



09-9700800 | פקס 09-9700801 | office@pazgroup.co.il
רח' המנופים 2, ת.ד. 12305, הרצליה פיתוח | 4672553 | www.pazgroup.co.il

פז כלכלה והנדסה



נספח עקרונות לטבלאות הקצה ואיזון

תכנית מוצעת מס' 304-0624213 (חפ/מק/2/2370)



מתחם "רוטשילד, קריית אליעזר חיפה"

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

וועדת תכנון: הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה



עורך הדו"ח: עמית טוטיאן

04/01/2022
G1131837-V001

תאריך:
סימוכין:

תוכן עניינים



2	.....	רקע כללי	1.
2	.....	מטרת חוות הדעת	1.1
2	.....	התאריך הקובע ומועד הביקור	1.2
2	.....	פרטי המתחמים לאיחוד וחלוקה ומצב בעלויות	1.3
3	.....	תיאור הנכס והסביבה	2.
3	.....	סביבת הנכס	2.1
4	.....	הבינוי הקיים בשטח מתחם התכנית	2.2
6	.....	מצב משפטי	3.
12	.....	מידע תכנוני	4.
12	.....	המצב התכנוני המאושר במתחם	4.1
14	.....	רישוי בנייה	4.2
15	.....	המצב התכנוני החדש במתחם	4.3
19	.....	עקרונות גורמים ושיקולים	5.
21	.....	מסד נתונים	6.
27	.....	סיכום שווי מצב קיים ומצב מוצע	7.
27	.....	הצהרה	8.





1. רקע כללי

1.1 מטרת חוות הדעת

טבלת ההקצאה ואיזון נערכה לחלקות וחלקי חלקות שונות בגוש 10825 המהוות את שטח התכנית המוצעת מס' 304-0624213 שנועדה לאפשר הקמת 760 יח"ד, שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. מתחם נשוא חו"ד ממוקם בשכונת קריית אליעזר בעיר בת ים, בין הרחובות רוטשילד והמעפילים (להלן: "מתחם הפרויקט").



התכנית מתפרשת על פני כ-21.8 דונם בבעלות המדינה, עירייה ופרטיים. בתחום התכנית קיימות 168 יח"ד בבניה רוויה ושטחים ציבוריים.

מתוך שטח כלל התכנית שטח של כ-16.1 דונם סומן לאיחוד וחלוקה ב חלוקה ל-3 תת מתחמים עצמאיים A, B ו-C

לצורך הכנת חוות דעת זו, הוצגו בפנינו מסמכי התכנית המוצעת: תקנון מונה תדפיס 64 גירסה מיום 29/12/2021 אשר נערכו ע"י אדריכלית פנינה רוזנברג.

1.2 התאריך הקובע ומועד הביקור

חוות הדעת נכונה למועד הביקור בנכס- 22 בפברואר 2021.

הביקור בנכס נערך ע"י משה אשכנזי שמאי מקרקעין.



1.3 פרטי המתחמים לאיחוד וחלוקה ומצב בעלויות¹

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	שטח נכלל באיחוד וחלוקה	כתובת	יח"ד קיימות	בעלות	תת מתחם לפי תכנית מוצעת
10825	34	1,664	1,664	המעפילים / 21 רוטשילד 34	24	פרטית/רמ"י	C
	35	2,161	2,161	המעפילים / 19 רוטשילד 32	24		
	36	1,757	1,757	המעפילים / 17 רוטשילד 30	24		
	37	2,712	2,712	המעפילים / 15 רוטשילד 28	24	פרטית/רמ"י	B
	38	1,691	1,691	המעפילים / 13 רוטשילד 26	24		
	39	2,919	2,919	המעפילים / 11 רוטשילד 24	24	פרטית/רמ"י	A
	40	1,700	1,700	המעפילים / 9 רוטשילד 22	24		
	41	1,709	1,011	שצ"פ		עיריית חיפה	A,B,C
	81	6,374	1,098	דרך			
	סה"כ	22,687	16,713	168			



¹ עפ"י תתיג מאושר מתאריך 11/2021.



2. תיאור הנכס והסביבה

2.1 סביבת הנכס

מתחם הפרויקט ממוקם בחלקה המזרחי של שכונת קריית אליעזר בעיר חיפה.

שכונת קריית אליעזר ממוקמת בקרבה לרצועת החוף של העיר חיפה, וחוצצת בין שכונת בת גלים הצפונית לשכונת הכרמל הצרפתי. האזור נהנה מנגישות נוחה לצירי תחבורה מרכזיים, בהם שדרות ההגנה ודרך אלנבי המקשרים את השכונה לכביש מס' 4.

השכונה, אשר ממוקמת בקרבה לסביבת העיר התחתית, מאופיינת בבנייה רוויה ותיקה הכוללת עפ"י רוב בניינים שהוקמו בשנות ה-50 וה-60 בגובה של 3-4 קומות.

הסביבה כוללת שטחי מסחר שכונתיים וממוקמת במרחק של כ-1 ק"מ מתחנת רכבת "בת גלים" ותחנת מטרונית, ובקרבה לבית החולים רמב"ם.

להלן גבולות מתחם הפרויקט:

ממערב: רחוב המעפילים ומעברו מבני מגורים וותיקים בני 2-3 קומות.

ממזרח: רחוב שדרות רוטשילד המהווה רחוב ראשי בשכונה.

מצפון: מבנה מגורים בסגנון "רכבת" ולאחריו תחנת מטרונית.

מדרום: שטח פתוח ולאחריו מבנה מגורים.

להלן תצלום אוויר מתוך אתר GIS של הוועדה המקומית חיפה (סימון להמחשה בלבד):



2.2. הבינוי הקיים בשטח מתחם התכנית

המתחם ממוקם בין שדרות רוטשילד ורח' המעפילים בחיפה, בכתובת המעפילים 9, 11, 13, 15, 19, 21, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, שכי קריית אליעזר, חיפה.

כיום קיימים 7 בניינים ותיקים בני 2-3 קומות מעל קומת קרקע, כל מבנה כולל מס' כניסות ו-24 יח"ד, בסה"כ במתחם 168 יח"ד.

המבנים במצב תחזוקתי התואם את גילם. בין המבנים שטחים מגוונים מטופחים.

תיאור שטחי הבינוי הקיים:

מעיון בתיקי הבניין המצויים באתר הוועדה המקומית ובנסחי הרישום, עולה כי הבינוי בכלל הבניינים זהה והדירות מתחלקות לשני טיפוסים עיקריים², כדלקמן:

דירות בקומת הקרקע - שטח רשום של 38.8 מ"ר, שטח קיים 47.25 מ"ר.

דירות בקומות עליונות - שטח רשום של 56.9 מ"ר, שטח קיים 66.5 מ"ר.

הערה – עפ"י הביקור שנעשה בשטח נמצא כי נעשתה הרחבה אחת בדירת קרקע בתחום חלקה 38, קיימות מספר דירות נוספות בקומת קרקע אשר גידרו שטח חצר הסמוכה לדירות.

להלן תמונות מיום הביקור:



² ראה פירוט בפרק משפטי ובפרק רישוי.



