

א.נ.,

הנדון:

הערכת שווי של נכס מקרקעין, חלקה 22,23,26 בגוש 12477 - סמטת אני מאמין, חיפה

(1) פרטי הנכס:

- (א) גוש: 12477.
(ב) חלקה: 22 בשטח של 313 מ"ר.
23 בשטח של 298 מ"ר.
26 בשטח של 298 מ"ר.
(ג) מהות הנכס: קרקע למגורים.
(ד) מיקום: סמטת אני מאמין, חיפה.

(2) מטרת ההערכה:

- (א) נתבקשתי על ידך להעריך את שווי השוק של הנכס שבנדון, לצורך ביצוע תחשיבים חשבונאים במאזן חברת שקמונה
(ב) הערכת השווי להלן תבטא את המחיר הסביר שראוי להתקבל בגין הנכס בשוק חופשי בתנאי עסקה הוגנת ובמעמד של קונה מרצון ומוכר מרצון, כאשר הנכס ריק ופנוי מכל חוב, עיקול, תביעה ושעבוד.

(3) מועדים רלוונטיים להערכה:

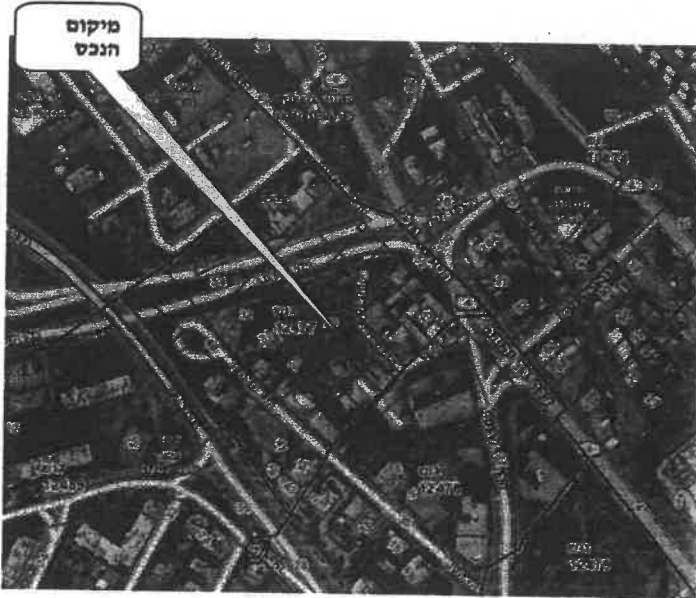
- (א) בתאריך ערכתי ביקור בנכס ובסביבתו. כמו כן נבדק מצב התכנון ונערך סקר מחירים.
(ב) המועד הקובע להערכה הינו יום עריכת השומה -

(4) מצב משפטי - זכויות הקניין:

- (א) בהתאם לפלטי מידע מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט נמצא כי חלקה 22 בגוש 12477 הינה בשטח רשום של 313 מ"ר, חלקה 23 בגוש 12477 הינה בשטח רשום של 298 מ"ר וחלקה 26 בגוש 12477 הינה בשטח רשום של 298 מ"ר.
(ב) הבעלות במקרקעין רשומה ע"ש "שקמונה" - חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בחיפה בע"מ בשלמות.

ג) הערכת השווי להלן מבוססת על זכויות בעלות מלאה בנכס ריק ופנוי מכל חוב, עיקול, תביעה ושעבוד כאשר הזכות ניתנת לרישום במרשם המקרקעין תוך פרק זמן סביר.

5) תאור הנכס וסביבתו:



א) הסביבה:

הנכס ממוקם באזור העיר התחתית בחיפה - מצפון לרחוב הגיבורים, מדרום למטה המשטרה ורחוב קיבוץ גלויות, ממזרח לדרך נחל הגיבורים (רחוב אל מערי) וממערב לדרך יד לבנים.

המקום בו מצוי הנכס הינו אזור התפר בין שכונות המגורים בחיפה ובין אזור המלאכה העתיק של העיר כאשר מצפון לנכס עובר תוואי ציר התנועה הראשי אשר מנקז תנועה מחיפה לכיוון הקריות. ומדרום מצויה שכונת המגורים "חליסה".

