

וולקן - שמאות מקרקעין (300 6/75) VULKAN - Real Estate Appraisal

Israel, Haifa, 58 Arlozorov Str., P.O.B. 3840, Zip Code 31037

חיפה. רח'י ארלוזורוב 58, ת.ד. 3840, מיקוד 31037

E-mail: vulkanm@bezeqint.net דואר אלקטרוני

Fax: 04-8661556 טלפקס Tel: 04-8661555 טל

VULKAN MEIR Chartered Real Estate Appraiser

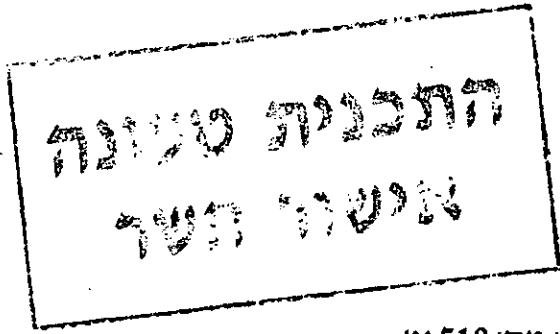
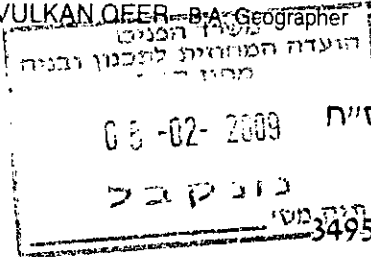
VULKAN ERAN Chartered Real Estate Appraiser, B.A. Business Administration

VULKAN DEER - B.A. Geographer

וולקן מאיר שמאי מקרקעין מוסמך

וולקן ערן שמאי מקרקעין מוסמך, B.A.

וולקן עפר גיאוגרף, B.A.



לכבוד
משרד הבינוי והשיכון
מחוז חיפה
בנין אי שד' פל-ים 15
חיפה
א.ג.נ.

הנדון: טבלת איזון תוכנית מוצעת מכ/מק/518 א'

1. פרטי המקרקעין

1.1 חלק מחלקות 5,6,79,84 (לשעבר חלקות 7,8) בגוש 10717, חלקות 9-33 וחלקי חלקות 2, 4-8, 31-32, 34-36 בגוש 10721, חלקי חלקות 41-44 בגוש 10723, חלקות 24-28, 33, 35-37, 87, (לשעבר 38), 89 (לשעבר 49), 105 (לשעבר 53, וחלקי חלקות 21-23, 29-32, 34, 66-67, 84, 99 (לשעבר 50), 113 בגוש 10725, חלק מחלקה 49 בגוש 10765, חלק מחלקה 66 בגוש 12669. מגרשים (לפי ת.ב.ע. מכ/518) 1-30, 41-46, 51-57, 61-66, 71-73, 100-103, 1004.

2. מטרת השומה¹

- 2.1 טבלת איזון לתוכנית מוצעת מכ/מק/518 א' איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בהתאם להוראות סעי' 122 לחוק התו"ב.
- 2.2 השווי נכון לתאריך עריכת השומה: 15 יולי 2008.
- 2.3 תאריך ביקור במקום: 4 ו-13 יולי 2008, ביקר בכנס: מאיר וולקן, שמאי מקרקעין.

¹ השומה נערכה למטרה האמורה בסעי' 2.1 עבור מזמין השומה בלבד ואין לעשות בה שימוש ע"י אחר ואו לכל מטרה אחרת



VULKAN MEIR Chartered Real Estate Appraiser
 VULKAN ERAN Chartered Real Estate Appraiser, B.A. Business Administration
 VULKAN OFER B.A. Geographer

וולקן מאיר שמאי מקרקעין מוסמך
 וולקן ערן שמאי מקרקעין מוסמך, B.A.
 וולקן עפר גיאוגרף, B.A.