3. מצב משפטי

ע"פ נסחי רישום מקרקעין מפנקס בתים משותפים שהופקו באמצעות האינטרנט בתאריך 06/2020, רשומים ביחס לחלקות המגורים הפרטים הבאים:

גוש	חלקה	תת חלקה	בעלות	חכירה	שטח במ"ר	חלק ברכוש המשותף	משכנתאות	הערות
10825	34	1	אליאב זופיה		38.8	13/420		(17)
10825	34	2	חיים משה וחיים פנינה		38.8	13/420		(17)
10825	34	3	חיון זורה		56.9	19/420		(17)
10825	34	4	פנקס סלומון		56.9	19/420		(17)
10825	34	5	כרמי קלמן		56.9	19/420		(17)
10825	34	6	קליין מיכאלה, טלי ווידרגורו, קליין מיכאלה דנגור טלי		56.9	19/420		(17)
10825	34	7	גבע עמית יצחק		56.9	19/420		(17) (18)
10825	34	8	חלבי מרדכי		56.9	19/420		(17)
10825	34	9	שרון כהן לב/ כהן אלי		38.8	13/420		(17)
10825	34	10	ליאור יוסף זקר		38.8	13/420		(17)
10825	34	11	גטניו רנה		56.9	19/420		(17) (19)
10825	34	12	הרצפלד (הרש) צבי (בן שמעון), הרצפלד לאה (לבית רובנחזפט)		56.9	19/420		(17)
10825	34	13	רודין מיכאל/ רודין אולגה		56.9	19/420		(17)
10825	34	14	מנצורה רנה		56.9	19/420		(17)
10825	34	15	בנאי חביב / בנאי אסתר		56.9	19/420		(17) (20)
10825	34	16	גולדשטיין צבי יצחק גולדשטיין יהודית		56.9	19/420	(6)	(17)
10825	34	17	בורשצבסקי משה (בן מיכל) בורשצבסקי מרים לבית רנצל		38.8	13/420		(17) (21)
10825	34	18	מירצקי מיכאל/ מירצקי יקטרינה		38.8	13/420	(7)	(17)
10825	34	19	שטנר סבטלנה, שטנר סבטלנה		56.9	19/420		(17)
10825	34	20	סגל פרידמן עומר		56.9	19/420		(17)
10825	34	21	יוסף יעקב		56.9	19/420		(17)
10825	34	22	ליובין אולג/ ליובין יבגניה		56.9	19/420	(8)	(17)
10825	34	23	נסאר זכריא		56.9	19/420		(17) (22)
10825	34	24	מוויס אמיל		56.9	19/420		(17)
10825	35	1	ארד ליהי		38.8	13/420	(8)	(17)
10825	35	2	בוחמנוב אלכסנדר/ בוחמנוב גלינה		38.8	13/420		(17)
10825	35	3	חיון אליהו/ ירושה חיון אלי		56.9	19/420		(17)
10825	35	4	דב סמולרציק/ סמולרציק דב (בן חיים) סמולרציק (בן חיים)		56.9	19/420		(17)
10825	35	5	צדקה שלמה/ ארזי מוסה (משה) ארזי נור/ אופב מרי לבית ארזי/ ארזי גיאק/ ארזי תונה/ ארזי אלברט/ ארזי אלגרה/ צדקה שלמה/		56.9	19/420		(17)

³ פלטי המידע אינם מהווים נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות וההחלים שעל פיו.

גוש	חלקה	תת חלקה	בעלות	חכירה	שטח במ"ר	חלק ברכוש המשותף	משכנתאות	הערות
10825	35	6	כהן לי		56.9	19/420		(17) (23)
10825	35	7	כהן שגית		56.9	19/420	(8)	(17)
10825	35	8	מזרחי גיא יהודה/ מזרחי אירינה		56.9	19/420		(17)
10825	35	9	בן עיש לליאנה		38.8	13/420		(17)
10825	35	10	בורטמן בני /ורטמן נורית		38.8	13/420		(17)
10825	35	11	אברהם אברהם בן גודה/ אברהם לאה לבית כהן		56.9	19/420		(17)
10825	35	12	ששון משה		56.9	19/420		(17)
10825	35	13	מאורי אברטין		56.9	19/420	(10)	(17)
10825	35	14	מירמוביץ ציונה		56.9	19/420		(17)
10825	35	15	סוליימאן ראפת		56.9	19/420	(8)	(17)
10825	35	16	אורינגר מעין יהודה		56.9	19/420	(11)	(17)
10825	35	17	יראון מיכל		38.8	13/420		(17)
10825	35	18	גור אריה מלכה/ אברהם אסתר		38.8	13/420		(17)
10825	35	19	פקטרמן מרגריטה, צוואה פקטרמן		56.9	19/420		(17)
10825	35	20	דבי שגית		56.9	19/420		(17)
10825	35	21	חדידא אסתר /ליבליך צבי		56.9	19/420		(17)
10825	35	22	עטאללה כמיל		56.9	19/420	(12)	(17)
10825	35	23	שאמא רידא/ מזאוי גרייסי		56.9	19/420	(13)	(17)
10825	35	24	חיון עוזי		56.9	19/420		(17)
10825	36	1	שפיצר טובה מרים		38.8	13/420		(17)
10825	36	2	זילברשטיין יואל		38.8	13/420		(17)
10825	36	3	סאיג רוני		56.9	19/420	(12)	(17)
10825	36	4	ברלס סוניה		56.9	19/420		(17)
10825	36	5	קונה דבורה		56.9	19/420		(17)
10825	36	6	פרלשטיין מיכל/ מכר ללא תמורה: פרלשטיין מיכל		56.9	19/420		(17)
10825	36	7	פיין נילי		56.9	19/420	(8)	(17)
10825	36	8	דוידוביץ יהושוע 1/8 מנדלמן ציפורה 1/8, דוידוביץ יהודוע 3/8, מנדלמן ציפורה 3/8		56.9	19/420		(17)
10825	36	9	מורג דוד/ מורג עדנה		38.8	13/420		(17)
10825	36	10	טל אופיר/טל אודיה		38.8	14/420		(17)
10825	36	11	צוואה: יערים גד/גורי אסתר		56.9	19/420		(17)
10825	36	12	אבו ח'דרה ווסים/סאיג סאלי		56.9	19/420	(13)	(17)
10825	36	13	בן חי תמר		56.9	19/420		(17)
10825	36	14	בן חי אליהו		56.9	19/420		(17)
10825	36	15	ספדיה ניסים		56.9	19/420		(17)
10825	36	16	כאין קפיטל בע"מ		56.9	19/420		(17)
10825	36	17	פנינה שכטר		38.8	13/420		(17)
10825	36	18	הרצפלד לאה		38.8	13/420		(17)
10825	36	19	ראובני שלמה/ ראובני אליס		56.9	19/420		(17)
10825	36	20	יהושע בלילטי פרי/ בלילי אורן		56.9	19/420		(17)
10825	36	21	אלפסי יוסי		56.9	19/420	(8)	(17)
10825	36	22	מרקו אלחדס עדנה פנינה		56.9	19/420	(8)	(17)
10825	36	23	ציטליס אינגה		56.9	19/420		(17)

