

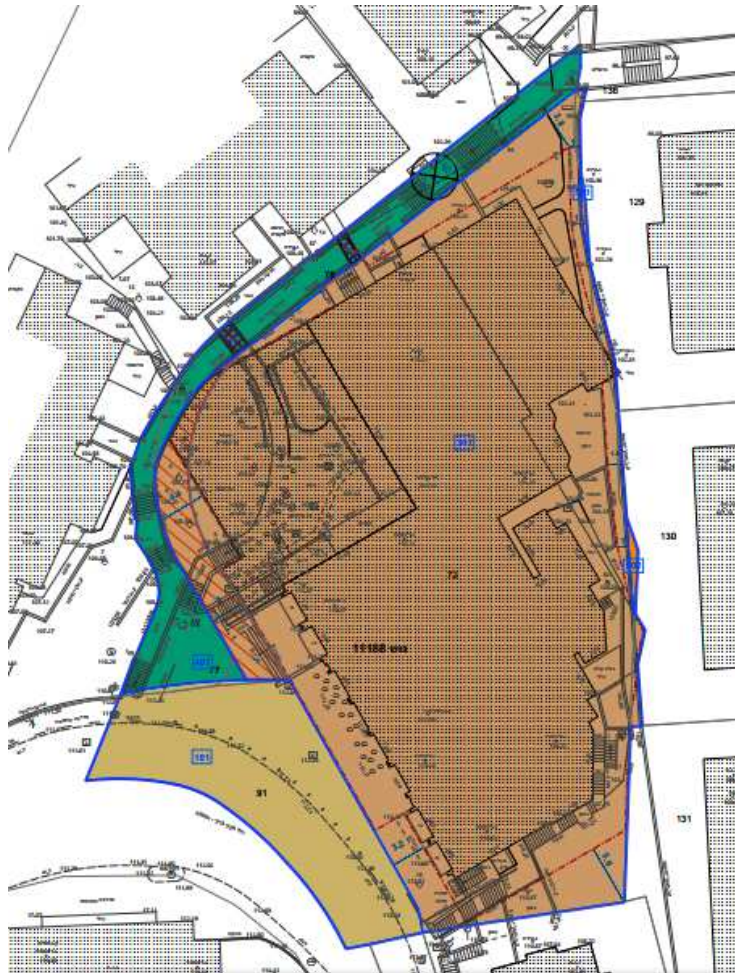


שמאות מקרקעין\* ליווי כלכלי "דוחות 0" \* סקרים בנדל"ן\* חו"ד מומחה לבימ"ש\* תכנון ובניה\* דוחות כלכליים עסקיים

תאריך : 29.01.2019  
מספרנו : חפ/מק/1811-304

עמוד 1 מתוך 17

**טבלת הקצאה ואיזון שלא בהסכמה**  
**תכנית 0665851-304, חפ/מק/1811ז'**  
**מתחם בית הכנסת בשכונת ויז'ניץ**  
**חיפה**



**משרדים:**

מרכז - מתחם הבורסה, רמת גן טל: 073-2807000

צפון - רחוב חסן שוקרי 3 חיפה ת.ד 4217 טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

שפלה - מתחם האוכמניות 19 ראשון לציון, טל 077-3215572

אתר אינטרנט: [www.motyzaid.co.il](http://www.motyzaid.co.il) דואר אלקטרוני: [moty@motyzaid.co.il](mailto:moty@motyzaid.co.il)



תאריך : 29.01.2019  
מספרנו : חפ/18-13315

עמוד 2 מתוך 17

## תוכן עניינים

3	מזמין.....
3	מועד קובע .....
3	ביקור במקום.....
4	תאור הסביבה.....
4	תאור הנכס .....
5	הזכויות.....
7	התנאים התכנוניים.....
7	תכניות בתוקף.....
9	תכנית מופקדת .....
10	תכנית 304-0665851, חפ/מק/1811ז'.....
11	עקרונות גורמים ושיקולים.....
14	תחשיבים לחוות הדעת.....