- 2 -

3. תיאור הסביבה

- 3.1 מתחם חלקות הקרקע נשוא השומה ממוקם בצפון מערב טירת הכרמל.
 3.2 המתחם פנוי ממבנים וללא פיתוח סביבתי.

4. תיאור הנכס

- 4.1 הנכס הנשום מהווה מתחם קרקע פנוי, בחלק המערבי מצויה משתלה בבעלות עיריית חיפה, כן נטועים בחלק מהמתחם מטעי בננות וזיתים.
 4.2 המתחם גובל: מצפון רח' הרצל (הכניסה הצפונית לטירת הכרמל), מדרום שכונת מגורים דרומית (רח' זבוטינסקי), ממזרח שכונת מגורים (מערבית), ממערב כביש מס' 4, (חיפה - ת"א).
 4.3 שטח המתחם: כ- 475,000 מ"ר.

5. מצב תכנוני²

- 5.1 מצב קודם
- המתחם הנדון נכלל בת.ב.ע מכ/518 "שינוי תכנית מתאר גלי כרמל" שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5318 מיום 1/8/01.
 - מטרות התוכנית
 - שינוי יעוד שטח חקלאי למטרת הקמת שכונת מגורים ואיזור תעסוקה תוך הקצאת שטחים כלהלן:
 - מגורים א', ג', ומיוחד.
 - שטחים למסחר.
 - פארק עסקים.
 - שטחים ציבוריים: דרכים, אב"צ, שצ"פ.

² המידע התכנוני רלוונטי לשומה בלבד, מידע מחייב הינו רק מידע בכתב כאמור בסעי' 119 א' לחוק הת"ב

VULKAN MEIR Chartered Real Estate Appraiser
 VULKAN ERAN Chartered Real Estate Appraiser, B.A. Business Administration
 VULKAN OFER B.A. Geographer

וולקן מאיר שמאי מקרקעין מוסמך
 וולקן ערן שמאי מקרקעין מוסמך, B.A.
 וולקן עפר גיאוגרף, B.A.

- 3 -

5.2 מצב חדש

- מכ/מק/518 א' "שינוי תוכנית מתאר מקומית גלי כרמל" – בהתאם לסעיפים 62 א (א), (4), (7), שינוי לתוכנית מכ/518.

מטרות התוכנית

- התאמת מדידה אנליטית: לתקנון, לטבלאות איזון ולתשריט.
- הטמנת קו חשמל בחזית מגרשים 62,71,51, בשטח דרך מס' 1 בצמוד לחזית המגרשים ושינוי קו בנין בהתאמה מ- 22.0 מ' ל- 5.0 מ'.
- תוכנית זאת מהווה לגבי השטח עליה היא חלה שינוי לתוכנית מכ/518 המאושרת בנושאים הבאים בלבד: שטחי מגרשים ועדכון טבלאות איזון והקצאה בהתאם. יתר הוראות תוכנית מכ/518 המאושרת חלות ועומדות בעינן ללא שינוי.

6. הזכויות במקרקעין³

- 6.1 מטבלת איזון והקצאה המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית מכ/518 עולה, שכ- 95.3% משטח התוכנית הוקצה למינהל מקרקעי ישראל, השטח הנותר כ- 4.7% הוקצה לעיריית חיפה.

7. שיקולים ועקרונות הערכת השווי

- 7.1 המתחם נשוא השומה ממוקם בצפון מערב טירת הכרמל.
- 7.2 המתחם ללא פיתוח סביבתי.
- 7.3 המתחם נכלל בתוכנית מאושרת מכ/518, התוכנית המוצעת מכ/מק/518 א' מהווה שינוי לתוכנית מכ/518 בנושאים הבאים בלבד: שטחי מגרשים ועדכון טבלאות איזון, יתר הוראות תוכנית מכ/518 נותרו בעינן ללא שינוי.

³ תיאור הזכויות במקרקעין הינו מידע כללי לצרכי השומה בלבד ואינו מהווה תחליף לבדיקה משפטית.

