

# שומת מקרקעין מלאה

מבנה מסחרי

גוש 13940 חלקה 39 (חלק)

ראש פינה



מרץ 2016

## שומת מקרקעין מלאה

הנידון : מבנה מסחרי, גוש 13940 חלקה 39 (חלק)

ראש פינה

.1 המזמין

[REDACTED]

.2 מטרת השומה

נתבקשתי להעריך את הנכס הנידון במצבו הנוכחי, כשהוא ריק, פנוי וחופשי מכל חוב ושיעבוד, ללא זכויות לצד ג', לצורך בטוחה למתן אשראי בנקאי מהבנק הבינלאומי.

.3 המועד הקובע לשומה

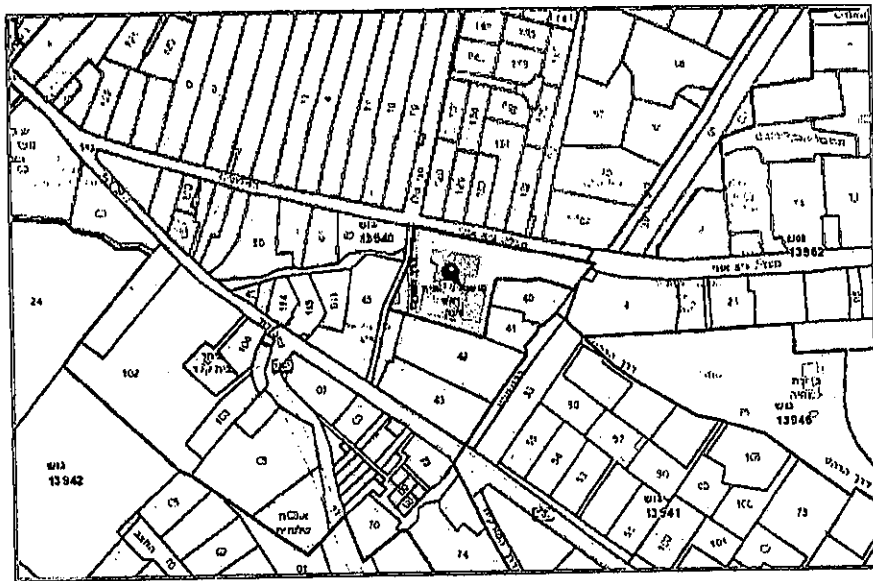
המועד הקובע לשומה הינו 25.1.2016.

.4 ביקור בנכס

ביקור במקום נערך ע"י הח"מ בתאריך 14.1.2016

5. פרטי זיהוי הנכס

מבנה מסחרי הידוע כחלק מחלקה 39 בגוש 13940 בראש פינה.  
הנכס זוהה על פי הפורטל הגאוגרפי הלאומי והיתר הבניה.



6. תיאור הסביבה

- 6.1. המושבה ראש פינה, בגליל העליון, הוקמה בשנת 1878.
- 6.2. כיום המועצה המקומית ראש פינה מונה כ- 3,000 תושבים.
- 6.3. ראש פינה ממוקמת בצמוד לכביש הארצי מס' 90 בין טבריה לקריית שמונה וצמודה למ.מ. חצור הגלילית.
- 6.4. בכניסה ליישוב, בסמוך לכביש הארצי מס' 90, ממוקמים מספר מרכזים מסחריים הכוללים מגוון חנויות, בתי קפה, בנקים, משרדים, תחנות דלק ותחנת משטרה.

- 6.5 הנכס הנידון, "סופר מעיין", שהינו הסופרמרקט היחיד בתחום המועצה המקומית ראש פינה, מהווה חלק מהמרכז האזרחי הוותיק של המושבה.
- 6.6 הנכס הנידון ממוקם בפינת הרחובות מעלה גיא אוני ודרך המרכז ובסמיכות לכביש הארצי מס' 8900 המהווה את ציר התנועה המרכזי של היישוב.
- 6.7 בקרבת הנכס ממוקם בית הדואר, בית היקב, הסינמטק והמתנ"ס.
- 6.8 ראש פינה ידועה כמרכז תיירות מפותח.

