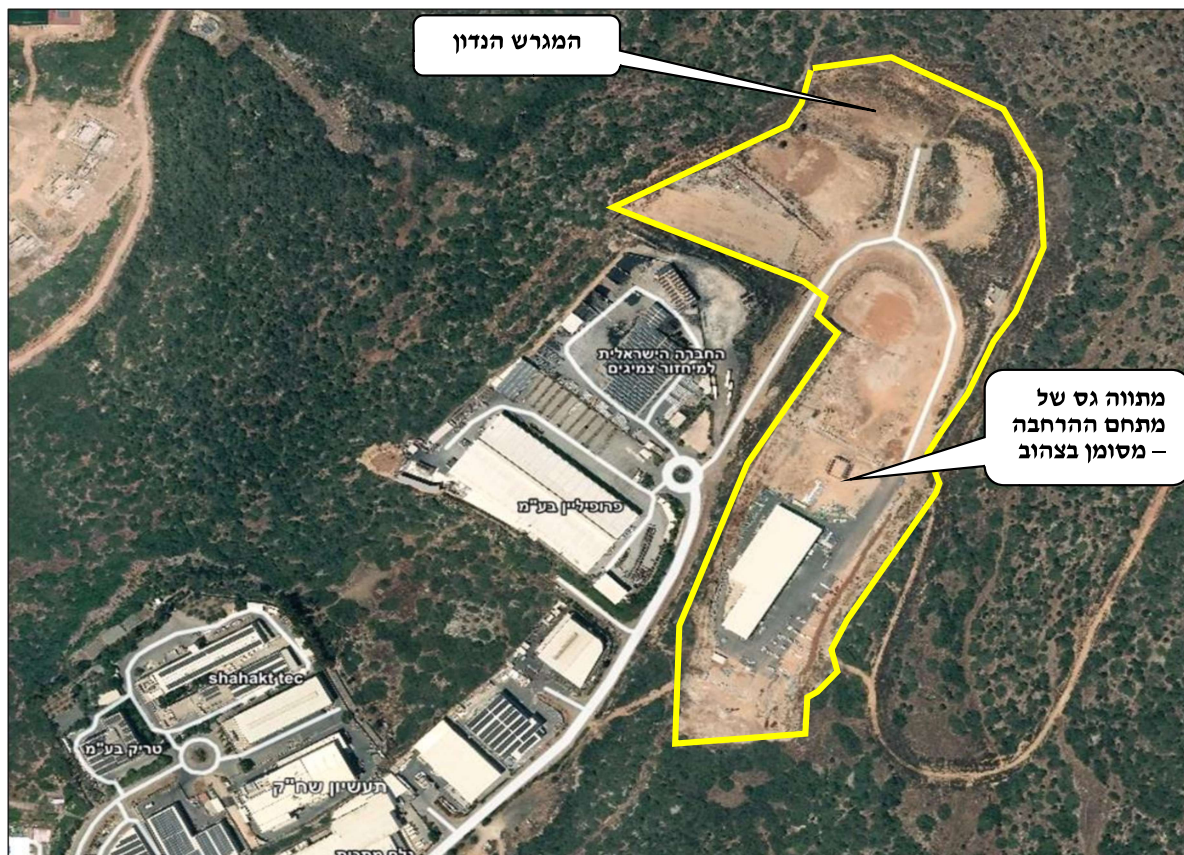
חצר המבנה עתידה לכלול, משטחים מרוצפים, גינון, גדרות ושערים.

נכון למועד הביקור, הנכס במהלך עבודות פיתוח שטח ראשוניות.