VULKAN MEIR Chartered Real Estate Appraiser

VULKAN ERAN Chartered Real Estate Appraiser, B.A. Business Administration

VULKAN OFER B.A. Geographer

וולקן מאיר שמאי מקרקעין מוסמך

וולקן ערן שמאי מקרקעין מוסמך, B.A.

וולקן עפר גיאוגרף, B.A.

- 4 -

- 7.4 עקב הכנת תוכנית מכ/מק/518 א' המהווה תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים יש צורך בהכנת טבלת איזון.
- 7.5 טבלת האיזון נערכה בהתאם להוראות סעי' 122 לחוק התו"ב.
- 7.6 מגרשים מס' 29,30,43 ו-1004 הוקצו לעיריית חיפה, כל יתר המגרשים הוקצו למינהל מקרקעי ישראל.
- 7.7 השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או יוחכרו לרשות המקומית כאמור בהוראות תב"ע מכ/518.
- 7.8 תוצאת טבלת האיזון היא, שנשמר האיזון בין זכויות בעלי הזכויות ואין תשלומי איזון.

8. השומה

השווי היחסי של המגרשים במצב התכנוני המאושר ובמצב התכנוני המוצע מוצגים בטבלה המצורפת כחלק בלתי נפרד מחו"ד זאת.

הרני להצהיר כי אין לי כל חלק או עניין בנכס הנדון וכי שומה זאת נערכה לפי מיטב המידע שעמד לרשותי, לפי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), ולפי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל.



docx518-מ"ש ב-טבלת איזון סכ-518



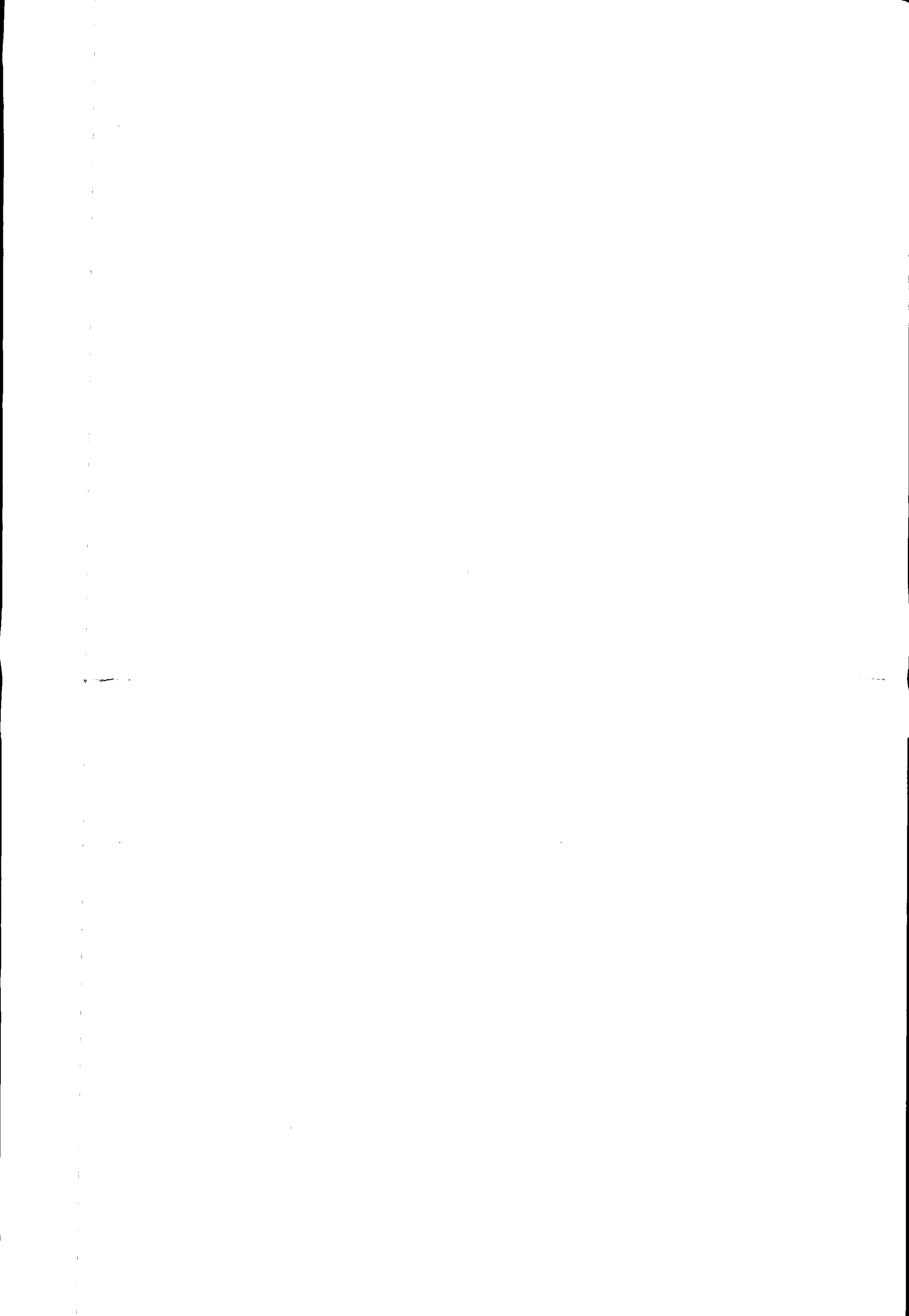
טבלת איוולת וזולתה של מנישים ללא הפיכת בעלים - תנאי מתחילת/סוף א