נספחים :

נספח א' – העתק מרישום זכויות

נספח ב' טבלת איזון

נספח ג'-טבלת איזון ופירוט בעלים רשומים חלקות 77,129,130



משרדים :

מרכז - מתחם הבורסה, רמת גן טל : 073-2807000

צפון - רחוב חסן שוקרי 3 חיפה ת.ד 4217 טל : 04-8584545, פקס : 04-8584466

שפלה - מתחם האוכמניות 19 ראשון לציון, טל 077-3215572

אתר אינטרנט : [www.motyzaid.co.il](http://www.motyzaid.co.il) דואר אלקטרוני : [moty@motyzaid.co.il](mailto:moty@motyzaid.co.il)



תאריך : 29.01.2019  
מספרנו : חפ/18-13315

עמוד 3 מתוך 17

## טבלת הקצאה ואיזון שלא בהסכמה

לתכנית 0665851-304, חפ/מק/1811'ז'

## מתחם בית הכנסת בשכונת ויז'ניץ

### חיפה

### מזמין השומה

טבלת הקצאה ואיזון מבוצעת לבקשת מר יוסף באהם, מייצג בעלי הזכויות בחלקות 72,77,78,91, 129,130,136 בגוש 11188.

### המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו יום 25.07.2018 מועד עריכת חו"ד

### ביקור במקום

ביקורים בנכס נערכו במהלך חודש אפריל 2018.



תאריך : 29.01.2019  
מספרנו : חפ/18-13315

עמוד 4 מתוך 17

## תאור הסביבה

שכונת ויז'ניץ היא שכונת מגורים בחיפה, שבה מתגוררים חסידי קהילת סערט-ויז'ניץ ובה קיימים מוסדות החסידות.

השכונה ממוקמת על צלע ההר שמעל ואדי רושמייה, בין הדר הכרמל ונווה שאנן. את הגישה לשכונה הגבילו לכניסה מרחוב השילוח, על מנת שהשכונה לא תהיה מקום מעבר לתחבורה בשבתות. במהלך השנים נבנו מאות יחידות דיור נוספות עבור חסידי סערט-ויז'ניץ, וכן נבנו מוסדות הקריה, בית כנסת "מקור ברוך", בית ספר לבנות "תורת אמך", בניין הסמינר לבנות "אשת חיל", החסידות קיבלה את מבנה בית הספר "יבנה", הצמוד לשכונה והישיבה "יחל ישראל". מצוקת הדיור בשכונה גרמה לכך שבתים ומוסדות ייבנו על השטחים הירוקים המעטים שעמדו לרשות תושבי השכונה. כ-700 משפחות, רובן חסידי סערט ויז'ניץ וחלקן מחצרות חסידיות אחרות, מתגוררות ברחובות הקריה וברחובות הסמוכים (רחוב השילוח, ברכת משה ורחוב מיכאל/

## תיאור הנכס

הנכס הנדון מהווה את מיתחם מבונה אשר בחלקו העיקרי מהווה את חלקת בית הכנסת המרכזי של הקהילה, אולם כינוסים, בחלקו שביל גישה ודרך ומיעוטו מגורים. המיתחם בנוי על כתף בטופוגרפיה משופעת. מיתחם התכנית בשטח של כ- 2,718 מ"ר (עפ"י נתוני התכנית), אירגולרי. המיתחם גובל ממזרח, מדרום ומצפון במבני מגורים ממערב ברח' השילוח.



תאריך : 29.01.2019  
מספרנו : חפ/18-13315

עמוד 5 מתוך 17

## הזכויות

להלן פרטי הזכויות, בהתאם לנסחי רישום מקרקעין -העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהלים בלשכת רישום מקרקעין-חיפה להלן עיקרי הרישום:<sup>1</sup>

מקור	גוש	חלקה	הערות	שטח	בעלויות	חלק בנכס
העתק רישום מפנקס הזכויות	11188	72		2,043 מ"ר	אגודת "יחל ישראל"	בשלמות
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים	11188	77		3,349 מ"ר	29 תתי חלקות פרטיים שונים ו"יחל ישראל"	עפ"י רישום ותשריט בית משותף
העתק רישום מפנקס הזכויות (כולל רשומות מבוטלות)	11188	78	דרך	233 מ"ר	עיריית חיפה	בשלמות
העתק רישום מפנקס הזכויות	11188	91		3,084 מ"ר	עיריית חיפה	בשלמות
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים (אינו כולל את כל פרטי הרישום)	11188	129		902 מ"ר	24 תתי חלקות פרטיים שונים	עפ"י רישום ותשריט בית משותף

<sup>1</sup> נסחי רישום מצ"ב נספח א' לחו"ד מהווים חלק בלתי נפרד מחו"ד.