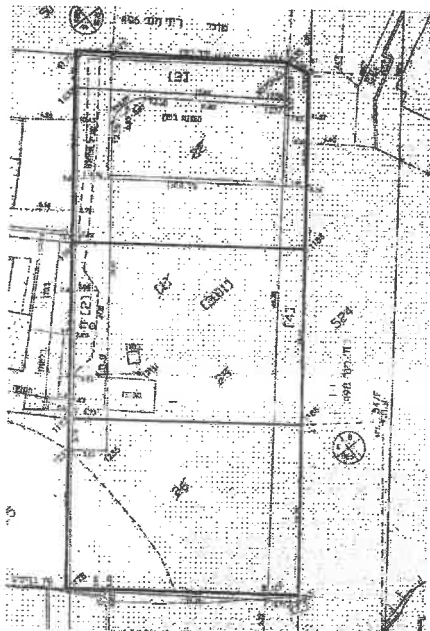
בסביבה הנדונה נמצאו בתי אבן

עתיקים ובתי מגורים ישנים בני 3 קומות בד"כ. האזור מתאפיין בשימושי מגורים ושימושי מסחר מוגבל [בעיקר בדרך בר יהודה וקיבוץ גלויות]. במקום קיים פיתוח סביבתי חלקי ומיושן. בקרבת הנכס נמצאו מסי מבני ציבור כגון סניף קופת חולים הממוקם בסמוך לנכס. ממערב לנכס נסלל בעת האחרונה כביש נחל הגיבורים המנקז תנועה משכונות הכרמל לעיר התחתית.

ב) החלקה

חלקות 22,23,26 בגוש 12477 צמודות זו לזו והן פונות בחזית מזרחית לדרך מתוכננת מסי 498 (רחוב הנגיד). חלקה 22 הינה חלקה פינתית הגובלת גם בחזיתה הצפונית בסמטת אני מאמין. החלקות בעלות טופוגרפיה מישורית. החלקות בעלות צורה מלבנית והן יוצרות רצף קרקע באורך כולל של כ- 45 מ' ורוחב של כ- 20 מ'.

החלקות מרובדות במצעי כורכר. וניכר כי בתחומן בנויה סככה מבנייה קלה המשמשת, ככל הנראה, לאחסנה וייתכן שיא אף משמשת אף למגורים. ככלל, לא נמצאו עדויות לבניה של קבע ולהשבחות בתחום החלקות. בעורף החלקות וממערב להן בנויים בתי מגורים.



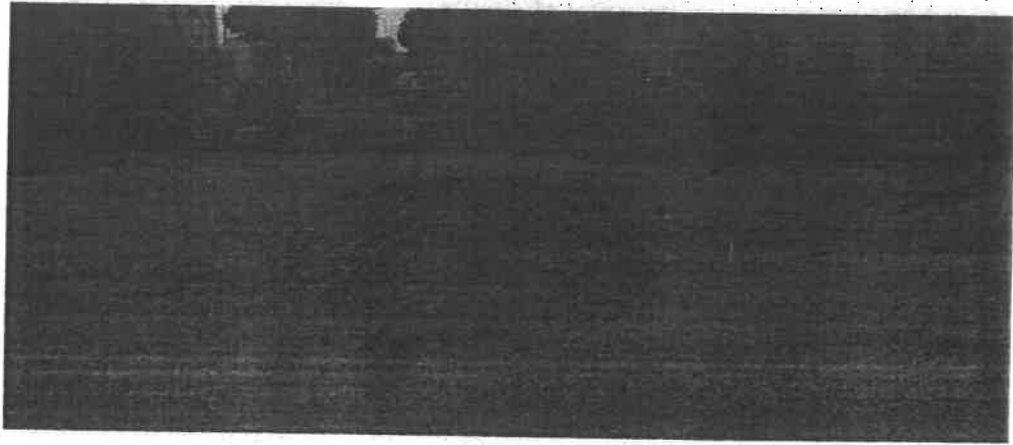
מדרום לחלקה 26 קיים מצוק סלע בגובה של כ- 4 מ' המפריד בין החלקה לבית מגורים שבנוי בחלקה 27 הסמוכה. בעת הביקור נמצא כי הקרקע משמשת כחלק ממגרש חניה זמני של קופת חולים הבנוי בסמוך. שטח חלקה 22 הינו 313 מ"ר, שטח חלקה 23 הינו 298 מ"ר ושטח חלקה 26 הינו 298 מ"ר. סה"כ שטח החלקות הינו 909 מ"ר. מצייב תצלום הנכס מכיוון צפון לדרום אשר צולם בשנת 2013