תוצר תוספת

ש.י.ת.	ש.י.ת. במחיר	מחיר	מחיר ש.י.ת.	שטח עסקי	מס' י"ד	שטח ממשל	מס' ממשל	ש.י.ת.	ש.י.ת. במחיר	מחיר	מחיר ש.י.ת.	שטח עסקי	מס' י"ד	שטח ממשל	מס' ממשל	ש.י.ת.	בעלים
0.00257	7.2212	0.9	2.0059	580	4	965	1	0.00257	7.2212	0.9	2.0059	580	4	1,004	1		מנהל מקרקעי ישראל
0.00257	7.2212	0.9	2.0059	580	4	965	2	0.00257	7.2212	0.9	2.0059	580	4	1,004	2		מנהל מקרקעי ישראל
0.00257	7.2212	0.9	2.0059	580	4	964	3	0.00257	7.2212	0.9	2.0059	580	4	1,001	3		מנהל מקרקעי ישראל
0.00257	7.2212	0.9	2.0059	580	4	964	4	0.00257	7.2212	0.9	2.0059	580	4	1,002	4		מנהל מקרקעי ישראל
0.00257	7.2212	0.9	2.0059	580	4	963	5	0.00257	7.2212	0.9	2.0059	580	4	998	5		מנהל מקרקעי ישראל
0.00257	7.2212	0.9	2.0059	580	4	983	6	0.00257	7.2212	0.9	2.0059	580	4	1,023	6		מנהל מקרקעי ישראל
0.00257	7.2212	0.9	2.0059	580	4	1,006	7	0.00257	7.2212	0.9	2.0059	580	4	1,048	7		מנהל מקרקעי ישראל
0.00286	8.0236	1	2.0059	580	4	1,017	8	0.00286	8.0236	1	2.0059	580	4	1,008	8		מנהל מקרקעי ישראל
0.00286	8.0236	1	2.0059	580	4	1,055	9	0.00286	8.0236	1	2.0059	580	4	1,039	9		מנהל מקרקעי ישראל
0.00286	8.0236	1	2.0059	580	4	1,036	10	0.00286	8.0236	1	2.0059	580	4	1,039	10		מנהל מקרקעי ישראל
0.00429	12.0354	1	2.0059	870	6	1,736	11	0.00429	12.0354	1	2.0059	870	6	1,729	11		מנהל מקרקעי ישראל
0.00286	8.0236	1	2.0059	580	4	1,230	12	0.00286	8.0236	1	2.0059	580	4	1,220	12		מנהל מקרקעי ישראל
0.00286	8.0236	1	2.0059	580	4	1,057	13	0.00286	8.0236	1	2.0059	580	4	1,043	13		מנהל מקרקעי ישראל
0.00286	8.0236	1	2.0059	580	4	1,063	14	0.00286	8.0236	1	2.0059	580	4	1,062	14		מנהל מקרקעי ישראל
0.00257	7.2212	0.9	2.0059	580	4	886	15	0.00257	7.2212	0.9	2.0059	580	4	1,001	15		מנהל מקרקעי ישראל
0.00386	10.8319	0.9	2.0059	870	6	1,837	16	0.00386	10.8319	0.9	2.0059	870	6	1,682	16		מנהל מקרקעי ישראל
0.00357	10.0295	1	2.0059	725	5	1,236	17	0.00357	10.0295	1	2.0059	725	5	1,254	17		מנהל מקרקעי ישראל
0.00286	8.0236	1	2.0059	580	4	957	18	0.00286	8.0236	1	2.0059	580	4	999	18		מנהל מקרקעי ישראל
0.00286	8.0236	1	2.0059	580	4	955	19	0.00286	8.0236	1	2.0059	580	4	999	19		מנהל מקרקעי ישראל
0.00286	8.0236	1	2.0059	580	4	953	20	0.00286	8.0236	1	2.0059	580	4	1,000	20		מנהל מקרקעי ישראל