תאריך : 29.01.2019  
מספרנו : חפ/18-13315

עמוד 6 מתוך 17

מקור	גוש	חלקה	הערות	שטח	בעלויות	חלק בנכס
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים (אינו כולל את כל פרטי הרישום)	11188	130		864 מ"ר	22 תתי חלקות פרטיים שונים	עפ"י רישום ותשריט בית משותף
העתק רישום מפנקס הזכויות	11188	136		160 מ"ר	רשות הפיתוח	בשלמות

הערות:

חוות הדעת ערוכה בהנחת זכויות נקיות מכל חוב, שעבוד, משכנתא, זכויות צד ג' ו/או בעיה

משפטית כלשהיא לזכויות הרשומות בנסחים המצורפים לחוו"ד כחלק בלתי נפרד.



תאריך : 29.01.2019  
מספרנו : חפ/18-13315

עמוד 7 מתוך 17

## התנאים התכנוניים

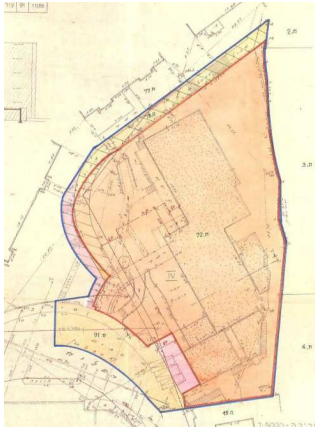
### תוכנית בתוקף:

המיתחם הנדון כלול במספר תכנית בניין עיר ביניהן :  
**תכנית מס' חפ/ 811/ז, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2909 מיום**

08.04.1983

מטרתה :

הרחבת שטח בית הכנסת חדר האוכל הקיימים.



הנכס הנדון נכלל בתחום התכנית וחלים עליו מספר יעודים ביניהם :

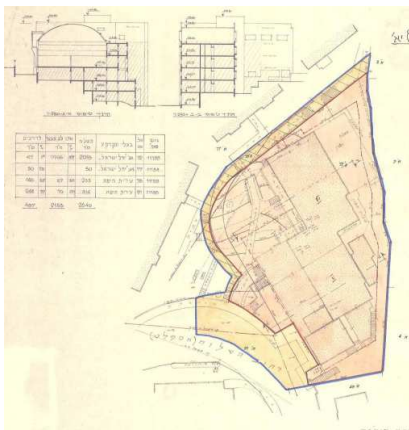
מבני ציבור ודרכים.

שטח בניה כולל על חלקה 72, 2,500 מ"ר.

**תכנית מס' חפ/ 811/י"א, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3404 מיום 09.04.1987**

מטרתה :

תוספת בניה לבית כנסת והישיבה ברמת ויזניץ.



הנכס הנדון נכלל בתחום התכנית וחלים עליו מספר יעודים ביניהם :

מבני ציבור ודרכים.

שטח בניה כולל על חלקה 72, 3,000 מ"ר.

תאריך : 29.01.2019  
מספרנו : חפ/18-13315

עמוד 8 מתוך 17

**תכנית מס' חפ/1811**, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4706 מיום 01.12.1998  
מטרתה:



- שינוי יעוד קרקע משמורת טבע למגורים, אתר לבנין ציבורי דרכים ושצ"פ במטרה לאפשר לאוכלוסית ויזיניץ פתרונות דיור ומוסדות חינוך במסגרת השכונה הקיימת.
- חלוקת השטח למגרשי בניה למגורים ולשימושים השונים ומתן הוראות בניה.
- לאפשר תוספות בניה במבנים קיימים מבלי לשנות את מספר יח' הדיור.
- קביעת דרכי גישה ועקרונות לפתרונות חניה.

הנכס הנדון נכלל בתחום התכנית וחלים עליו מספר יעודים ביניהם: מבני ציבור, מגורים ודרכים. חלקה 72, בית כנסת, שטח בניה לפי הקיים בפועל ביום אישור התכנית. שטחי שירות של אתר לבנין ציבורי לפי חפ/1400 ש"ש.

**תכנית מס' חפ/מק/1811/ו**, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5923 מיום 26.02.2009  
מטרת התוכנית:

הריסת חלק ממבנה קיים ובניה מחדש של בית כנסת התואם את צרכי הקהילה תוך קביעת הוראות בניה ועיצוב ארכיטקטוני.