להלן תצלום המבנה הבנוי בתחום הנכס



להלן תצלום החלקות מכיוון דרום לצפון

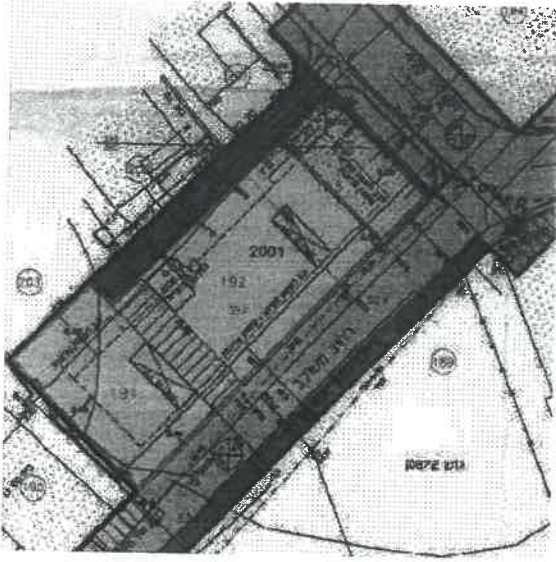


(6) מצב התכנון:

א) בהתאם לפרסום באתר האינטרנט של עיריית חיפה נמצא כי החלקות שבדון נכללות בתוכניות המתאר שלהן:

מספר התוכנית	שם התוכנית	סטטוס	תאריך סטטוס
תממ/6	תכנית מתאר מהוזית מחוז חיפה	בתוקף	13/05/2013
חפ/מק/1400/פמ	פרגולות משולב	בתוקף	28/02/2006
חפ/מק/1400/יב/4	גגנים	בתוקף	29/04/2004
חפ/מק/229/י/2	גזוזטראות	בתוקף	27/10/2003
חפ/מק/1400/גב	גבה בנינים	בתוקף	26/06/2000
חפ/2024	בינוי בחלקות 191-193 בקרבת רח' אני מאמין.	בתוקף	09/02/2000
חפ/מק/1400/יב/1	בניה במרווחים - תיקון 1	בתוקף	08/03/1998
חפ/מק/1400/תט	תחמת טרנספורמציה (השנאה)	בתוקף	26/06/1997
חפ/1400/יב	מבנים במרווחים.	בתוקף	21/04/1998
חפ/229/י/1	חישוב שטח בניה לאכסדרות וגזוזטראות	בתוקף	14/03/1994
חפ/191	גישה מזרחית לואדי רזשמיה.	בתוקף	05/08/1937
חפ/2000	תכנית מתאר מקומית לעיר חיפה	בהפקדה	07/03/2014
חפ/717/א	אתרים לבניני צבור, שינוי לתכנית מתאר חפ/229 א	בתוקף	05/02/1948
חפ/429	תכנית תכנון העיר המורכבת של חיפה-429.	בתוקף	02/03/1939

ב) בהתאם לתוכנית חפ/2024 נמצא כי החלקות אוחדו וסומנו כמגרש 2001 המסווג לאזור מגורים ג' מיוחד. שטח המגרש, עפ"י טבלת השטחים בתוכנית, הינו: 560 מ"ר [עפ"י מפת מדידה נמצא כי שטח המגרש נטו הינו 644].



החלקות על רקע תשריט תוכנית חפ' 2024

ג) באזור מגורים ג' מיוחד ניתן לבנות בית מגורים בן 5 קומות מעל קומת עמודים כאשר שטח הבניה מוגבל ל- 1,600 מ"ר עיקרי + שטחי שירות שיחושבו בהתאם לתוכנית חפ' 1/229. קווי הבניה יהיו כמסומן בתשריט.