0.00286	8.0236	1	2.0059	580	4	966	21	0.00286	8.0236	1	2.0059	580	4	1,015	21		מנהל מקרקעי ישראל
0.00286	8.0236	1	2.0059	580	4	989	22	0.00286	8.0236	1	2.0059	580	4	999	22		מנהל מקרקעי ישראל
0.00286	8.0236	1	2.0059	580	4	990	23	0.00286	8.0236	1	2.0059	580	4	999	23		מנהל מקרקעי ישראל
0.00286	8.0236	1	2.0059	580	4	993	24	0.00286	8.0236	1	2.0059	580	4	1,000	24		מנהל מקרקעי ישראל
0.00286	8.0236	1	2.0059	580	4	1,009	25	0.00286	8.0236	1	2.0059	580	4	1,015	25		מנהל מקרקעי ישראל
0.00286	8.0236	1	2.0059	580	4	1,024	26	0.00286	8.0236	1	2.0059	580	4	1,017	26		מנהל מקרקעי ישראל
0.00286	8.0236	1	2.0059	580	4	1,017	27	0.00286	8.0236	1	2.0059	580	4	1,010	27		מנהל מקרקעי ישראל
0.00286	8.0236	1	2.0059	580	4	1,028	28	0.00286	8.0236	1	2.0059	580	4	1,017	28		מנהל מקרקעי ישראל
0.08093				16,965	117	29,744		0.08093				16,965	117	30,227			מנהל מקרקעי ישראל
0.02923	82.0000	1	1	8,364	82	6,663	41	0.02923	82.0000	1	1	8,364	82	6,666	41		מנהל מקרקעי ישראל
0.03350	94.0000	1	1	9,588	94	9,333	42	0.03350	94.0000	1	1	9,588	94	9,337	42		מנהל מקרקעי ישראל
0.02566	72.0000	1	1	7,344	72	5,998	44	0.02566	72.0000	1	1	7,344	72	6,012	44		מנהל מקרקעי ישראל
0.03707	104.0000	1	1	10,608	104	7,914	45	0.03707	104.0000	1	1	10,608	104	7,933	45		מנהל מקרקעי ישראל
0.02709	76.0000	1	1	7,752	76	6,147	46	0.02709	76.0000	1	1	7,752	76	6,149	46		מנהל מקרקעי ישראל
0.03493	98.0000	1	1	9,996	98	7,038	51	0.03493	98.0000	1	1	9,996	98	7,076	51		מנהל מקרקעי ישראל
0.03707	104.0000	1	1	10,608	104	6,884	52	0.03707	104.0000	1	1	10,608	104	6,900	52		מנהל מקרקעי ישראל
0.01640	46.0000	1	1	4,692	46	3,914	53	0.01640	46.0000	1	1	4,692	46	3,943	53		מנהל מקרקעי ישראל
0.01640	46.0000	1	1	4,692	46	4,151	54	0.01640	46.0000	1	1	4,692	46	4,162	54		מנהל מקרקעי ישראל
0.01640	46.0000	1	1	4,692	46	4,422	55	0.01640	46.0000	1	1	4,692	46	4,435	55		מנהל מקרקעי ישראל
0.01640	46.0000	1	1	4,692	46	3,664	56	0.01640	46.0000	1	1	4,692	46	3,687	56		מנהל מקרקעי ישראל
0.01640	46.0000	1	1	4,692	46	4,341	57	0.01640	46.0000	1	1	4,692	46	4,376	57		מנהל מקרקעי ישראל
0.30853				87,720	860	70,469		0.30853				87,720	860	70,676			מנהל מקרקעי ישראל