גוש	חלקה	תת חלקה	בעלות	חכירה	שטח במ"ר	חלק ברכוש המשותף	משכנתאות	הערות
10825	36	24	גולדנברג אלברט עמנואל		56.9	19/420		(17)
10825	37	1	בן רדרס		38.8	13/420		(17) (24)
10825	37	2	ירושה מירון יעקב/ שביט שרית		38.8	13/420		(17) (24)
10825	37	3	קלמוס יואב/ קלמוס מרים		56.9	19/420		(17) (24)
10825	37	4	מור זאב/ נמירובסקי מור סבטלנה		56.9	19/420		(17) (24)
10825	37	5	מעלם שני		56.9	19/420		(17) (24)
10825	37	6	גרופר יוסף אריה		56.9	19/420	(9)	(17) (24)
10825	37	7	גוטליב איל זליג /גוטליב שרה		56.9	19/420	(9)	(17) (24)
10825	37	8	רשות הפתוח	(1)	56.9	19/420		(17)
10825	37	9	סימון דינה		38.8	13/420	(8)	(17) (24)
10825	37	10	ברגובסקי מיכאל		38.8	13/420	(13)	(17)
10825	37	11	ביאדי ביאל/ עומרי נאדין		56.9	19/420	(8)	(17) (24)
10825	37	12	בן חמו אמית ענת/אמית מתן		56.9	19/420	(9)	(17) (24)
10825	37	13	טקציוב אנסטסיה		56.9	19/420		(17) (24)
10825	37	14	נמלצב גלינה/נמלצב ויקטור		56.9	19/420		(17) (24)
10825	37	15	שמאי עמיקם		56.9	19/420	(9)	(17) (24)
10825	37	16	רשות הפתוח	(2)	56.9	19/420		(17)
10825	37	17	קובריגרו הדוויגה/ דוטש טל/דויטש פינטו אילנה/בלילי פרי		38.8	13/420		(17) (25)
10825	37	18	מלכה בן		38.8	13/420	(13)	(17) (24)
10825	37	19	רשות הפתוח	(3)	56.9	19/420		
10825	37	20	פייגמן חנה/בוצמק אריה		56.9	19/420		(17) (24)
10825	37	21	מזרחי בלה		56.9	19/420		(17) (24)
10825	37	22	מועלם אפרים/מועלם אורנה		56.9	19/420		(17) (24)
10825	37	23	מלמד רינה		56.9	19/420		(17) (24)
10825	37	24	משה רחל		56.9	19/420	(9)	(17) (24)
10825	38	1	מזרחי קדם דניאל, מזרחי גאולה		38.8	13/420		(17)
10825	38	2	יוספוב ספיר		38.8	13/420	(8)	(17) (24)
10825	38	3	מכר ללא תמורה: יצחקי יצחק/ חומונט חיים		56.9	19/420		(17)
10825	38	4	שידלן יצחק/שידלן בתיה		56.9	19/420		(17)
10825	38	5	למפרט אוקסנה		56.9	19/420		(17)
10825	38	6	ונטורא רעיה אושרת/ ונטורא משה אושרת		56.9	19/420		(17)
10825	38	7	אנגלהרט אלישבע		56.9	19/420		(17)
10825	38	8	עבדאללה שריף/עבדאללה רנה		56.9	19/420	(14)	(17)
10825	38	9	רישום בית משותף רשות הפיתוח	(4)	38.8	19/420		
10825	38	10	כרסנטי לבנה		38.8	13/420		(17) (26)
10825	38	11	פנחס בתיה/ שר- 1/4 דיכטר איריס / דיכטר זיו זליג יוסף/ דהמאן רונית		56.9	19/420		(17)
10825	38	12	בזדסקי מרדכי/בזדסקי חיה		56.9	19/420		(17)
10825	38	13	סער ברוך/סער גלית		56.9	19/420		(17)

גוש	חלקה	תת חלקה	בעלות	חכירה	שטח במ"ר	חלק ברכוש המשותף	משכנתאות	הערות
10825	38	14	קרופניק אלכסנדר/קרופניק מרגריטה		56.9	19/420	(13)	(17)
10825	38	15	רישום בית משותף רשות הפיתוח	(5)	56.9	19/420	(13)	(17)
10825	38	16	גינדין קלרה		56.9	19/420		(17)
10825	38	17	צוואה ירושלמי רחל/ ירושלמי רונית		38.8	13/420		(17)
10825	38	18	נחושתי אביבה/צוואה נחושתי אביבה		38.8	13/420		(17)
10825	38	19	רוטשטיין דורה 3/4, רותם אפריים 1/8, אוחיון פנינה 1/8		56.9	19/420		(17)
10825	38	20	ויצמן פול/ ויצמן סופיה		56.9	19/420		(17)
10825	38	21	רושל יורי/רושל לריסה		56.9	19/420	(8)	(17)
10825	38	22	עבסאוי נזהא בהיגיה		56.9	19/420		(27)
10825	38	23	בן עמי שושנה		56.9	19/420	(15)	(17)
10825	38	24	קטן יצחק		56.9	19/420		(17)
10825	39	1	מלמד בתיה		38.8	13/420		(17)
10825	39	2	בארי שרה		38.8	13/420	(9)	(17)
10825	39	3	שפרן מלה לבית בירנבייר/ שפרן מלה		56.9	19/420		(17)
10825	39	4	מוסקוביץ חיים/מוסקוביץ מלי		56.9	19/420		(17)
10825	39	5	פיש שרגא		56.9	19/420		(17)
10825	39	6	קמינסקי יעקב/ קמינסקי ריטה		56.9	19/420	(16)	(17)
10825	39	7	דיאוב לאוניד/דיאקוב נטליה		56.9	19/420	(13)	(17)
10825	39	8	שרמכר דבורה לבית גולדנברג, צוואה- שרמכר דבורה		56.9	19/420		(17)
10825	39	9	דיטורי סוסאנה-דורה		38.8	13/420		(17)
10825	39	10	רדלמן בלומה		38.8	13/420		(28)
10825	39	11	אפשטיין צפורה		56.9	19/420		(17)
10825	39	12	צוקליק רבקה לבית מנדל/צוקליק רבקה		56.9	19/420		(17)
10825	39	13	סורני אורי/סורני זהבה		56.9	19/420		(17)
10825	39	14	ברונבסקי לריסה		56.9	19/420		(17)
10825	39	15	חיניפס עאמר		56.9	19/420		(17)
10825	39	16	חודורבסקי פדור בנימין/חודורבסקי תקוה		56.9	19/420		(17)
10825	39	17	צוואה שלוש אסתר		38.8	13/420		(17)
10825	39	18	צ'רטקוב אינה		38.8	13/420		(17)
10825	39	19	ירושלם: שחר אריה		56.9	19/420		(17)
10825	39	20	שלום ארז		56.9	19/420	(8)	(17)
10825	39	21	יזרעאל אסתר		56.9	19/420		(17)
10825	39	22	זליפסקי גניה/ זליפנסקי יעקב		56.9	19/420		(17)
10825	39	23	צ'רקנסקי ולדימיר/ אירינה		56.9	19/420		(17)
10825	39	24	סלימאן בשיר/סלימאן ננסי		56.9	19/420		(17)
10825	40	1	יחיה יהודית		38.8	13/420		(17)
10825	40	2	ברקאי איתי		38.8	13/420		(17)
10825	40	3	סביון לבית שפילינגר אולי		56.9	19/420		(17)
10825	40	4	מרקוביץ שרה חיה 1/2, מרקוביץ שרה חיה 1/4, מרקוביץ יצחק 1/4		56.9	19/420		(17)