לא מ"ב -
אב"ק גולן
ע' המצ"ע

"שקמונה"
חברה ממשלתית עירונית
לשקום הדיור בחיפה בע"מ

"שקמונה"
חברה ממשלתית עירונית
לשקום הדיור בחיפה בע"מ

- 7) עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה:
- א) שווי הנכס מבוסס על מיקומו במרקם הכללי של העיר חיפה. לעניין זה התייחסתי לרמות הפיתוח באזור ולעובדה שהסביבה בשלבי דעיכה מתקדמים, לעובדה כי הנכס פונה לדרכים משניות ולרמות הביקוש הנמוכות עבור שטחי מגורים בסביבה.
 - ב) אני מביא בחשבון את הפרמטרים המשפיעים על שווי הנכס כגון: תאור הנכס, צורת החלקות והמגרש, תנאי הטופוגרפיה, שטח הקרקע, תנאי הגישה וכד'.
ג) מבחינת זכויות הקניין אני מתייחס לנכס בבעלות מלאה, ריק ופנוי מכל חוב, עיקול, תביעה ושעבוד.
 - ד) בהתאם למצב התכנון החל על החלקה נמצא כי זכויות הבניה הינן 1,600 מ"ר לשטח עיקרי + שטחי שירות לבניה ב- 5 קומות מעל קומת עמודים. אין בתוכנית מגבלה למס' יחידות הדיור שמותר להקים במגרש. לא מ"ב - אב"ק גולן - ע' המצ"ע
 - ה) עפ"י נספח הבינוי שמצורף לתוכנית [נספח מנחה ולא מחייב] מוצע להקים במגרש 3 מבנים נפרדים. בהתאם לשטח הבינוי שהותר בתוכנית נראה כי השימוש המיטבי הינו בניית 28 יחיד כ אשר שטח יחידת דיור ממוצעת הינו כ- 75 מ"ר ברוטו.
 - ו) המועד הקובע להערכה זו הינו
 - ז) הערכת השווי מבוססת על מחירי מקרקעין דומים בסביבה הקרובה.
 - ח) הערכת השווי אינה כוללת מע"מ.

אב"ק גולן - א. האלו ע"מ ע' המצ"ע

"שקמונה"
חברה ממשלתית עירונית
לשקום הדיור בחיפה בע"מ

8) מחירי עסקאות וניתוחם:

א) להלן מחירי עסקאות בקרקע ריקה ופנויה המיועדת לבניה למגורים – מתוך אתר האינטרנט של רשות המסים:

גוש	חלקה	תאריך עסקה	מיקום	שטח רשום	שטח נמכר	תמורה
11720	26	30/10/2016	פאר 61	657	657	₪ 4,300,000
<p>בהתאם לתצלום רחובות מחדש 7/2015 נצפה בתחום החלקה מבנה חדש בשלבי בניה (שלד) בן 5 קומות מעל קומת הקרקע הכולל 12 יחידות דיור. עפ"י בדיקה באתר האינטרנט של עיריית חיפה עולה שהקרקע מסווגת לאזור מגורים ב' בו זכויות הבניה הינן 85% לשטח עיקרי + שטחי שרות. כמו כן נמצא כי שטח הבניה שהותר במבנה הינו 668.20 מ"ר לרישוי כולל ממ"דים בשטח של 7.5 מ"ר כ"א. ניתוח העסקה בהתייחס לשטח מבונה אקווי (שטח פלדלת הכולל שטחים עיקריים + ממ"ד) הינו כדלקמן:</p>						
מחיר העסקה:			₪ 4,300,000			
עלויות בניה לפי			₪ 4,680	כולל אגרות והיטלים וכולל מע"מ		
יתרה לקרקע:			₪ 1,172,824			
שטח בניה אקווי (שטח פלדלת)			648			
שווי ל- 1 מ"ר מבונה אקווי			₪ 1,809			
גוש	חלקה	תאריך עסקה	מיקום	שטח רשום	שטח נמכר	תמורה
10858	92	02/03/2016	קיסריה	172	172	₪ 300,000
<p>מדובר במכר במכרז של חברת עמידר אשר מתייחס למגרש בשטח של 172 מ"ר ובו מבנה עתיק בשטח של 180 מ"ר שנצפה כמבנה להריסה. עפ"י בדיקה באתר האינטרנט של עיריית חיפה עולה שהקרקע מסווגת לאזור מגורים ג' בו זכויות הבניה הינן 140% לשטח עיקרי + שטחי שרות. הנחת העבודה הינה שבתחום החלקה ניתן לבנות באופן אופטימלי בית מגורים הכולל 3 יחידות דיור קטנות כאשר הבניה תהיה בקו 0 לחלקה 91 הסמוכה. ניתוח העסקה בהתייחס לשטח מבונה אקווי (שטח פלדלת הכולל שטחים עיקריים + ממ"ד) הינו כדלקמן:</p>						
מחיר העסקה:			₪ 300,000			
עלויות בניה לפי			₪ 300	זיכוי באגרות בניה		
יתרה לקרקע:			₪ 246,000			
שטח בניה אקווי (שטח פלדלת)			277			
שווי ל- 1 מ"ר מבונה אקווי			₪ 889			
גוש	חלקה	תאריך עסקה	מיקום	שטח רשום	שטח נמכר	תמורה
10925	246	18/04/2016	החשמל	544	544	₪ 934,304
<p>מדובר בקרקע ריקה ממבנים. עפ"י בדיקה באתר האינטרנט של עיריית חיפה עולה שהקרקע מסווגת לאזור מגורים מיוחד בו נקבעו זכויות בניה של 530 מ"ר עיקרי + שטחי שרות. ללא מגבלת צפיפות דיור. הנחת העבודה הינה שבתחום החלקה ניתן לבנות באופן אופטימלי בית מגורים הכולל 8 יחידות דיור. ניתוח העסקה בהתייחס לשטח מבונה אקווי (שטח פלדלת הכולל שטחים עיקריים + ממ"ד) הינו כדלקמן:</p>						
מחיר העסקה:			₪ 934,304			
שטח בניה אקווי (שטח פלדלת)			626			
שווי ל- 1 מ"ר מבונה אקווי			₪ 1,492			