חבר מוטק												חבר מוטק											
שיווי הסיף	שיווי בתמורת	מקדום	מקדום שיווי	שעת עתיד	מס' ה"ד	שעת מנוחה	מס' מנוחה	שעת	בעלים	שיווי הסיף	שיווי בתמורת	מקדום	מקדום שיווי	שעת עתיד	מס' ה"ד	שעת מנוחה	מס' מנוחה	שעת	בעלים				
0.03030	85.0160	1	1.0627	8,800	80	3,565	61	מנוחים	מנוחה	0.03030	85.0160	1	1.0627	8,800	80	3,597	61	מנוחים	מנוחה				
0.03030	85.0160	1	1.0627	8,800	80	3,556	62	מנוחים	מנוחה	0.03030	85.0160	1	1.0627	8,800	80	3,624	62	מנוחים	מנוחה				
0.03030	85.0160	1	1.0627	8,800	80	2,910	63	מנוחים	מנוחה	0.03030	85.0160	1	1.0627	8,800	80	2,912	63	מנוחים	מנוחה				
0.03030	85.0160	1	1.0627	8,800	80	3,240	64	מנוחים	מנוחה	0.03030	85.0160	1	1.0627	8,800	80	3,248	64	מנוחים	מנוחה				
0.03030	85.0160	1	1.0627	8,800	80	3,733	65	מנוחים	מנוחה	0.03030	85.0160	1	1.0627	8,800	80	3,735	65	מנוחים	מנוחה				
0.03030	85.0160	1	1.0627	8,800	80	3,415	66	מנוחים	מנוחה	0.03030	85.0160	1	1.0627	8,800	80	3,423	66	מנוחים	מנוחה				
0.18181	52,800	480	20,419	52,800	480	20,419	66	מנוחים	מנוחה	0.18181	52,800	480	20,419	52,800	480	20,539	66	מנוחים	מנוחה				
0.02303	64,6144	1	1.0096	7,040	64	3,886	71	מנוחים	מנוחה	0.02303	64,6144	1	1.0096	7,040	64	3,939	71	מנוחים	מנוחה				
0.00407	11,4080	1	0.0184	620	64	620	71	מנוחים	מנוחה	0.00407	11,4080	1	0.0184	620	64	620	71	מנוחים	מנוחה				
0.05470	153,4592	1	1.0096	16,720	152	6,155	72	מנוחים	מנוחה	0.05470	153,4592	1	1.0096	16,720	152	6,094	72	מנוחים	מנוחה				
0.00721	20,2400	1	0.0184	1,100	64	4,674	73	מנוחים	מנוחה	0.00721	20,2400	1	0.0184	1,100	64	4,881	73	מנוחים	מנוחה				
0.02303	64,6144	1	1.0096	7,040	64	4,674	73	מנוחים	מנוחה	0.02303	64,6144	1	1.0096	7,040	64	4,881	73	מנוחים	מנוחה				
0.00407	11,4080	1	0.0184	620	64	620	73	מנוחים	מנוחה	0.00407	11,4080	1	0.0184	620	64	620	73	מנוחים	מנוחה				
0.11610	33,140	280	14,715	33,140	280	14,715	73	מנוחים	מנוחה	0.11610	33,140	280	14,715	33,140	280	14,914	73	מנוחים	מנוחה				
0.08420	236,2192	0.98	12,052	3,738	100%	11,566	100	מנוחים	מנוחה	0.08420	236,2192	0.98	12,052	3,738	100%	12,052	100	מנוחים	מנוחה				
0.02811	73,2648	0.98	3,738	10,191	120%	3,113	101	מנוחים	מנוחה	0.02811	73,2648	0.98	3,738	10,191	120%	3,113	101	מנוחים	מנוחה				
