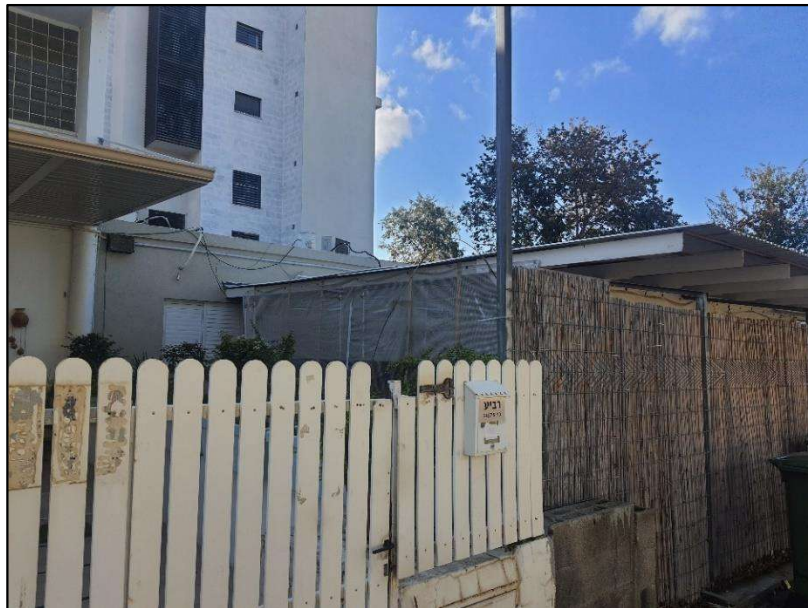


שומת מקרקעין מלאה

הנדון: חלקה 159 (מחצית) בגוש 8267
בר אילן 24 פינת משה שפירא 24, נתניה



תיק מס': 5905/26

ינואר 2026

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, נתניה
daliayelet@gmail.com

בס"ד

תאריך : כג' טבת תשפ"ו 12.1.2026
תיק מס': 5905/2026 בנק לאומי

לכבוד
בנק לאומי

ג.א.נ,

הנדון: חלקה 159 (מחצית) בגוש 8267

בר אילן 24 פינת משה שפירא 24, נתניה

על פי בקשת מר טל-אל דאהרי, בדקנו להיום את שווי זכויות הבעלות במחצית החלקה שבנדון, בפינת הרחובות בר אילן 24 ומשה שפירא 24 בנתניה, 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 חיצוני בנכס נערך ע"י דליה אביב, שמאית מקרקעין, ביום 12.1.2026.

4. פרטי המקרקעין:

גוש	:	8267
חלקה	:	159 (מחצית)
שטח רשום	:	984 מ"ר
חלק מוערך	:	מחצית צפונית (עפ"י הסכם שיתוף מיום 23.1.17).
שטח נישום	:	492 מ"ר המהווים את מחצית החלקה הצפונית.
מהות הנכס	:	מגרש עליו בית מגורים חד קומתי ותיק.
כתובת	:	בר אילן 24 פינת משה שפירא 24, נתניה.
זכויות	:	בעלות פרטית, 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, נתניה
daliayelet@gmail.com

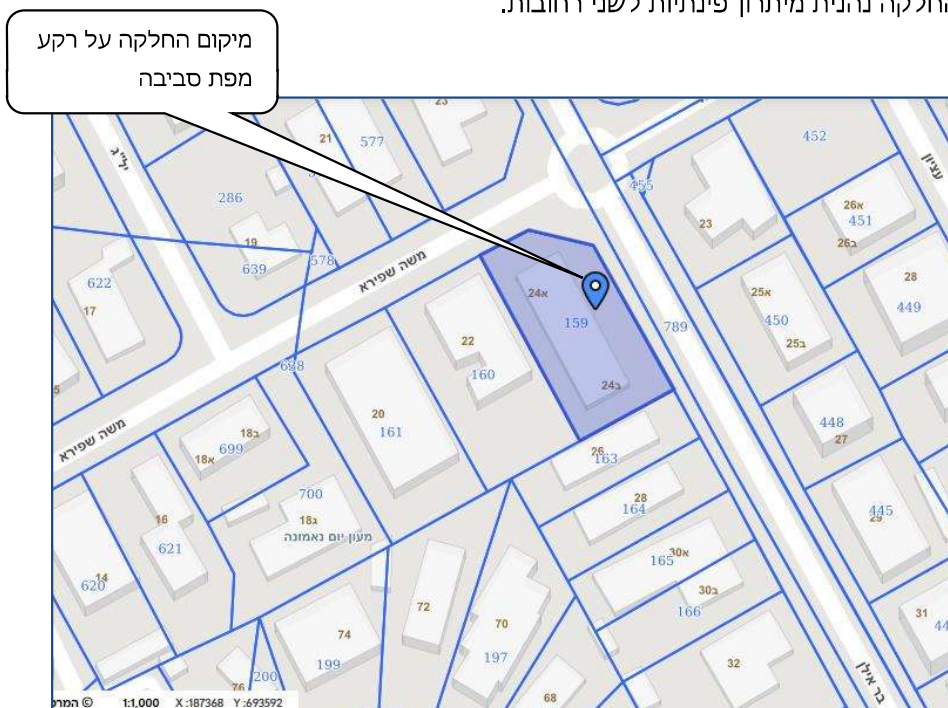
5. תאור הנכס והסביבה:

הנכס נשוא השומה מהווה את המחצית הצפונית של חלקה 159 בגוש 8267, בפינת הרחובות בר אילן ומשה שפירא בנתניה.

החלקה ממוקמת בפינה הדרומית מערבית של מפגש הרחובות, בעלת צורה מלבנית עם פינה קטומה. לחלקה חזית מזרחית של כ-43 מ' לרח' בר אילן, חזית צפונית של כ-22 מ' לרח' משה שפירא ושטחה הרשום 984 מ"ר.

המחצית נשוא השומה בעלת מידות מקורבות של 21 מ' X 22 מ' ובשטח כ-492 מ"ר.

מחצית החלקה נהנית מיתרון פינתיות לשני רחובות.



על החלקה בשלמות בנויים בתי מגורים בקיר משותף, יחידת הדיור שבנדון היא הצפונית, חד קומתי מבניה ותיקה, הבנוי בקיר משותף עם יחידה נוספת על מחצית החלקה הדרומית. שטח הבית 118.35 מ"ר (עפ"י תכנית ההיתר), בתוספת מרפסת וחניה. הכניסה לבית מרחוב בר אילן. ממערב לחלקה נבנה בנין מגורים משותף.

הסביבה הינה שכונת מגורים בחלק הצפוני של מרכז נתניה, המאופיינת בבניה למגורים מתקופות שונות, בבינוי של צמודי קרקע או 2-3 קומות מעל קומת עמודים. השכונה מבוקשת למגורים. הפיתוח העירוני מלא.

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, נתניה
daliayelet@gmail.com

תכנית כוללנית נת/2035- (408-0242412) (הפקדה - י.פ. 9757 מיום 18.7.2021):

מטרות התכנית:

2.1 מטרת התכנית
1. יצירת מסגרת תכנונית לקיבולת של- 350,000 נפש
2. הגדרת קיבולת זכויות בניה והנחיות תכנוניות ליעדי הקרקע השונים, אשר יאפשרו לועדה המקומית לאשר תכניות מפורטות הנגזרות מתכנית המתאר, תוך ראייה כוללת.
3. חיזוק העיר ליחידה אורבנית אחת. פיתוח שלד עירוני רציף המבוסס על רשת צירי פעילות, שדרוג ופיתוח המרחב הציבורי.
4. תכנון העיר בראייה בת קיימא.
5. הסדרת מערכת תחבורה משולבת, המאפשרת נגישות טובה בין כל חלקי העיר תוך מתן עדיפות להולכי הרגל ורוכבי האופניים ותחבורה ציבורית.
6. פיתוח שלד נופי רציף בין חלקי העיר ואתרי הטבע השונים וחיזוק זיקתם לים.
7. פיתוח העיר נתניה כעיר חוף, ספורט ותיירות.
8. חיזוק ושיפור מעמדה של נתניה כמרכז כלכלי ואזורי ומטרופוליני.
9. פיתוח מתחמי התעשייה לאזורי תעסוקה ומסחר המשולבים ברקמה העירונית.
10. פיתוח נתניה כמרכז תרבותי ואזורי המשרת את תושבי העיר והסביבה.
11. קידום התחדשות עירונית.
12. הבטחת תשתית פרוגרמטית למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי ספורט ברמה השכונתית והעירונית.



התכנית קובעת הוראות אשר ינחו הכנתן של תכניות מפורטות מתכנית זו, ויוצרת מרחב גמישות בתוך מערכת כללים תכנוניים ברורה.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה שבנדון מסומנת במתחם 2-א מכנס, ובתא שטח תכנוני 106, המשתרע מזרחית לשד' ויצמן, מערבית לרח' עמק חפר ודרומית לרחוב סוקולוב.

יעוד המתחם : מגורים.