גוש	חלקה	תאריך עסקה	מיקום	שטח רשום	שטח נמכר	תמורה
10860	74	03/03/2016	בן יחודה 18	650	650	1,400,000 ₪
<p>מדובר בחלקה אי רגולרית שבתחומה ניצב בית מגורים חד קומתי נטוש ששטחו נאמד בכ- 150 מ"ר. עפ"י בדיקה באתר האינטרנט של עיריית חיפה עולה שהקרקע מסווגת לאזור מגורים ג' בו זכויות הבניה הינן 140% לשטח עיקרי + שטחי שרות. הנחת העבודה הינה שבתחום החלקה ניתן לבנות באופן אופטימלי בית מגורים הכולל 10 יחידות דיור. ניתוח העסקה בהתייחס לשטח מבונה אקווי (שטח פלדלת הכולל שטחים עיקריים + ממ"ד) הינו כדלקמן:</p>						
				1,400,000 ₪	מחיר העסקה:	
		300 ₪	45,000 ₪	עלויות בניה לפי זיכוי באגרות בניה		
				1,355,000 ₪	יתרה לקרקע:	
				1,030	שטח בניה אקווי (שטח פלדלת)	
				1,316 ₪	שווי ל- 1 מ"ר מבונה אקווי	
גוש	חלקה	תאריך עסקה	מיקום	שטח רשום	שטח נמכר	תמורה
10850	8	12/01/2016	אבן גבירול	640	640	600,000 ₪
<p>מדובר בחלקת קרקע ריקה ממבנים הממוקמת ברחוב איבן גבירול פינת הקישון. עפ"י בדיקה באתר האינטרנט של עיריית חיפה עולה שהקרקע מסווגת לאזור מגורים ג' בו זכויות הבניה הינן 140% לשטח עיקרי + שטחי שרות. נמצא כי הקרקע נכללת בתחום אזור שיקום בו נדרשת תוכנית רפרצלציה. מיקום החלקה בסמיכות מיידית לגשר גדוד 22 תחייב ככל הנראה מתן פתרונות למיגון אקוסטי. הנחת העבודה שבניה אופטימלית בחלקה תאפשר הקמת 8 יחידות דיור. ניתוח העסקה בהתייחס לשטח מבונה אקווי (שטח פלדלת הכולל שטחים עיקריים + ממ"ד) הינו כדלקמן:</p>						
				600,000 ₪	מחיר העסקה:	
				992	שטח בניה אקווי (שטח פלדלת)	
				605 ₪	שווי ל- 1 מ"ר מבונה אקווי	