גוש	חלקה	תת חלקה	בעלות	חכירה	שטח במ"ר	חלק ברכוש המשותף	משכנתאות	הערות
10825	40	5	מועלם רותי		56.9	19/420		(17)
10825	40	6	כהן יפה/ כהן שלמה		56.9	19/420		(17)
10825	40	7	גרסטן חנה		56.9	19/420		(17)
10825	40	8	שהאב ויסאם /שהאב יקטרינה		56.9	19/420	(8)	(17)
10825	40	9	רוזן מרים		38.8	13/420		(17)
10825	40	10	קוגל ויאצ'סלב/קוגל לאוניד		38.8	13/420		(17)
10825	40	11	עמית מלכה, ירושה- עמית מלכה		56.9	19/420		(17)
10825	40	12	פרי סוזנה		56.9	19/420		(17)
10825	40	13	בן משה דוד שלמה/פלד בן משה ליאור		56.9	19/420	(8)	(17)
10825	40	14	גומבו סופיה 1/2, גומבו סופיה 1/4, גומבו גומא חי 1/4		56.9	19/420		(17)
10825	40	15	גירוס מאהר		56.9	19/420		(17) (29)
10825	40	16	כהן יעקב		56.9	19/420		(17)
10825	40	17	כרמל יוליה		38.8	13/420	(13)	(17)
10825	40	18	רוזנפלד יונה מיכאל/רוזנפלד רות		38.8	13/420		(17)
10825	40	19	גולדגרבר ליאור/גולדגרבר דורון		56.9	19/420		(17) (30)
10825	40	20	מכר ללא תמורה: אבו נעאג שאדי/אבו נעאג נורא		56.9	19/420	(13)	(17)
10825	40	21	מכר ללא תמורה: שמש שושנה		56.9	19/420		(17)
10825	40	22	מכר ללא תמורה לוי סיון/עודף לוי נחום		56.9	19/420	(9)	(17)
10825	40	23	ארזוני שלמה סלמן		56.9	19/420	(8)	(17)
10825	40	24	כהן ויקטור/כהן אירן לבית לוי		56.9	19/420		(17)

הערות לטבלה:

חכירה:

- (1) חכירה ע"ש אסתר אייזיק
- (2) חכירה ע"ש אסתר אייזיק
- (3) חכירה ע"ש שקמונה חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בחיפה בע"מ חצ/2420
- (4) חכירה ע"ש קרפ יצחק/קרפ דורה, ת.סיום 31/03/2006.
- (5) חכירה ע"ש ברואנשטיין גינה חכירה ע"ש טורשחוייב טימור/ טורשחוייב אוקסנה ת.סיום 31/03/2006.

משכנתאות:

- (6) בנק אגוד לישראל בע"מ
- (7) כלל חברה לביטוח בע"מ
- (8) בנק מזרחי טפחות בע"מ
- (9) בנק הפועלים בע"מ
- (10) בנק כרמל למשכנתאות והשקעות בע"מ
- (11) בנק דיסקונט לישראל בע"מ
- (12) בנק ירושלים בע"מ
- (13) בנק לאומי למשכנתאות בע"מ
- (14) הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ



- (15) מדינת ישראל משרד הבינוי והשיכון
- (16) משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ

הערות:

- (17) הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל
- (18) הערת אזהרה סעיף 126 מכנס גבע גילה גבע עמי, הערות: הימנעות מעשיית עסקה,
- (19) צו ניהול ע"י אפוטרופוס שליטר מלכה / רונית רייטן ניסים, הערה על מינוי אפוטרופוס שליטר מלכה רייטן ניסים רונית
- (20) הערת אזהרה סעיף 126 יפרח גולב יחיאל הרת אזהרה סעיף 126 בנק דיסקונט לישראל בע"מ
- (21) צו ניהול ע"י אפוטרופוס אסתר בנאי,
- (22) הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל, הערה לפי סעיף 11 (א) 12 לפקודת המסים (גביה) מס שבח נצרת
- (23) הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל, הערת אזהרה סעיף 126 כהן פליקס כהן אביבה הערות: הימנעות מעשיית עסקה
- (24) הערת אזהרה סעיף 126 ביתא רוטשילד בע"מ
- (25) הערה על מינוי אפוטרופוס ניר רחל / קובריגו בתיא
- (26) הערת אזהרה סעיף 126 צ'אושו עידן, הערת אזהרה סעיף 126 בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ. הלויים צ'אושו עידן
- (27) הערת אזהרה סעיף 126 אשקר ראמי/דבס לוריס, הערת אזהרה סעיף 126 בנק המזרחי המאוחד בע"מ, אשקר רמי ודבס לוריס
- (28) הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל, הערה על מינוי אפוטרופוס רדלמן אהרן
- (29) הערת אזהרה סעיף 126 טנוס סאמר/טנוס קאטרינה
- (30) הערת אזהרה סעיף 126 ופאכיאל/יוסף כיאל



ייעוד ציבורי:

- חלקה 41 בשטח רשום של 1,709 מ"ר בבעלות עיריית חיפה.
- חלקה 81 בשטח רשום של 6,374 מ"ר בבעלות עיריית חיפה.





4. מידע תכנוני

4.1 המצב התכנוני המאושר במתחם

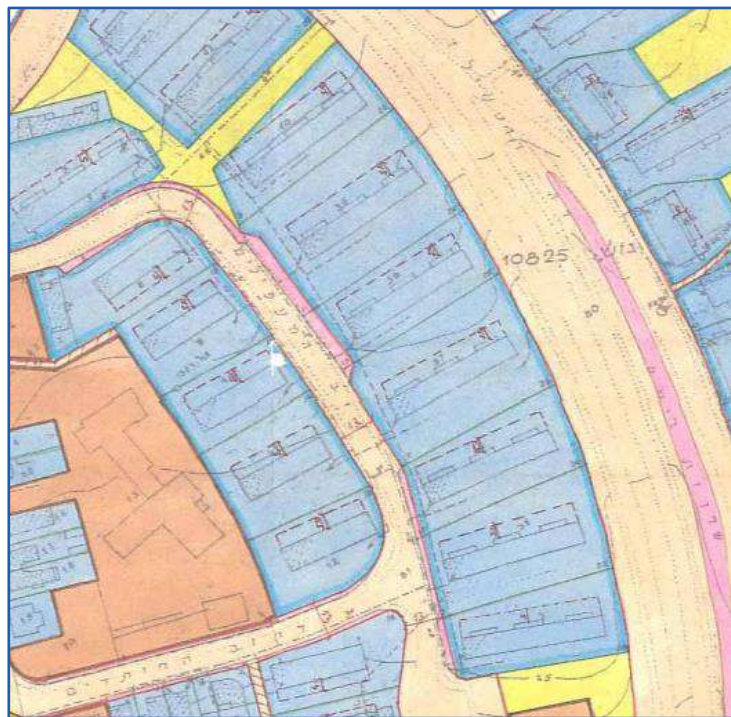
תכנית חפ/971 שפורסמה למתן תוקף בתאריך 23/04/1958 ב.י.פ. 596

התכנית מסמנת את המבנים הבנויים במתחם כ- "מבני מגורים בני 4 קומות".
בכל אחד מהמבנים מותרת הקמת 24 יח"ד. שטח יח"ד ממוצע - 60 מ"ר.
חשבון שטח הבנייה בשטח תכנית זו יכלול לשם פשטות את שטחי הקירות, המחסנים הצמודים לדירות, את כל שטחי חדרי המדרגות על כל קומותיו, הרחבות של שטחי המטבחים וכדו'.



תכנית חפ/1795 שפורסמה למתן תוקף בתאריך 20/10/1996 ב.י.פ. 4450

תכנית זו משנה את תכנית חפ/971 וקובעת הוראות להרחבת הבנייה במתחם.
בהתאם לתשריט התכנית חלקות המגורים בפרויקט מסווגות כ- "אזור מגורים ב' מיוחד".
שטח הבנייה העיקרי המותר בדירות הכלולות באזור זה לא יעלה על 120 מ"ר ליח"ד.
שיעור שטחי השירות ואופן חישוב שטחי הבניה יהיה כפי שנקבע בתכנית חפ/229, על שינוייה.
גובה הבניינים הקיימים ישמר ולא תותר תוספת קומה.
התכנית מפרטת תנאים מיוחדים להוצאת היתר בנייה, והוראות לגימור חיצוני ועיצוב הבניין.
על מגישי הבקשה להיתר לתוספת בניה להגיש תכנית כוללת לבניין כולו שתבוא לאישור הוועדה המקומית, כל היתר נוסף להרחבת דירה אחת בבניין ינתן בתנאי שההרחבה המבוקשת היא בהתאם לתכנית הכוללת שאושרה.
מתן היתר בניה לתוספת מותנית בבנייה בו זמנית של לפחות טור אנכי שלם לכל גובה הבניין.
בהיתר בניה ייקבע שלא יוחל בביצוע תוספת בניה לדירה או למרפסת מקורה תחתיה ובתנאי שלא תהיינה שתי מרפסות מקורות רצופות.