- יעוד : מבנים ומוסדות ציבור.
- תכליות : בית כנסת הכולל שטחי תפילה, לימוד, התכנסות, מקווה, משרדים, חדר אוכל וחדרי שירות.
- שטחי בניה : מעל לכניסה הקובעת - 2,465 מ"ר עקרי + 320 מ"ר שירות. מתחת לכניסה הקובעת - 1,179 מ"ר עקרי + 200 מ"ר שירות. סה"כ 4,180 מ"ר.



תאריך : 29.01.2019  
מספרנו : חפ/18-13315

עמוד 9 מתוך 17

גובה בניה : 15.94 מ'.  
קומות : מעל לקומת הכניסה – 4 קומות.  
מתחת לקומת הכניסה 2,3 קומות.

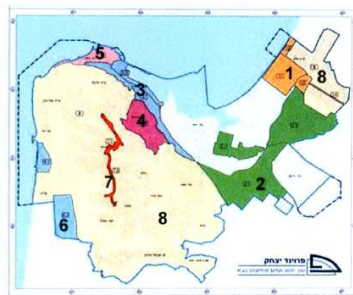
### תכנית מופקדת:

על החלקה חלה תכנית מתאר לעיר חיפה מס' חפ/2000 בסמכות ועדה מחוזית, אשר דבר הפקדתה פורסם ביום 20.03.2014 בילקוט פרסומים 6774. התכנית מהווה תכנית מתאר כוללת של העיר חיפה. מטרתה העיקרית של תכנית המתאר הן :

- פיתוח חיפה כמרכז תעסוקה מטרופוליני.
- פיתוח מרכז עסקים ראשי עירוני ומטרופוליני דומיננטי.
- פיתוח העיר כאזור שירותים, בילוי, תרבות ופנאי מטרופוליני.

ע"פ התכנית, הנכס כלול "במתחם 8", ולפיה מתחם זה כולל את כל שטח העיר, למעט שטחי מתחמי התכנון 1-7, כמסומן בנספח מתחמי תכנון, תכנית המתאר מאפשרת שימור הרקמה העירונית הקיימת, תוך מתן אפשרות להתחדשות עירונית. ברוב אזורי מתחם זה, תכניות מאושרות נשארות בתוקפן. תכנית המתאר קובעת הנחיות לצפיפות ולרווחת דיור.

### מתחמי התכנון



מתחמי מפתח להתערבות תכנונית נקבעו בחלקים הנמוכים של העיר, ובאזור רצועת החוף. אזורים אלה מתאפיינים בהודמנויות רבות ופוטנציאל פיתוח עירוני משמעותי, אך גם בבעיות שונות. נקבעו שבעה "מתחמי תכנון" שהם אזורי התערבות:

- (1) קרית חיים
- (2) מפרץ חיפה
- (3) אזור העסקים הראשי של חיפה בעיר התחתית
- (4) הדר הכרמל
- (5) שכונת בת גלים
- (6) המבואות הדרומיים
- (7) מרכז הכרמל ושדרות הרכס (הנשיא-מוריה-חורב)

מתחמים אלו נבחנו מבחינה פיזית, חברתית וכלכלית ונקבעו עבורם עקרונות תכנוניים. בהנחיות להכנת תוכנית מפורטת, הושם דגש על החזון הכללי עירוני ביחס למתחם, הקשר של המתחם עם סביבתו ואופי הממשק בין המרקם העירוני וחוף הים. הוראות תוכנית המתאר מעודדות הכנת תוכנית מפורטת למתחמים (אזורי ההתערבות)

תאריך : 29.01.2019  
מספרנו : חפ/18-13315

עמוד 10 מתוך 17

### תכנית בבדיקת תנאי סף קיום:

תכנית מס' 304-0665851, חפ/מק/1811ז' מתחם בית הכנסת בשכונת ויז'ניץ<sup>2</sup>

#### מטרות התכנית:

הסדרת הבניה במתחם בית הכנסת.

#### עיקרי ההוראות:

א. תוספת 1000 מ"ר שטח עיקרי מותר להסדרת בניה קיימת ולתוספות בניה נדרשות בעתיד.

לפי סעיף 62 א (א) 6 לחוק התכנון והבניה

ב. ביטול רצועת שביל מאושר וקביעת שביל מוצע על תוואי שביל קיים בפועל תוך שינוי יעוד

ממגורים לשביל, צרוף שטחי שביל מבוטל לשטח המגרש ביעוד של אב"צ, תיקון גבול מגרש

בית הכנסת הגובל בחלקות מגורים ממערב לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק התכנון והבניה, תוך

אחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמה לפי סעיף 62 א (א) 1 לחוק התכנון והבניה.