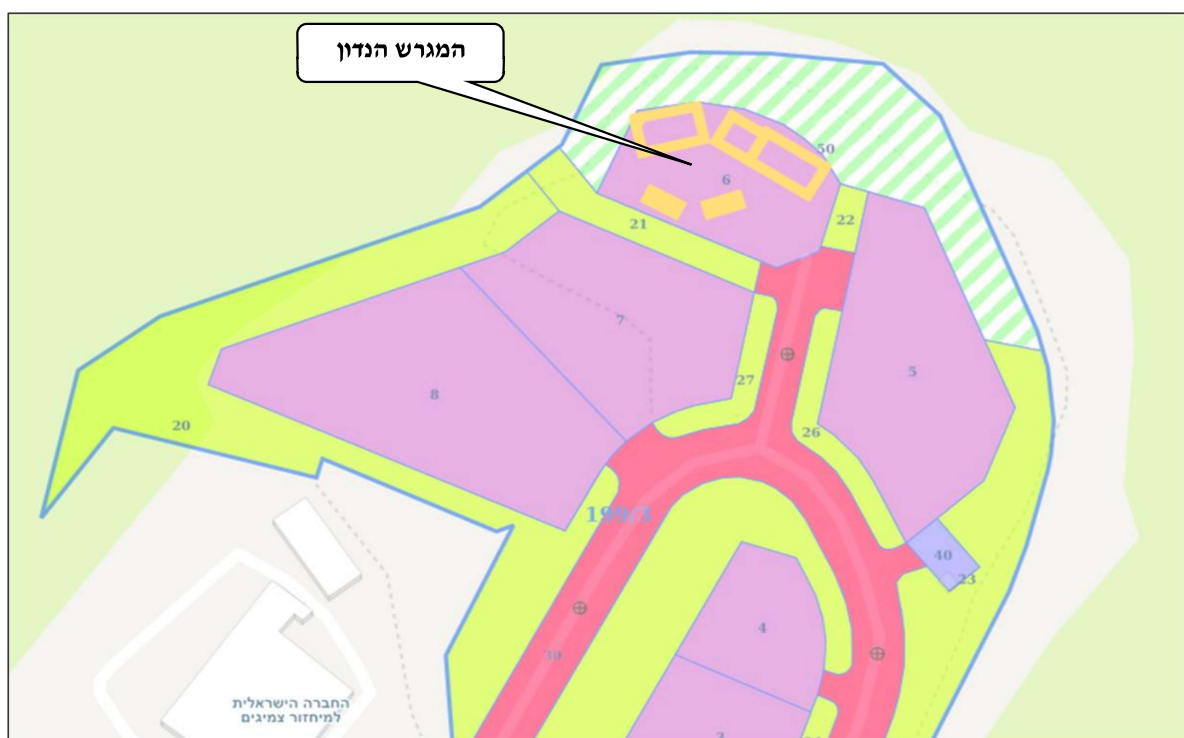
³ נכון למועד הקובע לחוות הדעת טרם התקבל היתר בניה (התקבל היתר בתנאים בלבד). המבנה המתוכנן ואופיו מובאים כמידע בלבד בשלב זה.



מיקום המגרש על רקע תצ"א של הסביבה



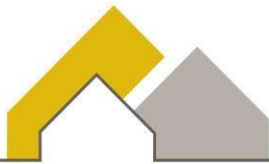
מיקום המגרש על רקע קומפלקסיית תב"ע 199/3 מאתר רמ"י





תמונות הנכס מיום הביקור





הרקע התכנוני

1. לתכנית מפורטת 199/3 "אזור תעשייה שחק – הרחבה" שאושרה לתוקף ביום 05/06/2013 ומטרתה קביעת יעודי קרקע בשטח התכנית לתעשייה, שצ"פ, דרכים, הקמת מתקן הנדסי, קביעת הוראות בניה וכיוצ"ב. התכנית מסמנת את הנכס הנדון כמגרש מס' 6 בייעוד לתעשייה עם זכויות בניה כדלקמן:

שטח בניה מרבי - עיקרי	-	100%
סה"כ אחוזי בניה	-	100%
תכסית מרבית	-	45%
מספר קומות	-	3
גובה מקסימלי	-	15 מ'
גלריות	-	
תותר הקמת גלריות מעל ק"ק בלבד ובשטח של עד 50% משטח הקומה מתחתיה. שטח זה יחושב בשטח הבניה המותר. שטחם של הגלריות במגרש יהיה עד 30% משטח הבניה המותר והוא יהיה בנוסף לשטח הבניה המותר.		
מבני עזר	-	
יותר מבני עזר כגון: חניות מקורות, מתקנים טכניים וכד' שלא ניתן לשלבם במבנה העיקרי, יותר בתנאים הבנאים: קווי בניין – יותר קווי בנין 0, קומה אחת ועד 4 מ', עיצוב – עיצובם ישתלב בבניין העיקרי ויהיה טעון מהנדס הועדה. שטחי השירות בבניין יהיו בנוסף לשטח העיקרי המותר עפ"י הטבלה.		