תכנית חפ/229/י/5 שפורסמה למתן תוקף בתאריך 07/03/2012 ב.י.פ. 6388

תכנית כלל עירונית הקובעת הוראות לשטחי שירות למגורים בהתאמה לתקנות חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים.

בתכנית נקבע כי שטחי בנייה לבניינים חדשים גבוהים ורבי קומות (מבנה גבוה = מבנה בגובה של מעל 29 מ', מבנה רב קומות = מבנה בגובה של מעל 13 מ') שטח השירות ליח"ד לא יעלה על 60 מ"ר. בנוסף לשטח זה ניתן להתיר גם את השטחים המפורטים להלן:

שטח שירות לחנייה מקורה עד 50 מ"ר למקום חנייה כולל רמפות, גישה ומעברים.

שטח שירות לקומת עמודים מפולשת ששטחה לא יעלה על הקונטור המקסימלי של הבניין.



תכנית המתאר הכוללנית לעיר חיפה שפורסמה למתן תוקף בתאריך 05/03/2019 ב.י.פ. 8137

עפ"י תכנית המתאר של חיפה, מתחם הפרויקט מסומן ב"אזור מגורים".

עפ"י נספח המבנה העירוני, במתחם תותר בניה מרקמית בגובה של עד 7 קומות (אף על פי כן, תותר בניה גבוהה יותר באופן נקודתי).

עפ"י תשריט מתחמי התכנון, הפרויקט ממקום במתחם תכנון מס' 8.

בהוראות למתחם תכנון זה נקבע בין היתר כי במסגרת הכנת תכנית תותר הגדלת שטחים למטרת עיקריות של עד 140 מ"ר ליח"ד.





4.2. רישוי בנייה

להלן פרוט מצב הרישוי בהתאמה לקיים בתיקי הבנייה של החלקות בתחום המתחם :

א. תכנית בניה המצורפת לרשיון מספר ב/1709/55 (התאריך לא ברור, כנראה 13.06.1957) המתייחסת לחמשת הבניינים הממוקמים בחלקות 36-40.

לפי תכנית זו שטח המבנים זהה, לפי הפרוט כדלהלן :

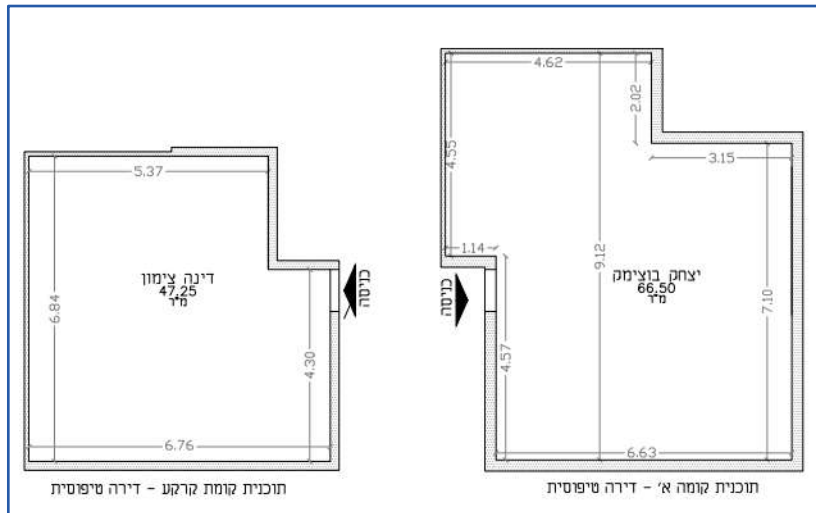
קומת קרקע	-	262.69 מ"ר.
קומה א'	-	374.04 מ"ר.
קומה ב'	-	374.04 מ"ר.
קומה ג'	-	374.04 מ"ר.



ב. הדירות בבניינים הנכללים במתחם נשוא חוות הדעת בנויות בצורה טיפוסית, שטח זה לדירות בקומות הקרקע ושטח דומה לדירות ביתר הקומות.

הועבר לידנו תשריט מדידה לקומה טיפוסית בבניינים ולפיה :

שטח דירה בקומת הקרקע	-	47.25 מ"ר.
שטח דירה בקומות עליונות	-	66.5 מ"ר.



ג. כמפורט בסעיף 2 לעיל, בתחום חלקה 38 (רוטשילד 26), קיימת דירה (תת חלקה 2) בקומת הקרקע אשר הורחבה בשטח של כ- 20 מ"ר.

להרחבה זו קיימת תכנית הגשה אולם לא נמצא היתר בנייה ו/או תכנית מאושרת נלווית⁴.



⁴ עפ"י מסמך מתאריך 06/08/2018 שניתן על ידי אגף לרישוי ופיקוח במינהל ההנדסה בעיריית חיפה עולה כי לא קיימים הליכים משפטיים ביחס להרחבה זו ומאידך המכתב אינו מעיד על התאמה להיתר הבניה.

4.3. המצב התכנוני החדש במתחם

304-0624213 "פינוי בינוי מתחם רוטשילד, קרית אליעזר, חיפה", מיום 29/12/2021, מונה תדפיס: 64

התכנית מציעה בהליך של התחדשות עירונית "פינוי בינוי" הריסה של 7 מבני מגורים בסה"כ 168 יח"ד.

התכנית מציעה הקמת מתחם מגורים בן 9 מבנים בקיבולת של 760 יח"ד ושטחים נוספים שיוקצו עבור שימושים ציבוריים, שטחי מסחר ושטחי משרדים, בקומות התחתונות.

התכנית מציעה חלוקה ל-3 תת מתחמים עצמאיים A, B ו-C כאשר מתחם B זכה ב"קול קורא" מטעם הרשות להתחדשות עירונית במשרד השיכון.

היתרים או הרשאות: תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד ו/או חלוקה: ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית/בחלק מתחום התוכנית.

מטרת התוכנית: התחדשות עירונית חברתית במתחם רוטשילד תוך הריסת מבני מגורים קיימים וקביעת הוראות בנייה והנחיות חברתיות להקמת מתחם המשלב מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור.

עיקרי הוראות התוכנית:

פינוי והריסת בנייני מגורים קיימים במטרה לאפשר הקמת מתחם מגורים חדש במסגרת התחדשות עירונית תוך קביעת הוראות בנייה הקשורות למתחם פינוי בינוי לפי סעיף 62 א (א2):

א. איחוד וחלוקה מחדש של החלקות ללא הסכמת הבעלים תוך ביטול קטע דרך קיימת על פי פרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבנייה.

ב. תכנון המתחמים תוך קביעת תאי שטח בייעודי קרקע שונים כגון: מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור ודרכים תוך מתן אפשרות לעירוב שימושים בתוך המבנים.

ג. קביעת זכויות, הוראות הבניה וקווי בניין, בכל תאי השטח בתכנית.

ד. הרחבת רחוב מעפילים.

ה. התווית דרך המחברת בין רח' המעפילים לבין שד' רוטשילד.

ו. קביעת זיקות הנאה לציבור לצמיתות.

ז. הקצאת שטחים לצרכי ציבור.

מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

שימושים:

לצורך הבהרת מיקום השימושים השונים בפרוייקט ראה סכימת שימושים בנספח הבינוי המנחה.