ג. שינוי קווי בנין להסדרת חלקי מבנה קיימים. לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה.

ד. תוספת בניה וקביעת גובה המבנה עפ"י הקבוע בתכנית מאושרת חפ/מק/1811ז' לפי סעיף

62א(א) 4 לחוק התכנון והבניה.

ה. הסדרה של גשרי מעבר להולכי רגל בין בית הכנסת לבין מבנה המגורים - בית האדמו"ר

הגובל מעל מפלס השביל הציבורי לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק התכנון והבניה.

<sup>2</sup> גרסה מיום 11.07.2018



## עקרונות גורמים ושיקולים שנלקחו בחשבון בביצוע טבלת האיזון

בהכנת לוח ההקצאות וטבלת איזון לגוש 11188 חלקות 72,77,78,91,129,130,136 מובאים בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים ושיקולים שלהלן:

### 1. הוראות סעיף 122 לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה:

(1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה;

(2) שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים;

(3) לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משוויו של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משוויו של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש;

### 2. שטח הקרקע הכלול בטבלת הקצאות ואיזון

השטח הכלול בטבלת ההקצאות והאיזון הינו כלל שטח תוכנית 304-0665851, חפ/מק/1811ז' על פי יעודיו, הכוללים הפרשות לצרכי ציבור.

### 3. מגרשים לצרכי ציבור- שטחים מתחת לקו

מגרשים ביעוד לצרכי ציבור אינם משתתפים בתחשיבי האיזון, ומופיעים "מתחת לקו" ללא שווי נכנס/יוצא.

לעניין המטלות הציבוריות והקצאתן מתוך שטח המגרשים שיעור ההפרשה למטרות ציבוריות בחלקה נגזר מתכניות תב"ע החלות על הנכס.

הטבלה ערוכה על כלל שטח תכנית 304-0665851, חפ/מק/1811ז'.

אם זאת יש לקחת בחשבון כי:

תאריך : 29.01.2019  
מספרנו : חפ/18-13315

עמוד 12 מתוך 17

1. כלל שטח התכנית כולל ייעודים שונים עפ"י האמור בפרק מצב תכנוני כאמור לעיל.
2. שטח ביעוד מגורים כולל מבנים בבניה רוויה.
3. חו"ד מתייחסת למפת חלוקה כפי שהועברה לעיוני.
4. ניתנה התייחסות לזכויות רשומות בנסח טאבו.
5. לעניין בחינת הזכויות במצב נכנס התייחסנו לזכויות עפ"י הרישום בפקס רישום זכויות.
6. נלקח בחשבון מצב קודם שטח ביעוד מגורים הנכלל בתחום הקו הכחול של התכנית בחלקות 129-130 מהווה שטח שאינו ניתן לשימוש בגין טופוגרפיה וקירות תמך בנויים. שטח מגורים בחלק מחלקה 77 הינו בשימוש כשביל ציבורי מעבר לבית הרבי מזה עשרות שנים.
7. לאור אי השוויון בהקצאות לצרכי ציבור בגין מצב קיים בפועל ניתנה התייחסות בתשלומי איזון כמפורט בטבלת האיזון.
8. חו"ד נערכה על פי תקן 15 על בסיס נסח טאבו עדכני ורישום בעלי הזכויות הרשומים בלבד. ככל ונעשו עסקאות רכש או ירושה שלא נרשמו יש להתאים עסקאות אלו לבעלים הרשומים.
9. חו"ד נערכה על בסיס היחסיות במצב נכנס למצב יוצא ועל בסיס הזכויות הרשומות בטאבו.
10. חו"ד מבטאת את הפרשי האיזון שנוצרו בפועל בתמורה כספית.
11. טבלת האיזון מבטאת הפרשות יחסיות לצרכי ציבור על בסיס תוכניות בניין עיר מאושרות.
12. חו"ד נערכה לגרסת תכנית 304-0665851 מיום 11.07.2018.