0.07119	199,7436	0.98	10,191	150%	6,780	102	מנוחים	מנוחה	0.07119	199,7436	0.98	10,191	150%	6,784	102	מנוחים	מנוחה						
0.08625	241,9816	0.98	12,346	220%	5,604	103	מנוחים	מנוחה	0.08625	241,9816	0.98	12,346	220%	5,812	103	מנוחים	מנוחה						
0.26775	38,327	88	7,970	27,771	100%	27,771	103	מנוחים	מנוחה	0.26775	38,327	88	7,970	27,771	100%	27,771	103	מנוחים	מנוחה				
0.9531	228,952	1,737	164,127	228,952	1,737	164,127	103	מנוחים	מנוחה	0.9531	228,952	1,737	164,127	228,952	1,737	164,127	103	מנוחים	מנוחה				
0.00286	8,0236	1	2,0059	580	4	1,013	29	מנוחים	מנוחה	0.00286	8,0236	1	2,0059	580	4	1,010	29	מנוחים	מנוחה				
0.00286	8,0236	1	2,0059	580	4	1,045	30	מנוחים	מנוחה	0.00286	8,0236	1	2,0059	580	4	1,040	30	מנוחים	מנוחה				
0.02851	80,0000	1	1	8,160	80	4,440	43	מנוחים	מנוחה	0.02851	80,0000	1	1	8,160	80	4,451	43	מנוחים	מנוחה				
0.01263	35,4400	1	0.02	1,772	120%	1,472	1004	מנוחים	מנוחה	0.01263	35,4400	1	0.02	1,772	120%	1,477	1004	מנוחים	מנוחה				
0.0469	11,092	88	7,970	27,771	100%	27,771	103	מנוחים	מנוחה	0.0469	11,092	88	7,970	27,771	100%	27,771	103	מנוחים	מנוחה				
100%	2,805,6043	240,044	1,825	170,449	1,825	172,105	100%	מנוחים	מנוחה	100%	2,805,6043	240,044	1,825	172,105	1,825	172,105	100%	מנוחים	מנוחה				



התכנית טכניקה
אישור תכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"מורדות הכרמל"
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס' מכ/מק 518
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 3.9.67 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המקומית פורטוגל
יו"ר הועדה המקומית פורטוגל

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"מורדות הכרמל"
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
הפקדת תכנית מס' מכ/מק 518
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 22.10.66 להפקיד את התכנית.
יו"ר הועדה המקומית פורטוגל

הודעה על אישור תכנית מס' מכ/מק 518
פורסמה בילקוט הפרסומים מס': ..
מיום: .. עמוד: ..

הודעה על הפקדת תכנית מס' מכ/מק 518
פורסמה בילקוט הפרסומים מס': 539
582
מיום: 19.11.67 עמוד: ..

הודעה על אישור תוכנית מס' מכ/מק 518
פורסמה בעיתון ביום ..
ובעיתון ביום ..
ובעיתון מקומי ביום ..

הודעה על הפקדת תוכנית מס' מכ/מק 518
פורסמה בעיתון ביום 2.8.67
ובעיתון ביום 2.8.67
ובעיתון מקומי ביום 3.8.67