בקומות שמתחת לכניסה הקובעת יותרו :

1. בקומות שהן תת קרקעיות יותרו חניה ושירותים טכניים.
 2. בתאי שטח 2001 ו-2002 בהן הקומות שמתחת לכניסה הקובעת הן על קרקעיות יותרו גם :
 - א. מסחר קמעונאי בלבד. לא יותרו עסקי מזון, או מכירת מזון הכוללים ייצורו או צריכתו במקום. בנוסף, לא יותרו מרכולים, פאבים ומסעדות.
 - ב. שירותים אישיים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, משרדים אחרים, ושרותי רפואה.
- בקומת קרקע יותרו :



1. מסחר קמעונאי בלבד. לא יותרו עסקי מזון, או מכירת מזון הכוללים ייצורו או צריכתו במקום. בנוסף, לא יותרו מרכולים, פאבים ומסעדות.
2. שטחים ציבוריים כמו גני ילדים, מעונות ילדים, בית כנסת, מועדונים רב תכליתיים או כל שימוש אחר כפי שייקבע ע"י הועדה המקומית במסגרת מתן היתר הבניה עפ"י תכנית זו.
3. שירותים אישיים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, משרדים אחרים, ושרותי רפואה.
4. מגורים
5. שירותים טכניים



- בקומה ראשונה יותרו: 1. מגורים 2. שירותים אישיים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, משרדים אחרים, ושרותי רפואה.
- בקומות 2-22 יותרו : מגורים

בתא שטח 2001, במרווח הצידי הצפוני והקדמי לכיוון רח' המעפילים :

יותר מעבר תשתיות עירוניות ובכללן תשתיות מים וביוב בהתאם לנספח המים והביוב המנחה.

הוראות בינוי :

א. שטחים ציבוריים :



1. בתחום המבנים ייבנה שטח לצרכי ציבור עם כניסה נפרדת מהכניסה לשימושים אחרים ובתוספת שטחים נלווים כגון חצרות מרפסות וחניות לפי התקן כדלקמן :

בתא שטח 2001 - 130 מ"ר (בנוי) לגני ילדים + 200 מ"ר חצר.

בתא שטח 2002 - 130 מ"ר (בנוי) לגני ילדים + 200 מ"ר חצר, 320 מ"ר (בנוי) למועדון רב תכליתי.

בתא שטח 2003 - 440 מ"ר (בנוי) למעונות יום + 45 מ"ר למרפסות ו-305 מ"ר חצר, 130 מ"ר (בנוי) לגני ילדים + 200 מ"ר חצר.

השטחים הציבוריים הבנויים יהוו חלף הפקעה ויהיו בגמר מלא. השטחים הבנויים, החצרות והחניות יירשמו ע"ש עיריית חיפה.



2. במבנים הכוללים שימושים ציבוריים לא יותרו מגורים באותה קומה
3. המבנה הראשון שיבנה בכל תא שטח יכול שטח ציבורי המיועד למעון או גן ילדים.

ב. עסקים:

1. השימושים המסחריים יותרו בתנאי שאינם יוצרים מטרדים סביבתיים.
2. במבנים הכוללים שימושי מסחר/משרדים הגישה לשטחים אלה תהיה נפרדת מהגישה למגורים.
3. במבנים הכוללים שימושים מסחר/משרדים לא יותרו מגורים באותה קומה.

ג. חניונים:

בהסכמת בעלי הזכויות בתאי שטח שכנים, ניתן יהיה, לעת הוצאת היתרי הבניה, לאחד חניונים של תאי שטח שכנים ורמפות כניסה ויציאה אליהם ולרשום זיקות הנאה בהתאם.

ד. הוראות בינוי

1. הכניסה למבני מגורים הכלולים באותו תא שטח תהייה מחצר פנימית כפי שתאושר בתכנית בינוי ופיתוח.
2. על גג החניונים ישמר עומק אדמה גננית לנטיעת עצים שלא יפחת מ-1.5 מ', לשיחים 1 מ'. בית הגידול יבנה כך שמלוא עומקו ישולב בתקרה והקצה העליון שלו יהיה במישור מפלס הקרקע לאחר הפיתוח.
3. המרחק בין המבנים בתכנית לא יפחת מ-10 מ', המרחק בין פינות הבניינים לא יפחת מ-7 מ'.

להלן טבלת זכויות הבניה:

סך שטחים עיליים		חניון	מבנה שב"צ		מסחר ותעסוקה				מגורים			נתוני המקרקעין	
מ"ר שרת	מ"ר עיקרי		מ"ר שרת	מ"ר עיקרי	מ"ר שרת תעסוקה	מ"ר עיקרי תעסוקה	מ"ר שרת מסחר	מ"ר עיקרי למסחר	מ"ר שרת	מ"ר ממוצע ליח"ד	מ"ר עיקרי	מס' יח"ד	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש
13,772	22,502	15,450	130	160	400	112	280	13,500	96	21,692	225	4,558	2001
12,572	20,745	14,200	450	160	400	112	280	12,300	96	19,615	205	4,194	2002
20,108	32,320	22,350	570	204	510	104	260	19,800	94	30,980	330	5,309	2003

תשריט תחום איחוד וחלוקה:



תשריט התכנית המוצעת:



5. עקרונות גורמים ושיקולים

בבואנו לערוך את טבלת ההקצאה והאיזון הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

החלוקה וההקצאה נערכו בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 ועפ"י תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009. כמו כן הטבלה נערכה עפ"י עקרונות תקן שמאות 15 של מועצת שמאי המקרקעין, פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתוכנית איחוד וחלוקה.

הקצאת הזכויות:

טבלת ההקצאה כמפורט להלן מציגה את חלוקת הזכויות בשני מצבי התכנון (קיים מול חדש) ביחס לכל אחת מהחלקות (ותתי החלקות) הנכללות בתכנית, הנ"ל נערך על בסיס תחשיב פרטני של המרכיבים/היחידות שמרכיבות אותה.

מצב תכנוני נכנס:

א. מתחם הקרקע שבנדון כולל בנייני מגורים דומים באופיים אשר נבנו במקור באמצע המאה הקודמת.

ב. במתחם הקרקע חלה תב"ע חפ/1795 המאפשרת הרחבת דירות עד ל-120 מ"ר.

יצוין כי למעט דירה אחת לא נעשה מימוש אפשרות ההרחבה מתכנית זו. (גם לגבי דירה זו קיימת אי בהירות ביחס למצב הרישוי)

ג. יודגש, כי אף אם יתכן כי קיימת אפשרות מעשית להרחבה בהיקפים שונים לדירות מסוימות נקודת המוצא הינה מגבלת התב"ע המאפשרת ניצול של עד 120 מ"ר עיקרי בלבד (בתוספת ממ"ד).

ד. בהתייחס לנ"ל (אופי הבינוי הזהה וזכויות ההרחבה הדומות) הבסיס לפיו נקבע שווי מצב קיים והחלק היחסי הנגזר ממנו לכל אחת מתתי החלקות הינו השטח הקיים כפי שנרשם בנסח הטאבו.

בהתאמה לשטחים אלו נערכה הבחנה בין שווי המחברים לשווי הקרקע וזאת בהתאם לתקן 15.

ה. בהמשך לסעיפים ב' ו-ג' לעיל, יש להפנות להחלטת וועדת המשנה להתנגדויות מחוז חיפה מספר 2019003 מתאריך ה-11.02.2019 שדנה בין היתר בעניין פיצוי לבעלים אשר הרחיבו דירותיהם במהלך השנים, ביחס לנ"ל קבעה הוועדה כי פיצוי בגין מחברים (באם קיים) יינתן מחוץ לטבלאות איחוד והחלוקה, דהיינו במסגרת מו"מ מול יזם התכנית ו/או במסגרת תקן 21.