תאריך : 29.01.2019  
מספרנו : חפ/18-13315

עמוד 13 מתוך 17

13. נלקחה בחשבון רמת הפיתוח הסביבתי הקיימת ומידת הנגישות לנכס כמו כן הובא בחישוב צורת המגרשים, מיקום וכד'.
14. כאמור לעיל במסגרת מקדמי התאמה נלקח בחשבון מקדם שוליות ומושע בשיעור של 0.6, מקדם טופוגרפיה ואי נצול בפועל של השטח מזה שנים רבות בשיעור 0.4 במקדם משוקלל בשיעור 0.5.
15. נלקח בחשבון מקדם בשיעור 0.6 ביעוד מבני ציבור.
16. נלקח בחשבון על פי סעיף 6.4 חלוקה ו/או רישום בתקנון כי תאי שטח 501 ו-502 יצורפו לחלקות 129 ו-130 בהתאמה, שטחים אלו מחושבים במסגרת תמורה בטבלת האיזון.
17. על פי סעיף 6.11 בתקנון התכנית:

6.11	הפקעות לצרכי ציבור
	כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, לשבילים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 ו- 190 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.

- שטחים שנועדים לצרכי ציבור על פי האמור לעיל מחלקה 77 יירשמו על שם עיריית חיפה במסגרת סעיף 6.11 לתקנון.
- נלקח בחשבון שימוש פעיל בשביל ברשות הרבים מזה שנים רבות במקדם 0.35.
18. מצב בשוק הנדל"ן לאחרונה ורמת הדרישה באזור לנכסים מסוג זה.
19. ניתנה התייחסות והשוואת מחירים לנכסים דומים בסביבה.
20. דו"ח זה נערך כטבלת איזון על פי כל כללי האתיקה.
21. המחירים כוללים מע"מ ככל שחל.
22. טבלת איזון מצורפת.



תאריך : 29.01.2019  
מספרנו : חפ/18-13315

עמוד 14 מתוך 17

## תחשיבים לחו"ד

### בגישת השוואה

מסקר מחירי עסקאות אשר בוצע באזור נמצאות מספר עסקאות ברות השוואה.  
להלן מספר עסקאות כפי שעולה מנתוני רשות המיסים:

- < בתאריך 18.02.2018 דווח על מכירת דירת מגורים בגוש 11188 חלקה 130 בשטח 78 מ"ר במחיר של 960,000 ש"ח.
- < בתאריך 28.08.2017 דווח על מכירת דירת מגורים בגוש 11188 חלקה 130 בשטח 93 מ"ר במחיר של 1,100,000 ש"ח.
- < בתאריך 09.08.2017 דווח על מכירת דירת מגורים בגוש 11188 חלקה 77 בשטח 52 מ"ר במחיר של 800,000 ש"ח.
- < בתאריך 08.01.2017 דווח על מכירת דירת מגורים בגוש 11188 חלקה 77 בשטח 33 מ"ר במחיר של 600,000 ש"ח.
- < בתאריך 08.12.2016 דווח על מכירת דירת מגורים בגוש 11188 חלקה 129 בשטח 83 מ"ר במחיר של 980,000 ש"ח.
- < בתאריך 21.11.2016 דווח על מכירת דירת מגורים בגוש 11188 חלקה 77 בשטח 32 מ"ר במחיר של 600,000 ש"ח.

מניתוח נתוני הסקר אשר מוצג לעיל, מחירים לשטח רשום, בפועל בנכסי ההשוואה שטחים גדולים, בשקלול ברוטו/נטו, ניתן לייחס בגבולות של כ- 12,000 – 12,500 ש"ח/מ"ר בנוי. בחילוץ מע"מ 17% יזמות 20% עלויות בניה ישירות ועקיפות של כ- 7,000 ש"ח/מ"ר וזכויות בשיעור של כ 140% .

מוערך שווי מ"ר /קרקע בסך 2,300 ש"ח/מ"ר ביעוד מגורים.

הנני להצהיר כי אין לי כל חלק או עניין בנכס הנישום וכי חוות דעתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותי והבנתי המקצועית.

חוות דעת זו נערכה בהתאם לתקנות האתיקה של שמאי המקרקעין - התשכ"ו 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

אלראיה באתי על החתום

מוטי זייד M.B.A

שמאי מקרקעין מוסמך



משרדים:

מרכז - מתחם הבורסה, רמת גן טל: 073-2807000

צפון - רחוב חסן שוקרי 3 חיפה ת.ד 4217 טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

שפלה - מתחם האוכמניות 19 ראשון לציון, טל 077-3215572

אתר אינטרנט: [www.motyzaid.co.il](http://www.motyzaid.co.il) דואר אלקטרוני: [moty@motyzaid.co.il](mailto:moty@motyzaid.co.il)