## 7. תיאור הנכס

- 7.1 הנכס הנידון בנוי על חלקה 39 בגוש 13940, בשטח 5,052 מ"ר.
- 7.2 עפ"י מפת המודדים המוסמכים [REDACTED] מתאריך 5.5.2009, החלקה מחולקת כמפורט להלן:  
 מס' ארעי 39/1 בשטח 4,255 מ"ר – בייעוד מרכז אזרחי.  
 מס' ארעי 39/2 בשטח 797 מ"ר – מופקע לדרך.
- 7.3 הנכס הנידון מהווה מבנה מסחרי, סופר מרקט "סופר מעיין", הכולל שלוש קומות:  
קומה א – כניסה מדרך  
 המרכז, מהווה אזור המכירות של "סופר מעיין".



קומת הקרקע שהגישה אליה ממעלה גיא אוני, מהווה את שטחי השירות של הסופרמרקט.

קומת הגג משמשת כאזור אחסון וחדרי שירותים.

מדרגות הגישה החיצוניות לקומת הגג



7.4 כל המבנה המסחרי מהווה את סופר מעיין, למעט שתי חנויות בקומת הקרקע, בשטחים 28.86 מ"ר (בבעלות כרסנטי מוטי) ו- 30.34 מ"ר (בבעלות מרדכי וקנין) ומשרד בשטח 60.00 מ"ר (בבעלות קשני אברהם). כמו כן, בחלקה, בצמוד למבנה הנידון, בנוי מבנה בשטח כ- 200 מ"ר המשמש משרד עורכי דין (בעבר שימש כמשרדי המועצה המקומית ראש פינה).

7.5 פירוט הקומות בנכס נשוא השומה :

קומת קרקע בשטח<sup>1</sup> : שטח עיקרי : 592 מ"ר

שטחי שירות : 170 מ"ר

סה"כ הקומה 762 מ"ר

תקומה כוללת :

- חדרי קירור והקפאה

- חדר אפייה

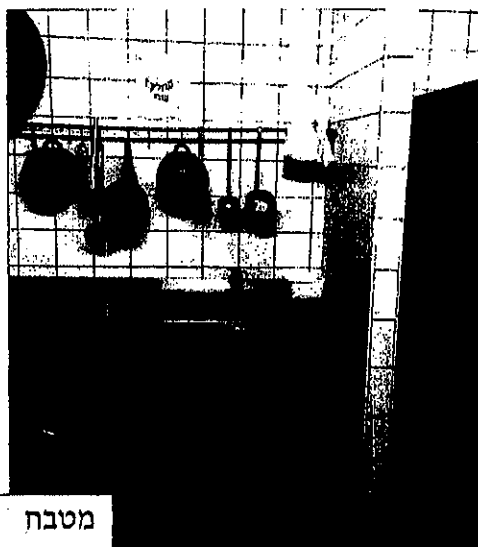
- חדר התפחה למאפיה

- מחסנים

- מקלט

- מעלית שירות פנימית

הגובה הפנימי של הקומה 3.75 מ'



<sup>1</sup> . לאחר הפחתת השטחים שאינם כלולים בנכס הנידון בשומה.

קומה א'- כניסה בשטח<sup>2</sup> : שטח עיקרי : 733 מ"ר  
שטחי שירות : 18 מ"ר  
סה"כ הקומה : 751 מ"ר



הקומה כוללת :  
- אולם מכירות הכולל  
מחלקות שונות  
- דלפק הקופאי הראשי ומנהל  
המכירות  
- משרד הנהלה  
- מעלית שירות פנימית

הגובה הפנימי של הקומה 2.80 מ'.

קומת הגג : מהווה את החלל מתחת לגג הרעפים המשופע, המכסה את כל קומה א'.

בשומה נלקחו בחשבון השטחים המאושרים בהיתר הבניה בלבד :

שטח עיקרי : 28.74 מ"ר

שטחי שירות : 199.00 מ"ר

סה"כ : 222.74 מ"ר

הקומה כוללת :  
- שטחי אחסון  
- חדרי שירותים

הגובה הפנימי של הקומה בין 0.0 מ' – 3.35 מ'.