יער כי החלטת הוועדה הנ"ל מתייחסת אף לשטחים שנבנו בהיתר.

ו. בבחינת עסקאות ההשוואה לא נמצאו הבדלים מובהקים הנובעים ממיקום בתוך הבניין, מצב תחזוקה ורמת הגמר, כי עיקר ההבדל נבע משטח היחידה הנמכרת, לפיכך החלקים היחסיים במרכיב הקרקע בתוך הבית המשותף נקבעו על בסיס שטח הדירות הקיים. זאת בנוסף לעיקרון שאף דירות התמורה יוקצו בהתאמה לפרמטרים אלו.

**מצב תכנוני יוצא:**

- א. שטחי הבנייה ואפשרות הבינוי הינם בהתאמה למצוין בטבלת הזכויות ובתקנון התכנית המוצעת.
- ב. בערכת שווי המגרשים החדשים חושב שווי הקרקע לכל ייעוד בנפרד כאשר סך שווי המגרש הינו סיכום רכיבים אלו.
- ג. ערכי השווי שהובאו בחשבון במצב זה מפורטים בסעיף 6 להלן.

שטחים לצורכי ציבור :

במצב הקיים כל השטחים ביעוד לצרכי ציבור בבעלות העירייה או חלקות אשר קיימת לגביה הערה לפי סעיפים 5 ו-7 לחוק התכנון והבנייה לא משתתפות באיזוני השווי (כלומר, יכנסו לטבלה "מתחת לקו").

במצב היוצא שטחים וזכויות בבעלות העירייה – נרשמו שטחי הציבור ע"ש העירייה "מתחת לקו" בשני אופנים :

- א. מגרשים שייעודם ציבורי בלבד (שב"צ, שצ"פ, וכיוצ"ב) יירשמו על שם העירייה.
- ב. מגרשים שייעודם מסחרי (מגרשי מגורים) שלעירייה יש זכויות בהם, ביחס למגרשים אלו, חושב החלק היחסי של שטחי הציבור ביחס לכלל השטחים במגרש וחלק זה נרשם על שם העירייה.

**השטחים בתכנית:**

התכנית כאמור קובעת שלושה מתחמים לאיחוד וחלוקה.

השטחים למתחמי איחוד וחלוקה הינם עפ"י תת"ג מאושר מתאריך 11/2021.





6. מסד נתונים

6.1 עסקאות השוואה לאומדן ערכי השווי וחילוף שווי קרקע:

דירות חדשות

מחיר למ"ר ב-₪	מחיר מכירה ב-₪	קומה	שטח במ"ר	מספר חדרים	תאריך עסקה מדווח	מיקום	תיאור הפרויקט
14,567	1,850,000	5	127	4	17/01/2020	דרך אלנבי 115	בניה חדשה של מבנה בן 11 קומות, סה"כ 42 יח"ד
17,045	2,164,765	2	127	4	21/06/2019		
20,556	1,603,360	1	78	3	21/06/2019		
15,806	2,355,103	4	149	5	15/03/2019		
16,037	2,806,448	9	175	5	08/02/2019		
19,787	930,000	14	47	2	11/06/2019	אחד העם 6-8, שכונת הדר כרמל	בנייה חדשה של 158 יח"ד, היזם שגראווי ליבוביץ בניה
20,205	969,824	11	48	2	06/06/2019		
20,219	970,529	14	48	2	07/05/2019		
20,293	1,055,250	14	52	2	18/04/2019		
20,703	1,035,150	13	50	2	17/04/2019		
15,098	1,540,000	7	102	4	12/02/2020	ואדי סאליב 10, שכונת ואדי סאליב	בנייה חדשה של 198 יח"ד, היזם גולדן ארט
16,122	1,580,000	1	98	4	31/01/2019		
16,029	1,635,000	5	102	4	17/01/2019		
16,296	2,200,000	9	135	5	17/02/2019		
14,608	1,490,000	2	102	4	13/01/2019		
16,295	1,825,000	0	112	5	06/06/2019	שכונת נאות פרס	ארבעה בניינים בני 4 עד 17 קומות, סה"כ 120 יח"ד, היזם- שכטמן סי
19,055	2,420,000	7	127	5	21/05/2020		
15,909	1,750,000	8	110	4	16/03/2020		
16,063	1,799,000	6	112	5	17/04/2019		
16,344	1,520,000	5	93	4	04/02/2019		
14,186	1,744,825	6	123	5	22/05/2019	יפעה 1, שכונת נאות פרס	חמישה בניינים בני 9-16 קומות, סה"כ 164 יח"ד, היזם - אשטרום
14,553	1,790,000	14	123	5	27/05/2019		
14,472	1,780,000	12	123	5	03/06/2019		
14,439	1,776,000	7	123	5	06/06/2019		

מסקנה : בשים לב לאמור לעיל וביחס למיקום נשוא חוות הדעת (הנחות מרוב מתחמי השוואה) סביר לאמוד שווי מ"ר פלדלת לדירה ממוצעת בפרויקט שבנדון בסך של כ- 16,000 ₪/מ"ר. (בשטח של כ- 108 מ"ר, 96 מ"ר עיקרי ממוצע בתבי"ע + ממ"ד)



6.4 קביעת שווי קרקע למגורים במצב קודם

קביעת שווי במצב זה תיעשה על סמך תחשיב החילוץ שנעשה לעיל (שווי מצב חדש) ובהתאמה הנדרשת להעדר רכיב חניה תת קרקעית ושטח דירות קטן יותר (כ-60 ממוצע מצב קודם לעומת 108 מ"ר פלדלת מצב חדש)

סך יתרה לקרקע עפ"י טבלת חילוץ לעיל

(כולל הפחתה לבניית חנייה ת"ק) במעוגל - 285,000 ₪

חיסכון עלות בנייה חנייה ת"ק - 110,000 ₪

סך יתרה לקרקע - 385,000 ₪

שווי מ"ר עיקרי (108 מ"ר פלדלת בניכוי 12 מ"ר ממ"ד) - 4,000 ₪ במעוגל.

תוספת שווי בשיעור כ- 10% בגין העדר שוליות - 4,500 ₪ במעוגל.

6.5 נתוני שווי למסחר

לצורך הכנת חוות הדעת, ערכנו סקר שוק שענייני בחינת מחירי מכירה לנכסי מסחר בסביבת הנכס. מבדיקתנו עולה כי בסביבה העסקית הקרובה מיעוט עסקאות לשטחי מסחר.