שימושים מותרים לתעשייה

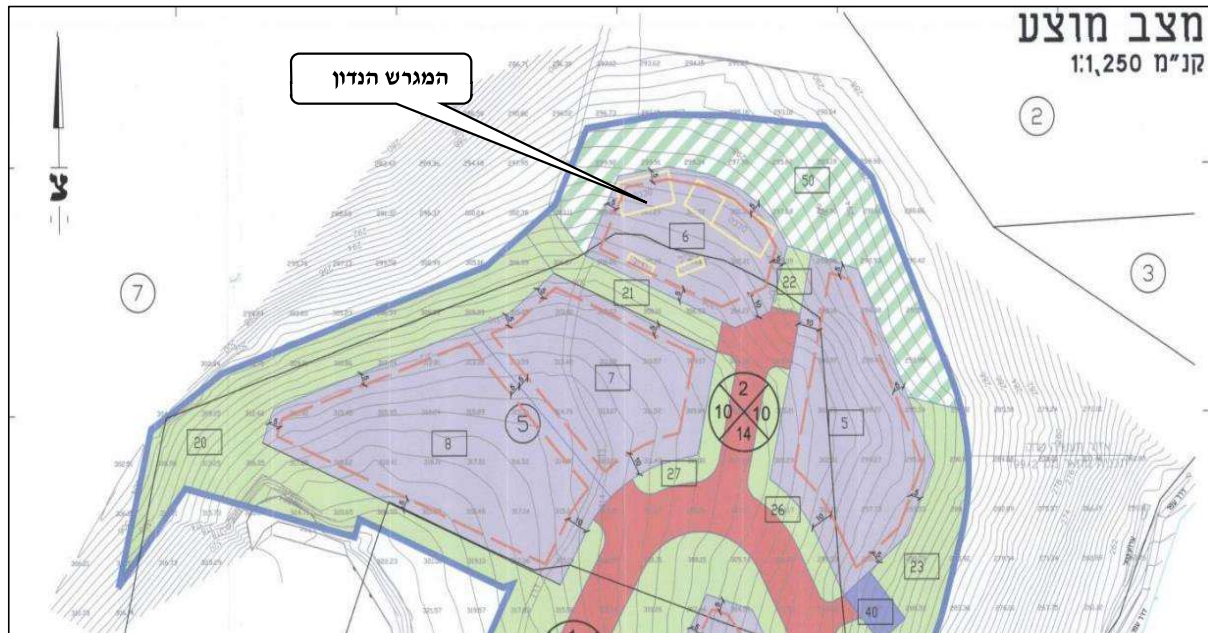
2. **שטחים לתעשייה** (צבע סגול) - ישמשו למבנים לתעשייה, לבתי מלאכה ולמתקני שרות כגון: מוסכים, מתקני אחסנה ולכל תכלית שמטרתה לשרת את היעדים הנ"ל, העונים על דרישות סביבתיות כפי שנקבעים על ידי הרשות המוסמכת למניעת מטרדים, סוגי תעשייה שמטרדיהם הסביבתיים דומים ירוכזו, ככול האפשר, בקבוצות בשטחים סמוכים, בתאום עם שלבי הבצוע.

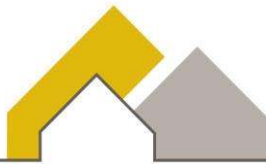
2.1 סוגי תעשיות המותרות בתחום התכנית:

- א. תעשיות שאינן גורמות למטרד סביבתי כלשהו ועומדות בתנאי תקנים לאזורי תעשייה.
- ב. תעשיות הרגישות למטרד ממפעלים שכנים (כגון: תעשיות מזון וכו').
- ג. תעשיות שאינן רגישות למטרדים סביבתיים.



המגרש על רקע תשריט תב"ע 199/3





תיק בניין 98/6

- הוגשה בקשה מס' 98/6/1/1 מיום 02/03/2022 להקמת מבנה תעשייה בן קומה אחת הכולל 2 ממ"מים, חניות, גדרות ופיתוח. הקלות: הקלה בתכסית 10%, הקלה בקו בניין קדמי, אחורי וצידי עד 10%. גובה המבנה 13.7 מ'. סוג הבניה: "רגילה" עם חיפוי חוץ וגג מפאנל מבודד. נכון למועד כתיבת חוות הדעת בקשה זו אפשרה בתנאים ביום 17/03/2025⁵. כאמור בקשה זו טרם הבשילה לכדי קבלת היתר בניה. החלטת הועדה לאישור בתנאים

מהות הבקשה					
הקמות מבנה תעשייה בן קומה אחת הכולל 2 ממ"מים, חניות, גדרות ופיתוח					
שטח קוב		שטח מצללה		259.00	
אורך גדר					
שטחים					
מפלס/קומה		שימוש		תת חלקה	
שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר	
מבוקש		קיים		מבוקש	
				1,836.15	
				62.51	
				1,898.66	
				סה"כ	
סה"כ שטח מבוקש				סה"כ שטח (עיקרי)	
סה"כ שטח				סה"כ שטח (מבוקש)	
החלטות					
החלטת ועדה לאשר בתנאים					
התקבל אישור ועדה עליונה להקלה בקו בניין ותכסית עקב טעות סופר לא נכתב שההקלה בתכסית מאושרת					



תשריט הנכס מתכנית הבקשה להיתר בניה



טבלת שטחים מתכנית הבקשה להיתר

[illegible]

התאמה להיתר

נכון למועד הביקור טרם החלו עבודות הבניה במגרש.



סיכום הרקע התכנוני

בהתאם לתב"ע 199/3 המאושרת ותוכנית הגשה להיתר בניה:

תעשייה	-	ייעוד המגרש
3,919 מ"ר	-	שטח המגרש לפי תב"ע מאושרת
3,919 מ"ר	-	שטח בניה עיקרי מותר 100%
1,763 מ"ר	-	שטח תכסית מותר
1,836.15 מ"ר (כולל הקלה)	-	סה"כ שטח עיקרי מנוצל (עפ"י תכנית בקשה להיתר)
2,082.85 מ"ר	-	ייתרת שטח עיקרי לניצול בקומות

ניתן לראות כי נותרו זכויות בניה מרובות לשטח עיקרי בנכס הנדון אך לאור גובה המבנה המוצע הן ניתנות לניצול בתחום המבנה המתוכנן בלבד (קומות גלריה/ביניים).