7.6 רמת הגימור :

קומת הקרקע :

- שטחי המחסנים ברמת גימור נמוכה, ריצוף באריחי טרצו מיושנים, קירות טיח חלק, תאורה עם גופי תאורה פלורסנטית פשוטה.
- חדר המאפיה והמטבח ברמת גימור בינונית, ריצוף וחיפוי הקירות באריחי קרמיקה 20/20 ס"מ.
- חדרי ההקפאה והקירור בנויים לפי התקן.



קומת קרקע

קומה א' - כניסה

- רמת הגימור של אולם המכירות טובה וכוללת ריצוף באריחי קרמיקה.
- תקרה דקורטיבית בכל שטח הקומה, כולל גופי תאורה שקועים.
- בחזית ויטרינה ודלתות מפרופילי אלומיניום וזכוכית שקופה.
- כל חזית קומת הכניסה מחופה באבן דקורטיבית.
- כל הקומה ממוזגת ע"י מזגנים מפוצלים.

קומת הגג

- רמת הגימור של קומת הגג נמוכה.
- הרצפה מבטון מוחלק. קירות ועמודים מחופים בטיח חלק.
- תאורה פלורסנטית פשוטה.
- חדרי שירותים ברמת גימור פשוטה.
- הגישה לגג הינה באמצעות גרם מדרגות חיצוני ממתכת.



- 7.7 . בנכס מותקנת מעלית משא המשרתת את שלושת הקומות.
- 7.8 . לאורך חזית הבניין סלול מפרץ חניה. כמו כן, ברחוב דרך המרכז, מול הנכס, סלול מגרש חניה שבוצעו מכספי כופר החניה שהיזם הפקיד במועצה המקומית, בהתאם לנדרש בהיתר הבניה.
- 7.9 . חיבור החשמל הקיים בנכס :  
לקומת הקרקע 3 x 120A  
לקומת א' 3 x 630A

## 8 . המצב התכנוני

- 8.1 . על הנכס חלה תכנית מפורטת מס' ג/11261 שפורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5379 בתאריך 15.3.2005
- 8.2 . החלקה הנידונה מסווגת כמרכז אזרחי.  
היעודים המותרים במרכז המסחרי, עפ"י התב"ע, כוללים :
- מרכז קניות כפרי.
  - בתי קפה ומסעדות.
  - בנק.
  - סוכנויות ומשרדים.
  - מתנ"ס.
  - אולם מופעים.
  - מחסנים.
  - מתקני תקשורת.

8.3 זכויות הבניה :

גודל מגרש מינימלי : 600 מ"ר  
אחוזי בניה : שימושים עיקריים : 70%  
שטחי שירות : 10%  
סה"כ : 80%

תכסית : 50%

מספר קומות : 2

מרווחים : קדמי 5 מ'

אחורי 5 מ'

צדדי 3 מ'

8.4 היתר הבניה :

✓ היתר הבניה המקורי מס' 7881, להקמת המבנה הנידון, הופק ע"י  
הועדה המקומית לתכנון ובניה אצבע הגליל בתאריך 13.9.1982  
✓ בתאריך 30.12.2007 החליטה הוועדה המקומית "אצבע הגליל" לאשר  
היתר בניה הכולל הקלה במספר הקומות לשלוש קומות במקום  
המותר וכן תוספת בשטח 402.70 מ"ר למבנה הקיים.  
היתר הבניה הנ"ל ניתן בתאריך 24.2.2008  
✓ בתאריך 2.9.2009 הוגשה לוועדה המקומית בקשה להיתר הכוללת  
תוספת בניה בשטח 185.64 מ"ר למבנה הקיים.  
התכנית טרם אושרה בוועדה המקומית, אי לכך תוספת השטח איננה  
כלולה בשומה זו.

8.5 אישור להספקת השמל, מים וטלפון – "טופס 4" הופק בוועדה

המקומית בתאריך 21.10.1982

8.6 היתר הבניה המקורי מתאריך 13.9.1982 מצורף כנספח א' לשומה.

היתר הבניה מתאריך 24.2.2008 מצורף כנספח ב' לשומה.