תאריך	גו"ח	שכונה	כתובת	שטח מדווח במ"ר	מחיר מדווח ב-₪	מחיר למ"ר בנוי ב-₪
21/02/2019	11547/66	צ'ק פוסט	שדרות ההסתדרות 265	1,011	9,990,000	9,881
04/03/2019	11363/4	המושבה הגרמנית	יפו 66	66	660,000	10,000
26/03/2019	12179/04	עיר תחתית	דרך העצמאות 80	68	726,000	10,676
19/12/2018	12452/2	הדר	יונה 12	14	150,000	10,714
22/01/2019	10886/30	עיר תחתית	דרך העצמאות 31	1,162	12,560,000	10,809
06/02/2019	10834/14	עיר תחתית	הנאמנים 14	42	500,000	11,905
14/05/2019	10834/14	עיר תחתית	הנאמנים 12	65	850,000	13,077
03/04/2019	10862/87	הדר	פבזנר 29	74	1,125,000	15,203
06/10/2019	12643/4	אל עתיקה	זיסו אל 31	18	300,000	16,667
03/01/2019	10916/37	ק. אליעזר	צהל 10	65	1,220,000	18,769
21/03/2019	10838/20	הדר	החלוץ 18	34	780,000	22,941



6.6. חילוץ שווי קרקע למסחר

חילוץ שווי למסחר					
מקדם	הסבר למקדם	מחיר נה/מ"ר	שטח מ"ר	סה"כ נה	
		13,000	100	1,300,000	שווי חנות בשטח 100 מ"ר
					עלויות בניה ישירה
1		3,400	100	340,000	בנייה ישירה
				340,000	סה"כ בנייה ישירה
20%				216,667	יזמות
				1,083,333	יתרה בניכוי מע"מ ויזמות
					עלויות הקמה
				340,000	בניה ישירה
1		18,000		18,000	תכנון
0.02				26,000	שיווק
		330	100	33,000	אגרות והיטלים שטח עילי
0.02	מבניה ישירה			6,800	תקורת חברה
0.02	מבניה ישירה			6,800	תכנון ופיקוח
0.04	מסך השקעות			43,333	מימון וליווי בנקאי
				473,933	סה"כ עלויות הקמה
				609,400	יתרה לקרקע
				100	מ"ר לייחוס
				6,094	שווי מ"ר מבונה
				6,100	שווי מ"ר מבונה מעוגל

בהתאמה לנתונים הנ"ל, מיקום נשוא חוות הדעת היקף ואופי הבנייה המתוכננת סביר לדעתנו לאמון שווי מ"ר מסחר לשיווק בסך של כ- 13,000 ₪.



6.7 נתוני שווי למשרדים

מבדיקתנו, לא אותרו עסקאות לשטחי תעסוקה חדשים בסביבת הפרויקט. לפיכך נבחנו על ידינו עסקאות מכר ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים ברחבי העיר חיפה. להלן נתוני מכר של שטחי תעסוקה ברחבי העיר חיפה:

תאריך	שכונה	כתובת	מחיר מכירה ב-₪	שטח במ"ר	מחיר למ"ר ב-₪
20/12/2018	עיר תחתית	פלי"ם 2	1,950,000	143	13,636
14/01/2019	עיר תחתית	אליהו הנביא 1	1,460,000	119	12,269
14/01/2019	עיר תחתית	פלי"ם 2	1,460,000	119	12,269
22/09/2019	קמפוס הנמל	שדרות פלים 2	1,900,000	160	11,875
22/01/2019	עיר תחתית	דרך העצמאות 31	12,560,000	1162	10,809
27/12/2018	עיר תחתית	דרך העצמאות 41	2,279,000	213	10,700
14/04/2019	קרית אליהו	יפו 145	1,700,000	166	10,241
14/04/2019	קרית אליהו/אל עתיקה	דרך יפו 145	1,700,000	166	10,241
06/02/2019	עיר תחתית	נתנון 26	3,900,000	385	10,130
06/03/2019	עיר תחתית	דרך העצמאות 41	4,050,000	410	9,878
20/01/2019	ציק פוסט	ספיר 7	2,490,000	255	9,765
02/04/2019	ציק פוסט	בעלי מלאכה 26	1,575,000	163	9,663
18/02/2019	עיר תחתית	נתנון 19	6,200,000	650	9,538
20/02/2019	המושבה הגרמנית	יפו 76	300,000	32	9,375
20/12/2018	עיר תחתית/מושבה גרמנית	שדרות המגינים 42	1,050,000	113	9,292

לאור כלל האמור לעיל ובהתאם לממצאי הסקר, מיקום נשוא חוות הדעת, היקף הבניה בפרויקט, סטנדרט הבינוי הצפוי, קרבה לתחבורה ציבורית והיקף השיווק, להערכתנו מחיר מכירה למ"ר ברוטו לשיווק ללא חניה הינו בגובה 9,500 ₪/מ"ר (לא כולל מע"מ).

6.8. חילוץ שווי קרקע למשרדים

חילוץ שווי למשרדים					
מקדם	הסבר למקדם	מחיר ה/מ"ר	שטח מ"ר	סה"כ ה	
		7,000	100	700,000	שווי משרד בשטח 100 מ"ר
					עלויות בניה ישירה
1	בניה ישירה	3,400	100	340,000	
				340,000	סה"כ עלויות בניה ישירה
					עלויות הקמה
20%	יזמות			116,667	
				583,333	יתרה בניכוי מע"מ ויזמות
					עלויות הקמה
	בניה ישירה			340,000	
1	תכנון	18,000		18,000	
0.02	שיווק			14,000	
	אגרות והיטלים שטח עילי	330	100	33,000	
0.02	תקורת חברה	מבניה ישירה		6,800	
0.02	תכנון ופיקוח	מבניה ישירה		6,800	
0.04	מימון וליווי בנקאי	מסך השקעות		23,333	
				441,933	סה"כ עלויות הקמה
	מ"ר לייחוס			100	
	שווי מ"ר מבונה			1,414	
	שווי מ"ר מבונה מעוגל			1,400	

6.9. סיכום ערכי הקרקע אשר יובאו בחשבון בטבלת איחוד והחלוקה לעיל

שווי בש"ח	יחידת מידה	ייעוד
4,500		מגורים מצב קיים
3,500	מ"ר עיקרי	מגורים
4,500	מ"ר עיקרי	מסחר
2,250	מ"ר שרות	
1,400	מ"ר עיקרי	תעסוקה
700	מ"ר שרות	
980	מ"ר עיקרי	שב"צ
850	מ"ר שרות	
		70% משווי תעסוקה

הערה: שווי מ"ר מבונה לשב"צ מוצג לצורך חישוב החלק היחסי שלו מכלל הזכויות במגרש וזאת לצורך הקצאתו לעירייה כמפורט להלן.



7. סיכום שווי מצב קיים ומצב מוצע

סיכום שווי החלקות במצב הקיים כולל התייחסות למרכיב המחוברים - כמפורט בטבלת ההקצאה

סיכום שווי המגרשים במצב החדש

סך שטחים עיליים		חינוך	מבנה שב"צ		מסחר ותעסוקה				מגורים			נתוני המקרקעין	
מ"ר שרות	מ"ר עיקרי		מ"ר שרות	מ"ר עיקרי	מ"ר שרות תעסוקה	מ"ר עיקרי תעסוקה	מ"ר מסחר	מ"ר עיקרי למסחר	מ"ר שרות	מ"ר ממוצע ליח"ד	מ"ר עיקרי	מס' יח"ד	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש
13,772	22,502	15,450	130	160	400	112	280	13,500	96	21,692	225	4,558	2001
12,572	20,745	14,200	450	160	400	112	280	12,300	96	19,615	205	4,194	2002
20,108	32,320	22,350	570	204	510	104	260	19,800	94	30,980	330	5,309	2003

חלק המגרש המוקצא לעירייה	שווי מגרש ללא שב"צ באלפי ₪	שווי מגרש כולל שב"צ באלפי ₪	שווי שב"צ באלפי ₪	סה"כ שווי באלפי ₪	שווי מסחר ותעסוקה באלפי ₪	שווי מגורים באלפי ₪	מס' מגרש
0.16%	78,106	78,233	127	78,106	2,184	75,922	2001
0.62%	70,837	71,278	441	70,837	2,184	68,653	2002
0.54%	110,691	111,294	603	110,691	2,261	108,430	2003

8. הצהרה

החתום מטה מצהיר, כי אין לו כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה וכי חוות הדעת הוכנה עפ"י הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה -1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

בכבוד רב,
דניאלה פז ארז
כלכלנית ושמאית מקרקעין

